



---

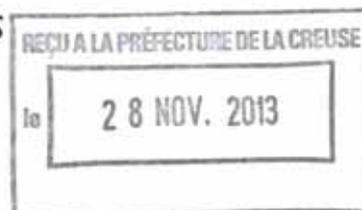
# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET

## Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Partie II ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Partie III - PLAN d' ACTIONS

Octobre 2013



Françoise Saumureau Danton – FS Conseil

Jean-Marie Freydefont - SYCOMORE

---

FS Conseil – Le développement tout terrain

62, Av.E.Michelin – 63100 Clermont-Fd - ☎ 04 73 91 27 45 – [contact@fs-conseil.com](mailto:contact@fs-conseil.com)

<b>Partie II : Orientations stratégiques .....</b>	<b>4</b>
Un Programme Local de l'Habitat 2014-2019, ciblé et volontaire, adapté à un territoire qui se caractérise par un marché de l'habitat peu tendu .....	5
<b>Partie III : Programme d'actions 2014-2019 .....</b>	<b>8</b>
<b>Engagement n°1 : La redynamisation des centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre pour des opérations de logement ou des opérations mixtes.</b>	
Action 1.1 : Réhabilitation du Parc Privé.....	9
Action 1.2 : Opération d'incitation à la mise en valeur des façades situées dans les centres bourgs .....	15
Action 1.3 : Accompagnement des élus dans leurs politiques foncières et d'aménagement .....	17
<hr/>	
<b>Engagement n°2 : La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels</b>	
Action 2.1 : Changement de destination des bâtiments pavillonnaires de l'EHPAD Pierre Guilbaud à Bussière-Dunoise .....	20
<b>Engagement n°3 : Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes.</b>	
Action 3.1 : La restructuration du parc social .....	22
Action 3.2 : Préparation de la programmation des logements publics sociaux et très sociaux de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.....	24
Action 3.3 : Reconstitution de l'offre de logement social à partir des opérations de renouvellement urbain programmées et à venir .....	26
Action 3.4: Poursuite de la démarche engagée sur l'attractivité résidentielle des immeubles collectifs sociaux de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret .....	28
Action 3.5 : Aide à l'installation de packs domotiques dans les logements du Grand Guéret .....	32
Action 3.6 : Domotique et PLH .....	30
Action 3.7 : Gestion Locative Adaptée (GLA) pour les publics en difficulté de logement .....	35
Action 3.8 : Réalisation d'une résidence accueil à Guéret.....	37
Action 3.9 : Une nouvelle offre de logements pour les jeunes à Guéret.....	39
Action 3.10 : Accompagnement à la sédentarisation des familles de gens du voyage.....	41
<b>Engagement n° 4 : La mise en œuvre des préconisations du Plan Global de Déplacement de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pour une meilleure mise en cohérence des politiques d'urbanisme.</b>	
Action 4.1 : Mise en œuvre des projets du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) .....	44
Action 4.2 : Mise en œuvre des préconisations du Plan Global de Déplacement urbain.....	45

Engagement des communes :

Action a : Etude et réalisation d'un lotissement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain à Champegaud.....	50
Action b : Etude et réalisation d'un lotissement à usage mixte avenue du Poitou.....	52
Action c Elaboration d'un nouveau quartier de Saint-Sulpice-le-Guérétois autour du futur groupe scolaire élémentaire .....	53
Action d : Eco-quartier de Saint-Fiel .....	54
Action e : Réhabilitation des granges « Laudy » à Ajain .....	56

Mise en œuvre du PLH

Communication .....	58
---------------------	----

---

<del>Animation, suivi et évaluation du PLH.....</del>	<del>Erreur ! Signet non défini.</del>
---	--

---

Observation du PLH.....	61
-------------------------	----

Annexes.....	59
--------------	----

---

---

## *Partie II : Orientations stratégiques*

---

---

# UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2014-2019, CIBLE ET VOLONTAIRE, ADAPTE A UN TERRITOIRE QUI SE CARACTERISE PAR UN MARCHÉ DE L'HABITAT PEU TENDU

---

## AVANT-PROPOS

Le Programme Local de l'Habitat 2014 – 2019 s'inscrit nécessairement en phase avec les évolutions réglementaires, les dispositions du Grenelle de l'Environnement, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire Limousin, le projet de territoire du Pays de Guéret. Il suit les orientations du PADD du SCoT.

---

Il doit être opérationnel puisqu'il constitue la feuille de route et de conduite des collectivités pour les 6 années à venir.

---

Il doit tenir compte de l'évolution démographique et du bilan des politiques d'accueil engagées par la Communauté de Communes et les communes depuis 10 ans.

- La Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury a conduit une politique volontariste en matière d'habitat depuis plus de 10 ans. Son action majeure et continue en matière d'aides à la réhabilitation du parc privé a permis de développer une offre locative privée et de valoriser le patrimoine existant, contribuant de fait à une économie de gestion du foncier et des réseaux. Elle a également fortement soutenu la programmation de logements sociaux publics.
- Malgré cela, le territoire de l'Agglomération du Grand-Guéret, après avoir accueilli 622 habitants entre 99 et 2007, voit sa population baisser. Il a perdu, entre 2007 et 2010, 337 habitants et Guéret près de 500 habitants (493).
- L'habitat individuel reste le mode principal d'habitat produit. La seule diversification est le fait d'opérations à vocation sociale comprenant des logements individuels groupés. Si l'essentiel de la construction est réalisé sur le pôle urbain et principalement sur Guéret, l'étalement urbain est actif. La forme dominante en milieu rural est le développement linéaire, avec une consommation foncière qui reste élevée.
- Aujourd'hui, la nouvelle Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est dans une situation où son marché est peu tendu, la vacance y est forte (près de 12%) et est toujours en augmentation.

L'adhésion des communes d'Anzème, de Jouillat et de Saint-Eloi qui représentent 4% de la population communautaire et les nouvelles dynamiques enregistrées depuis 2007 ne modifient pas les orientations stratégiques définies en 2011.

Le Programme Local de l'Habitat 2014 - 2019 s'appuie sur l'hypothèse volontariste de croissance démographique qui vise à atteindre 30 000 habitants d'ici 2025, conformément au PADD du SCoT. Selon le SCoT, 1 400 logements sont à créer entre 2008 et 2025 soit une moyenne de 82 logements par an. Entre 2008 et 2011, environ 460 logements ont été construits.

Pour suivre les recommandations du SCoT, il reste 940 logements à produire en sortie de vacance ou en construction neuve sur la période 2012-2025. Cela représente, sur la durée du PLH, environ 470 logements pour le périmètre de la Communauté d'Agglomération auxquels il faut rajouter une vingtaine de logements pour les nouvelles communes rurales, soit 490 logements soit 82 logements par an (voir annexe n°1).

Le mode opératoire acté est de bâtir la stratégie du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret :

→ sur des engagements ciblés qui encadreront l'action des collectivités pour les années 2014-2019.

~~→ avec des modalités de mise en œuvre où chaque commune est partie prenante du projet par la mise en œuvre d'une proposition d'action dans le cadre du PLH.~~

Trois approches ont été proposées pour définir les engagements pour la mise en œuvre du PLH 2014-2019 :

- Une approche économique visant à l'optimisation du bâti existant, des réseaux, des équipements...
- Une approche autour de la « qualité de vie » : des ménages qui s'enrichissent par leurs choix d'habitat : enrichissement culturel, lien social... et qui ne se précarisent pas. Un choix d'habitat qui valorise le bien être, la santé.
- Une approche démographique : une stratégie qui anticipe l'évolution de la population et son vieillissement.

#### *LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH 2014-2019*

→ Le PLH 2014-2019 de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est fondé sur 4 engagements politiques adaptés au territoire.

Engagement n°1 : La redynamisation des centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre pour des opérations de logements ou des opérations mixtes.

Engagement n°2 : La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels :

- Adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie souhaitant se maintenir dans leur domicile.
- Développement d'une offre adaptée de logements répondant aux exigences de proximité des services de santé, des commerces, desservis par le transport en commun et dont l'environnement est accessible aux personnes handicapées.

- Réalisation d'un ou deux projets collectifs intégrant des services permettant de sécuriser les personnes isolées ou en perte d'autonomie qui ne veulent ou ne peuvent rester à domicile.
- Mise en place d'un partenariat avec le Pôle Domotique et Santé de Guéret, le PLH devant favoriser le développement de projets innovants en la matière.

Engagement n°3 : Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes.

Engagement n°4 : la mise en œuvre des préconisations du Plan Global de Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pour une meilleure mise en cohérence des politiques d'urbanisme.

---

Chaque commune s'engage dans une action à conduire pendant la durée du PLH 2012-2017. Elle répond à l'un ou plusieurs des engagements définis, Elle a un caractère d'exemplarité qui impulse une dynamique qui fait sens au PLH et contribue à l'évolution souhaitée dans le PADD du SCoT.

- Cette action proposée impulse de la cohérence : cohérence entre les volontés d'accueil et les disponibilités foncières, les capacités en équipement, les politiques d'urbanisme.

et/ou

- Cette action proposée est innovante ou anticipe les mutations pour limiter l'impact de la construction et de l'habitat sur l'environnement, pour accompagner de nouvelles formes "d'habiter", pour aller vers l'excellence de la qualité de vie.

et/ou

- Cette action proposée permet d'anticiper une dynamique pour corriger les lacunes et les dysfonctionnements constatés dans le diagnostic : une commune centre, capitale départementale, qui s'essouffle ; le manque d'attractivité du centre-ville de Guéret ; un parc social public ancien qui ne correspond plus aux attentes des ménages ; la poursuite de l'étalement urbain dans des secteurs où ne peut être garanti l'accès aux services, aux commerces ; la faiblesse structurelle des pôles de proximité.

---

---

*Partie III :Programme d'actions 2014-2019*

---

---

## **ACTION 1.1 : REHABILITATION DU PARC PRIVE**

---

### *ARGUMENTAIRE / CONTEXTE*

Depuis l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH 2002-2004), prévoyant la mise en œuvre de deux OPAH<sup>1</sup> (2003-2008) puis d'un PIG<sup>2</sup> (2009-2010), la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury devenue Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, s'est engagée dans une politique continue de l'amélioration de l'habitat privé.

Le programme en cours (PIG 2012-2013) établi dans le cadre du Programme Régional d'Intérêt Général - qui mobilise les financements de l'ANAH, du Conseil Régional et du Conseil Général - et du programme Habiter Mieux vise à renforcer les interventions sur la lutte contre la précarité énergétique et sur l'habitat indigne.

Les résultats de ces différentes opérations sont probants. Depuis 10 ans :

- plus de 530 Propriétaires Occupants aux revenus modestes ont été aidés pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie, de confort ou de mise aux normes, ainsi que pour l'adaptation de leur logement, pour le maintien à domicile ou pour la sortie d'insalubrité,
- et 350 logements locatifs ont été améliorés, dont 205 remis sur le marché avec un loyer conventionné pour 138 d'entre eux,

Cependant, les besoins sont encore loin d'être couverts : la vacance continue à augmenter -ce qui signifie que les logements anciens, non adaptés aux attentes des ménages se vident au profit du neuf-, des îlots insalubres sont toujours présents, notamment à Guéret. Des copropriétés, jusqu'à présent plutôt bien entretenues, commencent à se dégrader. L'objectif que s'est fixée la Commission Habitat est une production de 30% de logements en sortie de vacance.

« Traiter l'habitat indigne et non décent » est une action prioritaire du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2013-2017.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Accompagner les personnes les plus modestes dans la réalisation de travaux visant à économiser l'énergie.
- Réaliser des travaux d'adaptation afin de maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie.
- Poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne.
- Repérer et traiter les copropriétés en cours de dégradation.
- Densifier le centre-ville de Guéret en lui redonnant des qualités résidentielles.
- Mettre en place une stratégie de production d'une offre locative, afin de donner un nouvel intérêt pour le parc vacant.

---

<sup>1</sup> OPAH : Opération Programmée à l'Amélioration de l'Habitat

<sup>2</sup> PIG : Programme d'Intérêt Général

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

- La mise en œuvre d'une nouvelle opération de réhabilitation de l'habitat privé sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pendant la durée du PLH.
  - Prolongement du PIG en cours en 2014.
  - Réalisation du bilan du PIG fin 2014-début 2015.
  - Redéfinition des objectifs en matière de réhabilitation et de résorption de la vacance,
  - Mobilisation de financements pour une nouvelle opération 2015/2016 ou 2017/2018.
- Dans le cadre de la nouvelle opération de réhabilitation, avec la ville de Guéret :
  - Identification d'un îlot au sein du périmètre défini dans le cadre de l'opération urbaine collective visant à redynamiser le tissu commercial, artisanal et de services du centre-ville<sup>3</sup>(voir ci-après). Il se caractérise par une forte vacance, des logements insalubres.

---

#### Mise en place d'une animation spécifique dont la mission sera :

- o de contacter tous les propriétaires afin de faire le point sur leurs intentions quant à leurs immeubles,
- o de rencontrer les locataires pour identifier leurs projets, leurs désirs "d'habiter",
- o de mobiliser les investisseurs potentiels et tous les outils financiers existants permettant de s'engager dans une opération de réhabilitation exemplaire qui pourrait s'accompagner par des opérations publiques (curetage, divers aménagements) et ainsi proposer un habitat attractif pour des ménages qui aujourd'hui n'ont pas d'autre choix que de s'installer en périphérie.

Elle sera réalisée en régie (animateur Habitat). Un prestataire agréé pourra conduire des missions complémentaires d'accompagnement technique, social, voir financier.

- Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat :
  - Mise en place d'une veille sur « les copropriétés » afin d'identifier celles qui sont en voie de dégradation.
  - Observation de l'évolution du parc locatif privé et public, des demandes, et des modes "d'habiter" afin de définir une politique locative et d'orienter les propriétaires privés dans leurs décisions.

