P.L.H. – 2021-2026

TOME 3 : PROGRAMME D'ACTIONS

PROJET ARRÊTÉ AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2019
2ème ARRÊT DU PROJET PROPOSÉ AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 21 SEPTEMBRE 2020
APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2020

Beaune Côte & Sud
Communauté d'Agglomération
Urbanisme & Habitat

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

foncéo · Citéliance

Contenu

UN OBJECTIF DE 233 LOGEMENTS PAR AN RETENU 4

Une déclinaison territoriale des objectifs de production adaptée à la spécificité du territoire 4

La répartition des objectifs de production par produit à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération 8

Les objectifs de diversification de logements 10

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le plh 13

LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS EN ACTIONS 14

Les moyens mis à disposition pour le futur PLH 16

Action 1 : Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire 17

Action 2 : Encadrer le développement des résidences secondaires 19

Action 3 : Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat 21

Action 4 : Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier 23

Action 5A : Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produits et de gamme de prix 25

Action 5B : Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors 27

Action 6A : Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social 29

Action 6B : Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal 31

Action 7 : Mettre en œuvre les objectifs des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage 33

Action 8 : Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés 34

Action 9 : Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en place un observatoire foncier 36

Action 10 : Animer et coordonner la politique locale de l'habitat 38

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS PAR SOUS-SECTEUR 39

***INTENSITE ESTIMEE DE L'ACTION* 39**

ANNEXE : LE BUDGET PREVISIONNEL DEDIE A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 40

UN OBJECTIF DE 233 LOGEMENTS PAR AN RETENU

UNE DECLINAISON TERRITORIALE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION ADAPTEE A LA SPECIFICITE DU TERRITOIRE

La territorialisation est déclinée à l'échelle de sous-ensemble afin de tenir compte du caractère rural de plusieurs communes. Le découpage, repris du PLH précédent, est fondé sur des caractéristiques communes au plan démographique et le rôle des centralités. Il distingue 7 sous-ensembles :

- Ville de Beaune,
- Ville de Nolay,
- Centralité de Chagny-Corpeau,
- Secteur Côte,
- Secteur Périphérie de Beaune,
- Secteur Plaine,
- Secteur Plateau et secteur de Nolay.

1. Le recensement des projets de logements auprès des communes

Les communes de l'Agglomération ont été sollicitées afin de recenser tous les projets de logements qui pourraient voir le jour sur la période 2021-2026, et au-delà.

Pour ce faire, il a été réalisé, selon la même méthode sur l'ensemble des communes, une approche précise :

- d'identification des potentialités foncières et des projets à destination d'habitats susceptibles de s'inscrire sur la durée du futur PLH, voire au-delà,
- d'estimation des possibilités d'accueil en logement sur ces différents projets et fonciers.

Les perspectives de développement, identifiées avec les communes, portent sur un volume d'environ 1 400 logements neufs pour la période 2021-2026, auquel s'ajoute un potentiel en diffus de l'ordre de 561 logements, soit un chiffre brut et théorique de 1900 logements.

Résultats de l'analyse foncière	Projets ciblés suite aux retours des communes	Estimation du diffus	Total	*dont LLS*
Beaune	611	60	671	73
Chagny - Corpeau	91	45	136	12
Nolay	49	20	69	10
Périphérie Beaune	300	88	388	61
Plaine	210	172	382	5
Côte	122	129	251	0
Plateau de Nolay	21	47	68	0
CA Beaune Côte et Sud	1 404	561	1 965	161

Source : analyse foncière et communes

2. La définition d'un objectif de production en lien avec le scénario retenu

Le scénario de production de logements retenu par les élus en comité de pilotage est l'objectif intermédiaire, soit **1 400 logements neufs sur la période allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2026 (correspondant à 233 logements par an).**

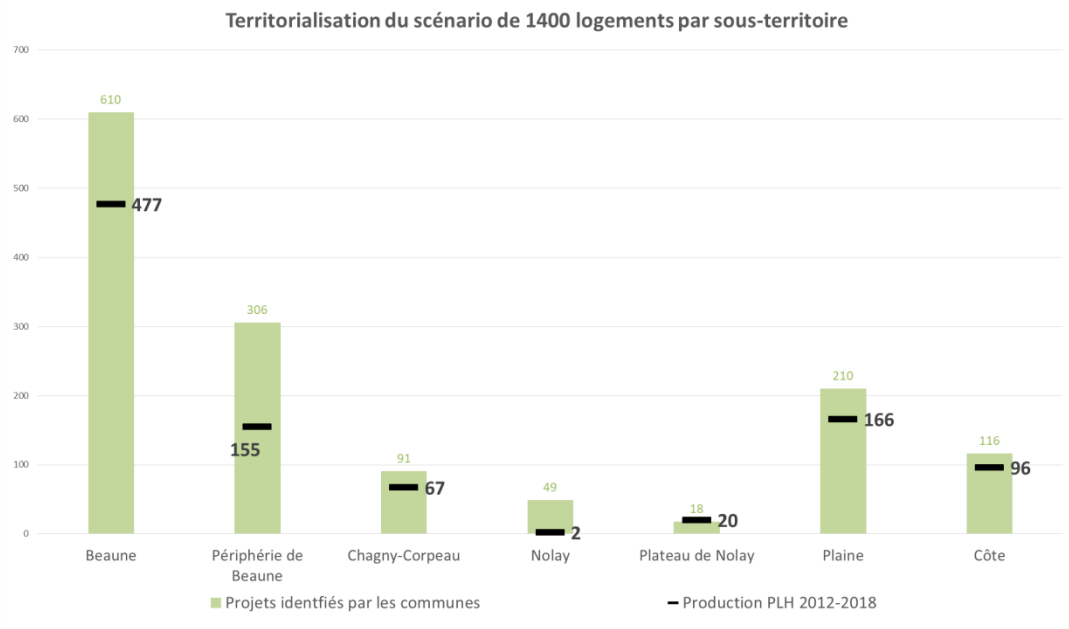
Sont inclus dans cet objectif tous les logements crées issus de la construction (extension, renouvellement urbain, dent creuse). Ce volume couvre autant les logements dits « classiques » que « spécifiques » (logement en EPHAD, résidence seniors, FJT, résidence sociale…).

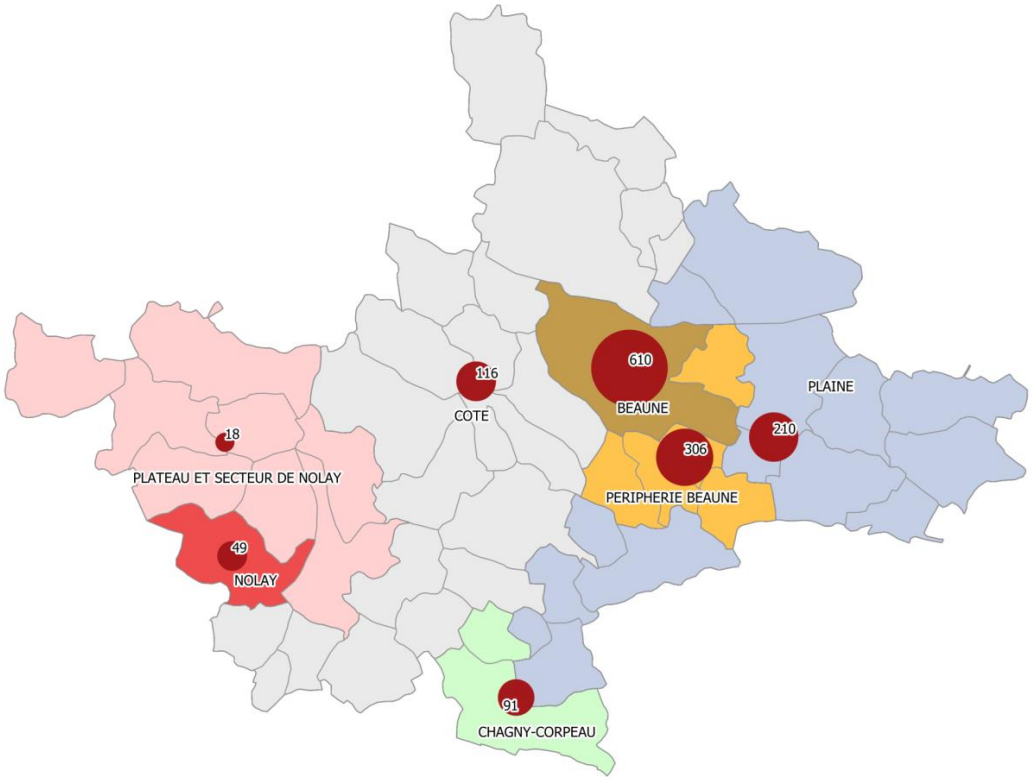
Cet objectif ambitieux est légèrement inférieur à celui de l'ancien PLH (1 700 logements) : il tient en effet compte de la réalité territoriale en matière de production passée, des capacités foncières identifiées du territoire, de l'organisation des acteurs et des spécificités du marché immobilier.

Il est cohérent avec le recensement des capacités et projets dans les communes une fois appliqué un coefficient de rétention foncière et d'échec ou décalage dans le temps de certains projets.

Afin de privilégier la réalité opérationnelle, la Communauté d'Agglomération a fait le choix de construire la territorialisation à partir d'une temporalité réelle des perspectives/potentialités identifiées avec les communes.

Le graphique et la cartographie ci-dessous précisent la ventilation des objectifs par sous-territoire.





Il ressort de la territorialisation :

- Le choix et la nécessité de renforcer la ville-centre, qui est la principale polarité de l'agglomération et du SCOT, avec un objectif de 600 logements sur 6 ans, en adéquation avec le projet PLU en cours de révision, qui prévoit les outils opérationnels (règlement,

OAP, pourcentage de mixité sociale) pour pouvoir atteindre cet objectif et influer sur les programmes de logements à réaliser.

- Un renforcement également du secteur Périphérie de Beaune qui fait aujourd'hui partie du même marché en matière d'habitat que la ville-centre et dispose d'un bon niveau d'équipements : 21% de la production est concentrée dans ce sous-secteur contre 16% lors du précédent PLH. La proximité de la ville-centre, l'accessibilité, le niveau d'équipements et les disponibilités foncières sont autant de facteurs et de vecteurs justifiant ce choix. Il s'agit d'un secteur qui peut aussi accueillir quelques opérations de logement social afin de rééquilibrer le parc.

- Un objectif de production moins élevé que le précédent PLH sur la 2ème polarité de l'agglomération Chagny-Corpeau, qui s'explique par la réalité opérationnelle à 6 ans sur Chagny (rétention foncière, contraintes d'urbanisation, priorité à accorder à la rénovation de l'habitat ancien), qui a fait l'objet d'un examen attentif avec la commune. Il faut noter que le PLU est assez ancien (2003). Un travail particulier sera donc à conduire avec la commune pour la mise en œuvre du PLH. Une production de logements plus importante que prévue ne serait pas un problème dès lors que les équilibres à l'échelle de l'agglomération sont maintenus.

- Le maintien d'une ambition identique sur Nolay (une cinquantaine de logements), qui est une centralité de l'agglomération et une polarité identifiée par le SCOT, avec un solde migratoire positif, preuve de son attractivité, malgré la quasi absence de production de logements sur la période 2012-2018.

  Celle-ci s'explique en effet par :

  - la volonté de l'équipe municipale de privilégier l'amélioration du tissu ancien, notamment la remise sur le marché des logements vacants et dégradés (qui ne comptent donc pas dans le bilan du précédent PLH puisque que ce ne sont pas des logements neufs),
  - un temps de maturation de certains projets, notamment un écoquartier (15 logements environ) sur le secteur Clos Carnot – OAP au PLU), un peu plus long que prévu,
  - la rétention foncière sur les fonciers identifiés au PLU.

L'objectif de logements proposé au nouveau PLH a été objectivé par un travail d'identification des projets avec la commune, il est donc réalisable.

- Une légère diminution de l'objectif sur la Plaine en volume (210 logements, contre 230 précédemment) afin de maintenir une dynamique indispensable sur ce secteur (compte tenu notamment des prix du foncier très élevés sur Beaune et la côte viticole), tout en veillant à ne pas concurrencer le marché de la ville-centre et sa périphérie.

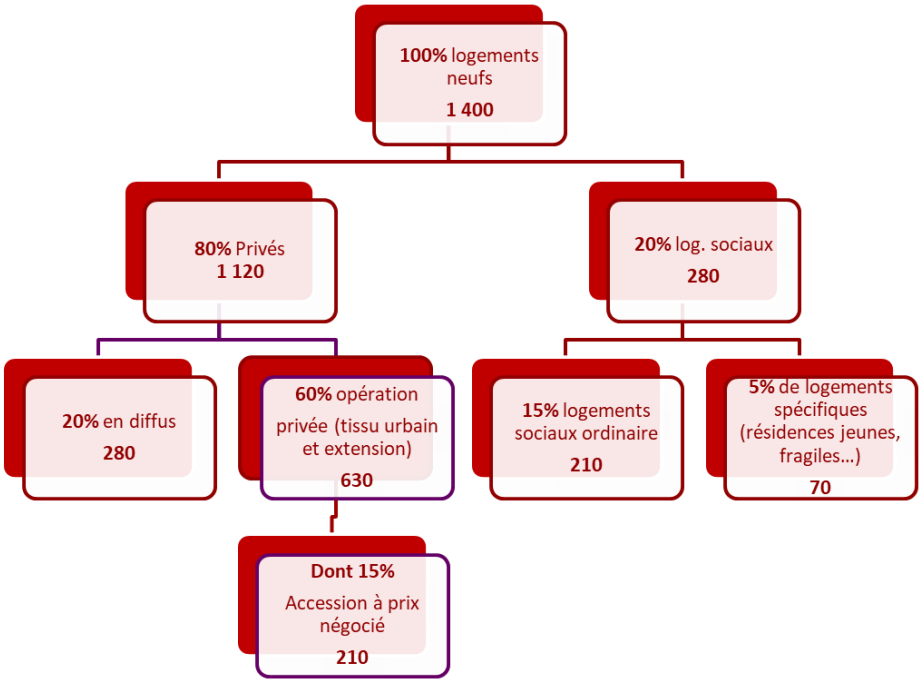
- La prise en compte de la spécificité du secteur de la Côte et du Plateau-Secteur de Nolay avec un objectif moins élevé, qui se base sur la réalité de la dynamique observée ces dernières années.

LA REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PRODUIT A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMERATION

Les besoins des ménages sont de plus en plus mouvants, en lien avec l'évolution de la structure familiale, la mobilité professionnelle, ou encore le vieillissement de la population. Améliorer la diversité de l'offre en logements est une orientation incontournable de la politique de l'habitat dans l'optique de permettre à une grande partie des ménages de se maintenir ou de s'installer sur le territoire.
Le PLH 2021-2026 prévoit que 80% de la production relève de la promotion privée, en distinguant :

- Le diffus (lots à bâtir…) à hauteur de 20%,
- Les opérations privées dans le diffus en lien avec les aménageurs/opérateurs type promoteurs pour le reste (60%), dont environ 15% relèverait de l'accession à prix négociée. Celle-ci se concentrerait dans les secteurs les plus urbains et les mieux desservis (Beaune, et dans une moindre mesure Périphérie de Beaune).

Le reste de la production (280 logements) relèvera du logement locatif social, soit 20% du total.



La déclinaison par type de produit et par type de financement doit s'envisager à l'échelle de la production globale et sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, afin de faciliter les péréquations entre les communes.

En effet, le montage d'une opération de logement social en milieu péri-urbain ne pourra parfois se faire qu'à condition d'une autre opération à proximité, de plus grande envergure, permettent d'assurer la viabilité de l'opération.

Au regard des évolutions sociologiques mises en lumière dans le diagnostic, une sectorisation géographique n'est pas apparue nécessaire, les besoins identifiés étant identiques sur l'ensemble du territoire.

Les communes seront donc toutes invitées à prévoir une diversité de logements de logements dans leur programme, avec un besoin particulier de petites surfaces pour accueillir de jeunes couples, des personnes seules, célibataires veufs ou divorcés

LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE LOGEMENTS

Au 1er janvier 2018, le territoire de l'Agglomération compte 3 604 logements locatifs sociaux. Beaune et Chagny, qui sont les 2 communes soumises à la loi SRU, concentrent 92% du parc. Il y a donc un enjeu de meilleure répartition géographique à l'échelle intercommunale.

