Programme Local de l'Habitat

2019-2025

Mâconnais Beaujolais Agglomération

Adopté au Conseil Communautaire du 12 décembre 2019

Sommaire Général

Introduction.....**4**

Diagnostic.....**24**

Orientations et objectifs de la politique communautaire en matière d'Habitat.....**84**

Programme d'actions.....**127**

Fiches communales.....**210**

Annexes.....**330**

Introduction

1. Les attendus du PLH 2019-2025 de Mâconnais Beaujolais Agglomération

Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), de quoi s'agit-il ?

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie règlementaire). L'élaboration d'un PLH sur Mâconnais Beaujolais Agglomération répond à l'obligation de l'Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'Agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Ainsi, le PLH doit venir **en soutien d'un projet communautaire** incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- A quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

La loi prévoit un **rapport de compatibilité du PLU avec le PLH**. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d'atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace doivent être rendus possibles par le(s) PLU. **La cohérence entre les deux documents devient un enjeu essentiel,** d'autant plus quand l'EPCI n'a pas pris la compétence PLU et que ces documents restent à un niveau communal.

- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PLALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage…).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbains.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du

PLH doit comporter trois volets :

- Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- Un programme d'actions qui précisera :
    - Les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale ;
    - Des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l'offre nouvelle ;
    - Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants ;
    - Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ; Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

Pourquoi un 2ème PLH ?

Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local.

L'ex CAMVAL disposait pour les années 2012-2018 d'un PLH qui arrivait à son terme. Suite à la loi Notre, le territoire s'est élargi aux 13 communes de l'ex-Communauté de Communes Mâconnais Beaujolais pour former « Mâconnais Beaujolais Agglomération », une intercommunalité de 39 communes. Dans l'optique de réviser le premier PLH et de l'adapter au nouveau périmètre de l'Agglomération, l'élaboration d'un nouveau PLH a été décidé par Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Par délibération en date du 29 juin 2017, le Conseil Communautaire de MBA a décidé de lancer la procédure d'élaboration de son second Programme Local de l'Habitat.

Le bilan du PLH 2012-2018

Le bilan du PLH montre qu'une partie des actions prévues a été lancée et que les premiers résultats apparaissent.

Bilan quantitatif des objectifs de production de logements du PLH 2012-2018 de l'ex CAMVAL

Les orientations ont été bâties sur la base d'une hypothèse de développement très ambitieuse, avec une croissance démographique de +4% sur la durée du PLH à l'échelle de l'EPCI (la croissance était de 2,2% entre 1999 et 2007, soit + 1313 habitants) pour atteindre 64 000 habitants sur la CAMVAL à l'horizon 2018, soit 3 000 habitants de plus qu'en 2007.

L'ambition démographique est déclinée par commune et par polarité. Les besoins en logements ont été établis à 407 par an sur la période 2012-2018.

	Total nombre de logements commencés 2012-2017 (source SITADEL)	Soit par an	Indice de construction (lgts/an pour 1000 habitants)	Objectif PLH et % d'objectif atteint	
Mâcon	701	117	3,3	1100	64%
Saint Laurent-sur-Saône	1	0	0,1	15	7%
Charnay-Lès-Mâcon	472	79	11,4	750	63%
Sancé	146	24	12,9	90	162%
Pôle urbain	**1320**	**220**	**4,9**	**1955**	**68%**
Charbonnières	4	1	1,9	21	19%
Hurigny	59	10	3,5	90	66%
Laizé	16	3	2,5	42	38%
Saint-Martin-Belle-Roche	35	6	4,4	24	146%
La Salle	3	1	0,9	6	50%
Senozan	32	5	4,8	24	133%
Pôle périurbain nord	**149**	**25**	**3,4**	**207**	**72%**
Berzé-la-Ville	29	5	8,7	21	138%
Chevagny-les-Chevrières	5	1	1,4	6	83%
Prissé	46	8	4,1	60	77%
La Roche-Vineuse	30	5	3,4	48	63%
Pôle périurbain ouest	**110**	**18**	**4,1**	**135**	**81%**
Azé	24	4	3,8	15	160%
Igé	13	2	2,5	30	43%
Péronne	29	5	7,8	36	81%
Saint-Maurice-de-Satonnay	20	3	7,6	6	333%
Verzé	35	6	7,9	6	583%
Pôle rural	**121**	**20**	**5,5**	**93**	**130%**
Bussières	8	1	2,3	6	133%
Davayé	10	2	2,5	6	167%
Fuissé	4	1	1,7	6	67%
Milly-Lamartine	7	1	3,4	12	58%
Sologny	15	3	4,4	6	250%
Solutré-Pouilly	7	1	3,2	6	117%
Vergisson	2	0	1,4	6	33%
Pôle viticole	**53**	**9**	**2,8**	**48**	**110%**
Ex-CAMVAL	**1753**	**292**	**4,6**	**2444**	**72%**