### MAITRES D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Habitat et ville de Guéret (AMO)

Particuliers

### PARTENAIRES :

- Partenaires et financeurs du PIG : ANAH, Etat, Conseil Général de la Creuse, Conseil Régional du Limousin
- Partenaires associés dans l'animation du dispositif d'aides : UTAS, CLIC-CCAS, CARSAT, MSA, CAF, EDF, Espaces Info Energie, CAPEB, FFB, CAUE
- Prestataires techniques et financiers : PACT de la Creuse, Société Ecogest'énergie

---

<sup>3</sup> Opération FISAC

*CALENDRIER*

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PIG 2012-2014	X					
Bilan du PIG	X	X				
Nouvelle opération de réhabilitation de l'habitat privé		X	X	X	X	
Opération centre-ville de Guéret		X	X	X	X	

*COÛT ESTIME*

Etapas Animation	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Prolongement du PIG	En régie + prestations techniques 40 000 € en 2014	ANAH : 35% + primes par dossier	
Bilan du PIG et suivi des dossiers en cours	En régie + prestations techniques 40 000 € en 2015	Conseil Régional : 20 %	
		Conseil Général : 15%	
		CAGG : 30%	
Nouvelle opération de réhabilitation	En régie (à définir)	Conseil Régional Conseil Général	A définir
Opération centre-ville de Guéret	Prestations techniques (à définir)	ANAH CAGG Ville de Guéret	
Aides financières aux particuliers	Coût estimé	Financeurs	% de financement
PIG 2014	A définir en fonction du volume des travaux	ANAH : en fonction de la réglementation en vigueur Conseil Régional : Entre 3000 et 5000 € + les diagnostics thermiques Conseil Général : 7 500 € par dossier pour sortie d'insalubrité ou logement très dégradé CAGG : 100 000 €	
Nouvelle opération de réhabilitation	A définir	CAGG : 100 000 € par an	
Opération centre-ville de Guéret		Conseil Régional Conseil Général ANAH Ville de Guéret...	A définir

### *TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

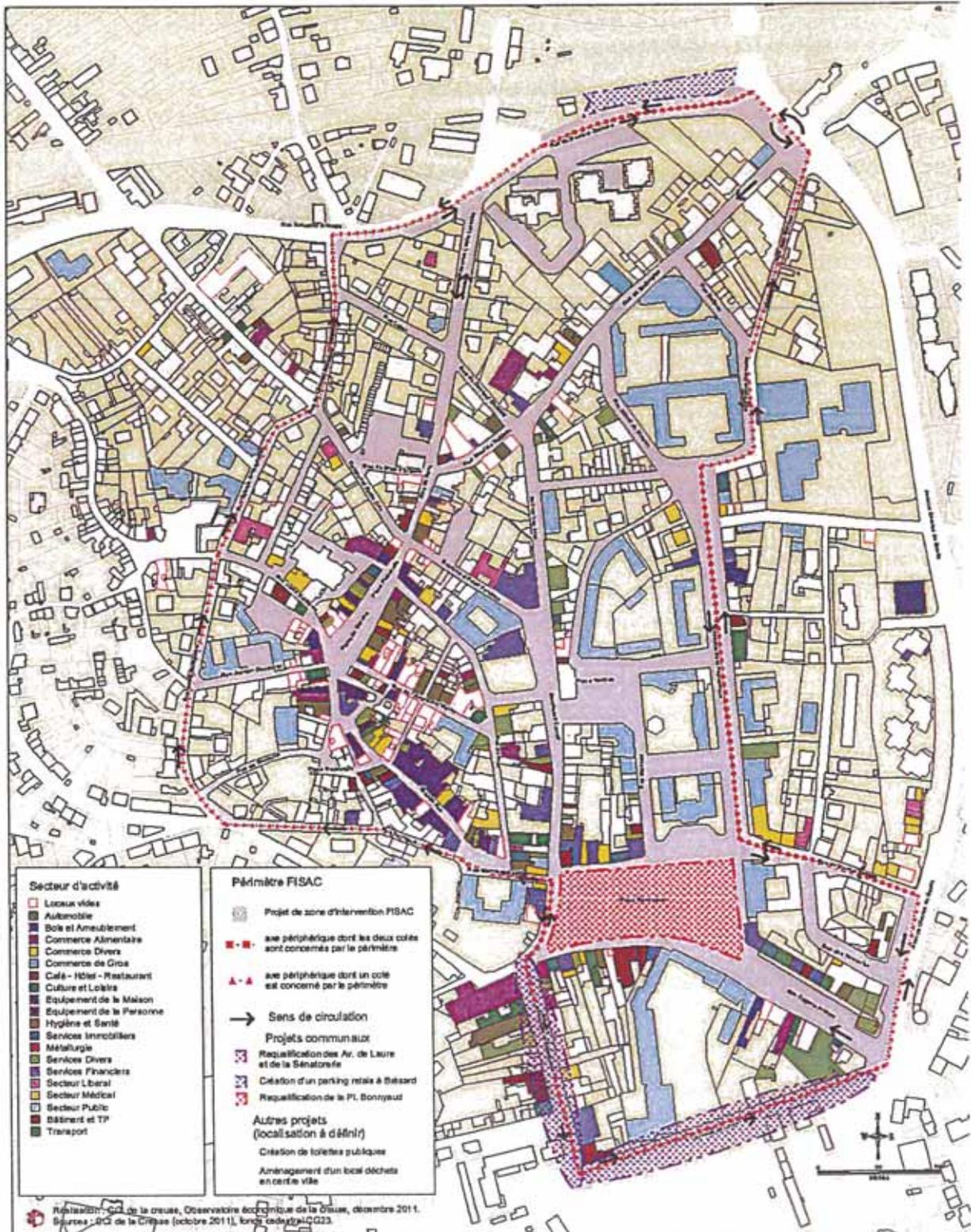
Suivi de la mission dans le cadre du PLH : 15 journées par an

### *CRITERES D'EVALUATION*

- Bilan des dispositifs de réhabilitation de l'habitat privé (PIG 2012-2014 et nouvelle opération) : nombre de contacts, dossiers montés, logements rénovés par statuts (PO et PB), localisation, montants et types de travaux, ...
- Evolution de l'habitat indigne sur le territoire.
- Avancement de l'opération en centre-ville de Guéret.
- Résultat des observations sur les copropriétés et traitement des situations
- Evolution du parc locatif privé et public (typologie, localisation), des demandes.

# Carte du périmètre d'intervention de l'opération urbaine

## PERIMETRE FISAC DU CENTRE DE GUERET



## ACTION 1.2 : OPERATION D'INCITATION A LA MISE EN VALEUR DES FAÇADES SITUEES DANS LES CENTRES BOURGS

---

### ARGUMENTAIRE / CONTEXTE

Plusieurs communes de l'agglomération guérétoise ont réalisé ou entrepris, dans le cadre des mesures d'accompagnement des opérations de réhabilitation de l'habitat privé (OPAH<sup>4</sup> ou PIG<sup>5</sup>), des programmes d'aménagement de leurs espaces publics. Le centre ancien de Guéret a notamment fait l'objet d'un programme de redynamisation comprenant le réaménagement des places, la réfection des rues piétonnes, le changement du mobilier urbain, la mise en place d'une nouvelle signalétique et de nombreuses actions pour soutenir la fonction commerciale.

Ces opérations, qui permettent de mettre en valeur un patrimoine architectural de qualité, participent à l'amélioration du cadre de vie des centres bourgs et de l'image des Monts de Guéret. Afin d'accompagner cette politique, la Communauté de Communes puis la Communauté d'Agglomération ont financé, depuis 2007, les particuliers qui souhaitent rénover leurs façades.

La première opération « façades » lancée en 2007-2008, sur la base d'une étude pré-opérationnelle, a été reconduite en 2012. Pour garantir une efficacité accrue de l'opération et créer un impact visuel notable, le règlement a été ajusté et les périmètres d'intervention resserrés autour des espaces publics centraux.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Valoriser les paysages urbains et ruraux et conforter l'attractivité des centres-bourgs et centre-ville, porteurs d'image collective positive, d'identité locale et de plus-value touristique.
- Mettre en valeur l'architecture du Pays avec l'emploi de matériaux locaux et une mise en œuvre traditionnelle.
- Mobiliser/inciter les propriétaires à la valorisation de leur patrimoine et sensibiliser la population à l'histoire locale et à la qualité architecturale à travers la connaissance du bâti et des techniques appropriées de réhabilitation.
- Utiliser le levier d'aide à la rénovation des façades pour proposer une réflexion plus globale sur les conditions d'habitat et de chauffage de l'immeuble. Coordonner les travaux d'isolation sur la façade.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- Délimitation des périmètres d'intervention par les communes en fonction de leurs projets d'embellissement de leurs centres bourgs/centres villes.
- Visite des logements concernés et conseils auprès des particuliers qui sollicitent l'aide pour un projet global sur leur logement, si ce dernier le nécessite.
- Aide financière à destination des particuliers pour la rénovation de 12 façades par an sur 3 ans. Aide majorée si des travaux pour améliorer la performance énergétique du bâtiment sont réalisés.

---

<sup>4</sup> OPAH ; Opérations Programmées à l'Amélioration de l'Habitat

<sup>5</sup> PIG : Programme d'Intérêt Général

### *MAITRES D'OUVRAGE*

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence habitat

Particuliers

### *PARTENAIRES*

CAUE

Fondation du Patrimoine

### *CALENDRIER*

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Animation de l'opération	X	x	x			

### *COÛT ESTIME*

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Animation	En régie	CAGG	100%
Faisabilité technique		CAUE, FDP	100 %
Aide financière pour 12 projets par an dont 6 avec une aide majorée	6 projets à 4 000 € 6 projets à 4 000 € + subventions dans le cadre du PIG	CAGG	100 %
Adhésion à la Fondation du Patrimoine	1 000 €/ an pour la CAGG Entre 50 et 500 € par commune		

### *TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

12 jours par an

### *CRITERES D'EVALUATION*

- Périmètres concernés par l'opération.
- Nombre de visites de logements, nombre de conseils donnés.
- Nombre de façades rénovées et nature des travaux réalisés. Localisation.
- Nombre de logements dont la performance énergétique a été améliorée.

## ACTION 1.3 : ACCOMPAGNEMENT DES ELUS DANS LEURS POLITIQUES FONCIERES ET D'AMENAGEMENT -

---

### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE

Le PLH est le volet habitat du SCoT. Il décline les orientations générales en matière de gestion de l'espace et les spécifications en termes d'habitat, de transport et de services. Cette politique doit être transcrite dans les documents d'urbanisme : Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU), cartes communales. Dans le cas de PLU approuvés antérieurement au PLH, une mise en compatibilité doit être engagée. Cette mise en compatibilité doit intégrer différentes exigences :

- Réduire la consommation des sols
  - o La densité minimum définie dans le SCoT est, pour Guéret de 10 à 15 logements par ha, pour les communes du pôle urbain de 8 à 12 logements par ha ; pour les pôles de proximité, 6 à 10 logements par ha et pour l'espace rural, de 5 à 8 logements par ha. Il n'existe pas de données exhaustives sur la consommation foncière mais une série de tests montre une consommation foncière élevée de l'ordre de 1500 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> selon les secteurs et le mode d'urbanisation.
- Ajuster la définition des disponibilités foncières aux besoins
  - o L'analyse des disponibilités foncières fait apparaître un potentiel d'au moins 1500 logements en construction neuve, bien supérieur aux objectifs du SCoT qui prévoit la production de 1 400 logements d'ici 2030, dont 30% en sortie de vacance. Il faut noter que la pression foncière reste modérée, voire faible dans un bon nombre de communes.
- Mettre en œuvre une politique foncière
  - o Parallèlement, les initiatives en matière de maîtrise foncière sont rares. Toutefois, les difficultés d'acquisition du foncier ne semblent pas poser de problèmes majeurs dans bon nombre de communes. Les communes s'engagent dans des projets de confortement des centres bourgs qu'il est nécessaire d'accompagner, notamment en matière de maîtrise préalable du foncier.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Adapter les documents d'urbanisme avec les règles de densité et d'implantation des nouvelles constructions dans le cadre de la mise en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT et du PLH
  - Les PLU des communes de Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Fiel et La Chapelle-Taillefert. Ceux de Saint-Sulpice-le-Guérotois et de Saint-Vaury sont en cours d'élaboration.
  - Les cartes communales de Saint-Léger-le-Guérotois, Saint-Laurent. Celles d'Ajain, Bussière-Dunoise et Jouillat sont en cours d'élaboration.
- Mobiliser les outils techniques, juridiques et financiers pour mener à leur terme les projets des communes.
- Mettre en place une mission d'ingénierie à disposition des communes qui le souhaitent pour les aider à définir leurs projets et leurs objectifs, à opérer une première faisabilité et à définir le montage de ces projets.

## *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

- Accompagnement des collectivités dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT pour adapter les documents d'urbanisme aux orientations définies en matière de gestion de l'espace (règles d'implantation/densité), de protection des ressources, des sites et des paysages (voir annexe n°2).
- La boîte à outils (la fiche d'évaluation, en amont des projets, la déclinaison des démarches pour mener à leur terme les projets, les outils fonciers et/ou juridiques pouvant être mobilisés... (voir cahier annexe).
  - o Mise en place d'un observatoire du foncier disponible.
  - o Possibilités offertes par les PLU pour mettre en œuvre une politique de l'habitat et préparer des opérations futures :
    - Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements
    - Périmètre d'attente de projets d'aménagement
    - Orientations d'aménagement et de programmation
    - Définition de sous-secteurs en zone urbaine, avec obligation de créer un pourcentage de logements sociaux...
    - Mise en place du droit de préemption dans le cadre de PLU
- La mise en place de la mission d'ingénierie en régie directe, avec pour missions :
  - Aide à la prédéfinition des projets : opportunités foncières, économiques, mixité des opérations : logements, commerces, services...
  - Aide au choix des démarches les plus adaptées à mettre en place pour mener à leur terme les projets.
  - Aide à la rédaction de cahiers des charges.
  - Accompagnement dans la mise en œuvre d'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).
  - Accompagnement dans le suivi des études et des travaux.

## *MAITRE D'OUVRAGE*

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, dans le cadre de sa compétence Habitat, Aménagement du territoire et mise en œuvre du SCoT

Communes

## *PARTENAIRES*

Direction Départementale des Territoires,

CAUE

AMO départementale

### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mise en place des modifications dans les PLU	x	x	x			
Mise en place de la mission d'ingénierie	x	x	x	x	x	x

### COÛT ESTIMÉ

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Mission d'ingénierie	En régie		

### TEMPS D'ANIMATION ESTIMÉ

3 à 5 jours par projet.

### CRITERES D'EVALUATION

Nombre de documents d'urbanisme mis en compatibilité.

Superficie des réserves foncières constituées.

Nombre de communes ayant mis en œuvre des mesures foncières.

Nombre de projets d'aménagement engagés répondant aux objectifs prioritaires du PLH.

Nombre d'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) réalisées.

## **ACTION 2.1 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS PAVILLONNAIRES DE L'EHPAD PIERRE GUILBAUD A BUSSIÈRE-DUNOISE**

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE*

Construite à la fin des années 70, la maison de retraite était axée essentiellement sur l'hébergement. De style foyer logement, elle comportait 9 pavillons divisés chacun en 2 appartements et un bâtiment central qui abritait les services administratifs, les cuisines, les espaces de vie commune et 40 chambres.

Cet ensemble se trouve à l'entrée du bourg à 300 m environ de la place centrale.

Le pavillon central a fait l'objet d'une restructuration (7 millions d'euros) qui prend en compte l'importance croissante de la perte d'autonomie, de la médicalisation et de la prise en soins. 76 chambres individuelles équipées de salles de bain privatives et 2 chambres pour couple sont aujourd'hui à disposition des résidents. 16 de ces chambres sont réservées à l'accueil des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer et troubles apparentés dans un secteur sécurisé.

Les pavillons individuels d'origine sont tous vacants depuis juillet 2012.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Proposer une réutilisation de ce patrimoine bâti de 9 pavillons dans le cadre d'une mission médico-sociale.
  - Il pourrait accueillir un public mixte et multi générationnel : personnes âgées, personnes en difficultés, voire en situation de handicap (majeurs protégés).
  - Il pourrait même être utilisé comme logement temporaire (ou logement passerelle) pour des actifs qui arrivent sur le territoire, le temps de se retourner pour trouver un logement pérenne.
- Développer une nouvelle activité, donc des emplois localement.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

Deux démarches sont en cours :

- La MSA pilote une enquête auprès de la population âgée du canton pour connaître ses besoins réels, ses attentes (taille, équipements des logements, tarifs souhaités, mise en place de services communs...). Le rendu de cette étude, d'ici la fin de l'année 2013, permettra de déterminer le nombre de logements qui seront dédiés à cette population.
- Parallèlement, l'EHPAD a demandé un diagnostic énergétique qui va être réalisé afin de définir le type de chauffage le plus adapté à ces logements.

En fonction des résultats de ces deux études, il s'agit, ensuite :

- de définir le projet : son concept (vocation, types de ménages accueillis, services, ...), sa faisabilité technique (diagnostic technique des bâtiments et projet architectural) sa faisabilité économique,
- de procéder aux travaux de réhabilitation et de restructuration de l'immobilier existant (logements et services communs) et de ses abords.

## *MAITRE D'OUVRAGE*

EHPAD

## *PARTENAIRES*

Conseil Général, Délégation territoriale de l'ARS Creuse, CARSAT, RSI, Pays de Guéret

Communes de Bussière-Dunoise, Saint-Vaury, Gartempe, Naillat, Fleurat, La Celle Dunoise et Saint-Sulpice-le-Dunois.