Ce contexte est aussi marqué par le fait que plusieurs bailleurs sociaux envisagent de vendre une partie de leur patrimoine. D'après les informations collectées, cela représente un volume d'environ 140 logements, on estime que la moitié sera vendue durant le PLH. Avec une production de 1400 logements pendant la période du PLH et les ventes envisagées, **il convient de produire environ 280 logements sociaux pour maintenir le taux actuel, sur 6 ans, soit 20% de la production neuve totale.**

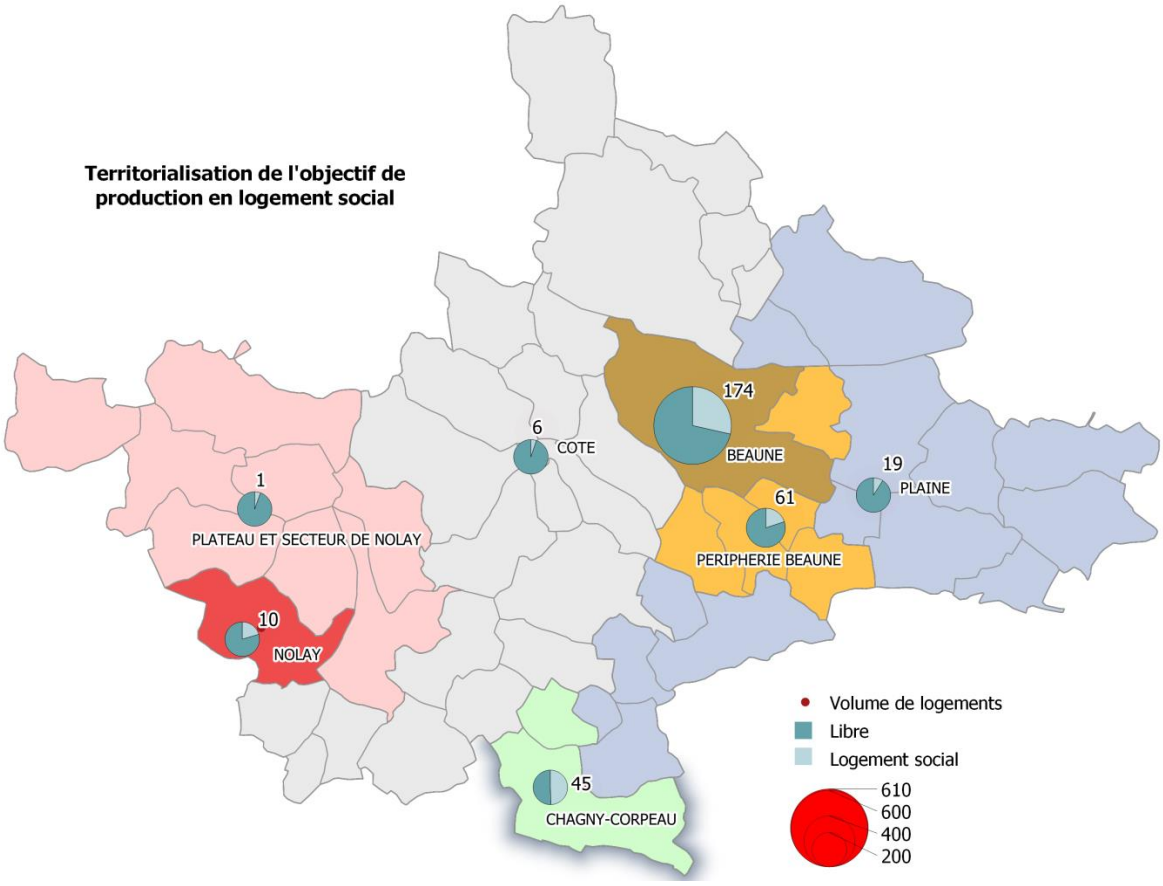
A cet objectif s'ajouterait une quarantaine de logements en petites opérations d'acquisition-amélioration (ANAH par un propriétaire privé ou bailleurs sociaux) sur les secteurs de Plaine, Côte et Périphérie de Beaune, soit un total d'environ 320 logements, proche de celui du précédent PLH (293 logements sociaux).

Pour répondre à l'enjeu de rééquilibrage de l'offre sur le territoire et de diversification de l'offre en dehors de Beaune, **ce volume a été réparti entre les secteurs.**

Secteur	Nombre de logements sociaux	Taux de logement social au 1er janvier 2018	Production PLH	Mises en ventes LLS connues	Estimation ventes effectives LLS	Production LLS pour maintenir le taux actuel	Projets indiqués par les communes	Objectif PLH
Beaune	2 650	24.9%	610	44	22	174	73	174
Périphéries de Beaune	38	5.4%	306	24	12	29	61	61
Chagny Corpeau	734	24.6%	91	45	23	45	12	45
Nolay	49	7.9%	49			4	10	10
Plateau et secteur de Nolay	5	3.6%	18			1	0	1
Côte	72	5.2%	116			6	0	6
Plaine	56	3.6%	210	30	15	19	5	19
CABCS	3 604	15.3%	1 400	143	72	277	161	316

*Source : * données SRU et données RPLS 2018 et RP 2016 pour les autres communes*

A l'horizon 2026, un potentiel de 161 logements sociaux a été identifié par les communes, il est donc nécessaire de rechercher de nouveaux sites et opportunités pour parvenir à l'objectif.



La répartition par financement de logement social envisagé est la suivante : minimum 30% de PLAI, maximum 25% de PLS.

Pour rappel :

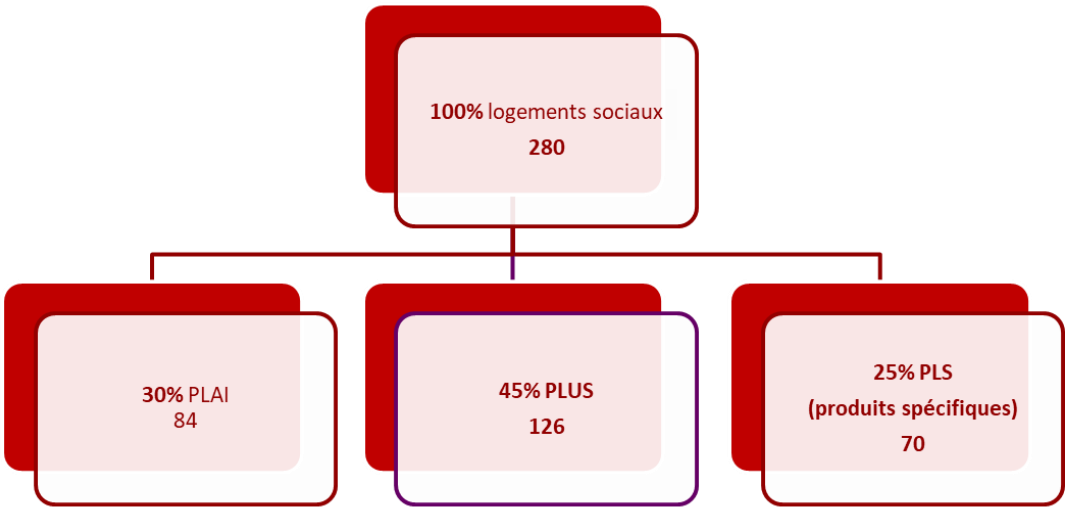
Il existe trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers :

- le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** est destiné aux personnes en situation de grande précarité. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m2 et 5,97 €/m2 selon les régions.
- le **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** qui correspond aux HLM traditionnels.
- le **Prêt Locatif Social (PLS)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

CATEGORIE DE MENAGE	PLAI	PLUS	PLS[3]
1 . Une personne seule	11 342	20 623	26 810
2 . Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages [1] **ou une personne seule en situation de handicap** [2]	16 525	27 540	35 802
3 . Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge [1] **ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap** [2]	19 872	33 119	43 055
4 . Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge **ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap** [2]	22 111	39 982	51 977
5 . Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge **ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap** [2]	25 870	47 035	61 146
6 . Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge **ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap** [2]	29 155	53 008	68 910
Par personne supplémentaire	3 252	5 912	7 686

Arrêté du 28 décembre 2018 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

Un tiers de la production neuve en PLAI permettra de répondre au profil de la majorité des demandeurs sur le territoire (68% des demandes sont inférieures ou égales au PLAI). L'offre nouvelle en PLAI constituera également un levier supplémentaire pour répondre aux objectifs de la future Conférence Intercommunale du Logement. Quant à la production en PLS, elle privilégiera les produits dits « spécifiques » tels que les résidences jeunes actifs…



MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LE PLH

Les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) doivent être rendus compatibles avec le PLH, si nécessaire, dans un délai de 3 ans à compter de son approbation (Articles L131-4 et L131-6 du code de l'urbanisme).

Cette mise en compatibilité va au-delà du seul respect des objectifs de logements inscrits au PLH.

Les documents d'urbanisme doivent avant tout proposer des orientations, des règles et des outils (OAP avec typologie de logements, servitude de mixité sociale par exemple, instauration du droit de préemption urbain…) permettant l'atteinte des objectifs fixés par le PLH.

Pour assurer la compatibilité avec les objectifs de logements inscrits au PLH. Le nombre de logements potentiels identifiés par commune à 6 ans, au moment de l'élaboration du PLH, constituera une base de travail. Ce chiffre pouvant être projeté sur une période plus longue de 10 ou 12 ans pour alimenter la réflexion. Le volume de logements proposé pouvant ensuite être affiné et justifié en fonction de critères comme la présence d'équipements, la desserte en transports en commun, le poids démographique de la commune dans son secteur PLH et son projet de développement. L'objectif est que ce chiffre soit au final proche et cohérent avec celui fixé au PLH.

Rappel : une mise en regard avec les objectifs inscrits au SCOT sera également à effectuer sur ce sujet, puisque que les documents d'urbanisme doivent également être compatibles avec le SCOT.

L'Agglomération accompagnera les communes pour identifier le besoin de mise en compatibilité, et prendre en compte le PLH lors de la révision de leur document d'urbanisme.

LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS EN ACTIONS

La Communauté d'Agglomération a retenu 5 orientations :

Orientation n°1: Améliorer l'attractivité résidentielle en s'appuyant sur le dynamisme économique tout en préservant les équilibres territoriaux entre villes, bourgs et communes rurales ;

Orientation n°2: Maintenir une capacité du territoire à accompagner et maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux ;

Orientation n°3: Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre proposée et développée par les communes ;

Orientation n°4: Poursuivre les actions engagées en faveur de l'amélioration du parc existant (énergie, confort, isolation thermique, lutte contre l'habitat indigne…) ;

Orientation n°5 : Suivre et animer le PLH et coordonner le réseau des acteurs.

Ces orientations sont déclinées en 10 fiches-actions au sein du présent document. La mise en œuvre des actions pourra se traduire par l'évolution de règlements d'intervention préexistants. Aussi, ce programme d'actions constitue un cadre d'intervention qui pourra être amené à évoluer en fonction des évaluations.

Concerné Non concerné	Orientation 1: Améliorer l'attractivité résidentielle en s'appuyant sur le dynamisme économique tout en préservant les équilibres territoriaux entre villes, bourgs, communes rurales	Orientation 2: Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux	Orientation 3: Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre proposée et développée par les communes	Orientation 4: Poursuivre les actions engagées en faveur de l'amélioration du parc existant (énergie, confort, isolation thermique, lutte contre l'habitat indigne…)	Orientation n°5 : Suivre et animer le PLH et coordonner le réseau des acteurs
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire					
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels					
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat					
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier					
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix					
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors					
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social					
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal					
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage					
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés					
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en place l'observatoire foncier					
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat					

LES MOYENS MIS A DISPOSITION POUR LE FUTUR PLH

Les moyens alloués à la mise en œuvre du PLH sont constitués d'une enveloppe de 245 776€ par an soit 1 600 000€ sur 6 ans, contre 1 470 000€ dans le précédent PLH.

Dans la perspective de ce deuxième PLH, la Communauté d'Agglomération a également recruté une chargée de mission habitat à temps plein (50% d'un ETP sur le premier PLH).

ACTION 1 : ANIMER LE POLE D'INGENIERIE INTERCOMMUNAL AFIN DE FAVORISER LA REALISATION DES PROJETS LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1, 2, 3, 4, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Amplifier la production de logements 2) Diversifier l'offre proposée en tenant compte des spécificités de chacune des communes	
Territoire visé	Ensemble du territoire intercommunal	
Publics bénéficiaires	Communes, propriétaires fonciers ou immobiliers	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	1) **Repérer et diffuser les appels à projets** des partenaires auprès des communes et organiser le cas échéant une réponse à l'échelle intercommunale (dont fonds européens), 2) **Accompagner les communes dans le montage des projets habitat** (définition des besoins, recherche de partenaires, aide à la recherche de fonds …), 3) **Identifier et mobiliser le patrimoine vacant ou inoccupé** d'intérêt communal pour la réalisation d'un projet habitat : - Analyse détaillée de la vacance en partenariat avec les communes, - Constituer un portefeuille d'outils, et réfléchir à des aides, à l'intention des propriétaires afin de favoriser le passage à l'action (portage foncier, aide à la réhabilitation…), - Montage de micro-projets en centre-bourg. 4) **Organiser des temps d'échanges avec les communes,** notamment pour valoriser des actions ou projets réalisés et construire une culture commune, veille réglementaire, 5) Mieux mobiliser les outils du Code de l'Urbanisme (Droit Préemption Urbain, ZAD, emplacement réservé, servitude de mixité...), 6) Poursuivre les actions en lien avec le service ADS sur les projets habitat, 7) Accompagner les communes sur le volet habitat de leur document d'urbanisme (PLU, carte communale) : dispositions permettant de répondre aux objectifs du PLH (règles, servitude, OAP…), 8) Réfléchir avec les communes à la mobilisation des procédures de lutte contre la vacance (ex : procédures de biens sans maitre qui peut être mobilisée sur le bâti).
Moyens financiers	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme
Principaux partenaires	Région, Départements, Communes, opérateurs privés et publics, aménageurs, CAUE…
Indicateurs d'évaluation	✓ Réponse aux appels à projets des partenaires, ✓ Conventions de partenariat.

	✓ Tableau de bord des mesures d'accompagnement des communes ✓ Suivis de la mise en œuvre des projets privés et publics ✓ Suivis des mutations dans le diffus ✓ Analyse de la mobilisation, consommation du foncier pour l'habitat
Calendrier	2021, avec une montée progressive des missions Veille annuelle sur les appels à projets

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	2
Articulation avec d'autres dispositifs	SCOT, PCAET, SRADDET

ACTION 2 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	□ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1, 3, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Encadrer le développement des résidences secondaires sur le territoire intercommunal, 2) Maintenir une offre de résidences principales à destination des ménages habitant ou travaillant sur le territoire.	
Territoire visé	Ensemble du territoire intercommunal, mais plus particulièrement les secteurs les plus touristiques (Beaune, communes viticoles…)	
Publics bénéficiaires	Communes, professionnels du secteur et ménages	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	1) **Accompagner les communes dans la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux** destinés à l'usage d'habitation. Il revient au Maire d'en faire la demande officielle au Préfet, puis de le mettre en œuvre. Dans un premier temps, mise en œuvre du dispositif sur la commune de Beaune. A l'issue de la première année, réflexion sur un élargissement du dispositif à d'autres communes. 2) En cas de mise en œuvre dans les autres communes, identifier et **mettre en place les moyens humains** nécessaires au suivi du dispositif et affiner/adapter la procédure localement, 3) **Communiquer avec les professionnels du secteur, les communes et la population sur** : - La mise en place du dispositif sur le territoire, ○ réunions d'informations, ○ produire des supports de communication et d'information (internet, presse, affiches ou flyers chez les notaires, les agences immobilières et dans les communes par exemple…). - Le bilan annuel et les pistes d'amélioration éventuelles.
Moyens financiers	Accompagnement de la CABCS pour la mise en œuvre du dispositif par les communes
Principaux partenaires	Services de l'Etat 21 et 71, Communes, agences immobilières et notaires
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels, ✓ Bilan annuel des logements déclarés et des compensations effectives.
Calendrier	2021 : discussion avec les services de l'Etat pour la mise en place du dispositif / mise en œuvre du dispositif sur la commune de Beaune 2022 : réflexions sur l'extension du dispositif à d'autres communes

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	1
Articulation avec d'autres dispositifs	Sans objet

ACTION 3 : TRAVAILLER AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES SUR LES BESOINS EN HABITAT

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	□ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Favoriser le rapprochement habitat – emploi 2) Soutenir le dynamisme économique	
Territoire visé	Ensemble du territoire intercommunal	
Publics bénéficiaires	salariés, saisonniers, alternants, personnes en formation	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	**1) Organiser un groupe de travail avec les partenaires du monde économique pour identifier les produits à développer :** - Favoriser la connaissance de l'offre disponible et mettre en relation les partenaires. **2) Identifier les besoins des salariés :** - Travailler avec des partenaires comme Action Logement sur le rapprochement entre les demandes des salariés et les attributions, - Favoriser la connaissance et la diffusion des aides et dispositifs existants (visal, mobili-jeune…), - Informer les salariés (salon, flyer…) sur les projets de logements en partenariat avec les acteurs de la construction (promoteurs, bailleurs sociaux…). **3) Proposer une offre de logements pour les saisonniers spécifiques et/ou multi-usages :** - Reconvertir des bâtiments existants en offre de logements temporaires, - Travailler sur un multi usage de l'offre de logements : étudiants, alternants et des saisonniers, - Mener un benchmark des pratiques sur des zones présentant des similitudes, notamment pour les saisonniers (zone touristique) / évaluer l'opportunité d'un appel à projet. **4) Favoriser les réponses pour les étudiants et les alternants :** - Encourager les instituts et organismes de formation à mener des enquêtes « logements » auprès de leurs étudiants et alternants afin d'évaluer les besoins. / Etre en appui pour communiquer sur l'offre existante (résidence intergénérationnelle, internats…).
Moyens financiers	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme
Principaux partenaires	Région, Départements, Communes, Action Logement, CCI, entreprises locales, Instances de la profession viticole, instituts et organisme de formation, mission locale, OPCALIA, UMIH et associations hôtelières, Pays Beaunois.
Indicateurs d'évaluation	✓ Demandes et attributions au titre des différents dispositifs et aides. ✓ Nombre de logements temporaires créés ou solutions trouvées.