D'un point de vue démographique, au 1er janvier 2016, l'ex CAMVAL (à 26 communes) comptait 62 783 habitants, contre 61 819 en 2011. L'évolution démographique constatée sur la période 2011 – 2016 est relativement faible et atteint +0,3% par an (objectif PLH : 4%) sur l'EPCI.

Au global, à l'échelle de l'ex CAMVAL, 72% des objectifs du PLH ont été atteints avec une production de 1 753 logements entre 2012 et 2017. Au regard des cinq secteurs PLH :

- Le pôle urbain, bien qu'il porte l'essentiel de la production du territoire communautaire avec 75% de la production, n'atteint pas son objectif avec 68% des objectifs PLH et des disparités entre les communes ;
- Le pôle périurbain Nord, qui accusait déjà un retard lors du bilan à mi-parcours, atteint 72% de l'objectif PLH. De nombreuses communes ont des capacités très limitées en termes de développement (PPRI, absence de maîtrise foncière, …) ;
- La dynamique observée sur le pôle périurbain ouest correspond globalement aux objectifs du PLH ;
- Le pôle rural et le pôle viticole sont au-dessus de leurs objectifs PLH (respectivement 130% et 130% des objectifs réalisés). Sur ces communes, les nombreuses initiatives privées expliquent ces volumes. Cependant, ce fort développement devrait s'atténuer pour les prochaines années

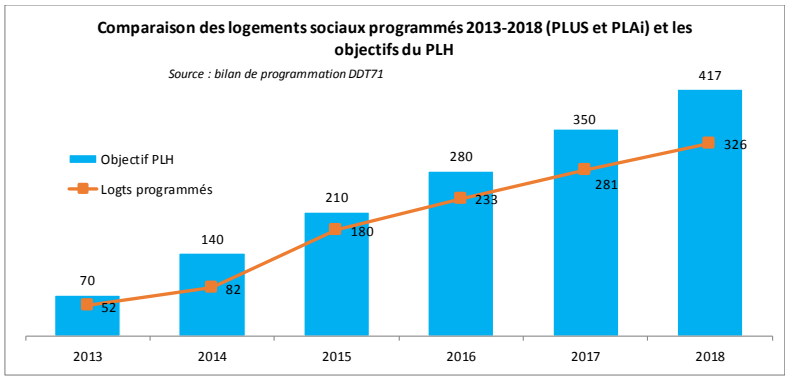
Au regard de ces éléments, les constats suivants peuvent être mis en avant :

- Un objectif du PLH très ambitieux au regard de la croissance démographique observée et de l'écart entre l'objectif initial du PLH et ce qui a été réalisé,
- Un volume de logements produits qui reste relativement important au regard de la croissance démographique et qui interroge sur un risque de surproduction ? Les logements construits contribuent-ils à à alimenter la vacance dans un contexte de concurrence entre offre neuve et offre existante ?
- Une production concentrée sur les communes du pôle urbain, conforme à l'objectif du PLH de développer l'offre sur le pôle urbain, dont le rôle est « moteur » pour l'ensemble de l'agglomération mais des communes du pôle rural et du pôle viticole qui présente des volumes de production très important

Bilan quantitatif des objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLH 2012-2018 de l'ex CAMVAL

326 nouveaux logements sociaux ont été programmés en PLUS ou en PLAI sur la CAMVAL sur la période du PLH[1] (2013-2018), pour un objectif de 417 logements soit 78% de l'objectif rempli.