MSA, CLIC de Guéret, les Aînés Ruraux

CHS La Valette

## *CALENDRIER*

Etapes	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Etude de besoins	x						
Diagnostic thermique	x						
Diagnostic technique des bâtiments/projet architectural		x					
Travaux			x				

## *COÛT ESTIME*

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Etudes	A définir		
Travaux	A définir		

## *TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

1,5 journée par an.

## *CRITERES D'EVALUATION*

Nombre de logements réhabilités.

Bilan d'occupation des logements.

Nombre d'emplois créés.

## **ACTION 3.1 : LA RESTRUCTURATION DU PARC SOCIAL**

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE*

54% du parc locatif social a été construit entre 1970 et 1989, soit 1 190 logements. Plus de 80% sont des logements collectifs et notamment de grands ensembles situés à Guéret et Saint-Vaury. Les réhabilitations prévues dans le précédent PLH n'ont pu toutes être menées à leur terme et le parc reste à adapter pour répondre aux exigences thermiques actuelles.

Les objectifs en matière de réhabilitation et/ou de vente du parc sont détaillés dans le Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.) de Creusalis et de « la Maison Familiale Creusoise », principaux bailleurs du territoire.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Poursuivre les efforts engagés en matière de réhabilitation du parc social ancien et garantir des niveaux de confort et de performance énergétique conséquents dans chaque immeuble, chaque logement.
- Permettre, à des locataires des organismes HLM, d'acheter leur logement et ainsi d'accéder à la propriété.
- Améliorer l'aspect extérieur et l'intégration des immeubles dans l'espace urbain.
- Favorise ainsi la mixité sociale des quartiers.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

→ Elle concerne majoritairement le patrimoine de CREUSALIS :

- Réhabilitation de 445 logements dont 327 situés dans les immeubles collectifs pour la période 2013 à 2022 sur le territoire communautaire et 213 logements sur la période du PLH
- Mise en vente de 72 logements pour la période 2012 – 2022, soit pour la période du PLH d'une quarantaine de logements individuels (7 par an). Ces derniers sont majoritairement des logements construits dans les années 80 avec un financement PLA et dont les locataires ne se renouvellent pas.

### *MAITRES D'OUVRAGE*

CREUSALIS

### *PARTENAIRES*

Communes et/ou Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Logement

Organisme bancaire (Caisse des dépôts)

Partenaires financiers : Etat, Conseil Régional, Conseil Général, Union Européenne

### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mise en vente de logements	<i>MOYENNE DE 7 LOGEMENTS/AN</i>					
Réhabilitation d'immeubles et de logements	53 logements individuels à Guéret					
Etudes						
Travaux	53 logements individuels à Guéret	40 logements à Guéret et à Saint-Vaury	40 logements à Guéret	40 logements à Guéret et Ajain	40 logements à Guéret	

### COÛT ESTIME

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Réhabilitation	20 à 25 000€ par logement	Conseil Régional 3 000€ par logement	Entre 12 et 15 %
		Conseil Général 1 300€ par logement	Entre 5 et 7%
		Etat	1 €/logt + prêt Agglo -
		Bailleur social	Entre 53 et 58 %

### TEMPS D'ANIMATION ESTIME

Néant

### CRITERES D'EVALUATION

Nombre de logements réhabilités, localisation et nature des travaux.

Nombre de logements vendus, localisation.

## ACTION 3.2 : PROGRAMMATION DES LOGEMENTS PUBLICS SOCIAUX ET TRES SOCIAUX DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET

---

### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE

Le Schéma de Cohérence Territoriale fixe un objectif de 20 à 25 % de logements aidés ou conventionnés (publics et privés) sur l'ensemble du parc de logements créés sur le territoire. Une part de cette production de logements sociaux concernera la réalisation de « logements très sociaux » pour les plus défavorisés à développer en priorité sur les communes du pôle urbain et les pôles de proximité.

La programmation annuelle de l'Etat pour le département de la Creuse est calibrée à environ 25 logements en PLAI/PLUS. Actuellement cette programmation des logements publics sur le territoire de la Communauté d'Agglomération est réalisée par la DDT.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Organiser la programmation de logements sociaux à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.
- Financer
  - 8 à 16 logements sociaux publics par an en construction ou en **acquisition/amélioration**, soit 10 à 15% du volume de production globale de logements annuelle. Localiser ces logements en priorité sur le pôle urbain et les pôles de proximité.
  - Une offre de logements très sociaux (PLAI) pour les ménages les plus défavorisés.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

#### 1) Préparation de la programmation

- L'organisation de la programmation des logements sociaux publics
  - La répartition de la production des logements en fonction des 3 pôles identifiés sur le territoire par le SCOT est la suivante :
    - o 1 à 2 logements par an dans les communes rurales avec une localisation préférentielle pour les opérations sur le bâti vacant en centre bourg, qui respectent les engagements du PLH.
    - o 1 à 4 logements dans les pôles de proximité : Ajain, Bussière-Dunoise, la Chapelle-Taillefert, Montaigut-le-Blanc, Saint-Vaury et les communes du pôle urbain : Saint-Laurent, Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Sulpice-le-Guérétois.
    - o 6 à 10 logements par an à Guéret auxquels s'ajoutent les opérations de logements spécifiques tels la résidence accueil (voir fiche 3.8 et 3.10).
  - Les communes exposent leurs projets de logements sociaux et leur analyse des besoins à la Commission Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui les évalue, les valide et les hiérarchise dans le temps. Puis la Communauté d'Agglomération, via sa commission habitat, soumet les projets aux bailleurs sociaux.

## 2) Programmation

- Les logements sociaux sont financés par les communes à hauteur de 7,5% pour la construction neuve et 5% pour des opérations d'acquisition/amélioration?
- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret souhaite favoriser ces opérations d'amélioration et pour cela abonde de 5% le financement des communes dans la limite de 7 logements par an, soit près de la moitié des nouveaux logements sociaux publics produits. Cette aide est conditionnée à une amélioration conséquente de la performance énergétique du bâtiment.

### ***MAITRES D'OUVRAGE :***

Bailleurs sociaux

### ***PARTENAIRES***

La Direction Départementale des Territoires, Région Limousin, Conseil Général, Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Logement, Communes

### ***CALENDRIER***

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Organisation de la programmation	X	X	X	X	X	X
Production de logements sociaux publics en acquisition/amélioration	7	7	7	7	7	7

### ***COUT ESTIME***

Coût estimé	Plan de financement	
	Financeurs	% de financement
120 000 € TTC par logement en moyenne	Communes	5%
	CAGG	5%
	Bailleurs, Etat et Conseils Régional et Général	90%

### ***TEMPS D'ANIMATION ESTIME***

10 jours par an.

### ***CRITERES D'EVALUATION***

Nombre et type de logements publics sociaux programmés annuellement sur le territoire et localisation.

Nombre et type de logements publics sociaux réalisés et localisation.

Nombre et type de logements publics très sociaux réalisés et localisation.

Echéancier de réalisation par type d'opération.

### **ACTION 3.3 : RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL A PARTIR DES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN PROGRAMMEES ET A VENIR**

---

*ARGUMENTAIRE / CONTEXTE :*

Plusieurs opérations de démolition ont été conduites à Guéret, la dernière étant celle de Maindigour, un bâtiment de 40 logements enclavé sans possibilité d'aménagement des espaces extérieurs, construit au début des années 60, qui pâtissait d'une vacance chronique.

Une opération est en projet à Saint-Vaury - Allée de l'étang où deux immeubles, un de 12 logements et l'autre de 24 logements seraient déconstruits du fait de :

- Son manque d'attractivité est constaté par le Plan Stratégique du Patrimoine de Creusalis.
- Une vacance qui est importante : 15 logements vacants en 2013.

*OBJECTIFS DE L'ACTION :*

- Démolir une partie du parc de logements devenu obsolète, et favoriser le renouvellement urbain,
- Reconstituer une offre de logement favorisant le parcours résidentiel des ménages modestes,
- Réorganiser les quartiers en lien avec les projets urbains des communes concernées.

*DESCRIPTIF DE L'ACTION :*

- Reconstruction de 8 logements sur Champegaud (ville de Guéret)
- Démolition de 12 logements à Saint-Vaury en 2014, puis reconstruction de logements (à définir)
- Nouveau projet de démolition / reconstruction à développer pendant la durée du PLH sur un autre site.

*MAITRES D'OUVRAGE :*

Creusalis

Communes de Saint-Vaury et de Guéret

*PARTENAIRES :*

Etat

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Logement et Politique de la Ville

*CALENDRIER :*

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Saint-Vaury (allée de l'étang)	12 logts					
Etude sur un autre site					24 logts	
Permis de démolir	X				X	
Déconstruction		X				X
Reconstruction		X	X			X

*COÛT ESTIME*

120 000 € par logement reconstruit

Participation de la Communauté d'Agglomération à hauteur de 2,5% si les logements sont reconstruits sur site ou sur un autre site : friche urbaine, densification d'un ilot bâti...

*TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

3 journées par an.

*MODALITES D'EVALUATION ET DE CRITERES :*

Nombre de logements démolis.

Nombre et type de logements reconstruits.

Aménagements urbains réalisés sur les sites.

## **ACTION 3.4: POURSUITE DE LA DEMARCHE ENGAGEE SUR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES IMMEUBLES COLLECTIFS SOCIAUX DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET**

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE*

Trois quartiers de Guéret sont retenus comme prioritaires dans le cadre de la politique de la Ville. Au sein de ces 3 « zones urbaines sensibles », les groupes d'immeubles concernés sont les suivants « Sylvain Blanchet », « Madeleine Chapelle », « Olivier de Pierrebourg » « Docteur Brésard », « Pomeyroux ».

Creusalis, dans sa Convention d'Utilité Sociale (CUS), montre sa volonté de mettre en œuvre une démarche partenariale et de bâtir un plan d'ensemble pour adapter et diversifier cette offre en fonction des besoins et souhaits des différentes catégories de population et redonner de l'attractivité à ces quartiers.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'impliquera dans le cadre de sa prise de compétence Politique de la Ville, qu'elle définira d'ici 2016.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Conduire une analyse partagée pour améliorer, renforcer, modifier l'attractivité résidentielle des logements sociaux repérés, dans la CUS, comme problématiques (vacance ...). Cette analyse se fera en prenant en compte :
- La qualité résidentielle de chaque cellule logement et de l'immeuble.
  - l'attractivité de l'immeuble ou du groupe d'immeubles : qualité urbaine, cadre de vie, insertion dans la ville.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

Mise en œuvre d'une démarche partenariale visant à définir un programme global qui pourra porter sur :

- la réhabilitation des logements et des parties communes des immeubles,
- la politique d'accueil,
- l'amélioration des espaces communs : parkings, verdissement, zone de jeux et loisirs, jardins familiaux...
- la réorganisation du quartier : liaisons urbaines (transport en commun, voies piétonnes...), équipements,
- la mise en place d'animations socio-éducatives et culturelles, de projets d'insertion sociale et professionnelle (PLIE...), d'actions de prévention et liées à la sécurité publique.

### *MAITRES D'OUVRAGE (EN FONCTION DES ACTIONS)*

CREUSALIS

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Politique de la Ville  
Commune de Guéret

### *PARTENAIRES*

Etat ( DDT, DDCSPP, DIRECCTE, Sécurité Publique)

Conseil Général

Mission Locale

Associations

Chambres Consulaires

Etc.

### *CALENDRIER*

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mise à jour diagnostic CUS (Contrat d'Utilité Sociale) avec analyse multicritère	X					
Orientations et priorités	x	x				
Plan d'actions partenariales		x	x	x	x	

### *COÛT ESTIME*

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Mise à jour diagnostic CUS et PSP (Plan Stratégique du Patrimoine)	A définir	Bailleurs Agglo	100% A définir
Plan d'actions	A définir	A définir	A définir

### *TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

12 journées par an

### *CRITERES D'EVALUATION*

Nombre de logements / immeubles concernés.

Nature des travaux conduits : sur les logements, les immeubles, l'environnement.

Actions d'animations et d'accompagnement conduites.

Partenaires mobilisés.

## ACTION 3.5 : DOMOTIQUE ET PLH – REALISATION D'UN PROJET EXPERIMENTAL

### CONTEXTE

Le Pôle Domotique et Santé de Guéret "Odyssée 2023", est un centre de ressources sur la domotique créé en 2010. Ce projet, initié par la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury, est désormais porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, avec une triple vocation :

- L'amélioration des conditions de vie des personnes dépendantes âgées ou handicapées notamment, par une offre de services « domotique » dans les logements.
- Le développement d'une filière « domotique » sur le territoire par l'accueil et l'accompagnement de projets innovants en termes de produits, services, afin de favoriser leurs mises au point.
- La formation universitaire, professionnelle et continue dans les domaines de la domotique et du maintien à domicile.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Proposer une offre de logements innovante, ce qui contribuera à conforter l'attractivité de la ville et du territoire et de son image.
- Développer un partenariat avec le pôle domotique de Guéret et appliquer ces nouvelles technologies à la réhabilitation du parc ancien de logements et/ou de commerces ou services.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Mise en place d'un groupe de travail avec le pôle domotique pour définir un projet expérimental sur le territoire au regard de l'évolution du pôle domotique.
- Réalisation du projet expérimental ; installation d'équipements domotiques dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment comprenant plusieurs logements.
- Participation forfaitaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret de 15 000 €.

### MAITRES D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Pôle Domotique et Santé de Guéret

Association Autonom' Lab

Université de Limoges

### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mise en place du groupe de travail	X	X				
Projet expérimental			X	X		

### *PARTENAIRES*

Le promoteur/le bailleur concerné par le projet

La Direction Départementale des Territoires

Le Conseil Général

Promotelec...

### *TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

3 journées par an

### *CRITERES D'EVALUATION*

Définition du projet.

Mise en œuvre du projet /types d'équipements domotiques installés.

Viabilité des équipements installés : utilisation, performances des équipements, gains en termes de confort, de sécurité, d'autonomie et d'économie d'énergies.

## ACTION 3.6 : AIDE A L'INSTALLATION DE PACKS DOMOTIQUES DANS LES LOGEMENTS DU GRAND GUERET

---

### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE

En 2010, la Communauté de Communes a créé un Pôle Domotique et Santé qui intègre, notamment, un Centre de Ressources. Cet espace unique sur le territoire national accueille des porteurs de projets, dispense des formations et diffuse la connaissance sur la thématique domotique et autonomie dans l'habitat. Il mène des partenariats à l'échelle régionale voire nationale.

D'ores et déjà, la Creuse est pilote en ce domaine puisque le Conseil Général aide à l'installation de packs domotiques sécurité pour faciliter le maintien à domicile des personnes en manque d'autonomie, enjeu majeur sur un territoire où la population est vieillissante. Ces packs intègrent des systèmes de détection (variations de température dans le logement, fumées, gaz avec coupure par électrovanne), un « chemin lumineux » permettant des parcours nocturnes sans risque de chutes, ainsi qu'un système de téléassistance « 24/7 » qui assure le lien social et humain auprès des personnes équipées du pack.

La domotique est aussi un atout de performance énergétique, de confort et d'innovation dans les logements. Le développement de la domotique, en lien avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, doit contribuer à structurer et dynamiser cette filière.

### OBJECTIF DE L'ACTION

- Développer la domotique dans le parc de logements de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

#### → Descriptif

- Pour tout programme d'au moins 8 logements réalisés dans le cadre d'une opération groupée en construction neuve ou en réhabilitation, intégration d'un pack domotique évolutif dans au moins l'un des logements.
- Différents types de packs existent : pack de sécurité, de confort, de performance énergétique, de santé, de bien-être. Le choix du pack est fait par le maître d'ouvrage.