Calendrier	2021 : organisation du groupe de travail et définition de la stratégie, 2022 à 2026 : mise en œuvre progressive au gré des opportunités foncières et bâties.

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	1
Articulation avec d'autres dispositifs	SCOT, SRADDET, PDH

ACTION 4 : ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PAR UNE ACTION SUR LE FONCIER

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	□ Programmation ■ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1,2,5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Saisir les opportunités foncières en cœur de ville / village 2) Assurer une plus grande maîtrise foncière publique 3) Encadrer les prix	
Territoire visé	Ensemble des communes	
Public bénéficiaire	Communes	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	1) Mobiliser les outils d'urbanisme (DPU, ZAD, emplacements réservés…) 2) Encourager le rapprochement avec les partenaires sur les outils d'actions foncières (bailleur public, privé, opérateur foncier public, privé …), 3) Conventionner avec 1 ou plusieurs partenaires pour mettre en œuvre du portage foncier, 4) Un « Fond de portage foncier » de la CABCS pour aider les communes, 5) Veille foncière (suivi des mutations) via la base de données DVF, mais également si possible d'autres (SAFER, Notaires, PERVAL, aménageur lotisseur – SNAL, FPI Promoteur…), 6) Elaboration d'une stratégie foncière, afin notamment d'identifier les fonciers stratégiques sur l'agglomération, 7) Etudier l'opportunité de redéfinir les modalités d'octroi du fond de portage foncier.
Moyens financiers	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme, en lien avec les services SIG et foncier. Doublement du « fond de portage foncier » par rapport au précédent PLH (300 000€), notamment pour pouvoir agir sur plusieurs projets en même temps.
Principaux partenaires	Région, Départements, Communes, opérateurs privés et publics, aménageurs, EPF, SAFER
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de préemptions, acquisitions foncières, ✓ Nombre de projets initiés à partir d'une maîtrise foncière publique dont à l'aide du fond de portage foncier, ✓ Nombre de mutations et évolution des prix, ✓ Niveau de mobilisation des outils, dans les PLU par exemple, ✓ Avancement et réalisation des projets ciblés par le PLH à 6 ans (cartographie).
Calendrier	2021 : mise en place du cadre de l'observatoire foncier / redéfinition du règlement d'intervention du fond de portage foncier. 2021-2026 : suivi et analyse des mutations et des prix, des projets.

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	1 et 9
Articulation avec d'autres dispositifs	

ACTION 5A : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE EN TERMES DE PRODUITS ET DE GAMME DE PRIX

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation ■ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1,2, 3, 4, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Développer l'offre de logements locatifs sur le territoire, notamment des petits logements pour les jeunes et les seniors autonomes, 2) Continuer d'attirer des familles, y compris sur les bourgs et la ville-centre, 3) Attirer de nouveaux opérateurs permettant d'accompagner la diversification.	
Territoire visé	Ensemble des communes	
Publics bénéficiaires	Communes, promoteurs et opérateurs immobiliers, ménages	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	**1) Poursuivre le développement et la réhabilitation des logements communaux,** **2) Contractualiser avec les opérateurs publics à l'échelle communautaire : répartition territoriale des programmes n'excluant aucun territoire (notamment le rural), équilibres financiers, typologie,** 3) **Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes (logements collectifs et/ou individuels)** permettant le respect des objectifs de densité du SCOT et une diversification des produits proposés, 4) Négocier avec les promoteurs dans les opérations d'ensemble pour intégrer une part d'accession inférieure au prix du marché, notamment pour les familles (en bilatéral, par convention, appel à projet, AMI…) : elles se formaliseront par le biais d'échanges et de négociations sur les programmes, 5) **Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires** (mixité des typologies et des formes urbaines, éco quartier, habitat rural, habitat en centre bourg..) : référentiel, cahier des charges d'opérations, appels à projets, appel à manifestation d'intérêt, négociation, contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU.
Moyens financiers	Aides aux logements communaux : 180 000 € sur 6 ans Aide aux opérations d'habitat exemplaires : 240 000 € sur 6 ans
Principaux partenaires	Région, Départements, Communes, CAUE
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de logements produits par typologie et gamme de prix ✓ Nombre de logements communaux créés ou réhabilités
Calendrier	2021 : redéfinition des règlements d'intervention des aides

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	1, 4, 6A

Articulation avec d'autres dispositifs	SCOT, SRADDET, PDH

ACTION 5B : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE : REPONDRE AUX BESOINS DES JEUNES, DES PLUS FRAGILES ET DES SENIORS

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation ■ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1,2, 3, 4, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Garantir les parcours résidentiels de tous les ménages, 2) Favoriser la décohabitation et le logement des jeunes, 3) Accompagner le vieillissement de la population, 4) Répondre aux besoins des plus fragiles.	
Territoire visé	Ensemble des communes	
Public bénéficiaire	Communes, opérateurs, ménages (locataires et propriétaires)	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	1) **Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants,** 2) **Travailler avec la mission locale** pour garantir l'accueil et l'accompagnement des jeunes les plus en difficulté, 3) Développer une **vision intercommunale des besoins des populations fragiles** en contribuant à la mise en place d'une cellule de coordination réunissant les communes, CCAS, CAF, structures, associations (dont l'association Habiter qui fait de l'intermédiation locative et gère une résidence Route de Vignoles à Beaune …). Pour cela, s'inscrire dans les réflexions départementales qui visent une coordination innovante des mesures d'accompagnement en promouvant le « aller-vers ». Dans ce cadre, réfléchir aux réponses complémentaires à apporter. 4) Réfléchir aux besoins en hébergement / logement des travailleurs saisonniers précaires et peu mobiles sur le territoire. 5) **Créer un espace d'échange avec les bailleurs sociaux** sur les mutations (décohabitation, sous ou suroccupation, handicap…), **en lien avec les travaux de la CIL,** 6) Travailler avec les opérateurs (dont bailleurs sociaux) sur **le développement d'une offre adaptée** : - Aux personnes ayant un handicap ou en perte de mobilité dans les nouvelles opérations, - A destination des personnes en situation de handicap psychique vieillissantes au sein d'un programme mixte. 7) Veiller à garantir une diversité de produits à destination des séniors (gamme de prix, offre de service, typologie de logements). *8)* **Favoriser la mobilisation des aides à l'adaptation de logements** (notamment maintien à domicile).
Moyens financiers	Aide en faveur des seniors : 320 000 € sur 6 ans (4 projets), Aide pour l'adaptation des logements : 50 000€ sur 6 ans hors accompagnement (budget rénovation énergétique dans le SPEE).
Principaux partenaires	Départements, Communes, CCAS, associations spécialisées (ex : Habiter)
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de logements séniors créés sur le territoire,

	✓ Nombre de logements adaptés.
Calendrier	2021 : Mise en place des groupes de travail avec l'ensemble des acteurs / redéfinition des règlements d'intervention

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	6A
Articulation avec d'autres dispositifs	PDALHPD, PDH

ACTION 6A : METTRE EN ŒUVRE LES NOUVEAUX OUTILS DE SUIVI DU PARC SOCIAL

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication ■ Financement étude	□ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	3, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Veiller au maintien de la mixité sociale, 2) Accroître la connaissance sur le fonctionnement du parc social dans une vision communautaire et interdépartementale, 3) Approfondir les partenariats avec l'ensemble des réservataires du parc social et les associations, 4) Répondre aux nouvelles obligations législatives.	
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal	
Produits et public bénéficiaire	Parc social conventionné et locataires du parc social	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	**1) Création et mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) :** - Définition préalable des collèges et du règlement intérieur, • Elaboration du document d'orientation et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment chargée de définir des grands principes en termes de gestion et modalités d'attribution des demandes de logements sociaux (cotation des demandes, hors QPV ou 1er quartile). S'appuyer pour cela sur la réécriture de l'accord collectif départemental. **2) Animation annuelle de la CIL** et suivi des objectifs en lien avec l'observatoire de l'habitat et du foncier, **3) Réalisation du Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs (PPGID) :** - Harmonisation des pratiques et des modalités d'accueil et d'information sur le territoire de l'agglomération.
Moyens financiers	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme, avec expertise extérieure en appui si besoin.
Principaux partenaires	Services de l'Etat (DDCS, DDT) 21 et 71, Communes, bailleurs sociaux, Action Logement, CCAS, Association d'insertion pour le logement…
Indicateurs d'évaluation	✓ Part des attributions selon les quartiles de demandeurs QPV et hors QPV, ✓ Part des attributions aux publics prioritaires.
Calendrier	2021 : installation de la CIL et définition du document d'orientation et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) 2021 : Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	5, 6B et 9
Articulation avec d'autres dispositifs	

ACTION 6B : ENCADRER L'EVOLUTION DU PARC SOCIAL SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	■Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	4, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1. Maintenir une offre locative sociale de qualité sur le territoire intercommunal, 2. Encadrer les ventes HLM pour conserver une offre de logement social suffisante et adaptée sur le territoire.	
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal	
Produits et public bénéficiaire	Parc social conventionné et locataires du parc social	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	**1) Engager une discussion soutenue avec les bailleurs, les communes et l'Etat sur les stratégies (analyse et avis sur les CUCS) afin que l'avis de l'Agglomération reflète une position partagée, avec une réponse aux besoins.** Le cas échéant : - Veiller à ce que les mises en vente concernent des logements en bon état général durant 10 ans : lecture des plans de vente inscrits dans les CUS, négocier avec les bailleurs des ventes de logements dans des immeubles au sein desquels ils garantissent un bon état général (travaux préalables à la vente, réfection des parties communes…), - Mobiliser l'ensemble des outils permettant d'accompagner les ménages dans la phase acquisition et démarrage de la copropriété. Pour cela, veiller à ce que les organismes HLM assurent un rôle de formation (via l'ADIL par exemple) auprès des ménages accédant afin de les sensibiliser à leur rôle et leurs obligations de copropriétaires. **2) Suivre et favoriser la réhabilitation du parc social n'ayant pas fait l'objet de requalification** (Noisetiers à Beaune, Nolay notamment) - Mobiliser les aides des partenaires, - Suivre les programmes de réhabilitation et contractualiser avec les bailleurs sociaux (développement vs réhabilitation). S'interroger avec les bailleurs et les communes le cas échéant **sur la démolition de patrimoine** (les aides étant assez favorables pour les 3 prochaines années).
Moyens financiers	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme
Principaux partenaires	Région, Communes, DDT 71 et 21, bailleurs sociaux, Action Logement, FEDER, ADIL
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de logements réhabilités ou démolis, ✓ Nombre de logements mis en vente et vente effective,

	✓ Nombre de logements produits, ✓ Profil des acquéreurs, ✓ Prix de vente.
Calendrier	2021 : signature éventuelle des CUS Orvitis, CDC habitat et Habellis

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 6A
Articulation avec d'autres dispositifs	PCAET, PDH, Aides Action Logement, fonds FEDER…

ACTION 7 : METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation □ Aides / Subventions □ Coordination
Relève des orientations	3, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Se mettre en conformité avec les schémas départementaux d'accueil et des gens du voyage, 2) Répondre aux besoins des ménages en situation de sédentarisation, par exemple par le biais de PLAI adaptés	
Territoire visé	Chagny, Beaune, Bligny-lès-Beaune	
Produits et public bénéficiaire	Gens du voyage	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	1) **Aménager l'aire de Grand Passage à Bligny-lès-Beaune** - Engager les études de faisabilité, puis les procédures nécessaires, - Mettre en fonctionnement le site et le gérer. 2) **Réaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation de l'aire d'accueil de Beaune,** et accompagner les familles installées. 3) **Créer l'aire d'accueil de Chagny** (8 places) ;
Moyens financiers	Aire de Grand passage : études de faisabilité et aménagements à chiffrer ultérieurement / 70 000€ pour les achats fonciers, Aires d'accueil Beaune et Chagny : études de faisabilité et aménagements à chiffrer ultérieurement, Frais de gestion actuels de l'aire d'accueil existante sur Beaune : 25 000€ par an (l'objectif est de réduire ce coût).
Principaux partenaires	Services de l'Etat 71 et 21, Départements au titre PDALHPD, Communes, CCAS, associations spécialisées
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de places réalisées, données sur la fréquentation.
Calendrier	2021 : lancement des études de faisabilité

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	5
Articulation avec d'autres dispositifs	Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

ACTION 8 : POURSUIVRE ET AMPLIFIER L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation ■ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	4, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1) Poursuivre la requalification du parc de logements privés, 2) Approfondir la connaissance du parc en copropriété, 3) Améliorer la lisibilité des dispositifs et des acteurs.	
Territoire visé	Ensemble de l'intercommunalité	
Publics bénéficiaires	Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	**1) Financement du futur Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE) qui sera porté par le Pays Beaunois,** avec un rôle de guichet unique d'information et d'orientation des ménages sur les questions d'amélioration de l'habitat (énergie, adaptation du domicile), en lien avec son rôle de Professionnels De l'Intérim, Services Et Métiers De l'Emploi (PRIS ANAH), **2) Harmoniser avec l'ensemble des partenaires la communication sur les dispositifs et les aides existantes,** 3) **Poursuivre les aides complémentaires de l'Agglomération à la rénovation énergétique des logements** (Aides Réno) dans le cadre du nouveau dispositif SPEE, afin de promouvoir l'efficacité énergétique des maisons individuelles et de lutter contre la précarité énergétique. - Les propriétaires occupants de logements individuels au titre de résidence principale (PC déposé avant 20006) resteront le public cible, - La pertinence des travaux sera désormais soumise obligatoirement par un audit énergétique Effilogis réalisé par un bureau d'études habilité par la Région. Les propriétaires pourront ensuite être accompagnés par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dans le suivi du chantier. - Deux types d'aides seront octroyées en fonction du niveau d'exemplarité du projet de rénovation : • une aide pour un bouquet BBC de 2 catégories de travaux, • une aide pour les projets de rénovation BBC globale et par étape. **4) Examiner l'opportunité d'un nouveau PIG sans étude opérationnelle préalable** qui porterait exclusivement sur l'autonomie et la lutte contre l'habitat indigne (hors rénovation énergétique). Pour cela, élaborer un cahier des charges précisant les modalités d'animation au regard du dispositif SPEE existant. Il s'appuiera notamment sur les données du PDLHI et les résultats de la concertation menée avec les communes pour identifier les besoins, 5) **S'appuyer sur des partenaires comme Bourgogne Energies Renouvelables (BER) pour intervenir sur les projets d'économie d'énergie en copropriété** (intervention auprès des syndics ou directement auprès des copropriétaires),

	6) **Réfléchir aux modalités d'accompagnement des copropriétés** (par exemple la prise en charge financière de l'ingénierie…) favorisant la réalisation d'opérations exemplaires (exemple : 1 par an).
Moyens financiers	75 000€ maximum (une part fixe et une part variable) pour la PTRE-SPEE sur 3 ans (2020-2023) Aides Réno : 200 000 € sur 6 ans Budget formation auprès des copropriétés à définir à l'issue du plan d'intervention (BER) : entre 8 000 € et 12 000 € à titre indicatif.
Principaux partenaires	Région, Départements, ANAH, ADEME, BER, SPEE Pays Beaunois, opérateurs, FEDER
Indicateurs d'évaluation	✓ Bilan d'activité du SPEE, ✓ Nombre d'Aides Réno demandées et accordées, ✓ Nombre d'aides Anah, ✓ Nombre de syndics de copropriétés touchés par les formations et rencontrées.
Calendrier	2021 : contribuer aux côtés du Pays à la mise en place du SPEE / redéfinition du règlement d'intervention pour les Aides Réno /conserver une visibilité sur les actions de l'Agglomération 2022 : éventuels dispositifs locaux complémentaires et premières formations.