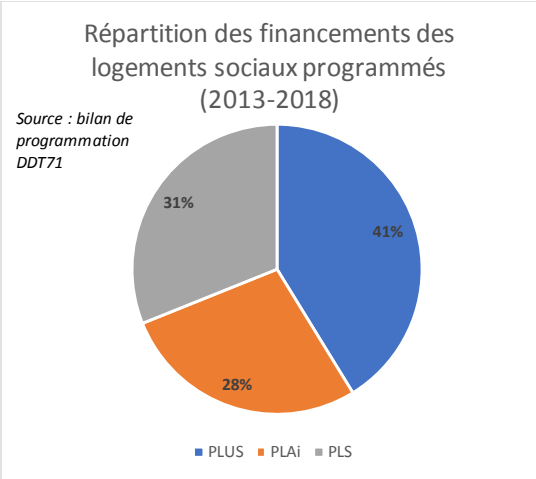
[1] *A noter que la programmation totale, en prenant en compte les logements PLS sur la période du PLH s'élève à 473 logements locatifs sociaux*



Logements PLUS - PLAi programmés 2013-2018		Objectifs PLH : Nombre de logements sociaux	par an	Programmation 2013-2018 (PLUS - PLAi)	% de l'objectif atteint
Urbain	Macon	210	35	**162**	77,1%
	Charnay	155	26	**141**	91,0%
	Sancé	9	2	**6**	66,7%
	St Laurent	0	0	**0**	100,0%
	TOTAL	**374**	**62**	**222**	59,4%
Nord périurbain		**21**	**4**	**14**	66,7%
Ouest périurbain		**14**	**2**	**0**	0,0%
Rural		**5**	**1**	**3**	60,0%
Viticole		**3**	**1**	**0**	0,0%
CAMVAL	**TOTAL**	**417**	**70**	**326**	78,2%

- Le pôle urbain réalise 77% de son objectif sur les 6 ans. A l'échelle des communes du pôle urbain :
  - Mâcon réalise 77% de son objectif PLH ;
  - Charnay-Lès-Mâcon, dans un contexte de rattrapage du déficit SRU, atteint 91% de l'objectif fixé
  - Sancé réalise 2/3 de son objectif
  - Aucune programmation sur la commune de Saint-Laurent-sur-Saône qui rencontre des difficultés du point de vue de la disponibilité foncière.
- Le pôle périurbain nord remplit 67% de son objectif PLH, avec des opérations à Hurigny et Saint-Martin-Belle-Roche
- Le pôle rural, avec une opération à Verzé, atteint 60 de l'objectif
- Aucune programmation réalisée sur le pôle périurbain ouest et le pôle viticole

Concernant la typologie des financements, la part des logements très sociaux (PLAI) est supérieure aux objectifs affichés dans le PLH : 28% de PLAi programmés contre 25% dans le PLH.



Logements sociaux programmés 2013-2018		PLUS	PLAi	PLS
Urbain	Macon	29%	26%	45%
	Charnay	59%	31%	10%
	Sancé	67%	33%	0%
	St Laurent	0%	0%	0%
	TOTAL	41%	27%	32%
Nord périurbain		71%	29%	0%
Ouest périurbain		0%	0%	0%
Rural		67%	33%	0%
Viticole		0%	0%	0%
CAMVAL	TOTAL	41%	28%	31%