#### → Démarche

Elle pourrait se dérouler en trois temps (sous réserve d'une première réunion avec les différents partenaires qui permettra de préciser les enjeux).

##### 1°) Définition liminaire des usages

Constitution de groupes d'usagers et/ou réflexion entre partenaires et représentants d'associations d'usagers (par exemple, dans le cadre de packs liés à la perte d'autonomie : associations liées au handicap, représentant des personnes âgées, etc.), pour définir précisément des usages et des besoins - indispensables et secondaires - dans un logement type, pour tel ou tel type de pack désiré.

Partenaires référents: Centre de Ressources Domotique (CRD) et Autonom'Lab.

## 2°) Réflexion et définition précise des différents packs

Pour réfléchir précisément au contenu technique de chacun des packs proposés, constitution de « *testing groups* », soit des groupes d'usagers invités à se prononcer sur telle ou telle technologie, son ergonomie, ses contraintes, ses avantages, etc. (clauses de confidentialité possibles autour de l'étude). Un lien pourra donc être établi immédiatement avec les professionnels industriels concernés en vue de préciser, sur leurs catalogues respectifs, quel produit correspondrait potentiellement à tel usage recherché.

Partenaires référents : Conseil Général de la Creuse, CRD, Autonom'Lab, Université de Limoges (travail d'étudiants en projets tuteurés voire en projets de stage – hébergeur : CRD), professionnels associés...

## 3°) Comité des financeurs

Ce dernier temps, plus court, serait celui permettant aux différents partenaires susceptibles d'être financeurs du déploiement des packs sur les logements concernés de s'inscrire définitivement dans l'action en précisant la hauteur de leurs engagements financiers respectifs et les échéances qui pourraient être les leurs (notamment du fait des contraintes liées au vote des budgets, aux délibérations d'instances décisionnelles, etc.).

Partenaires référents : Conseil Régional du Limousin (via Autonom'Lab, voir ci-dessous), Conseil Général de la Creuse, CRD, Bailleurs sociaux, investisseurs privés.

## 4°) Réalisation du pack « test » et équipement des logements.

Participation forfaitaire de la Communauté d'Agglomération de 5 000 € pour le pack domotique « test » et de 5000 € pour équiper un deuxième logement.

### **MAITRES D'OUVRAGE**

Promoteurs et bailleurs sociaux et privés.

### **PARTENAIRES**

Pôle Domotique et Santé

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Conseil Général : Pôle Jeunesse et Solidarité

Université de Limoges : Licence Professionnelle Domotique et Autonomie des Personnes voire, après 2015, Master International Auton-Hom'E.

Living Lab Autonom'Lab.

Promotelec...

### **CALENDRIER**

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Constitution et réunions des groupes de travail *	X	X				
Déploiement de packs « test »		X	X			
Généralisation du déploiement des packs			X	X	X	X

## COÛT ESTIME

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Pré installation dans les logements**	A définir	Bailleurs sociaux Conseil régional du Limousin	A définir
Prestation Autonom'Lab	Temps de travail d'un ou plusieurs agents dans le cadre d'une des missions de la structure	Conseil Général de la Creuse Agglo	
Réalisation d'un pack « test »	A définir	Agglo : 5 000 € Autres financeurs à mobiliser	
Equipement d'un logement	A définir	Agglo : 5 000 € Autres financeurs à mobiliser	

\*\* Il s'agit ici, par exemple, des opérations de pré câblage électrique, de passage de fourreaux, etc., qui répondront aux contraintes spécifiques de chaque technologie installée dans un logement. Si un projet prévoyait le déploiement plus « massif » de packs domotiques, c'est à dire sur plusieurs logements au sein d'un même immeuble collectif, la réflexion autour d'un petit local climatisé hébergeant par exemple un serveur informatique pourrait être également souhaitable.

\*\*\* Cette somme indicative ne comprend pas le coût total de l'installation, le Conseil Général intervenant par ailleurs en amont sur le financement, avant même l'évaluation de la dépendance par ses services.

### CRITERES D'EVALUATION

Nombre de personnes mobilisées au cours de la démarche

Résultat des groupes de travail

Nombre et nature des packs domotiques installés.

Localisation des logements concernés.

### TEMPS D'ANIMATION ESTIME

10 journées par an

### CRITERES D'EVALUATION

Nombre et nature des packs domotiques installés.

Localisation des logements concernés.

## ACTION 3.7 : GESTION LOCATIVE ADAPTEE (GLA) POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTE DE LOGEMENT

---

### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE :

Le Conseil Général de la Creuse a développé un dispositif de gestion locative adaptée qui permet d'assurer la transition entre un hébergement et un logement autonome pour les personnes et les familles les plus en difficulté d'insertion. Les deux opérateurs qui assurent la gestion locative (sous-location ou mandat de gestion) sont l'Agence Immobilière Sociale et l'association Escale.

Les personnes en sous-location bénéficient d'un suivi locatif et les locataires dont le logement fait l'objet d'un mandat de gestion peuvent accéder aux dispositifs d'accompagnement de droit commun (ASLL, AVDL notamment).

En 2013, 26 logements à Guéret, principalement dans le parc de Creusalis, entraient dans ce dispositif. Ce nombre est insuffisant.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Garantir, aux personnes en difficulté de logement, un accès durable au logement.
- Développer le dispositif de gestion locative adaptée par la captation de nouveaux logements notamment dans le parc privé.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Pour la recherche de nouveaux logements, mise en place d'un rapprochement avec le service en charge de la réhabilitation de l'habitat privé de la Communauté d'Agglomération afin de mobiliser des propriétaires bailleurs qui bénéficient de financements pour leurs travaux : ANAH, Région, Conseil Général, Communauté d'Agglomération...
- Suivi du dispositif.
- Soutien de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret à l'action de gestion locative adaptée mise en œuvre par le Conseil Général de la Creuse à hauteur de 1 000 € par an pour 3 logements captés dans le parc privé.

### MAITRES D'OUVRAGE

Associations ESCALE et PACT Creuse

### PARTENAIRES

Etat, Conseil Général

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Habitat

Acteurs sociaux

### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Captation de 3 nouveaux logements dans le parc privé	X	X	X	X	X	X
Soutien à l'action	X	X	X	X	X	X

### COÛT ESTIME

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Captation des 3 nouveaux logements (subvention à l'opérateur)	1 000 € par logements captés	Conseil Général 23 : 100 %	
Financement de la gestion locative des nouveaux logements captés sur l'agglomération Subvention aux opérateurs	2 000 €	Communauté d'Agglomération : 50% Conseil Général : 50%	

### TEMPS D'ANIMATION ESTIME

2 journées par an

### CRITERES D'EVALUATION

Nombre de nouveaux logements captés

Nombre et profils des ménages (situation socioprofessionnelle) :

- en sous-location
- en mandat de gestion

Nombre de contrats de location ayant glissé vers un contrat de droit commun

## **ACTION 3.8 : REALISATION D'UNE RESIDENCE ACCUEIL A GUERET**

---

### **ARGUMENTAIRE/CONTEXTE**

Le PDAHI mentionne que « le Département de la Creuse ne connaît pas de tension ni sur l'hébergement d'urgence, ni sur l'hébergement d'insertion. Cependant, sa population est confrontée à des indicateurs de forte fragilité qui révèlent des situations souvent difficiles concernant le maintien dans le logement avec des risques d'entrée ou de retour vers les dispositifs d'hébergement. »

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, la bonne mobilisation des acteurs permet de répondre aux besoins d'hébergement. Ils pointent toutefois la difficulté à trouver une solution pour les personnes en sortie de Centre Hospitalier Spécialisé. Le PDALPD 2013-2017 propose la réalisation d'une résidence accueil pour ces personnes.

### **OBJECTIFS DE L'ACTION**

- Permettre aux personnes en souffrance psychique et à celles qui sortent du Centre Hospitalier Spécialisé d'accéder à un logement pérenne. La durée de présence dans la Résidence Accueil de Guéret est illimitée mais non définitive. Les résidents doivent évoluer à leur propre rythme, vers un logement autonome.

- Offrir un habitat associant le libre usage de l'espace privatif à la présence d'espaces collectifs qui répondent aux besoins d'échange, de convivialité et d'intégration dans l'environnement social local.

- Permettre à des personnes de disposer d'un accompagnement de proximité garantissant aux résidents de bonnes conditions d'alimentation, d'hygiène et de sécurité. La quiétude de la vie quotidienne et la sécurité affective, apportées par les animateurs, favorisent le développement des relations sociales pour les résidents.

### **DESCRIPTIF DE L'ACTION**

- Réalisation de la résidence d'accueil à Guéret de 15 logements pour les personnes en souffrance psychique ou sortant du CHS.
- Mise en place d'une instance partenariale regroupant l'Etat (DDCSPP), le CHS, le Conseil Général, l'UDAF pour l'orientation et l'admission des personnes.
- L'UDAF assurera la gestion de la résidence d'accueil.

### **MAITRES D'OUVRAGE :**

Creusalis pour la partie immobilière

L'UDAF pour la gestion des logements.

### **PARTENAIRES**

Services de l'Etat (DDT, DDCSPP)

Conseil Général de la Creuse

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Habitat

Ville de Guéret

UNAFAM ESPOIR 23

### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Elaboration du projet (volets technique, social et financier)	X					
Réalisation des travaux	X	X				
Fonctionnement (UDAF)		X	X	X	X	X

### COÛT ESTIME

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Elaboration du projet technique,	800 000 €	Etat : 15 €	-
		Prêt CdC : 632 100 €	79,0 %
		Conseil Général : 19 500 €	2,45 %
		Communauté d'Agglo : 40 000 €	5,0 %
		Creusalis : 46 385 €	5,80 %
		Autres financeurs : 62 000 €	7,75 %
Volets social et financier (à définir)			
Réalisation des travaux	A définir	A définir	
Budget de fonctionnement	A définir	Etat	

### TEMPS D'ANIMATION ESTIME

2 journées en 2015 et 0,5 journée par an ensuite.

### CRITERES D'EVALUATION

Réalisation du projet.

Nombre de personnes orientées, nombre de personnes accueillies.

Rapport d'activité de la résidence accueil.

## **ACTION 3.9 : UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES JEUNES A GUERET**

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE*

Guéret, capitale départementale, attire les jeunes gens que ce soit des jeunes en rupture avec un projet d'insertion professionnelle (apprentis, stagiaires, salariés, demandeurs d'emplois) ou des étudiants. Ces derniers sont en augmentation avec le développement de nouvelles formations universitaires dont l'ouverture, dès septembre 2013, d'un IUT Carrières sociales et d'un Master international Domotique et Habitat, qui accueilleront à terme une soixantaine d'étudiants.

Les besoins en logements sont différents au regard de la diversité des statuts de ces jeunes gens qui souhaitent s'installer à Guéret. Il s'agit aujourd'hui de mieux prendre en compte cette pluralité.

L'offre existe, mais ne semble pas toujours adaptée et/ou accessible : quelques logements étudiants, de nombreux petits logements privés réhabilités, des logements en Foyer de Jeunes Travailleurs dont l'une des résidences de 36 chambres et 8 studios, Jean Petit du Boueix, a un faible taux d'occupation (31% en 2010) car située en dehors du cœur de la ville, dans un quartier peu dynamique et avec des logements peu fonctionnels.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Accueillir dans de bonnes conditions les jeunes qui arrivent à Guéret de façon à leur donner envie de rester ou d'y revenir.
- Proposer une offre de logements temporaires ou pérennes, qui facilite l'insertion du jeune dans la société parce qu'il tient compte de son projet scolaire, professionnel ou personnel.
- Rechercher de nouvelles solutions qui correspondent aux modes de vie et aux contraintes des jeunes tout en respectant l'équilibre économique du produit en favorisant la réhabilitation du parc existant.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

- Réalisation d'une étude sur les besoins en logement des jeunes guérétois dans le cadre d'un travail participatif (questionnaires, tables rondes...).
- Définition d'un projet qui pourrait prendre la forme de petites unités :
  - proches des lieux de formation, des zones d'emplois,
  - desservies par les transports en commun et proches des services et de commerces.

Ces projets peuvent s'inscrire avec une ambition de mixité des publics ; le logement inter-générationnel doit pouvoir être exploré.

- Réalisation du ou des projets.

### *MAITRES D'OUVRAGE*

Pour l'étude : Conseil Général, DDCSPP

Pour la réalisation des projets : à définir

## *PARTENAIRES*

Direction Départementale des Territoires

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Logement et ville de Guéret

Bailleurs sociaux

CROUS

Mission Locale

FJT, BIJ...

## *CALENDRIER*

Etapes	2013/2014	2015	2016	2017	2018	2019
Etude	x					
Projet logement	x	x	x			
Gestion Locative (à définir)		X	X	X	X	X

## *COÛT ESTIME*

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Etude de besoins	A définir		
Mise en œuvre du projet	A définir		
Gestion Locative (CROUS, UDAF, FJT...)	A définir		

## *TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

3 journées par an

## *CRITERES D'EVALUATION*

Résultats de l'étude.

Nombre et nature des places créées.

Bilan de l'activité.

## **ACTION 3.10 : ACCOMPAGNEMENT A LA SEDENTARISATION DES FAMILLES DE GENS DU VOYAGE**

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE*

Dans le cadre de sa compétence « Etude, construction, aménagement et gestion d'une aire d'accueil pour les gens du voyage », la Communauté de Communes de Guéret – Saint-Vaury a ouvert, en 2009, une aire de petit passage inscrite dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par l'Etat et le Conseil Général en 2004. Ce schéma devant être révisé prochainement, le Conseil Général de la Creuse conduit un travail de diagnostic.

Plusieurs familles de gens du voyage de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret souhaitent se sédentariser sur le territoire. Trois types de ménages ont d'ores et déjà été repérés :

Les familles qui restent toute l'année sur l'aire d'accueil car leurs enfants sont scolarisés sur place : 2 ou 3 familles seraient concernées.

Des familles qui possèdent ou ont acheté un terrain en zone non constructible, qui n'est pas raccordé aux réseaux, ce qui rend leurs conditions de vie difficiles (communes de Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Laurent...) : une dizaine de familles ou groupes familiaux pré-repérés sur la Communauté d'Agglomération.

Des familles sédentarisées mais qui sont en difficulté car leurs conditions d'habitat ne sont pas satisfaisantes car très précaires. Ce sont souvent des familles pour lesquelles des solutions de logement ont été recherchées dans l'urgence : une dizaine de familles ou groupes familiaux sur le territoire.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Réaliser, pendant la durée du PLH 2014-2019, 4 à 6 projets de terrains familiaux ou d'habitat adapté (PLAI) pour les familles qui ne veulent ou ne peuvent plus voyager, soit 2 à 3 projets tous les 3 ans.
- La mobilisation de PLAI pour produire un habitat adapté pour les familles sédentarisées dites « gens du voyage ».
- Les projets de terrains familiaux doivent être inscrits dans le futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

- Conduite d'une réflexion pour une prise de compétence communautaire pour la recherche, l'aménagement et la gestion des terrains familiaux.
- Sensibilisation et association des élus communaux dans la recherche de solutions pour les ménages résidant dans leur commune et notamment par la mobilisation de foncier aménageable.
  - o La MOUS habitat adapté assurera la recherche du foncier.
  - o Pour faciliter ce travail, la DDT et les communes concernées s'engagent à informer le maître d'ouvrage des opportunités foncières liées à la vente de biens publics.
- Association des familles concernées dans la définition de leur projet et la recherche de solutions les plus adaptées (location, accession sociale...).
- Mise en place des outils d'accompagnement :
  - o La MOUS habitat adapté assurera l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les travaux.

- o Si nécessaire, pour son installation et son maintien dans le logement, pour assurer le bien vivre ensemble dans la commune, les dispositifs d'accompagnement social lié au logement du droit commun (PDALPD) seront mobilisés.
- Dans le cas où la Communauté d'Agglomération prenne la compétence, la gestion locative de cet habitat sera déléguée dans le cadre d'une consultation.