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	10
Articulation avec d'autres dispositifs	PCAET, PDH, PDALHPD, PDLHI

ACTION 9 : POURSUIVRE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE FONCIER

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication ■ Financement étude	□ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1, 2, 3, 4, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	1. Pouvoir évaluer l'effet des actions mises en œuvre par la collectivité, 2. Réorienter la politique de l'habitat et les aides en fonction des résultats observés, 3. Suivre les projets ciblés par le PLH, 4. Apporter les éléments de repère des dynamiques de marchés immobiliers et fonciers, 5. Alimenter les approches de veille foncière et de suivi des mutations.	
Territoire visé	Ensemble des communes	
Produits et public bénéficiaire	Communes, intercommunalités voisines, partenaires	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	**1) Enrichir et adapter l'observatoire de l'habitat existant** - Recueil et exploitation de données de marchés nouvelles et plus détaillées (anciens, neufs, terrains à bâtir), - Analyser plus spécifiquement les phénomènes et spécificités mises en lumière par le diagnostic : évolution des résidences secondaires et des logements occasionnels, progression de la vacance, - Travailler en partenariat avec les services Autorisation du Droit des Sols (ADS) : collecte de données sur les opérations de logements, lien avec le SCoT sur la consommation foncière, **2) Intégrer le volet foncier du PLH :** - Constitution d'une base de données, notamment sur les prix du marché et les caractéristiques des fonciers, - Passer des conventions de gestion de données avec leurs détenteurs, - Intégrer et tenir à jour les potentialités foncières et sites de projets identifiés. **3) Assurer la mise à jour et le suivi des indicateurs permettant de contribuer à l'analyse des résultats de chaque action** **4) Poursuivre l'élaboration des bilans annuels du PLH en intégrant le volet foncier,** 5) **Valoriser les travaux de l'observatoire par une communication à destination des partenaires et des communes.**
Moyens financiers	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme La plupart des bases de données sont gratuites et accessibles en ligne.

	Prévoir éventuellement un budget pour : - L'acquisition de données Filocom (sous-couvert de mise à jour de la base), qui deviendra Fideli et dont les modalités d'accès ne sont pas connues aujourd'hui. L'acquisition de données complémentaires relatives aux marchés immobiliers et au foncier : notaires, SAFER / de 3000 à 5.000 €.
Principaux partenaires	Communes et ensemble des partenaires de l'habitat
Indicateurs d'évaluation	✓ Suivi des évolutions de constructions, de prix, de mutation, de réalisation des projets ciblés par le PLH, ✓ Suivi de la mobilisation foncière pour l'habitat, via le diffus mais également les projets (permis de construire) ✓ Suivi des projets du PLH ✓ Identification des projets en renouvellement urbain, densification ✓ Bilan annuel, ✓ Synthèse communicante sur les actions menées par le PLH.
Calendrier	2021 : adaptation de l'observatoire et publication du premier rapport, 2021 à 2026 : publication d'un rapport annuel.

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	Ensemble des actions du PLH et plus particulièrement action 3.
Articulation avec d'autres dispositifs	Observatoire du PDH, SCOT, PCAET

ACTION 10 : ANIMER ET COORDONNER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication ■ Financement étude	□ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Relève des orientations	1, 2, 3, 4, 5	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic	1. Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat, 2. Mutualiser les actions et les financements sur le territoire intercommunal.	
Territoire visé	Ensemble des communes	
Produits et public bénéficiaire	Communes, intercommunalité, partenaires de l'habitat, ménages	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	**1) Mettre en place des temps d'échanges avec les partenaires et les communes sur la politique locale de l'habitat :** - sur le parc social, dans le cadre de la CIL, - sur l'aménagement et la construction de logements, - avec le monde économique. **2) Valoriser les travaux de l'observatoire de l'habitat et le suivi des actions par la tenue d'un COPIL annuel inter-partenarial,** **3) Concevoir et diffuser des informations sur les actions de l'intercommunalité en matière d'habitat.**
Moyens financiers	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme
Principaux partenaires	Communes et ensemble des partenaires de l'habitat
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de réunions et temps d'échanges, ✓ Nombre de publications.
Calendrier	Dès 2021

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions du PLH	Ensemble des actions
Articulation avec d'autres dispositifs	SCOT, PCAET

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS PAR SOUS-SECTEUR

Intensité estimée de l'action

	Détail de l'action	Beaune	Chagny-Corpeau	Nolay	Côte	Périphérie de Beaune	Plaine	Plateau et secteur Nolay
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*							
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*							
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*							
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale						
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*							
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes							
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires							
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*							
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants							
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements							
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*							
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*							
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*							
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)							
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale						
	Poursuivre les Aides Réno							
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés							
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale						
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale						

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

ANNEXE : LE BUDGET PREVISIONNEL DEDIE A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

Un budget dédié à la politique de l'habitat en augmentation comparé au précédent PLH, qui prévoit :

- **La reconduction des principaux dispositifs du PLH tels que :**

- Aides rénovation,
- Soutien au développement des logements communaux,
- Eco-quartiers,
- Résidences seniors,
- Fond de portage (avec augmentation du montant financier),
  ….

- **De nouveaux engagements financiers:**

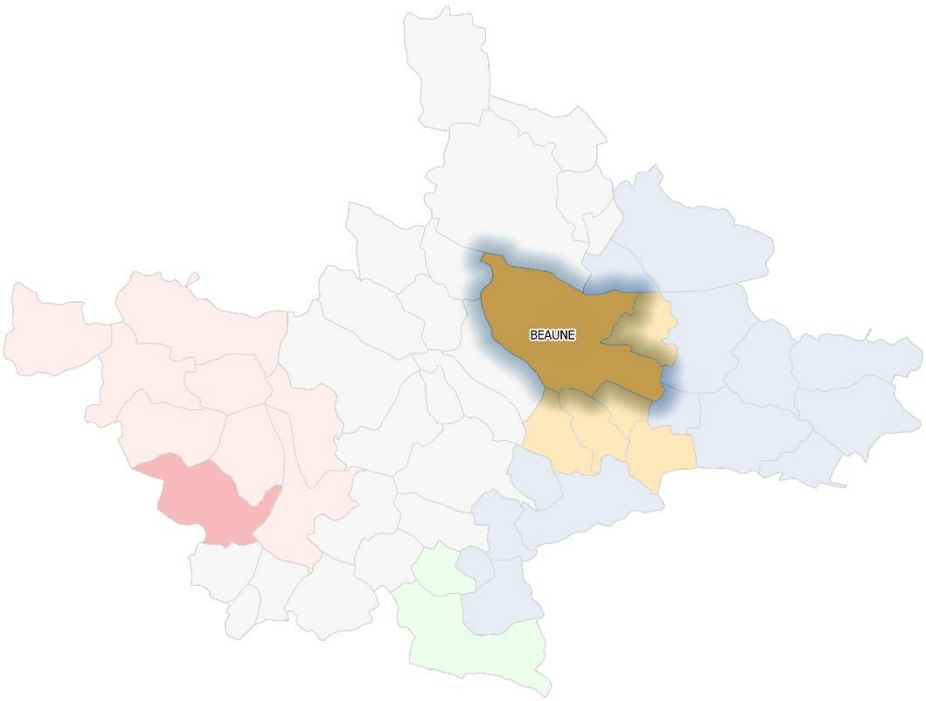
- Liés aux obligations règlementaires, comme celles relatives aux Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage (création et aménagement des aires d'accueil et aire de grand passage),
- Liés à l'évolution de l'organisation des partenaires (mise en place du SPEE…).

Cela représente un budget prévisionnel de 1 634 657€ soit 272 442€ par an.

BUGDET PREVISIONNEL PLH 2021-2026			
PLH 2021-2026	**Détail de l'action**	**Moyens humains et financiers à 6 ans**	**COMMENTAIRES / PRECISIONS**
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	**Accompagner les communes dans le montage des projets habitat**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Trouver des financements, les bons outils et les procédures pour mieux accompagner les communes dans le volet habitat, repérer et diffuser les appels à projets.
Action 2 Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	**Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Accompagnement de la CABCS pour une mise en œuvre du dispositif par les communes concernées par ce phénomène. Expérimentation sur Beaune dans un premier temps.
Action 3 Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	**Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Développement du lien entre habitat et emploi, animation de groupes de travail avec les partenaires concernés. Recherche et recencement des besoins.
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	**Mobiliser des outils foncier et mise en place d'une stratégie locale**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Mobilisation d'outils existants (DPU, ZAD...), mise en relation avec des partenaires, réalisation d'une veille foncière.
	Poursuivre l'outil du fond de portage foncier pour saisir les opportunités et permettre une réflexion sur le projet : portage de l'Agglomération et revente à la commune	300 000 €	Doublement du fond de portage foncier du 1er PLH / modalités d'intervention à redéfinir pour s'adapter aux besoins.
Action 5a Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	**Poursuivre l'aide aux logements communaux**	180 000 €	Rester dans un objectif d'exemplarité (volet énergétique notamment) et de mixité (logements abordables)
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Contractualisation avec les opérateurs publics à l'échelle de l'Agglomération pour permettre le développement et une diversification des produits proposés.
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	240 000 €	Règlement d'intervention à définir avec un système de bonus éventuel en fonction des qualités de l'opération
Action 5b Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	**Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors**	320 000 €	Règlement d'intervention à définir avec une attention sur les prix de sortie (accessibilité au plus grand nombre) et les possibilités de mixité, notamment intergénérationnelle
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Partenariat avec le secteur économique et celui de la formation pour répondre aux besoins de ce public.
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	50 000 €	Financements des travaux de maintien à domicile notamment, mobilisation des aides supplémentaires auprès des partenaires (ANAH, CD...)
Action 6a Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	**Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du logement (CIL) et réaliser le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Mise en conformité avec les obligations légales.
Action 6b Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	**Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	**Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)**	120 000 €	Fond d'acquisition foncière (70 000 €) et étude de faisabilité en 2020 (50 000€) / coûts d'aménagement non évalué à ce jour
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	150 000 €	Frais de gestion annuels de l'aire existante sur Beaune / coût de réaménagement de l'aire de Beaune et de création de celle de Chagny non évalués à ce jour
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	**Mettre en place du Service Public d'Efficaité Energétique (SPEE)**	75 000 €	Cotisation annuelle de fonctionnement pour les 3 premières années
	Poursuivre les Aides Réno	200 000 €	Cette aide se combine avec d'autres aides selon le pofil du demandeur (ANAH, Région, PTZ, CEE, CITE..)
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Budget à définir à l'issue du plan d'intervention. A titre indicatif : coût d'une AMO technique et financière compris entre 8 000 et 12 000€.
Action 9 Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	**Poursuivre et étendre les observatoires puis valoriser les travaux d'analyses**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	Avoir une vision plus précise et plus qualitative de l'habitat sur le territoire. Prévoir un budget pour l'achat de certaines données.
Action 10 Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	**Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat**	1 chargée de mission habitat au sein de la Direction Urbanisme	
Total		**1 635 000 €**	
budget / hab		**31,21 €**	

Annexe : Monographie par secteur

Secteur Beaune



1. L'évolution démographique

Au 1er janvier 2016, la ville de Beaune recense 21 644 habitants, soit 41 % de la population intercommunale.

Depuis 2017, les décès sont supérieurs aux naissances. Depuis 2011, la commune de Beaune est également confrontée à un solde migratoire négatif. Cela a conduit à une décroissance démographique (- 0.21 % par an entre 2011 et 2016), supérieure à celle de l'Agglomération, qui s'est traduite par la perte de 228 habitants.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Beaune	21644	-0,21%	3	-49	0,02%	-0,22%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est supérieure à celle de l'Agglomération, mais en recul par rapport à 2011 (-1 point) : l'absence de pôle d'enseignement supérieur structurant ne parvient pas à endiguer le déficit migratoire des 18-25 ans. La ville considère que la création d'une résidence étudiante serait pertinente pour maintenir les étudiants.

Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part supérieure à celle de l'Agglomération (2 617 personnes en 2016), soit environ 12 % de la population. Grâce à ses équipements et son offre de

services, Beaune attire une population senior croissante (+0.3 % par an entre 2011 et 2016), qu'elle souhaite maintenir et voir progresser.

Enfin, la commune constate le départ des familles vers les secteurs de Plaine et Périphérie de Beaune. En résulte une diminution de la taille moyenne des ménages, qui est désormais de 2 personnes/ménages (2.27 en 1999) : il y a un enjeu de maintien et d'attractivité de ce public afin de maintenir un niveau d'équipements satisfaisant.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Beaune	17,9%	12,1%	0,30%	10518	21017	2,00
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 11 974 logements et stagne depuis 2011 (0.02 %/an).

Le parc de résidences principales est fortement concurrencé par les résidences secondaires et les locations saisonnières et touristiques, en particulier dans l'hyper-centre. En témoigne l'augmentation de 6 % par an du volume de résidences secondaires depuis 2011, soit 479 logements concernés.

Le parc vacant constitue le second enjeu, avec 8.16 % concerné, soit près de 1 000 logements ; ce phénomène est toutefois en léger recul sur la période récente (- 0.54 %), mais profite au tourisme et non aux habitants.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Beaune	11974	0,02%	479	4,00%	977	8,16%	6,07%	-0,54%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

Beaune souhaite donc redistribuer son offre de logements auprès de la population locale. En conclusion, l'encadrement des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue un enjeu majeur pour la ville de Beaune, avec l'émergence du phénomène Airbnb et la transformation de résidences principales à des fins touristiques depuis 4 ans environ.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante collectif, même si les maisons représentent près de 40 % des résidences principales.

Avec 15 % des résidences principales construites avant 1919, la ville n'est pas prioritairement concernée par les problématiques d'amélioration, même si certains secteurs/îlots mériteraient des opérations de réhabilitation selon la commune.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Beaune	39,86%	58,47%	15,99%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 88 % de résidences principales, dont 74 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 44 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants, un taux moins élevé qu'à l'échelle de l'intercommunalité.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Beaune	44,15%	24,84%	28,17%	2,83%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m²
Beaune	2536	74%	1.2%	12.4%	5
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

Enfin, le parc social est constitué de 2 536 logements sociaux, dont 739 situés dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV). Il représente 74% de l'ensemble du parc social de l'Agglomération.

Concernant les projets et axes prioritaires d'intervention dans le parc social, Beaune mentionne :

- qu'un programme de rénovation a été travaillé avec CDC Habitat sur le Quartier Blanches Fleurs,
- qu'un programme de rénovation ambitieux a été mené par Orvitis sur le quartier sud.

Le quartier Bretonnière/Noisetier mobilise les attentes de la ville pour le futur. Elle souhaite repenser l'armature urbaine en développant des petits collectifs, des pavillons et envisage un déploiement de l'offre. Pour favoriser la mixité sociale sur le secteur, Beaune souhaite également retravailler les niveaux de loyer.