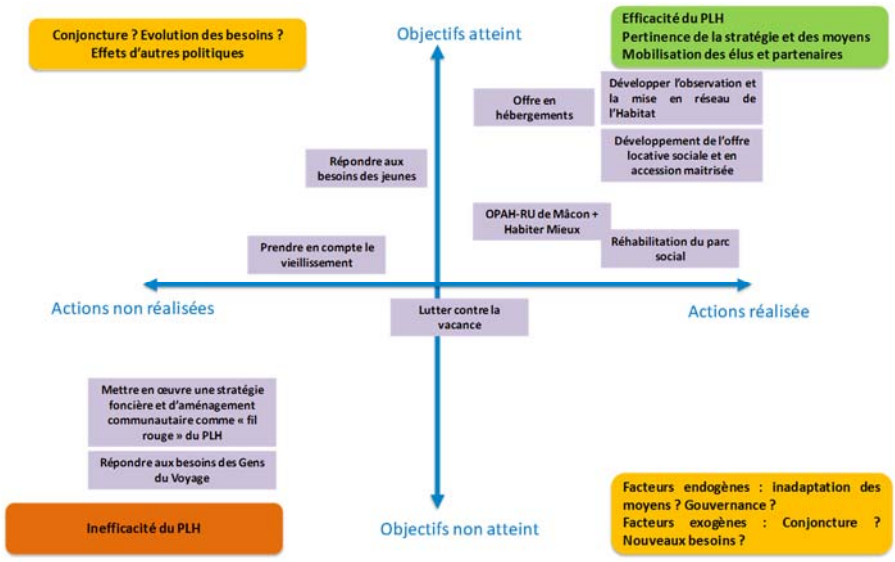
Bilan synthétique des actions du PLH 2012-2018 de l'ex CAMVAL

Action engagée et résultats positifs	Action engagée, à améliorer	Action non engagée

Orientations	Action	Contenu	Bilan	Niveau de réalisation
Orientation n°1 : Développer l'observation et la mise en réseau de l'Habitat acteurs	**Mettre en place un Observatoire de l'Habitat**	• Structurer l'observation et le suivi des actions mises en œuvre. • Mettre en place un suivi technique et stratégique du PLH en créant un service d'ingénierie à la CAMVAL	• Observatoire de l'Habitat effectif depuis 2013, en partenariat avec le bureau d'études Eohs • Actualisation de l'observatoire en 2014, 2015 et 2016 avec 4 publications • L'année 2017, dédiée à la révision du nouveau PLH, a alimenté le diagnostic	
	Mettre en place une Conférence Annuelle de l'Habitat	• Partager avec l'ensemble des acteurs concernés les différents bilans. • Organiser un rendez-vous régulier pour une mobilisation permanente des acteurs	• Conférence annuelle de l'Habitat en place depuis 2013 • 4 Conférences de l'Habitat ont été mises en place entre 2013 et 2016 • La Conférence de l'Habitat de 2017, a permis de restituer le diagnostic du nouveau PLH aux partenaires	
	Publier régulièrement une Lettre de l'Habitat	• Publier annuellement une lettre reprenant les données de l'Observatoire	• 4 Lettres de l'habitat ont été publiées depuis 2013. • La prochaine Lettre présentera les éléments synthétiques du nouveau PLH	
	Evaluation à mi-parcours du PLH	• Faire le point sur l'avancement des actions et modifier leur contenu si nécessaire	• Evaluation à mi-parcours réalisée dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat en 2015-2016 • Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a rendu un avis favorable sur ce bilan à mi-parcours et indique qu'il établit une analyse intéressante des résultats obtenus et des actions révisées en conséquence. L'adaptation des règlements d'intervention de la CAMVAL pour ces dernières est particulièrement satisfaisante. Il émet toutefois quelques suggestions	
	Mise en réseau des acteurs intervenant auprès des populations spécifiques	• Mettre en réseau et capitaliser l'expérience des acteurs intervenant auprès des populations spécifiques à travers des réunions partenariales et des groupes de travail.	• 1 atelier de travail organisé en 2014 pour parler des modalités d'intervention auprès des personnes en perte de mobilité • Des groupes de travail réunis en 2015-2016 afin d'aboutir à la signature d'une Convention Intercommunale d'Equilibre territoriale, suite à la loi ALUR. • Des groupes de travail réunis en 2017 afin d'aboutir à la définition d'orientations dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs en Logement Social, suite à la loi ALUR	
	Mise en réseau des acteurs intervenant dans le domaine de l'énergie et de l'habitat	• Mobiliser les acteurs clés du domaine et de sensibiliser les propriétaires.	• 1 atelier organisé en 2014, intitulé : "Les enjeux de l'amélioration du parc • L'EPCI finance le Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour un montant de 22 000€.	
Orientation n°2 : Mettre en œuvre	**Réaliser une étude foncière aboutissant à la mise en**	• Dresser un état des lieux des disponibilités foncières et leurs	• Aucune démarche n'a été entreprise par rapport aux 4 actions	