#### **MAITRE D'OUVRAGE**

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, pour la construction des terrains familiaux.

Logement adapté (PLAI) : bailleur social, associations...

#### **PARTENAIRES**

Services de l'Etat (Préfecture, DDT, DDCSPP)

Conseil Général de la Creuse

Les communes

UDAF, associations représentatives, familles concernées...

#### **CALENDRIER**

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Contact avec les familles	X	X	X	X	X	X
Recherche foncière	X	X				
Etudes		X		X		X
Réalisation de terrains familiaux			X	X		
PLAI		X		X		X

#### **COÛT ESTIME**

Etapes	Coût estimé	Plan de financement	
		Financeurs	% de financement
Aménagement de logement adapté (PLAI)	120 000 € TTC	Etat : à définir Agglo : 2,5 %, soit 3 000 € / logt Conseil Régional et Général : à définir / projet	
Terrains familiaux	80 000 € par projet (3 places de caravane)	Etat : 70 % de 15 200 € / place caravane, soit 31 920 € / terrain Conseil Général (à définir) Particuliers (dans le cadre de l'accession sociale) Agglo : solde	

*TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

15 journées par an

*CRITERES D'EVALUATION*

Localisation et nombre de terrains familiaux et d'habitat adapté réalisés.

Nombre de ménages concernés.

*ENGAGEMENT N° 4 : LA MISE EN ŒUVRE DES PRECONISATIONS DE L'ETUDE DU PLAN GLOBAL DE DEPLACEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION POUR UNE MEILLEURE MISE EN COHERENCE DES POLITIQUES D'URBANISME.*

## **ACTION 4.1 : MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE MISE EN ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS (PAVE)**

### *CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ACTION*

La Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury et ses Communes membres ont formé en 2009 un groupement de commande pour la réalisation des plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE). Les services de l'Etat ont été associés à la détermination des périmètres. L'étude a été conduite sur l'intégralité du territoire intercommunal, hormis la commune de Montaigut le Blanc. Elle a permis une sensibilisation des élus à la question du handicap et a listé les actions à engager par les communes, avec une estimation des coûts afférents et d'un calendrier. Il s'agit maintenant de mettre en œuvre les préconisations.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre des préconisations visant à la mise en conformité des bâtiments et des espaces publics.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

- Réalisation des travaux

### *MAITRE D'OUVRAGE :*

Les communes

### *CALENDRIER*

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mise en conformité des bâtiments	X	X	X			
Mise en conformité des voiries et espaces publics	X	X	X			

### *COÛT ESTIME*

- Variable en fonction des documents établis pour chaque collectivité du groupement de commande.
- Travaux éligibles à la DETR, + autre (FEDER, mécénat...)

### *PARTENAIRES*

L'ensemble des associations relatives aux handicaps (APF...), Etat : Direction Départementale des Territoires, Architecte des Bâtiments de France, CAUE (le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), Conseil Général (AMO départementale)

### *TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

1 journée par an entre 2014 et 2016.

### *CRITERES D'EVALUATION*

Localisation et nature des travaux conduits.

*ENGAGEMENT N° 4 : LA MISE EN ŒUVRE DES PRECONISATIONS DE L'ETUDE DU PLAN GLOBAL DE DEPLACEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION POUR UNE MEILLEURE MISE EN COHERENCE DES POLITIQUES D'URBANISME.*

## **ACTION 4.2 : MISE EN ŒUVRE DES PRECONISATIONS DU PLAN GLOBAL DE DEPLACEMENT URBAIN**

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE*

La Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury a réalisé un Plan Global de Déplacement Urbain et s'est engagée dans une mission d'ingénierie en vue de mieux organiser les transports et déplacements à l'intérieur de l'espace urbain, rechercher des liaisons avec les espaces périurbains et ruraux, les zones de développement de l'habitat et de développement économique et commercial.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

En conformité avec les orientations fixées dans le SCOT, les objectifs sont notamment de :

- Développer le service de transport collectif à l'échelle du territoire, mutualiser l'offre avec celle du réseau départemental et du réseau régional (TER) et optimiser l'offre de transport à la demande.
- Valoriser le pôle de la gare.
- Organiser une mobilité pour tous à l'échelle des espaces urbanisés (sens de circulation, organisation du stationnement urbain, lien avec les réseaux de transport, parkings de covoiturage...).
- Soutenir le développement des usages alternatifs : covoiturage, auto-partage...
- Développer les circulations (piétons, deux roues) à l'échelle des espaces urbanisés : centre-ville et quartiers, bourgs, hameaux...
- mettre en place une expérimentation de modes de déplacements respectueux de l'environnement...

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

- Organisation et suivi des systèmes de transports en commun mis en place en septembre 2013 : lignes urbaines et périurbaines, transport scolaire, transport à la demande.
- Aménagement du pôle intermodal de la gare : prise en compte de l'ensemble des modes de déplacement et étude de requalification urbaine.
- Etude de circulation à l'échelle urbaine en lien avec les Plans de Déplacements des Administrations, des Entreprises, en prenant en compte le schéma d'accessibilité en cours de réalisation.
- Organisation et développement des usages alternatifs (covoiturage, auto-partage...) en lien avec la mise en place d'espaces de coworking.
- Elaboration d'un schéma vélo à l'échelle de la ville, de l'agglomération (zones de circulation, parkings spécifiques, consignes à vélo...),
- Réalisation de circuits de déplacements ou de liaisons en modes doux (vélos, piétons).

### *MAITRES D'OUVRAGE*

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dans le cadre de sa compétence Transports

**PARTENAIRES**

Etat : Direction Départementale des Territoires, Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement du sud-ouest (CETE),

SNCF, Région Limousin, Conseil Général de la Creuse et Ville de Guéret (AOT)

Ademe, Transporteurs individuels, taxis, associations d'usagers, ensemble des communes dans le cadre d'un comité de pilotage.

**CALENDRIER**

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Organisation et suivi du réseau des Transports en commun	X	X	X	X	X	X
Aménagement du pôle intermodal	étude	étude	travaux			
Etude de circulation, PDE, PDA...	étude	Travaux	Mise en circulation			
Développement des usages alternatifs	études	études	communication			
Schéma vélo	études	études				
Liaisons douces	études	études				

**COÛT ESTIME**

Etapes	Coût estimé	Plan de financements	
		Financeurs	% de financement
Organisation et Suivi du réseau des Transports en commun	54 900 €	Agglo Grand Guéret	
Aménagement du pôle intermodal	40 000 € (étude)	Agglo Grand Guéret	85%
		Région (contrat d'Agglo)	15 %
Etudes de circulation + PDE, PDA... + schéma d'accessibilité	15 000 € (étude)	Ville de Guéret et CA Grand Guéret Communes	
Développement des usages alternatifs		Agglo Grand Guéret	

*TEMPS D'ANIMATION ESTIME*

3 journées par an jusqu'en 2017.

*CRITERES D'EVALUATION*

Populations concernées (part des habitants desservis par le transport urbain, un transport à la demande...).

Fréquentation pour chacun des modes de transport.

Nombre de Plans de Déplacements des Administrations, des Entreprises mis en œuvre

Organisation du stationnement, aires de covoiturage signalées.

Nombre de km aménagés pour les modes doux.

## ENGAGEMENT DES COMMUNES

### ACTION A : REALISATION D'UN ECO-VILLAGE A SAINT-CHRISTOPHE

---

#### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE

La commune de Saint Christophe souhaite valoriser une réserve foncière d'environ 8800 m<sup>2</sup> située au lieu-dit « La Grangeade » afin de proposer des terrains viabilisés pour maintenir/accroître sa population. Le projet d'aménagement permet de créer un « village » relativement dense qui viendra s'intégrer dans l'environnement et les paysages de la commune, situé au sud des monts de Guéret. Une étude pour la construction de 4 logements sociaux par Creusalis sous forme de pavillons individuels groupés a été engagée parallèlement.

Situé dans un cadre naturel à moins de 200 m du bourg, celui-ci est commodément accessible depuis les voies principales de communication venant de Guéret, sous réserve de prendre en compte l'ensemble des « données » du site (viabilisation, paysage, environnement bâti et naturel...) et de faire de cette opération, une expérimentation réussie.

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Développer une offre de logements adaptée sur la commune (un tiers en locatif social et deux tiers en accession à la propriété) grâce à l'aménagement d'un nouveau quartier à proximité du centre bourg en intégrant celui-ci à la trame paysagère existante (haies, chemins, route, forêt...) et limitant les impacts sur l'environnement avec notamment une densification de la production nouvelle et un découpage à la parcelle créant des lots de petite surface (de 350 à 650 m<sup>2</sup>).
- Intégrer des principes d'aménagement durable au projet et rechercher une certification environnementale en cohérence avec les nouvelles réglementations (thermique) et les règles de financement (Etat, Région.)

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Aménagement d'un éco village de 12 lots dont un tiers réservé au logement locatif social, avec plan d'aménagement d'ensemble respectant le relief d'origine, orientation préférentielle des bâtiments pour favoriser le recours aux énergies renouvelables, système d'assainissement collectif par lagunage, récupération des eaux de pluie à la parcelle et limitation des zones imperméables (trottoirs) pour limiter les surfaces communes artificialisées.
- Un ensemble d'espaces réservés vient compléter ce nouveau quartier afin de créer des liaisons piétonnes entre chaque îlot et/ou vers le bourg, la forêt de Chabrières, les chemins ruraux. Des emplacements ont été prévus vers l'entrée du site pour aménager un point de regroupement pour les différents déchets à collecter, un point de ramassage pour les transports collectifs (scolaires ou à la demande...).

Cette démarche de conception est le fruit d'un long travail de concertation engagé dès 2009 par les services de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury et la Commune de Saint Christophe en partenariat avec les services de l'Etat (architecte et paysagiste conseils de la DDT), le CAUE, Creusalis, les fournisseurs d'énergie, le CPIE et le SDEC...

#### MAITRES D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et Commune de Saint-Christophe

#### PARTENAIRES

Etat, Conseil Général de la Creuse, CAUE, Creusalis

*CALENDRIER*

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Etudes	Déjà réalisées					
Commercialisation	X	X	X			

## ACTION B : ACQUISITION/RENOVATION D'UN IMMEUBLE A SAINT-LAURENT

---

### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE

La commune de Saint Laurent souhaite le réaménagement d'un immeuble, dont la SCP D'HLM "la Maison Familiale Creusoise" vient de faire l'acquisition, qui est situé dans le centre bourg. L'objectif de la commune est de continuer à développer le parc locatif social tout en proposant parallèlement des terrains viabilisés dans un lotissement communal pour l'accession à la propriété.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Participer à la rénovation et à la mise en valeur du centre bourg en créant des logements dans des immeubles vacants.
- Répondre avec cohérence à la pression immobilière qui s'exerce sur la commune en développant une offre d'habitat diversifiée à partir du bâti existant.
- Favoriser la mixité du peuplement dans le bourg en produisant des logements à loyers conventionnés.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Création de deux logements de type T5 par réhabilitation d'un immeuble en centre bourg.
- Mise en valeur de l'immeuble en lien avec l'opération « façades » de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.
- Mise en œuvre des nouvelles normes d'efficacité énergétique avec panneaux solaires (production de l'eau chaude sanitaire) et chaudière gaz à condensation.

### MAITRES D'OUVRAGE

Maison Familiale Creusoise COOP HLM)

### PARTENAIRES

Commune

CAUE (esquisse d'aménagement en phase étude, plan de coloration des façades...)

Fondation du Patrimoine

### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Réalisation	X					

## ACTION C : ETUDE ET REALISATION D'UN LOTISSEMENT DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN A CHAMPEGAUD

---

### ARGUMENTAIRE :

La Ville de Guéret, en partenariat avec Creusalis, mène une opération de renouvellement urbain sur le secteur de Champegaud.

La démolition des préfabriqués qui accueillait un ancien groupe scolaire et des logements HLM groupés a été réalisée en 2011. La réalisation d'un lotissement en trois tranches a démarré fin 2011, par la construction d'un collectif de 15 logements par Creusalis représentant la première tranche du nouveau lotissement.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Densifier les zones urbaines existantes.
- Développer et diversifier l'offre de logements sur la Ville de Guéret.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Réalisation des deux tranches complémentaires du lotissement :
  - une tranche de 12 pavillons individuels pour de l'accession à la propriété,
  - une tranche de 6 à 8 logements individuels groupés en locatif social.
- Organisation de la commercialisation :
  - élaboration d'un livret d'accueil pour les futurs acquéreurs, conseils avec le CAUE.

### MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de Guéret

### PARTENAIRES :

CREUSALIS

CAUE

### CALENDRIER CREUSALIS

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<u>Deuxième tranche</u> Fin des travaux et mise en vente	X					
<u>Troisième tranche</u> - Esquisse du projet	X					
- Réalisation de l'étude (D.C.E)		X				
- Travaux		X	X			
- Mise en location			X			

## ENGAGEMENT DES COMMUNES :

### ACTION D : ETUDE ET REALISATION D'UN LOTISSEMENT A USAGE MIXTE AVENUE DU POITOU

#### ARGUMENTAIRE

La Ville de Guéret souhaite développer un projet de jardins familiaux destinés, en priorité, aux résidents des logements collectifs.

Elle a repéré des terrains situés avenue du Poitou, actuellement non bâtis et en partie exploités dans le cadre d'une activité agricole. Cet ensemble représente une superficie de 2.5 hectares. Il est proche de la ville et des principaux quartiers de logements collectifs.

Elle a donc conduit une étude d'aménagement de cette zone, afin de déterminer la faisabilité d'un projet comprenant la réalisation de jardins familiaux et de pavillons individuels.

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Proposer des jardins familiaux, vecteurs de convivialité et de lien social, aux habitants d'immeubles collectifs du centre-ville.
- Développer et diversifier l'offre de logement sur la Ville en lien avec le projet de jardins.

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION

→ Mettre en œuvre le projet

- Réalisation des jardins familiaux et du lotissement.
- Accompagnement des projets de construction (remise des livrets d'accueil, conseils auprès du CAUE).
- Accompagnement des ménages pour qu'ils s'approprient les jardins familiaux.

#### MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de Guéret

#### PARTENAIRES

CAUE, Groupe de travail jardins familiaux (Ville, CCAS, CPIE, jardiniers), Creusalis

#### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Travaux		X	X			
Commercialisation du lotissement			X	X		
Location des jardins Familiaux				X	X	X

## ENGAGEMENT DES COMMUNES :

### ACTION E : ELABORATION D'UN NOUVEAU QUARTIER DE SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS AUTOUR DU FUTUR GROUPE SCOLAIRE ELEMENTAIRE

---

#### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE :

Avec 1 988 habitants en 2010, Saint-Sulpice-le Guérétois bénéficie du phénomène de périurbanisation à proximité immédiate de Guéret (reliée à la RN 145 par la RD47) et gagne de la population.

Les nouveaux arrivants s'installant sur la commune sont essentiellement des couples actifs avec des enfants et recherchent un logement pour une installation durable sur la commune.

La municipalité envisage un projet plus global en matière d'habitat sur un terrain de 4 ha, situé dans le bourg. La future opération concerne la création de logements et la création d'un groupe scolaire (une partie en réhabilitation de patrimoine existant et l'autre partie en construction neuve).

#### OBJECTIF DE L'ACTION

- Densifier le centre de la commune, en phase avec la restructuration des équipements scolaires.

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION

Il s'agit d'un projet d'urbanisation avec une programmation de logements comprenant : un tiers de locatif social, un tiers en accession à la propriété et un tiers de projets privés.