A ce jour, les bailleurs sociaux implantés projettent de mettre en vente 44 logements sociaux, dont on estime que 50 % pourrait être effectives durant le PLH 2021-2026. La mise en vente de ce parc interroge à la fois sur la qualité du patrimoine mis en vente et l'accompagnement des futurs copropriétaires, et sur le maintien d'une offre suffisante afin de garantir le parcours résidentiel des ménages.

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 532 logements ont été autorisés, dont 238 mis en chantier. La commune constate un regain du rythme de construction depuis 2017 qui se traduit entre autres par la création d'une résidence seniors de 110 places portée par Domytis. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. L'essentiel des demandes portent sur des lots à bâtir en pavillonnaire, par exemple dans les quartiers du Camps américain et du hameau de Challenge.

La ville souhaite attirer les catégories supérieures, les jeunes ménages et les retraités, tout en augmentant la population. La ville souhaiterait donc élargir légèrement les produits disponibles pour faciliter les parcours résidentiels des jeunes avec une fourchette de prix en promotion neuve autour de 3 500€/m².

Pour avoir un véritable effet sur les prix, il conviendra de réfléchir à de nouvelles formes urbaines, de type logements intermédiaires, dans lesquelles l'augmentation de la densité permettrait un effet substantiel sur les prix de sortie.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	**Logements commencés 2012-2018**	**Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018**	**Prix médian maison ancienne 2018**	**Prix médian appartement 2018**
Beaune	532	238	495	181 000 €	104 360 €
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS 2021-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur de Beaune

PLH 2021-2026	Détail de l'action	Beaune
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*	
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*	
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*	
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale
	Poursuivre les Aides Réno	
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

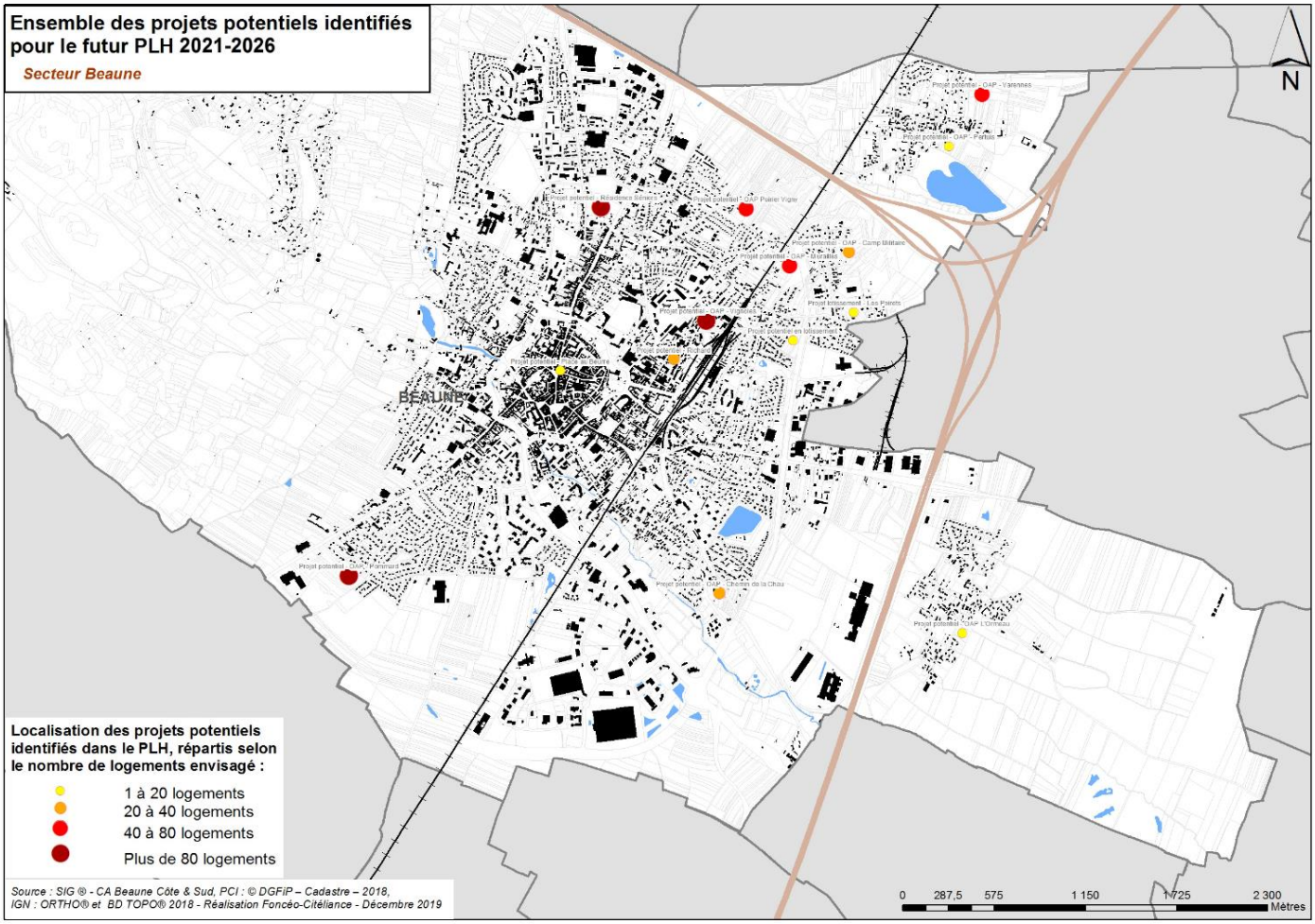
OBJECTIFS PLH 2021-2026

A travers le PLH 2021-2026, la ville de Beaune souhaite renforcer son rôle de ville-centre.
Cette ambition s'appuie sur le PLU récemment arrêté qui définit un objectif démographique de 23 400 habitants à horizon 2030.

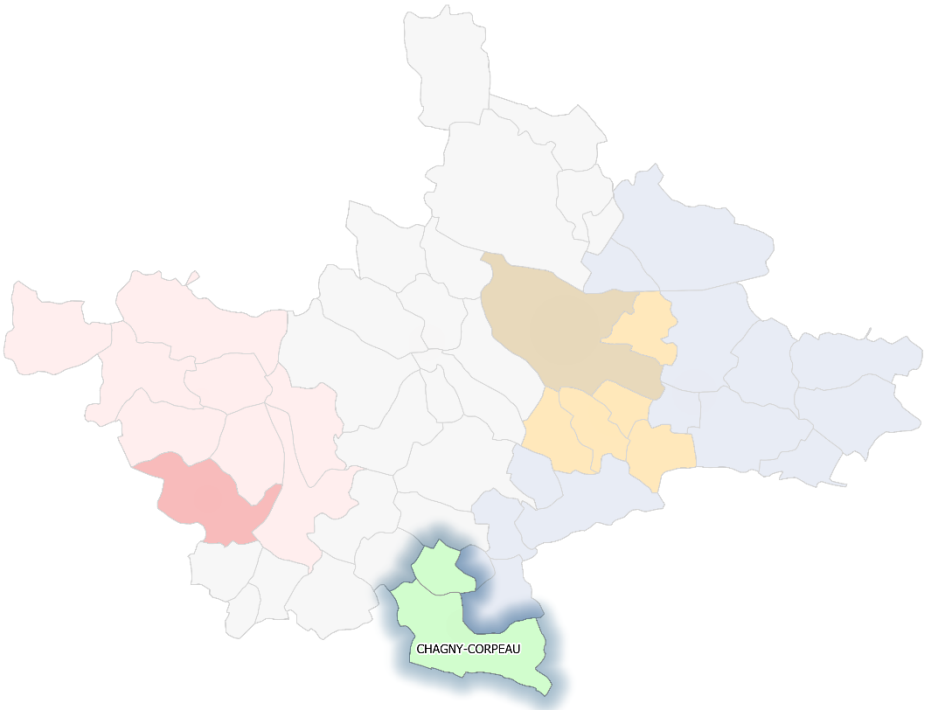
L'objectif de production du PLH 2021-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2021-2026 décliné par sous-territoire	*dont LLS*	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2021-2026
Beaune	**610**	174	44%
CABCS	**1400**	316	100%



Secteur Chagny-Corpeau



1. L'évolution démographique

Au 1er janvier 2016, le secteur Chagny-Corpeau recense 6 566 habitants, soit 12 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre une décroissance démographique (-0.18 % annuel) supérieure à celle de l'Agglomération qui s'est traduite par la perte de 60 habitants sur les deux communes.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Chagny-Corpeau	6566	-0,18%	-5	-7	-0,08%	-0,10%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

Ce constat résulte à la fois d'un solde migratoire et naturel négatifs. Les tendances observées sur les deux communes divergent : on constate une croissance démographique positive sur la commune de Chagny uniquement alimentée par un solde migratoire positif, alors que celle-ci est négative sur la commune de Corpeau avec un solde migratoire négatif et un solde naturel positif.

Toutefois, compte tenu de son positionnement géographique et de la proximité du secteur avec la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon, cet ensemble territorial semble constitué un vecteur d'échanges à la fois en termes de migrations résidentielles et professionnelles.

La part des jeunes de 15 à 29 ans est supérieure à celle de l'Agglomération et demeure stable par rapport à 2011 (17.4%). Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part équivalente à celle de l'Agglomération : 1 100 personnes en 2016, soit près de 11 % de la population. Le vieillissement de la population semble un peu moins marqué à Chagny-Corpeau que sur le reste de la CABCS.

Le desserrement des ménages se poursuit avec une taille moyenne des ménages de 2.17 en 2016. Selon la commune de Corpeau, la mise en vente de plusieurs maisons suite à des décès aurait néanmoins permis un retour des ménages dans la commune (taille des ménages : 2.38).

Sur le secteur, les ménages sont notamment attirés par la qualité de vie, à l'instar de Corpeau qui dispose d'un groupe scolaire concentrant écoles (maternelle, primaire), garderie et cantine, ce qui est particulièrement apprécié par les familles qui s'installent sur le territoire.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Chagny-Corpeau	17,2%	10,9%	0,20%	2949	6388	2,17
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 3 331 logements, en augmentation de 0.8 % par an depuis 2011. Le parc de logements augmente plus vite que la population, laissant supposer qu'il a permis entre autres de répondre aux besoins en logements pour satisfaire la population locale (décohabitation, compensation de l'augmentation des résidences secondaires et occasionnelles…).

En effet, même si les résidences secondaires et les logements occasionnels ne représentent que 2 % du parc de logements en 2016, leur part a augmenté de 15 %/an en 5 ans.

Quant au parc de logements vacants, il représente près d'un logement sur 10, en augmentation de 5 % par an comparé à 2011 :

- la commune de Corpeau considère qu'il s'agit d'un épiphénomène lié à des ventes,
- à Chagny, les logements vacants sont, selon la commune, essentiellement concentrés en centre-ville sans que cela ne constitue un enjeu majeur.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Chagny-Corpeau	3331	0,80%	63	1,89%	319	9,57%	14,12%	4,58%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire même si les appartements représentent près de 40 % des résidences principales.

Concernant les maisons individuelles, les communes de Chagny et de Corpeau précisent qu'elles bénéficient de rénovations régulières initiées par les nouveaux acquéreurs.

Le parc construit avant 1919 est moins important qu'à l'échelle de l'Agglomération mais les communes considèrent que la rénovation énergétique reste un enjeu important, en particulier pour plusieurs immeubles en copropriété de Chagny. Lors du PLH 2012-2018, la copropriété « La Poste » située à Chagny a bénéficié des aides de l'Agglomération (Fonds FEDER). Une seconde copropriété souhaite également bénéficier d'un accompagnement technique et financier pour un projet d'amélioration thermique.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Chagny-Corpeau	59,89%	39,96%	15,95%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 60 % de résidences principales, dont 75 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 50 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Chagny-Corpeau	53,81%	20,58%	24,21%	1,40%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Les deux communes disposent de logements communaux (une dizaine à Chagny et 6 à Corpeau).
Il s'agit de logements non-conventionnés permettant d'apporter une certaine mixité sociale au sein des communes.

Enfin, le parc social est constitué de 681 logements sociaux, principalement gérés par l'OPAC Saône et Loire. Ce parc représente 20 % de l'ensemble du parc social de l'Agglomération. Les bailleurs sociaux mentionnent 45 ventes de logements sociaux, dont la moitié pourrait être effective durant le PLH 2021-2026. Selon la commune de Chagny, la vente de logements sociaux aux occupants pourrait être une solution pour favoriser des parcours résidentiels ascendants, néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur le maintien d'une offre suffisante.

En termes de fonctionnement du parc, les communes de Chagny et de Corpeau constatent une rotation quasi-nulle sur les T4 et T5. Selon les communes, *« les ménages qui intègrent ces typologies de logements restent parfois toute leur vie. C'est particulièrement vrai sur les produits de type maison individuelle à Chagny ».* A l'inverse, elles observent davantage de rotation sur les logements de type T3 et T2, entre autres parce qu'ils sont occupés par les jeunes qui accèdent ensuite à la propriété. Malgré une rotation relativement fluide, les communes considèrent qu'il existe une tension sur les petites typologies.

Plusieurs résidences ont été construites avant les années 1970 :

- L'OPAC Saône et Loire a initié sur la période du précédent PLH des travaux de réhabilitation énergétique (et réfection des parties communes) sur 173 logements. Il semble toutefois qu'ils restent des besoins.
- A Corpeau, la résidence du Hameau du Reuil (Orvitis) a bénéficié de travaux de rénovation (changement des menuiseries) mais les charges restent élevées. Un besoin est également identifié sur la résidence Renaudine (Orvitis).

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m²
Chagny-Corpeau	681	20,00%	2,20%	14,70%	5,1
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 70 logements ont été autorisés, dont 56 mis en chantier. La commune de Chagny constate le déficit de terrains à vendre par rapport à son PLU, datant de 2003. Elle est régulièrement sollicitée par des promoteurs et des bailleurs pour développer différents produits.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Chagny-Corpeau	70	56	206	156 775 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Les communes de Chagny et de Corpeau constatent une augmentation des demandes de personnes âgées pour intégrer le logement locatif (social ou libre), faute de pouvoir continuer d'entretenir leur maison, obligeant parfois des seniors à quitter la commune pour se loger ailleurs. Les réponses à apporter pour les besoins de ce public relèvent davantage du T3 que du T2.

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS 2021-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur de Chagny-Corpeau

PLH 2021-2026	Détail de l'action	Chagny-Corpeau
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*	
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*	
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*	
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale
	Poursuivre les Aides Réno	
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

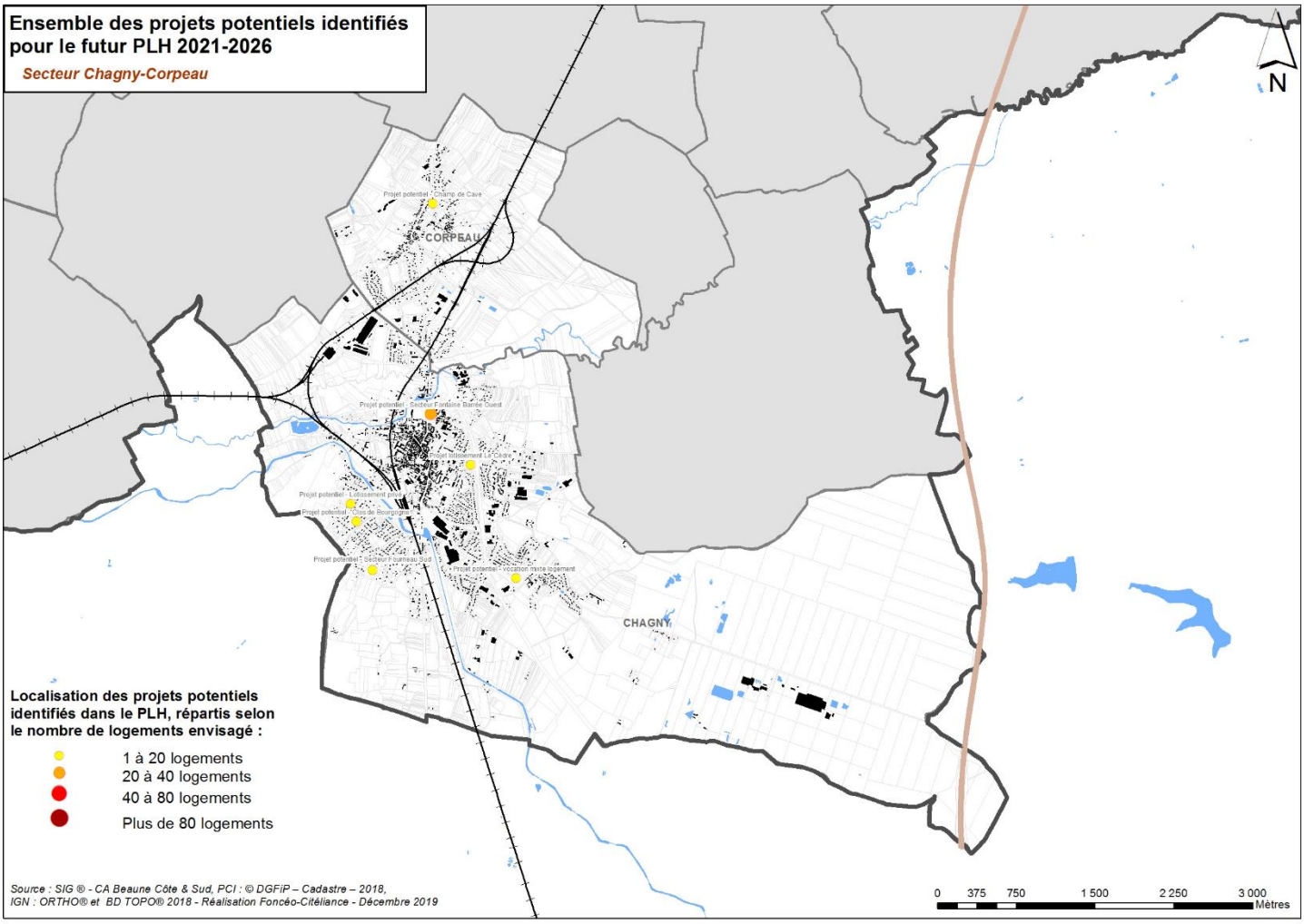
OBJECTIFS PLH 2021-2026

Dans le cadre du PLH 2021-2026, les communes de Chagny et de Corpeau souhaitent une croissance démographique maitrisée et raisonnée, en cohérence avec la trame urbaine notamment celle du centre ancien.