une stratégie foncière et d'aménagement communautaire comme « fil rouge » du PLH	**place d'un observatoire foncier global**	caractéristiques	prévues liées à la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle de la CAMVAL.	
	Définir une stratégie foncière	• Définir les orientations stratégiques de sa politique foncière • Préciser les modalités d'action de l'agglomération (réflexion sur la mise en place d'un EPFL, fonds de portage, …).		
	5 Inciter les communes à une consommation économe de l'espace	• Jouer un rôle d'appui pour les communes afin de renforcer l'opérationnalité du PLH (compatibilité PLU / PLH)		
Orientation n°3 : Rechercher le dynamisme démographique par le développement d'une offre en logements équilibrée, diversifiée et attractive	**Territorialiser la production de logements**		Cf. ci-dessus	
	Mettre en place une aide à la production de logements sociaux PLUS	• Aide complémentaire aux bailleurs : o 339 PLUS sur la durée du PLH	183 logements en PLUS ont été soutenus financièrement par l'agglomération dont 144 en construction neuve et 39 en acquisition-amélioration	
	Développer une offre en accession maîtrisée	• Faciliter le développement d'une offre abordable afin de favoriser l'accession même pour les ménages les plus modestes, en mettant en place une aide financière	250 ménages primo-accédant ont pu bénéficier de l'aide à l'acquisition (pour un objectif de 180 initialement). A noter que l'aide a été restreinte à une acquisition dans l'ancien soit 107 primes versées depuis 2016. Le montant total engagé par l'agglomération s'élève à 1 250 000€ sur la durée du PLH.	
Orientation n°4 : Lutter contre la vacance, l'indignité des logements et la précarité énergétique	**Financer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Mâcon**	• Financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Mâcon o PO : 26 logements o PB : 110 logements	12 dossiers PO ont été financés par l'agglomération soit un engagement financier de 53 204 € 30 dossiers PB ont été financés par l'agglomération soit un engagement financier de 207 705 €	
	Financer la réhabilitation de logements dans le parc privé sur la CAMVAL hors périmètre OPAH de Mâcon	• Financer des opérations de réhabilitation sur dossiers o Objectif de 10 logements par an à raison d'une aide 4 000€ (soit 60 logements sur la durée du PLH) dans le cadre d'une convention avec le PIG départemental	Action annulée suite au bilan triennal pour mobiliser les crédits sur l'aide à la primo-accession	
	Accompagner la réhabilitation du parc social	• Inciter les bailleurs sociaux, avec l'aide de subventions conditionnées, à réhabiliter le logement	44 logements ont bénéficié d'une aide de l'agglomération répartis comme suit : • 16 logements pour une mise en accessibilité • 28 logements pour une réhabilitation thermique Soit un engagement financier de 97 200 €	
	Prime à la remise sur le marché de logements vacants sur l'OPAH-RU de Mâcon	• Apporter une aide financière pour remettre sur le marché les logements vacants situés sur le périmètre de l'OPAH-RU de Mâcon. o Objectif de 50 logements locatifs privés	46 logements ont bénéficié de l'aide à la remise sur le marché de logements vacants soit un engagement financier de 92 000€	
	Lutter contre la vacance sur Saint-Laurent-sur-Saône	• Apporter une aide intercommunale à la réhabilitation des logements en menant une étude préalable pour identifier les logements vacants et réfléchir sur les	Cette action n'a pu être engagée.	