En 2011, la commune a lancé une étude pour disposer d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme pour ce site. La Direction Départementale des Territoires a réalisé en 2012, le préprogramme d'aménagement.

#### MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois

#### PARTENAIRES

DREAL, DDT, ABF, Partenaires privés, Bailleur public, CAUE,

#### CALENDRIER

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Etude AEU						
Développement						

## ACTION F: ECO-QUARTIER DE SAINT-FIEL

---

### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE :

La commune de Saint Fiel présente un certain nombre d'atouts d'environnement (caractère bocager de la commune et proximité de la Vallée de la Creuse) et de situation (proximité de Guéret et de ses zones économiques, accessibilité à partir de la RN 145). Ces atouts expliquent un accroissement significatif de sa population depuis plusieurs années. Cette croissance s'est effectuée essentiellement de manière diffuse et plus particulièrement sur le secteur de Laschamps de Chavanat. Le bourg représente un poids limité dans l'organisation communale. Toutefois, plusieurs initiatives ont permis de conforter son rôle de lieu d'échanges et de services de proximité (école primaire, cantine, micro crèche et accueil de loisirs, boucherie, restaurant...). Son tissu associatif est important et diversifié, enrichi par des infrastructures telles que la salle polyvalente, le stade équipé de vestiaires aux normes fédérales.

La commune a été l'une des premières à mettre en place un Plan Local de l'Urbanisme. Les orientations communales visent à mieux maîtriser l'urbanisation pour préserver ses qualités paysagères et à conforter le bourg.

Le projet d'éco-quartier s'inscrit dans une double logique communale et intercommunale de renforcement des centres bourgs, de diversification des types d'habitat produits et de mixité sociale et générationnelle. Les disponibilités foncières définies au PLU sont situées dans la proximité immédiate du bourg et bénéficient de conditions environnementales propices au développement d'un éco-quartier. Elles bénéficient de vues attractives sur le grand paysage. Elles offrent une possibilité d'accès aisé aux équipements de proximité favorable aux modes doux. Elles peuvent être raccordées aisément aux réseaux publics, y compris du gaz. Cette initiative doit être conduite avec l'appui d'une ingénierie forte et un suivi dans le temps de l'opération.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Faire la preuve qu'un autre mode de développement de l'urbanisation et de l'habitat est possible.
- Renforcer la masse critique du centre bourg par l'apport d'une population nouvelle.
- Diversifier l'offre d'habitat sur la commune.
- Proposer une offre de logements accessible aux personnes âgées et aux jeunes couples.
- Consolider le niveau d'équipements existants.
- Accompagner une évolution des modes de déplacements.
- Assurer une bonne insertion de l'opération dans son contexte immédiat en créant des liens entre les opérations et en gérant les vis à vis.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

Le projet de nouveau quartier se situera sur un terrain communal de 1,8 hectare en plein bourg. Il est prévu une densité moyenne de construction importante afin de garder l'esprit « bourg » en opposition au concept de lotissement. Un cheminement piéton reliera les logements produits aux différents équipements.

La volonté municipale est de l'aménager dans le cadre d'un projet public/privé.

A ce jour, les orientations d'aménagement sont en cours de définition avec la DREAL, les services de la DDT et le CAUE.

*MAITRE D'OUVRAGE :*

Commune de Saint-Fiel

*PARTENAIRES*

Partenaires privés, Bailleur public, ABF, DREAL, DDT, CAUE

*CALENDRIER*

Etapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Réalisation	X					
Commercialisation	X	X				

## ACTION G : REHABILITATION DES GRANGES « LAUDY » A AJAIN

---

### ARGUMENTAIRE/CONTEXTE :

La commune d'Ajain bénéficie d'une très bonne accessibilité sur la RN 145 entre Guéret et Gouzon. Le bourg s'est développé historiquement de part et d'autre de l'ancienne route nationale. La réalisation de la déviation a permis de rassembler les deux parties du bourg et de retraiter de manière qualitative l'espace public mais elle a isolé un secteur d'urbanisation pavillonnaire récent au sud du bourg. Le noyau ancien se développe selon deux axes est/ouest correspondant à l'ancienne RN et nord/sud suivant une voie étroite donnant accès à l'église et qui se termine sur un chemin d'exploitation. A proximité immédiate de l'église est implanté le centre départemental de long séjour et le bourg accueille le laboratoire départemental d'analyses. Le bourg est bordé à son aspect nord par des étangs entourés de bois, qui offrent un paysage de qualité à proximité immédiate du centre.

Un foncier bâti vacant en centre bourg, a été acquis récemment par la Commune suite à une succession. La propriété est composée d'une ancienne grange très longue implantée à l'alignement donnant sur une parcelle orientée à l'ouest qui donne sur le parking du centre départemental de long séjour. La commune projette de réhabiliter les bâtiments existants pour installer des locaux techniques communaux et un programme de logements adaptés. Ce projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité qui doit intégrer la possibilité de valoriser le foncier disponible pour du logement.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Valoriser un bâti ancien (500 m<sup>2</sup> couverts) et proposer un programme mixte d'équipement public : locaux techniques et logements adaptés, innovants dans sa conception et son mode de financement et dans son occupation (intergénérationnel, locatif, accession, temporaire...) accompagné de services à la population.

### DESCRIPTIF DE L'ACTION

Réhabilitation et/ou démolition/reconstruction de l'ensemble des anciennes granges pour :

- L'accueil des locaux des services techniques
- La réalisation de 4 à 5 logements locatifs ou en accession sociale avec des logements adaptés.

Cette action sur le bâti doit être complétée par une mise en valeur des espaces extérieurs. Un mur de pierre sépare le site du parking du centre de long séjour. On étudiera l'opportunité de créer une liaison avec le centre de long séjour.

Au préalable, une étude foncière et de programmation sera réalisée.

### MAITRE D'OUVRAGE

Commune d'Ajain

### PARTENAIRES

Partenaires privés, Bailleur public, ABF, DREAL, DDT, CAUE

*CALENDRIER*

Étapes	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Etudes foncière et de programmation	X					
Travaux		X	X	X		

## COMMUNICATION

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE :*

Le Programme Local de l'Habitat est le document qui encadre la politique de l'habitat et d'accueil de la population sur le territoire pour les six années à venir. Il vise un mode de développement urbain en rupture avec le parti pris du précédent PLH et s'inscrit dans un contexte économique plus difficile, tant pour les ménages que pour les collectivités.

Sa mise en œuvre nécessite une appropriation du projet tant de la part des élus, des différents acteurs du logement que des habitants, ce qui oblige à conduire des actions de sensibilisation, de communication et de susciter des espaces de débat.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Poursuivre les démarches de sensibilisation des élus, des acteurs du logement et des habitants aux enjeux de l'habitat et du développement urbain sur l'Agglomération du Grand Guéret.
- Les informer des engagements du Programme Local de l'Habitat et de l'avancée du programme d'actions.
- Etre à l'écoute des attentes des habitants.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

- Diffusion d'un document de communication sur le PLH et son programme d'actions aux élus, acteurs de l'habitat et partenaires.
- Rédaction d'articles dans le journal et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération sur le PLH et son avancée.
- Organisation de temps d'échanges, des débats sur les questions de logement, de l'habitat, des journées de formation/information avec visites thématiques...
- Participation au salon de l'habitat de Guéret

### *COÛT ESTIMÉ*

Documents de communication sur le PLH : 10 000 € TTC

Participation au salon de l'habitat : 2 000 € TTC par an

## ANIMATION, SUIVI ET EVALUATION DU PLH

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE :*

L'article R 301-1-3 du code de la construction et de l'habitat prévoit d'inclure dans le programme d'actions les modalités de suivi et d'évaluation du PLH ainsi que les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat.

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Animer le dispositif.
- Suivre, évaluer, compléter et/ou corriger la mise en œuvre du PLH sur le territoire.
- S'assurer de la cohérence des politiques et des actions avec celles conduites sur le territoire communautaire.

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

Différentes instances de travail assureront la mise en œuvre et le suivi de ce PLH 2014-2019 :

- Un Comité de Pilotage présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui se réunira une fois par an.

Il est composé de représentants de l'Etat (Direction Départementale des Territoires, de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations), du Conseil Régional du Limousin, du Conseil Général de la Creuse, des membres de la commission Habitat de la Communauté d'Agglomération, des bailleurs sociaux, du CAUE, du Pôle Domotique et Santé, de l'Ehpad de Bussière-Dunoise, du 1% Logement Limousin (CPILL-CCI Habitat), de l'ADEME.

Ses missions sont les suivantes :

- Instance décisionnelle, il suit la mise en œuvre et les résultats du programme d'actions. Pour cela il dispose des éléments annuels d'avancement des actions (voir fiche observatoire).
  - Il réorientera, si nécessaire, les objectifs et/ou les actions au regard des évolutions socio-économiques du territoire.
  - Il identifiera les problématiques pour initier de nouvelles réflexions (concernant des publics spécifiques, le foncier, la vacance...).
  - Il communiquera pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat, un bilan de la réalisation du Programme Local de l'Habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de sa période de validité.
  - Il impulse une dynamique partenariale.
- ⇒ Le Comité Technique du PLH, anime techniquement le programme d'actions. Il réunit les partenaires autant que de besoin pour assurer sa bonne mise en œuvre. Il prépare les comités de pilotage.

Sa composition est la suivante : le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en charge de la politique de l'Habitat, des représentants de la Direction Départementale des Territoires, du Pôle Solidarité du Conseil Général de la Creuse, du Service logement et habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, du service urbanisme réglementaire de la Ville de Guéret.

⇒ La Commission Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est l'instance de suivi opérationnel des actions mises en œuvre dans le PLH. C'est l'instance privilégiée de la relation avec les communes. Elle informe les communes de l'avancement du programme d'actions, elle suit les projets communaux qui s'inscrivent dans les politiques conduites au sein du PLH, elle prépare la programmation des logements publics sociaux et très sociaux sur le territoire communautaire.

⇒ L'animation du PLH est assurée par le service Logement et Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Sa mission est l'animation et la mise en œuvre technique du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat 2014-2019 :

- Mise en place des actions pour lesquelles la Communauté d'Agglomération est maître d'ouvrage.
- Mobilisation des différents acteurs maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre ou partenaires des actions (Etat, communes, bailleurs sociaux, associations...).
- Prestations d'ingénierie et de conseil auprès des communes, notamment pour accompagner les élus dans leur politique foncière et d'aménagement.
- Organisation de la communication autour du PLH.
- Suivi technique de la réalisation du programme d'action.
- Préparation des réunions de la commission Habitat, du Comité Technique, du Comité de Pilotage, d'évaluations et des groupes d'acteurs pour le suivi des actions (commission façade,...).
- Mise en place et animation de l'observatoire.

#### *MOYENS MIS EN ŒUVRE*

→ Moyens d'animation : 66% d'un ETP (Equivalent Temps Plein)

→ Moyens financiers : Les tableaux (pièces jointes) récapitulent les moyens que le Grand Guéret met en œuvre pour assurer les politiques inscrites dans le Programme Local de l'Habitat.

## OBSERVATION DU PLH

---

### *ARGUMENTAIRE/CONTEXTE :*

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, chapitre III, article 61 soumet la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret à une obligation d'observation dans le cadre de son PLH.

Ce dispositif porte sur :

- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier.
- Le suivi de la demande de logement locatif social.
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés ».

### *OBJECTIFS DE L'ACTION*

- Connaître et analyser l'évolution du parc de logements (le taux de vacance, la demande en logement social, ...).
- Evaluer en continu les actions du PLH, pour pouvoir les adapter aux évolutions du contexte socio-économique et réglementaire.
- Définir la politique locative de l'Agglomération du Grand Guéret

### *DESCRIPTIF DE L'ACTION*

En complément de la grille d'indicateurs d'analyse élaborée dans le cadre du SCoT, un cadre d'observation (cahier annexe) validé par la commission Habitat doit être renseigné :

- Annuellement pour la partie « indicateurs de suivi des actions »?
- Tous les deux ans pour la partie « Indicateurs thématiques » : et notamment à l'issue de la 3<sup>ème</sup> année afin d'établir l'évaluation du PLH à mi-parcours, conformément aux obligations issues de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n°2009-323 du 25 mars 2009 (loi MOLLE)

### *MOYENS MIS EN ŒUVRE*

4 jours par an pour le renseignement des indicateurs de suivi des actions et 5 jours tous les 2 ans pour les indicateurs thématiques.

---

---

*ANNEXES*

## ANNEXE 1 – PROGRAMMATION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

	Proposition de programmation	dont sortie de vacance
<b>Pôle urbain</b>		
Guéret	215	65
Ste Feyre	58	18
St Laurent	22	4
St Fiel	30	5
St Sulpice le Guérétois	33	8
<b>Sous-Total Pôle urbain</b>	<b>358</b>	<b>100</b>
<b>Pôle de proximité</b>		
Saint-Vaury	30	12
Ajain	18	7
Montaigut-le-Blanc	4	2
La Chapelle-Taillefert	6	3
Bussière-Dunoise	15	8
<b>Sous-Total Pôle de proximité</b>	<b>73</b>	<b>32</b>
<b>Espace rural</b>		
Glénic	15	3
Gartempe	2	1
La Brionne	9	2
St Silvain Montaigut	4	1
St Léger le Guérétois	7	2
St Victor en Marche	5	2
Savennes	4	1
St Christophe	4	1
La Saunière	9	2
Saint Eloi	4	1
Anzeme	5	2
Jouillat	5	2
<b>Sous-Total Espace rural</b>	<b>73</b>	<b>20</b>
<b>TOTAL CA Grand Guéret</b>	<b>504</b>	<b>152</b>

## ANNEXE N°2 – MISE EN COMPATIBILITE ENTRE PLH ET DOCUMENTS D'URBANISME

---

### *PREALABLES*

La compatibilité des documents d'urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat doit être appréciée au regard de deux paramètres :

- Celui de la capacité des documents d'urbanisme à permettre la réalisation des objectifs de programmation de logements et d'anticipation foncière
- Celui de la cohérence avec les objectifs du PLH qui intègrent des préconisations du Grenelle de l'Environnement et les orientations du SCoT, le PLH constituant le volet Habitat du SCoT.

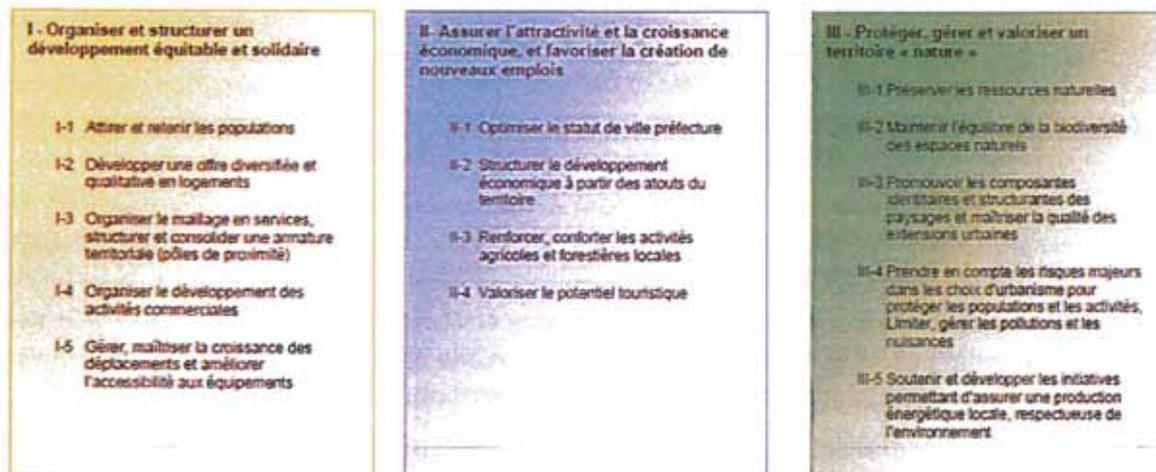
### *RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU SCoT*

Le SCoT répond à 3 défis que le PLH doit intégrer :

- Conforter et prolonger les efforts engagés en matière de solidarité et de mixité sociale que la stratégie retenue dans le PLH décline.
- Améliorer l'attractivité du territoire : attirer et retenir les populations et les entreprises dans un contexte de mobilité croissante au plan international et de concentration du développement économique / polarités. La qualité de l'offre de logements est une condition de l'attractivité du territoire.
- Préserver, valoriser les éléments de qualité et d'environnement, le cadre de vie « nature », carte d'identité du territoire. A ce titre, la maîtrise de la consommation de l'espace constitue un axe fort du SCoT à traduire dans les documents d'urbanisme ainsi que la préservation de l'agriculture et la protection des ressources et des paysages.