L'objectif de production du PLH 2021-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2021-2026 décliné par sous-territoire	*dont LLS*	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2021-2026
Chagny-Corpeau	**91**	45	7%
CABCS	**1400**	316	100%



Secteur Côte

1. L'évolution démographique

Au 1er janvier 2016, le secteur Côte recense 8 561 habitants, soit 16 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre une décroissance démographique de l'ordre de -0.66 % annuel, supérieur aux tendances de la CABCS. La population a diminué de 287 habitants en 5 ans.

Ce bilan résulte à la fois d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs. Or, selon les communes, ce sont entre autre les contraintes de constructibilité (densité) qui constituent un frein pour renouer avec une dynamique démographique positive.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Côte	8561	-0,66%	-21	-37	-0,24%	-0,42%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est inférieure à celle de l'Agglomération (12.9 %) et diminue de manière continue depuis 2011 (- 0.8 points), à l'inverse, les 75 ans et + représentent une part plus importante à l'échelle de la CABCS. En 2016, on recense 1 120 seniors, en augmentation de 0.6 % annuel par rapport à 2011. Avec 20 % de la population âgée de 60 à 74 ans et 11 % âgée de plus de 75 ans, les communes considèrent qu'il y a un enjeu à développer du T2-T3 accessible.

Ce vieillissement, combiné à la difficulté des communes à attirer des jeunes ménages avec enfants, à l'exception de quelques communes qui ont développé des lotissements sur la période récente, génère une diminution progressive de la taille moyenne des ménages (2.20 en 2016).

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Côte	12,9%	13,1%	0,59%	3814	8380	2,20
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 5 397 logements, en augmentation de 0.53 % par an depuis 2011. Le parc de logements augmente plus vite que la population, laissant entrevoir plusieurs problématiques :

- en 5 ans, le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels a augmenté de 5 %/an, atteignant 815 unités en 2016 : cela représente près de 15 % du parc total de logements, soit le double qu'à l'échelle intercommunale.
  Les communes constatent que la plupart des biens sont achetés par des étrangers qui les transforment en résidence secondaire ou en location touristique,

- les logements vacants représentent près de 14 % du parc en 2016. Selon les communes, la vacance résulte de la mobilisation du bâti par les vignerons pour la réalisation de cuveries, sans que les logements soient réinvestis.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Côte	5397	0,53%	815	15,10%	768	14,23%	5,26%	-0,46%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est quasi-exclusivement pavillonnaire. Ce constat est à mettre en relation avec le caractère périurbain et viticole du secteur.

Le parc de résidences principales construit avant 1919 représente près d'un logement sur deux, laissant supposer un enjeu de réhabilitation et de requalification important. Pour les communes, l'amélioration énergétique et la diffusion des aides auprès de la population doivent être poursuivies dans le futur.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Côte	91,62%	8,18%	44,97%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est occupé aux trois-quarts par des propriétaires occupants, suivi des locataires du parc privé (18 %).

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Côte	75,73%	2,05%	18,03%	4,19%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Enfin, le parc de logements est composé de 72 logements sociaux : ceux-ci représentent à peine 2 % des résidences principales en 2016.

Selon les communes, ce parc, ainsi que les logements communaux, sont fortement sollicités et il pourrait être intéressant de les développer davantage pour répondre à la demande locale. En effet, le taux de vacance est nul et la rotation est faible (6.10 %), ce qui signifie qu'il existe une certaine tension dans l'accès au parc social.

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m²
Plaine	72	2,09%	0,00%	6,10%	5,1
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 131 logements ont été autorisés, dont 77 ont été mis en chantier, ce qui représente 11 % de la production intercommunale.

Les marchés immobiliers s'avèrent dynamiques sur le secteur, avec 373 transactions immobilières en maisons anciennes entre 2014 et 2018.

Toutefois, les communes pointent la difficulté des ménages locaux à accéder à la propriété, ce qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- les contraintes d'urbanisation (PPRI, secteurs protégés…),
- des prix supérieurs aux capacités financières des ménages locaux,
- un phénomène de rétention foncière de la part des propriétaires de dents creuses afin de préserver leur cadre de vie.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Côte	131	77	373	157 425 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Plusieurs communes sont confrontées à une occupation ponctuelle de familles issues de la communauté des gens du voyage pour des durées variant de quelques jours à plusieurs semaines.

Du fait de son activité viticole, le secteur Côte est également confronté à une occupation illicite de plus en plus marquée par la venue de saisonniers (avril à octobre) sur les espaces naturels et les équipements, ce qui génère des problématiques de déchets et de dommages importants.

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS 2021-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Côte

PLH 2021-2026	Détail de l'action	Côte
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*	
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*	
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*	
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale
	Poursuivre les Aides Réno	
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale

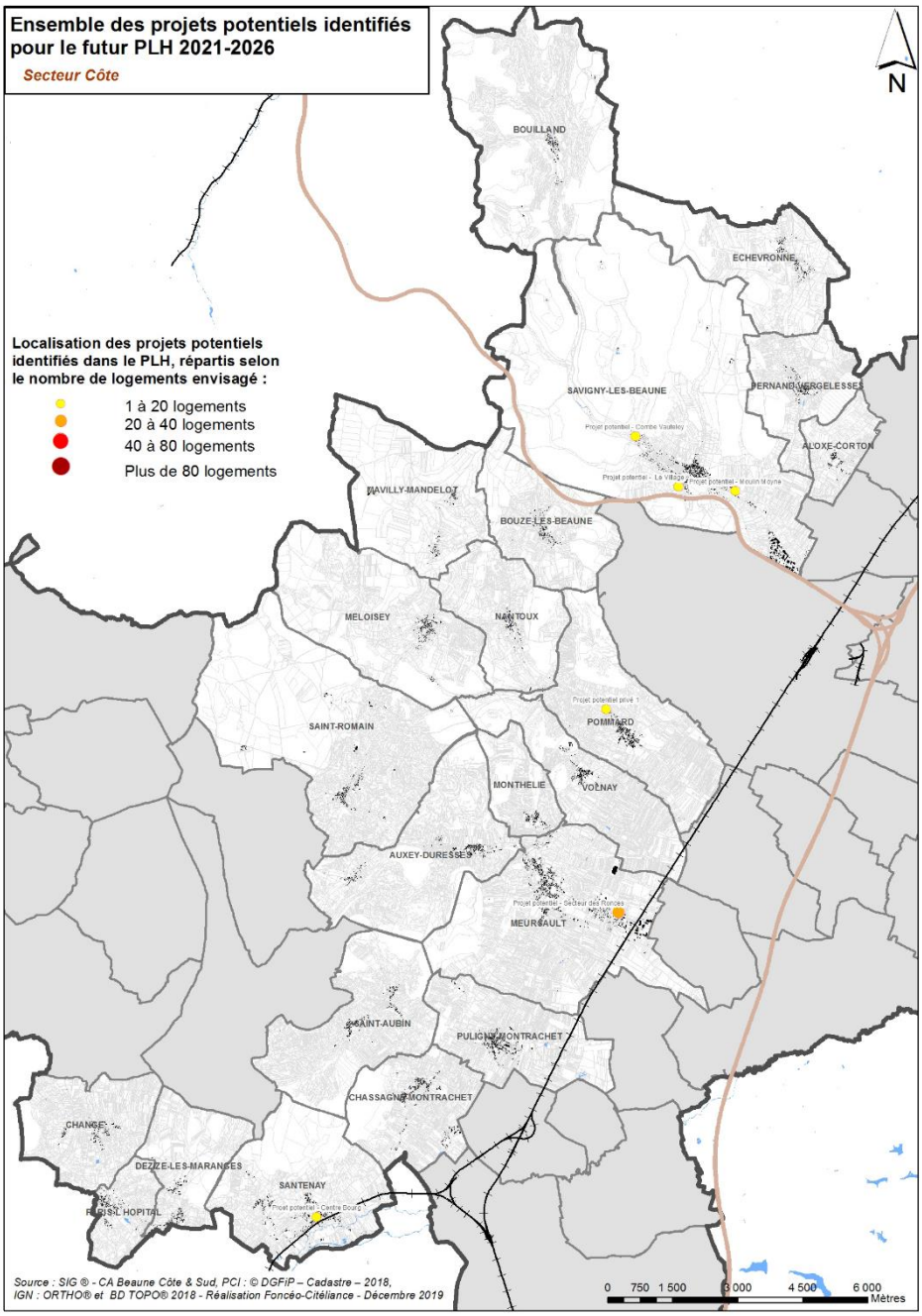
Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

OBJECTIFS PLH 2021-2026

L'objectif de production du PLH 2021-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2021-2026 décliné par sous-territoire	*dont LLS*	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2021-2026
Côte	**116**	6	9%
CABCS	**1400**	316	100%



Secteur Nolay

1. L'évolution démographique

Au 1er janvier 2016, la commune de Nolay recense 1 481 habitants, soit 3 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, elle enregistre une décroissance démographique (-0.31 % annuel) supérieure à celle de l'Agglomération qui s'est traduite par la perte de 23 habitants.

Ce constat résulte à la fois d'un taux de croissance naturel et migratoire négatifs, étant donné qu'une partie du solde naturel négatif s'explique par la présence de l'EHPAD (89 lits).

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Nolay	1481	-0,31%	-19	14	-1,24%	0,94%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est égale à celle de l'Agglomération et connait un essor par rapport à 2011 (+2.7 points). La commune indique l'arrivée de jeunes familles avec enfants.

Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part supérieure à celle de l'Agglomération : ils représentent 215 personnes en 2016, soit près de 14.5 % de la population. La part des +75 ans est néanmoins en recul de -1.9 % par an sur les 5 dernières années.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Nolay	15,7%	14,5%	-1,87%	622	1342	2,16
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 949 logements, une augmentation de 1.28 %/an depuis 2011, ce qui, compte-tenu de la faible construction, signifie probablement des opérations de renouvellement au sein du parc de logements (restructurations, divisions).

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Nolay	949	1,28%	90	9,45%	237	25,00%	-0,26%	8,96%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

En 2016, un quart du parc de logements est vacant (237 logements), en augmentation de 9 % par an depuis 2011 : l'identification des biens vacants et la mise en œuvre de mesures d'accompagnement constituent un enjeu majeur pour la commune.

En parallèle, 10 % du parc est constitué de résidences secondaires et de logements occasionnels, un pourcentage qui est en léger recul par rapport à 2011.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire, même si les appartements représentent près de 18% des résidences principales.

Le parc de résidences principales construit avant 1919 représente près d'un logement sur deux (45 % des logements), laissant supposer un enjeu de réhabilitation et de requalification important.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Nolay	81,53%	17,84%	45,65%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 66 % de résidences principales, dont 80 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 69 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

La commune constate un déficit de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite/en perte de mobilité (1 logement communal adapté) et plus globalement de logements locatifs de petites tailles de type T2 et T3. A l'inverse, les grandes typologies peinent à se louer.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Nolay	68,61%	7,21%	21,13%	3,04%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

La commune dispose d'une vingtaine de logements communaux, en précisant qu'elle rencontre des difficultés pour louer les T4 et constate, à l'inverse, une pression élevée sur les T2.

Enfin, le parc social est constitué de 49 logements sociaux. Ce parc représente 1 % du parc social total de l'Agglomération. En termes de fonctionnement, la commune constate un niveau de vacance et de rotation élevé, qui semble s'être résorbé au cours de l'année. La commune considère qu'il existe un enjeu de réhabilitation (charges élevées) : ce parc, en particulier l'ensemble de la Gendarmerie, mérite une rénovation complète (isolation thermique par l'extérieur), ainsi qu'une redistribution des logements.

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m²
Nolay	49	1%	10.2%	14.3%	5
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 7 logements ont été autorisés, dont 2 ont été mis en chantier. Il n'y a quasiment pas eu de logements neufs.

En termes de marchés immobiliers, selon la commune, le marché du logement est très hétérogène, avec :

- des biens en centre-ville, vendus autour de 30 000 € nécessitant de nombreux travaux. Ils sont essentiellement acquis par des jeunes ménages primo-accédant.
- des prix avoisinants 60 000 € pour les « Maisons Castor ».

De manière générale, l'arrivée de nouvelles populations s'effectue en grande partie dans le parc existant avec l'acquisition de maisons anciennes, mais également le renouvellement des générations dans les maisons du 19ème et du 20ème siècle y compris les lotissements des années 50-60.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Nolay	7	2	85	55 000€	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Pôle d'emplois local au sein du territoire, la commune considère qu'un développement de quelques studios supplémentaires pourrait être intéressant pour les salariés des entreprises locales.

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS 2021-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur de Nolay

PLH 2021-2026	Détail de l'action	Nolay
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*	
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*	
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*	
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale
	Poursuivre les Aides Réno	
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

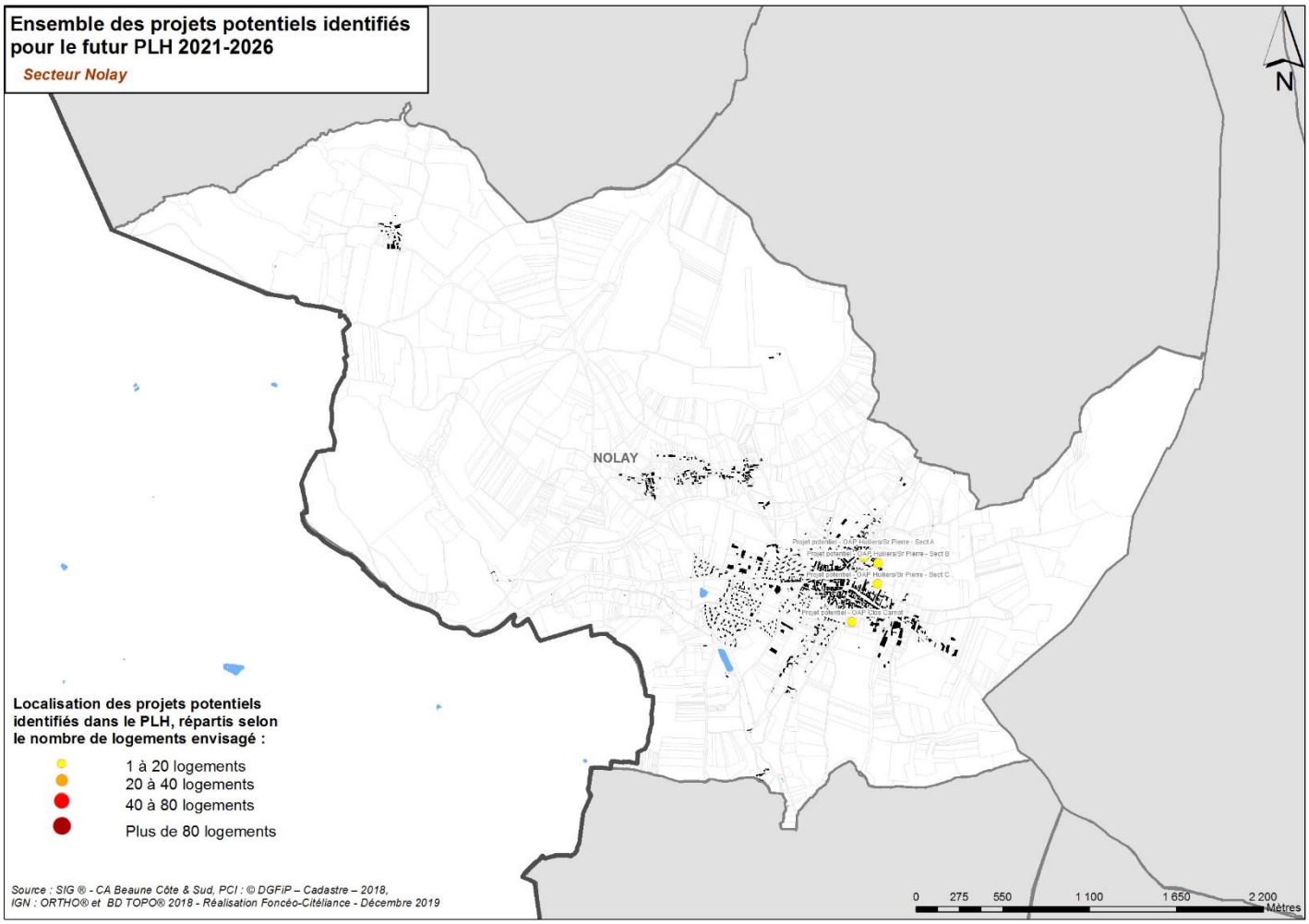
OBJECTIFS PLH 2021-2026

La commune souhaite prioriser son action vers la réhabilitation de son centre-ville à travers le projet du Clos Carnot et le Vill'âge bleu.

L'objectif de production du PLH 2021-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2021-2026 décliné par sous-territoire	*dont LLS*	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2021-2026
Nolay	**49**	10	4%
CABCS	**1400**	316	100%



Secteur Périphérie de Beaune

1. L'évolution démographique

Au 1er janvier 2016, le secteur Périphérie de Beaune recense 4 011 habitants, soit 7.5 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, la Périphérie de Beaune est le secteur le plus dynamique en termes de croissance démographique (0.7 % annuel) après le secteur Plaine : cela s'est traduit par un gain de 138 habitants supplémentaires.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Périphérie de Beaune	4011	0,70%	13	14	0,34%	0,36%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

Ce bilan résulte à la fois d'un solde migratoire et naturel positifs : les communes constatent un cycle de renouvellement de sa population avec l'arrivée de nouvelles familles essentiellement. Ainsi, le profil des nouveaux habitants se traduit de la manière suivante :

- jeunes retraités,
- familles avec revenus supérieurs à la moyenne locale, recherchant un bien à mi-chemin des pôles d'emploi de Dijon et de Chalon-sur-Saône. En effet, compte tenu de son positionnement géographique, le secteur Périphérie de Beaune constitue un secteur de report de Beaune, en particulier sur les produits en accession type maisons avec jardins.

La part des jeunes de 15 à 29 ans est légèrement inférieure à celle de l'Agglomération et demeure stable par rapport à 2011 (13.3 %). Quant aux 75 ans et plus, leur part est moindre qu'à l'échelle de l'Agglomération : ils représentent 291 personnes en 2016, soit près de 7.3 % de la population du secteur (10.9 % pour la CABCS). Néanmoins, le taux d'évolution annuel des +75 ans (4.27 %) laisse présager une forte accélération du vieillissement dans le futur et révèle dès aujourd'hui des enjeux de maintien à domicile/développement d'une offre spécifique.

Avec une taille moyenne des ménages de 2.43 %, le territoire continue d'attirer des familles.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Périphérie de Beaune	13,1%	7,3%	4,27%	1653	4011	2,43
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 1 857 logements, en augmentation de 1.78 % par an depuis 2011.

Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentent 6 % du parc de logements, un phénomène en faible augmentation comparé à d'autres secteurs comme Beaune ou la Côte. Les communes ont constaté quelques transformations de chambres d'hôtes en logements Airbnb, sans pour autant que cela constitue un enjeu majeur. Ce phénomène, assez limité, se développe un peu plus à Bligny-Les-Beaune. Quant aux logements vacants, ils représentent environ 5 % du parc, là encore, il s'agit d'un phénomène limité comparativement à d'autres secteurs, et correspond au taux de rotation nécessaire à la vie du parc de logements.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Périphérie de Beaune	1857	1,76%	117	6,28%	87	4,71%	2,17%	1,52%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire puisque les maisons représentent près de 9 résidences principales sur 10.

Contrairement à des secteurs plus historiques, le développement de la Périphéries de Beaune est plus récent : 73 % du parc a été construit entre 1970 et 2016, ce qui laisse entrevoir un moindre enjeu en matière de précarité énergétique. Les communes soulignent néanmoins la nécessité de massifier les aides en faveur de l'amélioration thermique afin d'accompagner le plus grand nombre de ménages dans leur projet d'amélioration thermique.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Périphérie de Beaune	89,79%	10,05%	16,18%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 89% de résidences principales, dont 97% est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 85% des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Périphérie de Beaune	85,07%	1,68%	12,12%	1,12%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Enfin, le parc social est constitué de 38 logements sociaux, soit 1 % du parc social total de l'Agglomération. La poursuite d'une offre locative sociale est nécessaire pour compenser les ventes projetées par les bailleurs sociaux (24 connues, dont la moitié pourrait être effective durant le PLH).

Les communes observent peu de rotation et de vacance dans leur parc social. Les loyers semblent en adéquation avec les ressources des ménages. Parmi les nouveaux locataires du parc, certains maires observent un retour des jeunes originaires du village. Il est par ailleurs souligné un besoin en grand logements (T4) afin de répondre à la croissance des familles recomposées et monoparentales (garde alternée).

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m²
Périphérie de Beaune	38	1%	0%	2.6%	5.6
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 191 logements ont été autorisés, dont 131 mis en chantier.

Les communes font état d'une pression sur les terrains à bâtir, dont le prix oscille entre 100 et 115 €/m², pour lesquels la demande porte essentiellement sur des pavillons avec jardins d'une superficie minimum de 750 m².

Deux profils se distinguent parmi les acquéreurs :

- jeunes ménages, dotés d'un budget moyen de 250 000 €, qui profitent du PTZ pour accéder à la propriété dans le secteur,
- cadres en mobilité professionnelle dotés d'un budget moyen de 400 000 €.

Il ressort également des échanges un enjeu relatif aux divisions parcellaires, qui encourage le développement démographique et surenchérit les besoins en équipements.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Périphérie de Beaune	191	131	109	207 600 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

L'offre actuellement disponible limite les capacités d'accueil et/ou maintien des jeunes, alors même que ceux-ci décohabitent de plus en plus et génèrent une augmentation des besoins en logements. Une offre en T2-T3, avec un travail d'adaptation des niveaux de loyer, semble nécessaire.

En matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage, plusieurs communes sont ponctuellement confrontées à des occupations illicites par un groupe d'une trentaine de caravanes. En outre, conformément au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Côte d'Or, un terrain pour la réalisation de l'Aire de Grand Passage a été identifié à Bligny Les Beaune (étude de faisabilité à venir).

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS 2021-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Périphérie de Beaune

PLH 2021-2026	Détail de l'action	Périphérie de Beaune
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*	
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*	
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*	
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale
	Poursuivre les Aides Réno	
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

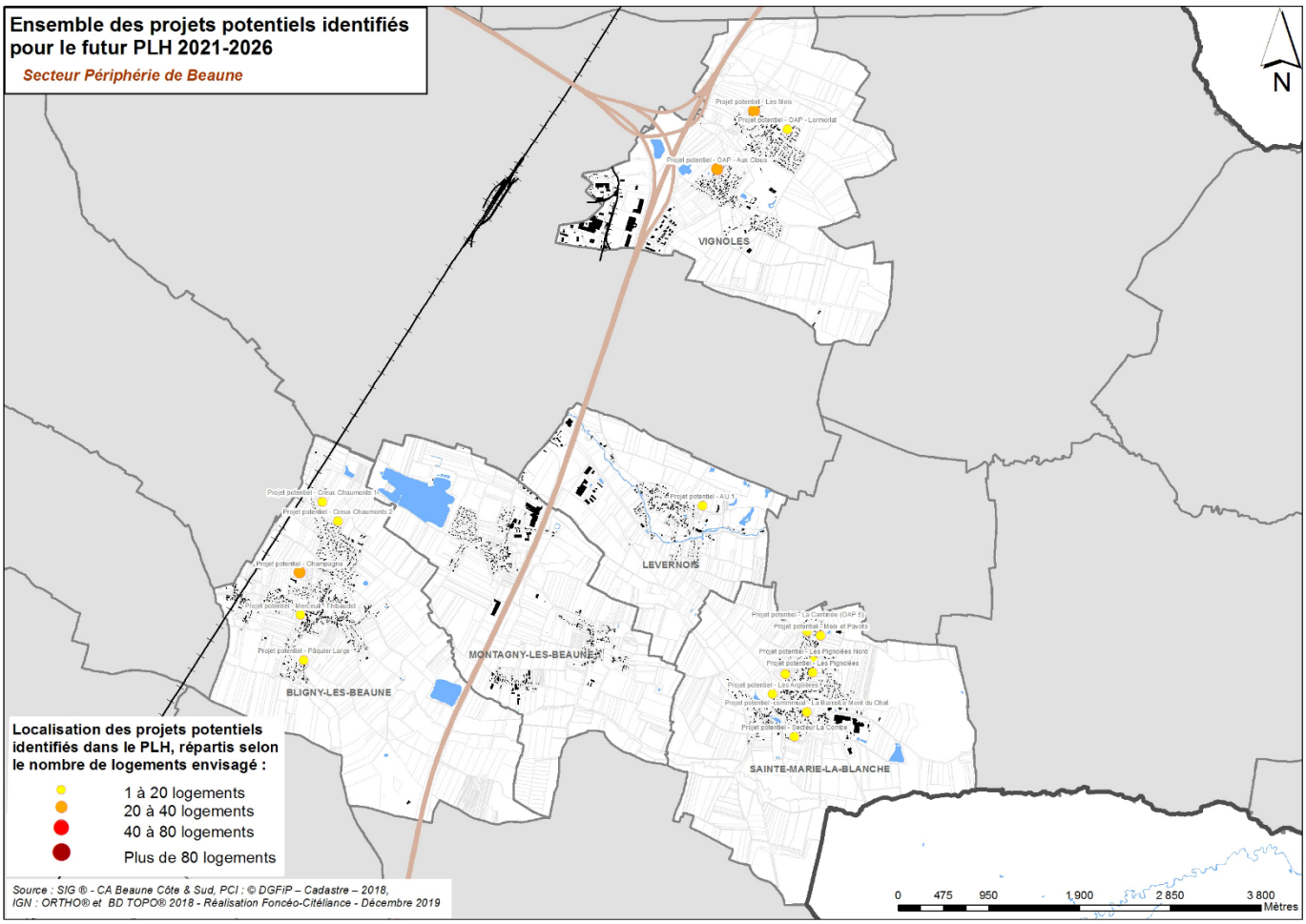
OBJECTIFS PLH 2021-2026

Les communes du secteur Périphéries de Beaune souhaitent continuer à accueillir des habitants, tout en préservant le cadre rural de leur commune et le calibrage des équipements.

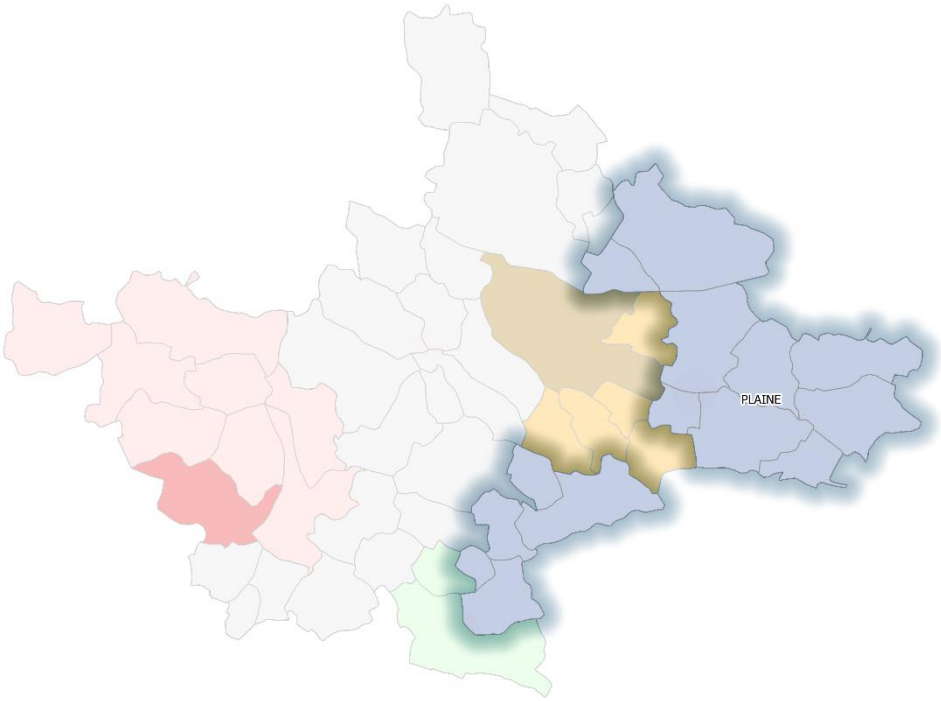
L'objectif de production du PLH 2021-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2021-2026 décliné par sous-territoire	*dont LLS*	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2021-2026
Périphéries de Beaune	**306**	61	21%
CABCS	**1400**	316	100%



Secteur Plaine



1. L'évolution démographique

Au 1er janvier 2016, le secteur Plaine recense 8 503 habitants, soit 16.3 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre une croissance démographique (0.47 % annuel) supérieure à celle de l'Agglomération qui s'est traduite par un gain de 198 habitants au total.

Ce constat résulte d'un taux de croissance naturel positif important qui parvient à enrayer le déficit migratoire du territoire.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Plaine	8503	0,47%	44	-5	0,53%	-0,06%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est inférieure à celle de l'Agglomération et en recul de 0.9 point par rapport à 2011. Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part moindre qu'à l'échelle de l'Agglomération : 538 personnes en 2016, soit environ 6 % de la population du secteur.

Avec une taille moyenne des ménages de 2.59, le profil des ménages demeure familial.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Plaine	13,7%	6,3%	1,45%	3264	8466	2,59
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 3 661 logements, une augmentation de 1.12 %/an depuis 2011. Le parc de logements a permis l'accueil de nouvelles populations.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Plaine	3661	1,12%	172	4,70%	225	6,14%	-0,23%	4,83%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

Le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels représente 4.7 % du parc, un léger recul par rapport à 2011. A l'inverse, le parc de logements vacants est en progression de près de 5 % annuel depuis 2011, pour atteindre 6.14 % du parc en 2016. Il reste cependant faible au regard du reste de l'Agglomération.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire étant donné que la part des maisons représente près de 97 % du parc de résidences principales.

L'amélioration thermique du parc constitue un enjeu pour la Plaine compte tenu qu'un quart des résidences principales datent d'avant 1919.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Plaine	97,13%	2,76%	26,56%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 89 % de résidences principales, dont 95 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 87 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Plaine	86,79%	1,61%	9,84%	1,76%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Enfin, le parc social est constitué de 56 logements sociaux. L'offre locative sociale, en volume assez faible (1.6% du parc social de l'Agglomération), apparait un peu plus tendue que dans le reste du territoire. Selon les communes, même si la demande ne s'exprime pas aujourd'hui (car l'offre est très faible, problématique de mobilité), cela peut permettre de répondre à un besoin local (séparation, jeunes décohabitants, personnes âgées…). La poursuite du développement est d'autant plus un enjeu que les bailleurs sociaux projettent une trentaine de vente de logements sociaux sur le secteur.