La compatibilité entre PLH et documents d'urbanisme doit s'analyser au travers du filtre de deux documents : le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT.

Le PADD est structuré autour de trois grands axes :



Le PADD définit des stratégies localisées de gestion de l'espace qui ont des incidences sur les prévisions de développement des communes.

Le DOO précise le schéma de développement de la Communauté d'Agglomération.

« Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, le SCoT privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central et autour des polarités rurales relais ».

Ces objectifs ont une incidence sur les choix d'urbanisation et donc, sur les documents d'urbanisme. Le SCoT ne prend tout son effet que si ces derniers sont élaborés. Il faut rappeler que la couverture du territoire par les documents d'urbanisme approuvés reste limitée.

Pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, les principaux points de vigilance identifiés sont :

- Le dimensionnement des disponibilités foncières. Le diagnostic fait apparaître un potentiel théorique largement suffisant pour répondre aux besoins à l'échelle du PLH. Une part importante de ce potentiel est concentrée sur Guéret (de l'ordre de 44 ha en zone AU court, moyen et long terme et de 26 ha en zone U) conformément aux objectifs du SCoT. Cependant, il est noté une répartition très déséquilibrée sur les autres communes de la Communauté d'Agglomération avec une prédominance de Sainte-Feyre (de l'ordre de 25 ha) et une forte capacité sur des communes excentrées comme Saint-Laurent ou La Chapelle-Taillefert.
- La nécessité de la maîtrise de l'étalement. Même si Guéret concentre une part prépondérante de la production de l'habitat réalisée essentiellement sous une forme organisée, le reste du territoire se développe souvent d'une manière diffuse le long des voies de circulation. Pour contrer ce phénomène, il faut inciter les collectivités à mettre en œuvre des politiques d'aménagement et s'assurer de leurs cohérences avec le développement des transports en commun.
- La densification. La consommation foncière reste élevée avec des tailles de parcelles variables mais souvent de l'ordre de 1500 m<sup>2</sup> sur le pôle urbain et de 2000 m<sup>2</sup> sur les autres communes, même si l'on note une tendance récente à une légère diminution.
- La diversification des formes d'habitat et des formes urbaines. Hormis quelques opérations très ponctuelles, l'essentiel de la production de logements relève du pavillon individuel.
- La résorption de l'habitat vacant qui est en augmentation depuis 2007 avec 1051 logements recensés dont la moitié sur Guéret, malgré une politique volontariste de réhabilitation du parc ancien. C'est un

des axes prioritaires du PLH, qui peut trouver une traduction dans les documents d'urbanisme par la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière (Droit de Préemption Urbain, Emplacements Réservés, Secteurs à restructurer...).

- Les initiatives en matière d'éco aménagement et d'éco construction restent timides avec toutefois des projets réalisés et annoncés.
- La mise aux normes des réseaux, là où les dysfonctionnements ont été constatés.

Dans un contexte de pression foncière limitée, la concurrence entre ville centre et communes périphériques toujours effective alimente les tendances à l'étalement urbain et reste un sujet sensible du point de vue de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCOT et le PLH. L'un des défis majeurs est d'accompagner les initiatives communales en faveur d'un mode de développement de l'urbanisation plus économe et intégrant les grands principes du développement durable.

La mise en œuvre d'une politique foncière dans le cadre du présent PLH appuyée notamment sur les documents d'urbanisme, doit permettre d'accompagner les communes dans leurs efforts visant une meilleure adéquation entre document d'urbanisme et PLH. Cette politique foncière doit pouvoir répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en œuvre les objectifs de densité définis au SCoT et adapter les PLU à cet objectif (suppression des Coefficients d'Occupation des Sols, assouplissement des règles d'implantation).
- Développer les outils visant à mieux connaître, maîtriser et aménager le foncier. La réalisation d'un atlas foncier peut permettre de mieux appréhender les potentialités et les contraintes d'aménagement permettant d'affiner la hiérarchisation et la programmation de leur ouverture à l'urbanisation.

Les communes se sont engagées, d'ici trois années, à mettre en compatibilité leurs documents d'urbanisme avec le SCoT. Le PLH étant le volet habitat du SCoT, c'est dans ce cadre que s'effectuera l'intégration et que seront traités les points de vigilance évoqués précédemment.

Pour mémoire, les communes concernées sont :

- Guéret : mise en compatibilité du PLU à mettre en œuvre.
- Sainte-Feyre : mise en compatibilité du PLU, en cours.
- Saint-Sulpice le Guérétois : mise en compatibilité du PLU, en cours.
- Saint-Fiel : mise en compatibilité du PLU à mettre en œuvre.
- Saint-Vaury : mise en compatibilité du PLU, en cours.
- La Chapelle Taillefert : mise en compatibilité du PLU, en cours.
- Saint-Laurent : mise en compatibilité de la Carte Communale à mettre en œuvre.
- Saint-léger le Guérétois : mise en compatibilité de la Carte Communale à mettre en œuvre.

De plus, les cartes communales en cours d'élaboration à Ajain, Bussière Dunoise et Jouillat devront intégrer les orientations du SCoT et du PLH.

Sans préjuger des résultats de ces démarches, il convient d'attirer l'attention sur certaines situations :

- PLU de Guéret :

Consciente de la disproportion entre le contexte démographique, les enjeux de développement durable et le potentiel foncier dégagé au POS (150 ha dont 77,50 urbanisables immédiatement) la collectivité a produit un effort important de réduction des 2/3 de ses disponibilités foncières dans le cadre de l'élaboration du PLU. Par ailleurs, elle a opéré une programmation dans le temps avec une priorité donnée à la zone du Breuil, la zone du Petit Bénéfice, la zone de Pisseratte. Ces zones ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec des prescriptions qualitatives et un objectif de gestion économe du foncier.

Les autres disponibilités proposées au PLU sont considérées comme des extensions résidentielles à urbanisation différée.

→ PLU de Sainte-Feyre

La commune de Sainte-Feyre est un secteur de développement privilégié de l'habitat du fait d'un foncier disponible, d'un environnement de qualité et de sa situation privilégiée par rapport à la ville centre et aux zones d'emploi.

Les tendances d'urbanisation en étoile sont prolongées. On reste dans une logique d'extension et de prolifération de l'habitat. Une réflexion plus approfondie sur le phasage des disponibilités foncières serait à mener. Il faut noter toutefois l'initiative d'aménagement prise sur un secteur proche du centre, le secteur de Cher de Lu.

Un certain nombre de disponibilités ont fait l'objet de schémas d'orientation, limités toutefois à des intentions de voiries.

→ PLU de Saint-Fiel

La volonté communale affichée est de mieux maîtriser le développement de l'urbanisation en préservant le caractère bocager de la commune et en confortant le bourg pour faire un vrai pôle de vie. En matière d'habitat il s'agit de privilégier des opérations groupées en développant une offre diversifiée.

Dans le cadre de la révision rendue nécessaire par la mise en compatibilité, il s'agira d'expertiser d'une manière attentive les secteurs d'extension définis sur les villages, voir sur le bourg.

→ PLU de la Chapelle Taillefert

Les possibilités de développement reposent essentiellement sur le secteur du bourg et du Breuil. Elles sont constituées de zones U largement dimensionnées (avec une partie urbanisée récemment) et de deux zones AU en extension du périmètre. Il est à noter que ces zones sont de nature à renforcer la continuité entre les différents pôles d'extension de la commune.

→ Carte communale de Saint-Léger-le-Guérois

Elle affirme une volonté de contraindre l'habitat dispersé et d'appliquer les principes d'économie d'espace (objectif de réduction de la consommation foncière à 700-800 m<sup>2</sup> par logement), de réseaux, d'énergie et de fonctionnement. Les modifications apportées visent à faire évoluer un mode de développement linéaire le long des voies en faveur d'un épaississement du bourg et des villages. Ces partis pris demandent la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement.

→ Carte communale de Saint-Laurent

Elle prévoit des développements de la construction importants et en décalage avec la fonction d'une carte communale.





## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET

### Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Cahier annexe : Boîte à outils  
Octobre 2013

Françoise Saumureau Danton - FS  
Conseil Jean-Marie Freydefont -  
SYCOMORE

FS Conseil - Le développement tout  
terrain 62, Av. Michelin - 63100  
Clermont-Fd

04 73 91 27 45 - [contact@fs-conseil.com](mailto:contact@fs-conseil.com)

## LES OUTILS FONCIERS

### ZAD

La procédure de zone d'aménagement différé (ZAD) a été créée par la loi du 26 juillet 1962 pour lutter contre la spéculation foncière qui peut suivre l'annonce d'un projet d'aménagement. Les ZAD ont donc été conçues comme un outil en vue de « la création ou de la rénovation de secteurs urbains, de la création de zones d'activité ou de la constitution des réserves foncières ». Il s'agit de secteurs dans lesquels s'applique un droit de préemption qui permet à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation, de façon à disposer de terrains suffisants pour conduire un projet d'intérêt local.

Contrairement au droit de préemption urbain, dont le périmètre relève de la compétence locale, sa création est à l'initiative de l'État, sur proposition de la commune concernée ou de l'EPCI compétent. La ZAD est créée par décision motivée du préfet (art. L.212-1 et L.212-2-1 CU). L'acte créant la ZAD doit désigner le titulaire du droit de préemption (art. L.212-2 dernier).

C'est un outil foncier efficace pouvant être utilisé même dans les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme : il suffit de déterminer le périmètre de la ZAD et de préempter, en se référant aux motivations générales de l'acte de création de la ZAD, dès que les propriétaires veulent vendre.

Il est à noter que :

Si une ZAD est créée sur un territoire soumis au droit de préemption urbain, seul le régime juridique de la ZAD sera applicable.

Le titulaire du droit de préemption désigné par l'acte de création de la ZAD peut déléguer son droit (art. L.213-3 CU).

La durée de vie des ZAD a été ramenée de 14 à 6 ans renouvelables par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010.

La ZAD doit être en conformité avec les orientations définies par les SCoT.

Textes de références : art. L.210-1, L.213-1 et suivants, L.212-1 et suivants, et R.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN DANS LE CADRE DES PLU**

Le droit de préemption urbain s'applique sur les communes dotées d'un POS, d'un PLU ou d'une carte communale, il permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsque la commune exprime sa volonté d'user de son droit de préemption, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Grâce au droit de préemption urbain, une commune peut ainsi acquérir des biens (terrains, mais aussi bâtiments) dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement. La commune doit préalablement instituer, par une délibération, une zone de préemption définissant les secteurs sur lesquels s'appliquera le droit à préempter. En outre, la décision de préempter doit mentionner précisément l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Textes de références : art. L.210-1, L.213-1 et suivants et R.213-1 et suivants du Code de l'urbanisme

### **POSSIBILITE DE RESERVER DES TERRAINS**

Le PLU peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements que le rapport de présentation définit.

Texte de référence : Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme

## **LES OUTILS DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

### **DEFINITION DE SOUS-SECTEURS EN ZONE URBAINE DU PLU AVEC OBLIGATION DE CREER UN % DE LOGEMENTS SOCIAUX.**

Délimiter, dans des zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Texte de référence : Article L 123-1-5 du CU (16)

### **PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT (ARTICLE L 123-2 DU CU)**

Le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Texte de référence : art. L. 123-2 du Code de l'urbanisme.

### **MAJORATION DE LA CONSTRUCTIBILITE POUR LA REALISATION DE LOGEMENT A USAGE LOCATIF BENEFICIAINT D'UN CONCOURS FINANCIER DE L'ETAT**

Il s'agit d'un mécanisme incitatif de discrimination positive pour réaliser la mixité sociale dans des secteurs où elle fait défaut.

Le Conseil Municipal peut décider de délimiter des secteurs ou des zones au sein desquels s'applique une majoration des droits à construire, dès lors que le programme de logements comporte des logements locatifs sociaux. Cette majoration de la constructibilité est généralement de 20%, mais elle peut aller jusqu'à 50% dans les communes de plus de 20 000 habitants ou celles de plus de 1 500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants, si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Texte de référence : article L. 127-1 et Article 4 de la loi Engagement National pour le Logement.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLE L 123-1-4)**

Les OAP, instaurées par les lois Grenelle, sont une des pièces constitutives du PLU. Elles remplacent les orientations d'aménagement facultatives instituées par la loi Urbanisme et Habitat. Elles doivent être élaborées dans le respect des orientations arrêtées au PADD et peuvent porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En matière d'habitat, elles ne concernent que les PLUi (intercommunaux) et peuvent tenir lieu de programme local de l'habitat dans les territoires qui n'en sont pas dotés : « Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. >>

Textes de références : art. L123.1 - article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **LES OUTILS DE PLANIFICATION**

## PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal outil de planification au niveau communal ou intercommunal (PLUi). Instauré par la loi SR.U en 2000, il remplace le Plan d'Occupation des Sols. Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol du territoire communal ou intercommunal. Il se compose :

D'un rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués,

D'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme,

D'orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs,

D'un règlement et de documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales.

Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Le PLU est accompagné d'annexes (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC,...).

Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Textes de référence : *articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

## CARTE COMMUNALE

La carte communale est un document d'urbanisme qui offre aux communes rurales ou périurbaines, un outil simplifié de planification et de gestion de leur territoire. Elle doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Elle délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être accordés. Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées » ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisés, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement.

Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

Elle se compose :

D'un rapport de présentation.

D'un document graphique délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles et pouvant comporter le cas échéant, le ou les périmètres d'application du droit de préemption urbain (DPU).

Textes de référence : *Articles L. 124-1 à L. 124-4 et R. 124-1 à R. 124-8. du Code de l'Urbanisme.*

## LES OUTILS DE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

La loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 a profondément réformé l'ensemble des contributions exigibles des propriétaires fonciers, des aménageurs et des constructeurs. Les nouveaux régimes de taxe d'aménagement (TA) et de versement de sous-densité (VSD) se sont substitués à différentes taxes et participations (TLE, VD-PLD, PAE, PRE, PVR ...). L'entrée en vigueur de la réforme s'échelonne du 1<sup>er</sup> mars 2012 au 1<sup>er</sup> janvier 2015. En effet, subsisteront jusqu'au 31 décembre 2014, les participations ponctuelles suivantes :

Participation pour raccordement à l'égout :

Participation pour non-réalisation d'aire de stationnement

Participation pour voirie et réseaux (PVR)

Mais, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le dispositif de financement de l'aménagement ne comprendra plus que :

la taxe d'aménagement (TA)

Le versement pour sous-densité (VSD)

---

le projet urbain partenarial (PUP - article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme)

Le financement en zone d'aménagement concertée (ZAC)

La participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE)

**La taxe d'aménagement (L 331-1)** : Elle se substitue depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 à la Taxe Locale d'Équipement (TLE), à la Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles (TDENS) et au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE). Elle permet le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation. Elle est instaurée de plein droit dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, par délibération dans les autres communes. Elle reste toutefois facultative. En effet, même dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, la commune a la possibilité de renoncer à la percevoir par simple délibération du Conseil Municipal.