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m²
Plaine	56	2%	0%	11%	5,6
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 216 logements ont été autorisés, dont 155 mis en chantier.

Selon les communes, le déficit d'opérateur a pu, par le passé, freiner la réalisation d'opérations. Aussi, un travail sur plusieurs micro-projets pourrait être envisagé afin de faire venir les promoteurs sur le territoire.

De manière plus large, les formes urbaines des nouvelles constructions devront garantir la préservation du cadre de vie.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Plaine	216	155	271	184 000 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Le besoin des personnes âgées constitue un enjeu pour les communes de la Plaine du fait que les seules réponses sont sur Beaune, Chalon ou sur Dijon, et que ces populations ont de faibles moyens. Or, de nombreuses personnes ont un ancrage local et souhaitent rester sur le territoire. Il y a un enjeu de développement d'une offre spécifique, pas forcément en EHPAD, correspondant aux capacités financières des ménages.

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS 2021-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Plaine

PLH 2021-2026	Détail de l'action	Plaine
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*	
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*	
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*	
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale
	Poursuivre les Aides Réno	
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

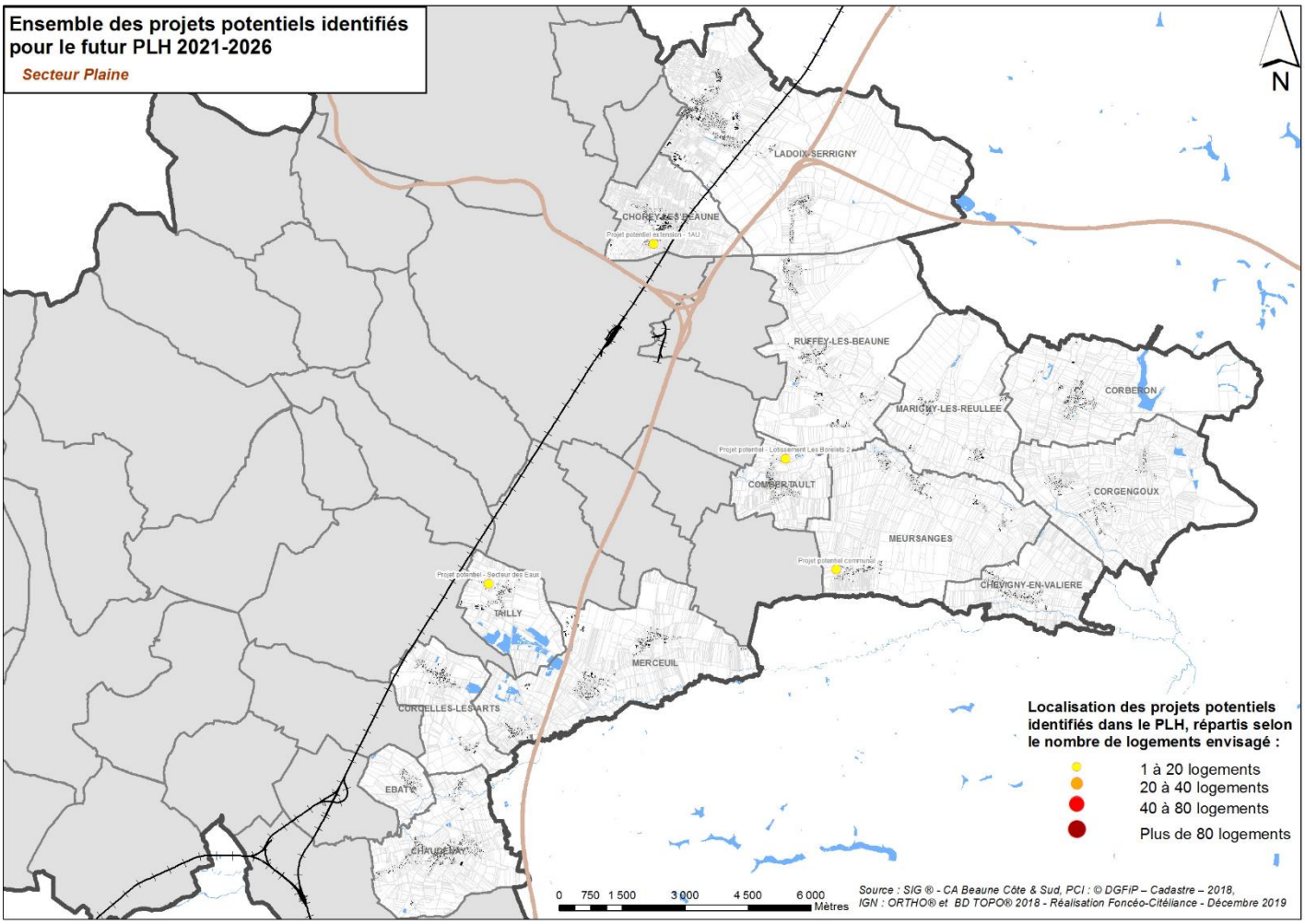
OBJECTIFS PLH 2021-2026

Pour le futur, les communes ont mis en avant des volontés différenciées. Certaines veulent se développer beaucoup, d'autres non.

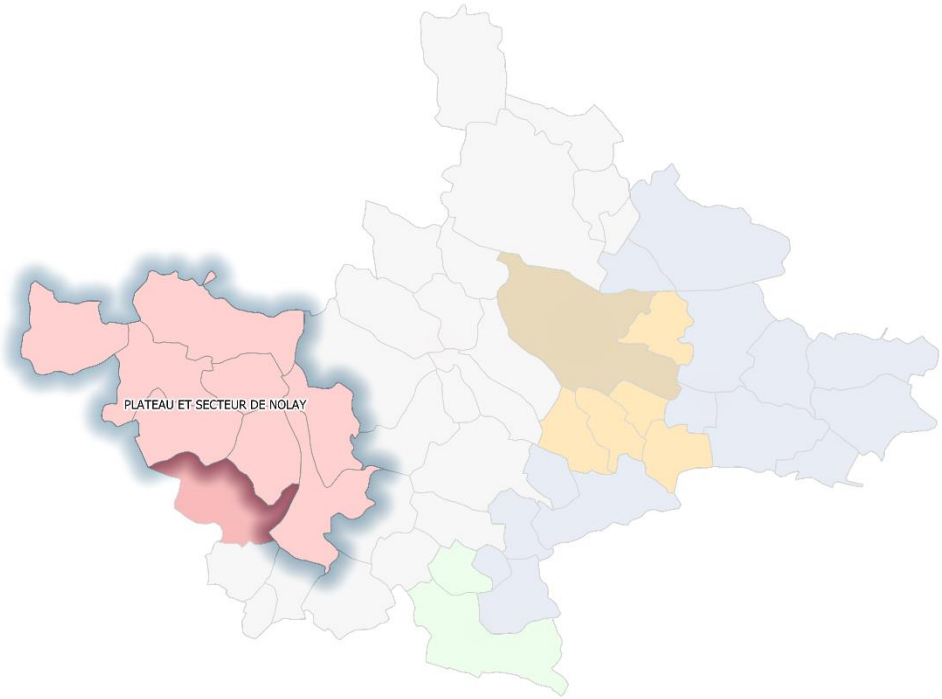
L'objectif de production du PLH 2021-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2021-2026 décliné par sous-territoire	*dont LLS*	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2021-2026
Plaine	**210**	19	15%
CABCS	**1400**	316	100%



Secteur Plateau et Secteur de Nolay



1. L'évolution démographique

Au 1er janvier 2016, le secteur Plateau et secteur de Nolay recense 1 613 habitants, soit 3 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre à son échelle une décroissance démographique (-0.11 % annuel) qui est semblable à celle de l'Agglomération.

Ce bilan résulte à la fois d'un solde migratoire et naturel négatifs.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Plateau et secteur de Nolay	1613	-0,11%	-1	-1	-0,06%	-0,05%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

Les communes du secteur considèrent néanmoins qu'elles restent attractives grâce à :

- des services et des équipements développés,
- des taux d'imposition inférieur au reste du territoire,
- des niveaux de constructibilités et des niveaux de prix attractifs.

En termes de flux migratoires, le profil des nouveaux entrants est diversifié, avec :

- des jeunes familles qui achètent dans le neuf ou dans l'ancien (rénovation de logements vacants),
- des personnes avec des ressources assez faibles sur certaines communes,

- des couples seniors sans enfants, aux moyens élevés et travaillant en situation de télétravail, attirés par la qualité du patrimoine,
- quelques étrangers qui s'investissent dans la vie des villages.

La part des jeunes de 15 à 29 ans est inférieure à celle de l'Agglomération et en diminution par rapport à 2011 (-1 point). Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part légèrement supérieure à celle de l'Agglomération : ils représentent 189 personnes en 2016, soit près de 11.7 % de la population. Au regard du vieillissement de la population, les communes formulent un enjeu sur le maintien à domicile et le développement d'une offre intermédiaire entre le domicile et l'EPHAD.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Plateau et secteur de Nolay	11,8%	11,7%	0,18%	763	1613	2,11
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 1 246 logements, une augmentation de 0.99 % par an depuis 2011. Le parc de logements a augmenté alors que la croissance démographique est négative, laissant supposer qu'il a permis de satisfaire la population locale (décohabitation, compensation de l'augmentation des logements vacants…).

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Plateau et secteur de Nolay	1246	0,99%	320	25,70%	163	13,09%	1,84%	0,99%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

Le territoire est confronté à une augmentation des résidences secondaires et des logements occasionnels de l'ordre de 2 % par an depuis 2011 ; désormais 1 logement sur 4 est une résidence secondaire. A cette évolution s'ajoute la vacance qui touche 13 % du parc de logements.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est quasi-exclusivement pavillonnaire avec 97 % des résidences principales constituées de maisons.

Le parc de résidences principales construit avant 1919 représente plus d'un logement sur deux (53 % des logements), laissant supposer un enjeu de réhabilitation et de requalification important. Les communes les plus attractives constatent un phénomène d'auto-réhabilitation initié par les acquéreurs.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Plateau et secteur de Nolay	96,57%	2,93%	53,22%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 61 % de résidences principales, dont 95 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 85 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Plateau et secteur de Nolay	85,09%	0,52%	10,29%	4,09%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Les communes ont développé des logements communaux par le biais des aides de la CABCS. Certaines d'entre elles considèrent que des unités supplémentaires trouveraient rapidement preneur. D'autres signalent que les cibles (familles avec enfants) ne sont pas forcément atteintes (père divorcé sans enfants). Toutes considèrent que cette offre joue un rôle important sur le territoire.

Enfin, le parc social est constitué de 5 logements sociaux. Ce parc représente 0.1 % de l'ensemble du parc social de l'Agglomération.

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m²
Plateau et secteur de Nolay	5	0%	0%	20%	4
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 70 logements ont été autorisés, dont 56 mis en chantier. Les prix au sein du secteur sont variables en fonction de la proximité de Beaune et du secteur Côte.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Plateau et secteur de Nolay	26	16	87	76 000€	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

Les communes considèrent qu'il serait intéressant de travailler sur :

- la notion d’habitat rural/ habitant en ruralité (problématique d’intégration des populations et de « villages dortoirs »),
- la manière de développer des logements dans l’existant mais également dans l’ancien, afin de favoriser les activités écotouristiques.

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS 2021-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Plateau et Secteur Nolay

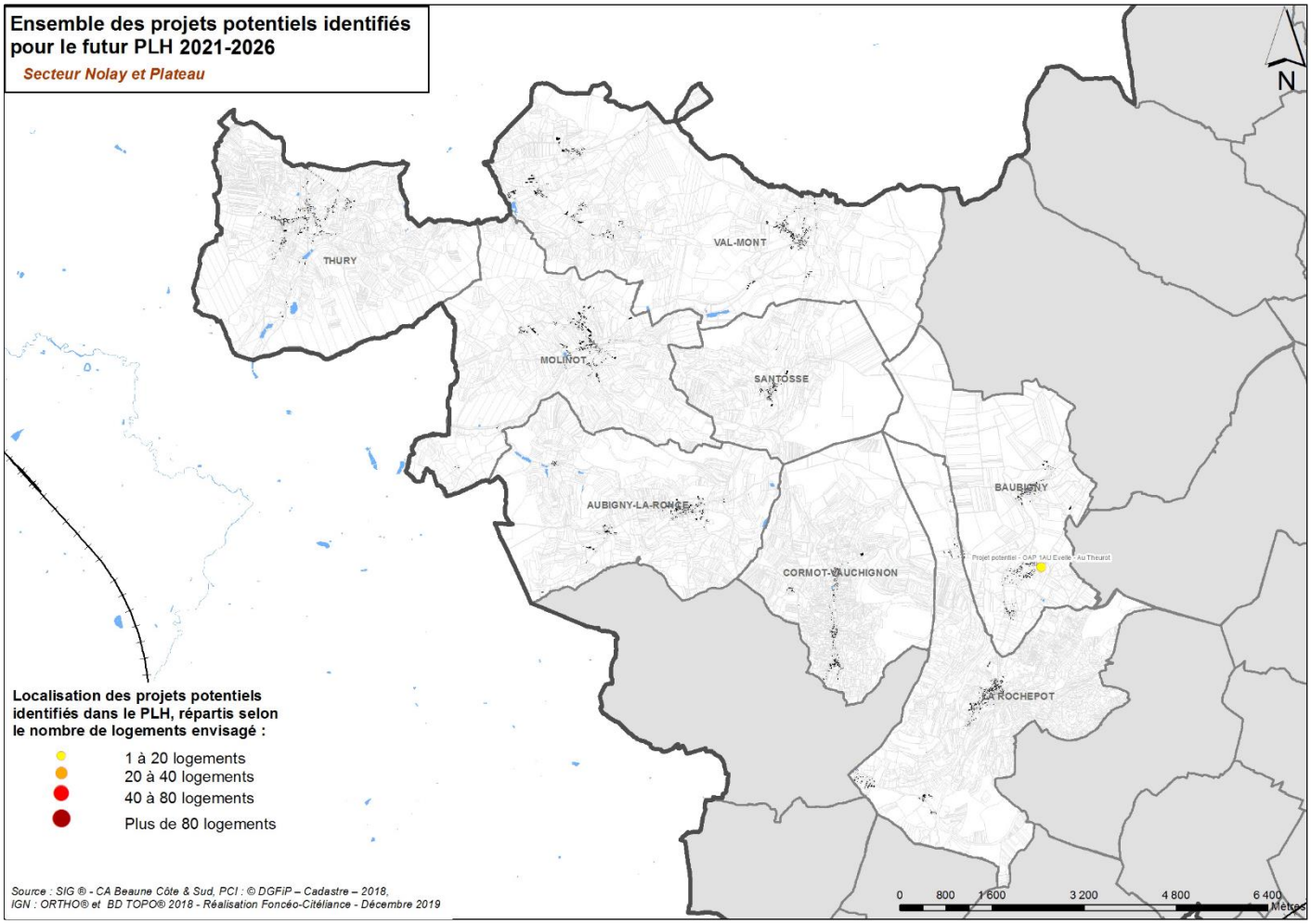
PLH 2021-2026	Détail de l'action	Plateau et secteur Nolay
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	*Accompagner les communes dans le montage des projets habitat*	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	*Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation*	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	*Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants…)*	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	*Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale*	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	*Poursuivre l'aide aux logements communaux*	
	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes	
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	*Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors*	
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants	
	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	*Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)*	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	*Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal*	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	*Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)*	
	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	*Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)*	Action transversale
	Poursuivre les Aides Réno	
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	*Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses*	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	*Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat*	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

OBJECTIFS PLH 2021-2026

Les élus souhaitent travailler sur le développement économique du périmètre des Hautes Côtes afin de maintenir des habitants et l'activité économique sur ces secteurs. Ils souhaitent pour cela s'appuyer sur une redynamisation de l'offre résidentielle.

L'objectif de production du PLH 2021-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2021-2026 décliné par sous-territoire	*dont LLS*	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2021-2026
Plateau et secteur de Nolay	**18**	1	2%
CABCS	**1400**	316	100%