La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Sont exclues de la part communale ou intercommunale de la taxe,

Les constructions réalisées dans le cadre d'une ZAC lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs

Les constructions réalisées dans le cadre d'un PUP.

Par ailleurs, les collectivités territoriales (communes, communautés de communes et Conseil Général) chacune en ce qui les concerne, peuvent exonérer en totalité ou partiellement les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA.

**Le versement pour sous-densité** a pour objectif la lutte contre l'étalement urbain et une utilisation économe de l'espace. Il est applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 dans les zones U et AU des PLU ou des POS.

Ce dispositif permet aux communes et EPCI compétents en matière de PLU qui le souhaitent, d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD). En deçà de ce seuil, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante, pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de seuil.

**Le projet urbain partenarial** : Le projet urbain partenarial créé en mars 2009 est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme. Il se substitue au PAE. En pratique, le PUP permet à une commune ou un EPCI de passer un contrat avec un aménageur, lequel financera les opérations de création ou d'extension des réseaux publics nécessaires à la réalisation de son opération, en échange d'une exonération de la taxe d'aménagement. Le PUP ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable.

Il ne peut s'appliquer que dans les communes dotées d'un PLU en zone U ou AU

## LES OUTILS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### L'AEU

L'AEU considère les préoccupations environnementales comme les facteurs décisifs de nature à orienter l'économie générale du projet. Ce n'est pas une procédure, mais un outil d'aide à la décision dont l'objectif est de croiser principalement, aménagement et environnement pour définir les priorités à atteindre en vue d'un aménagement répondant aux critères du développement durable. L'AEU s'applique aux différentes échelles de l'aménagement de l'espace, des choix de développement territorial transcrits dans les documents de planification à l'aménagement de quartier en passant par les conditions de gestion.

C'est une démarche souple, adaptable, alliant diagnostic environnemental et recommandations pragmatiques pour une plus grande cohérence des projets urbains. Cette démarche est nécessairement transversale et intégrée, il s'agit de privilégier la qualité globale à une excellence sectorielle. L'AEU a pour but de formaliser les règles contractuelles ou optionnelles que les aménageurs et constructeurs devront respecter.

L'AEU comporte deux phases :

Phase 1 : « Diagnostic »

Identifier les potentialités et les contraintes du site à l'état initial

Intégrer les opportunités et les solutions dans le parti d'aménagement

Analyser les impacts liés au projet

Phase 2 : « Animation de projet » Suivi de l'intégration des principes en phase de conception et de réalisation des projets

Animation de réunions publiques

Rédaction des cahiers des charges de cession de terrain + prescriptions architecturales et paysagères

Modalités de suivi et d'accompagnement des opérations de construction pour un plus grand respect des principes HQE

Densification. Article L 123-1-5 du CU (13). *Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions*

Energie. Article L 123-1-5 du CU (14). *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.*

## LES OUTILS OPERATIONNELS

### LE PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

C'est une procédure visant à imposer la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition d'un logement.

*Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative, soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale.*

*Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.*

Texte de référence : article L 313-4 du Code de l'Urbanisme

### LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

---

*« Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles, une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics et privés. »>>*

La fonction de la ZAC est de :

Acquérir les terrains en couplant la ZAC avec une DUP ;

Aménager les terrains en réalisant les travaux et équipements nécessaires à leur urbanisation ;

Revendre les terrains équipés à des constructeurs en intégrant le coût des équipements à leur prix de vente ;

Contrôler les conditions de réalisation d'aménagement et de construction.

La démarche de ZAC s'effectue en deux temps :

L'élaboration du dossier de création

L'élaboration du dossier de réalisation

Le contenu de la ZAC

Une étude d'impact (voir ci-après), document fondamental de la création.

Un plan de situation ;

Un plan de périmètre ;

Un rapport de présentation qui inclut le programme prévisionnel de construction ;

Une note indiquant le mode de réalisation choisi et le régime fiscal retenu.

L'étude d'impact doit faire l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale (DREAL) avant l'approbation du dossier de création. Elle doit comporter une étude Energies Renouvelables. Un nouveau régime est applicable depuis juin 2012 :

Le décret impose soit une étude d'impact obligatoire suivant une liste définie, soit une étude d'impact au cas par cas après examen par l'autorité de l'état compétent en matière d'environnement.

L'état initial doit traiter explicitement des continuités écologiques et étudier les interrelations entre les éléments. L'étude doit aborder les effets négatifs et positifs à court, moyen et long terme et doit intégrer les effets cumulés de plusieurs opérations.

Une note de cadrage préalable peut être demandée à l'état.

Elle doit être mise à disposition du public.

## **LE PERMIS D'AMENAGER LOTISSEMENT**

Le lotissement soumis à permis d'aménager est une procédure d'aménagement et de division foncière, d'initiative publique ou privée, qui consiste à :

- Acquérir un terrain,
- Programmer et à réaliser les équipements de viabilité (VRD),
- Définir un nouveau parcellaire adapté à l'opération de construction,
- Mettre à la disposition des constructeurs des terrains.

*«Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».*

Deux procédures sont envisageables :

- La déclaration  
préalable Le permis  
d'aménager

La procédure dépend de 2 critères :

- La localisation du projet ;
- La création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement.

Les lotissements sont soumis à permis d'aménager lorsqu'ils prévoient des voies et espaces publics ou collectifs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

Sont soumis à déclaration préalable tous les lotissements qui ne sont pas soumis à permis d'aménager, dès lors qu'il n'y a pas de création de voies et espaces publics ou collectifs et qu'ils ne sont pas situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

La demande précise (R 441-1) :

- L'identité du, ou des demandeurs ;
- La localisation et la superficie du, ou des terrains à aménager avec un plan de situation ;
- La nature des travaux ;
- Les éléments fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions ;
- L'attestation du, ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer une demande de permis (propriétaires des terrains, leur mandataires ou personnes autorisées à exécuter les travaux, bénéficiaires d'une DUP) ;
- La demande peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière.

Le contenu du dossier est défini par les articles R441-2 à R 441-5 du code de l'urbanisme.

## **LE PERMIS D'AMENAGER PERMIS GROUPE.**

Une opération de constructions peut être réalisée sous la forme classique de permis de construire. Cette procédure garantit une maîtrise globale de l'opération sur les plans urbanistiques, architecturaux et paysagers. Elle peut conduire à une réorganisation foncière par morcellement ou regroupement.

## **L'AFU**

*« Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes subséquents, ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L 322. 2 ».*



---

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET

## Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Cahier annexe : Cadre d'observation

Octobre 2013

Françoise Saumureau Danton – FS Conseil

Jean-Marie Freydefont - SYCOMORE

---

FS Conseil – Le développement tout terrain

62, Av.E.Michelin – 63100 Clermont-Fd - ☎ 04 73 91 27 45 – [contact@fs-conseil.com](mailto:contact@fs-conseil.com)

Thématiques	Critères		Indicateurs	Sources	Questionnements		
	Structure du parc de logement	Résidences principales	Evolution de la structure du parc	INSEE ou Filocom - DGI	Comment évolue la part des propriétaires dans le parc privé ?		
		Résidences secondaires					
		Logements Vacants					
	Statut d'occupation	Propriétaires	Evolution du statut d'occupation	INSEE ou Filocom - DGI	Y-a-t-il conflit entre résidences principales et résidences secondaires ?		
		Locataires HLM					
		Locataires du parc privé					
Logés à titre gratuit							
	Taille						
		Part des résidences					
Logement	Résidences principales	Typologie	principales individuelles et collectives	INSEE ou Filocom - DGI	Quel est le coût d'usage du logement ?		
		Année de construction			Existe-t-il des communes où le renouvellement de population est faible ?		
		Situation de surpeuplement dans le locatif privé			CAF	Combien y-a-t-il de ménages en situation de surpeuplement dans le locatif privé ?	
	Vacance dans le parc privé	Nombre de logements vacants	Taux de vacance et son évolution	Filocom DGI	Quelles sont les causes de la vacance ?		
		Durée de la vacance	Qualification de la vacance	Filocom DGI			
		Année de construction		INSEE ou Filocom DGI			
		Nombre de pièces		INSEE ou Filocom DGI		Quelle est la vacance immédiatement mobilisable ?	
	Logement social Public et privé	Nombre de logements sociaux		Taux de logements sociaux et très sociaux.	DDT	Suivi de la mise en œuvre des PSP concernant le renouvellement, l'adaptation du parc et les travaux liés à l'énergie.	
		Nombre de logements très sociaux (PLAI, PLATS, PLALM)	Concentration du parc social				
		Nombre de log. sociaux et très sociaux par bailleurs (dont les log. communaux)	Evolution du parc social public et privé	Bailleurs (données sur leur parc)			Combien de logements nécessiteraient une adaptation au handicap et des travaux liés à la maîtrise de l'énergie ?
		Type	Taille des logements				Combien y-a-t-il de ménages en situation de surpeuplement dans le locatif public ?
		Taux de vacance					Existe-t-il des communes où la mixité sociale est faible ?
Spécifiquement sur le parc public			Taux de rotation	Bailleurs et ANAH			A qui est reloué le parc privé qui sort du conventionnement ANAH ?
			Age locataires				
		CSP locataires	Bailleurs				
		Situation de surpeuplement					

<b>Logement</b>	La demande du locatif social	Situation familiale des demandeurs		Bailleurs	L'offre et la demande en logements sociaux sont-ils en adéquation ?  Quelles sont les communes ou les quartiers les plus demandés ?
		Age des demandeurs			
		Revenus des demandeurs			
		Type de biens demandés et localisation			
	Parc Privé Potentiellement Indigne	Nombre de PPPI		ANAH	Où se situent les logements indignes sur le territoire ?
	Le parc locatif privé	Nombre	Evolution du parc locatif privé	Filocom - DGI	Le parc privé joue-t-il le rôle de parc social ?
		Typologie	Caractéristiques du parc locatif privé		
		Taille			
		Année de construction			
		Revenus des occupants			
				Quels sont les secteurs dynamiques en matière de construction ?	
Construction neuve	Nombre de logements construits ?	Evolution (dynamique de la construction neuve)	Sitadel	Où existe-t-il une dynamique d'investisseur ?	
	Typologie	Part des logements autorisés destinés à la vente.			
Marché de l'habitat	Nombre de biens disponibles à la location et à l'accession	Caractérisation du marché Immobilier (tendu, détendu...)	Site Internet leboncoin.fr	Quel est le profil des demandeurs ? Quels sont les biens demandés ?	
	Caractéristiques de ces biens (typologies, superficies, localisation...)		Ou entretiens avec les agents immobiliers du territoire	L'offre de logement locatif est-elle en adéquation avec la demande ? La production de logement locatif corrige-t-elle les éventuels écarts ?	
	Nombre et types de demandes de biens à la location et à l'accession	Caractéristiques de la demande	Entretiens avec les agents immobiliers	Comment évolue le marché immobilier sur le Grand Guéret ? Comment évolue la demande en accession (dans l'ancien et le neuf) ?	

# LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLH

La redynamisation des centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre pour des opérations de logement ou des opérations mixtes		
Actions	Indicateurs	
Action 1.1 : Réhabilitation du parc ancien	Bilan des dispositifs de réhabilitations de l'habitat privé	Nombre de contacts
		Nombre de dossiers montés
		Nombre de logements rénovés par statuts (PB et PO)
		Commune
		Montants des travaux
	Evolution de l'habitat indigne sur le Grand Guéret	Type de travaux
	Avancement de l'opération en centre ville de Guéret	Nombre de Logements Privés Potentiellement Indignes
Nombre de propriétaires et de locataires rencontrés		
Dispositifs mobilisés (RHI...)		
		Nature des opérations engagées
	Résultats des observations sur les copropriétés	Indicateur DREAL
Action 1.2 : Opération d'incitation à la mise en valeur des façades situées dans les centres bourgs	Périmètre de l'opération	Noms des rues
	Nombre de visites de logements	
	Nombre de conseils donnés	
	Façades rénovées	Nombre
		Localisation
	Nature des travaux réalisés	
Action 1.3 : Accompagnement des élus dans leurs politiques foncière et d'aménagement	Nombre de logements dont la performance énergétique a été améliorée	
	Nombre de documents d'urbanisme mis en compatibilité	
	Superficie des réserves foncières constituées de la commune ayant mis en œuvre des mesures foncières	
	Nombre de projets d'aménagement engagés répondant aux objectifs prioritaires du PLH	
	Nombre d'AEU réalisées.	

La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix potentiels	
Action 2.1 : Changement de destination des bâtiments pavillonnaires de l'EHPAD Pierre Guilbaud à Bussière-Dunoise	Nombre de logements réhabilités
	Bilan d'occupation des logements
	Nombre d'emplois créés

Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes	
Action 3.1 : La restructuration du parc social	Nombre de logements réhabilités
	Localisation
	Nature de travaux
	Nombre de logements vendus
	Localisation
Action 3.2 : Programmation des logements publics sociaux et très sociaux de la communauté d'agglomération du Grand Guéret	Nombre et type de logements sociaux publics programmés
	Localisation
	Nombre et type de logements sociaux publics réalisés
	Localisation
	Nombre et type de logements publics très sociaux réalisés
Action 3.3 : Reconstitution de l'offre de logement social à partir des opérations de renouvellement urbain programmées et à venir	Echéancier de réalisation par type d'opérations
	Nombre de logements démolis
Action 3.4 : Poursuite de la démarche engagée sur l'attractivité résidentielle des immeubles collectifs sociaux de la communauté d'Agglomération du Grand Guéret	Nombre et type de logements reconstruits
	Aménagements urbains réalisés sur les sites
	Nombre de logements / immeubles concernés
Action 3.5 : Domotique et PLH – Réalisation d'un projet expérimental	Nature des travaux conduits sur les logements, les immeubles et l'environnement
	Actions d'animations et d'accompagnement conduites
	Partenaires mobilisés
Action 3.6 : Aide à l'installation des packs domotique dans les logements du Grand Guéret	Définition du projet
	Mise en œuvre du projet : types d'équipement domotiques installés Viabilité des équipements : utilisation, performances des équipements, gains en termes de confort, de sécurité, d'autonomie et d'économies d'énergie
Action 3.7 : Aide à la gestion locative adaptée pour les publics en difficulté de logement	Nombre et nature des packs domotiques installés
	Localisation des logements concernés
Action 3.8 : Réalisation d'une résidence accueil à Guéret	Nombre de nouveaux logements captés
	Nombre et profils des ménages (situation socioprofessionnelle) en sous location
	Nombre et profils des ménages (situation socioprofessionnelle) en mandat de gestion
	Nombre de contrats de location ayant glissé vers un contrat de droit commun
Action 3.8 : Réalisation d'une résidence accueil à Guéret	Réalisation du projet
	Nombre de personnes orientées
	Nombre de personnes accueillies
	Rapport d'activité de la résidence accueil

Action 3.9 : Une nouvelle offre de logements pour les jeunes à Guéret	Nombre et nature des places créées
	Bilan de l'activité
Action 3.10 : Accompagnement à la sédentarisation des familles des gens du voyage	Nombre et localisation de terrains familiaux et d'habitat adapté réalisés
	Nombre de ménages concernés

La mise en œuvre des préconisations de l'étude du Plan Global de Déplacement de la Communauté d'agglomération pour une meilleure mise en cohérence des politiques d'urbanisme	
Action 4.1 : Mise en œuvre des projets de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE)	Localisation et nature des travaux conduits
Action 4.2 : Mise en œuvre des préconisations du Plan Global de déplacement urbain	Part des habitants desservis par le transport urbain, un transport à la demande...
	Fréquentation des différents modes de transport
	Aire de covoiturage signalées
	Nombre de km aménagés pour les modes doux