		possibilités de remise sur le marché		
	Protocole territorial « Habiter Mieux »	• Mettre en place une aide à la rénovation thermique des logements privés, en complément du protocole « Habiter Mieux » qui existe à l'échelle nationale.	127 primes « Habiter Mieux » par l'agglomération sur la période PLH soit un montant de 50 800€ (objectif de rénovation de 50 logements pour 2013 ; 61 logements pour les années 2014-2015 ; reconductible pour 2016-2017 ; objectif 2018 : 50 logements).	
	Formation et mise en réseau des acteurs	• Réaliser un état des lieux sur un cadre d'action commun avec les artisans bâtiments « durable » et en s'associant avec l'ANAH et engager un partenariat avec la filière du BTP pour promouvoir des formations.	L'Agglomération relaie la plateforme territoriale de rénovation énergétique	
Orientation n°5 : Répondre aux besoins en logements spécifiques et adaptés	**Développer une offre de logements très sociaux**	• Proposer pour chaque logement PLAI une aide forfaitaire complémentaire aux bailleurs sociaux o 78 logements PLAI sur la durée du PLH	101 logements en PLAi ont été soutenus financièrement par l'agglomération dont 78 en construction neuve et 29 en acquisition-amélioration.	
	Proposer une offre de logements pour les jeunes et les accompagner socialement	• Prendre en compte les besoins en logements des jeunes (étudiants, apprentis, jeunes confrontés à une première embauche	• Soutien financier du CLLAJ de Mâcon, à hauteur de 20 000€/an	
	Répondre aux besoins tels que définis dans le SDAGV	• Réaliser une aire de grands passages de 200 caravanes, en lien avec le SDAGV • Encourager la commune de Charnay-Lès-Mâcon à créer les emplacements manquants (12 emplacements).	• L'aire de grand passage n'a pas été réalisée • Des emplacements manquant à Charnay • Une compétence « Gens du Voyage » effective depuis le 1er janvier 2017.	
	Développer l'offre en hébergement	• Prendre en compte les projets en matière d'hébergement et de suivre l'évolution des besoins via la plateforme des acteurs intervenant auprès des publics spécifiques	• Maison Relais de 16 places en PLAI (en 2013) pour un public en sortie d'hébergement avec un soutien financier de la CAMVAL d'un montant de 80 000 € ; • Soutien financier de l'accueil de nuit des Charmilles à Mâcon de 20 places (pour un montant cumulé de 275 000 €).	
Orientation n°6 : Mieux prendre en compte le vieillissement de la population	**Accompagner le développement d'une offre spécialisée et adaptée**	• Développer une offre nouvelle et alternative type EHPA	• Les échanges avec les acteurs de l'habitat ont montré que les actions qui s'inscrivent dans le droit commun apportaient des résultats suffisants et ne nécessitaient pas d'abondements financiers de la part de la CAMVAL (aides suffisantes de la part de l'ANAH pour le financement des travaux d'adaptation par exemple).	
	Favoriser le maintien à domicile	• Mener une étude sur les besoins des séniors sur le territoire de la CAMVAL en • Lancer un appel à projet favorisant le maintien à domicile		



Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat localement

Le « Porter à Connaissance » de l'Etat a mis en avant trois grandes priorités :

1. **Redynamiser la ville-centre en perte de vitesse en lui rendant son attractivité :**
   - En abordant la question de l'offre de logement sous l'angle qualitatif afin que celle-ci soit en adéquation avec l'évolution des besoins de la population,
   - En abordant la question de la réhabilitation du parc (notamment vacant) de la ville-centre (évaluation du potentiel mobilisable par rapport à la construction neuve en périurbain),
   - En étudiant la pertinence de la mise en œuvre des politiques de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
2. **Contrôler la périurbanisation par une stratégie foncière :**
   - En disposant d'une connaissance fine de l'offre globale de logement existante afin de définir clairement les besoins en nouveaux logements qui peuvent être mis sur le marché,
   - En réalisant une évaluation des besoins conjointement aux objectifs de production de logements retranscrits dans les PLU pour contrôler la périurbanisation,
   - En disposant de données sur le foncier en termes d'offre et de consommation afin d'élaborer une stratégie foncière d'Agglomération,
   - En mettant en place un dispositif d'observatoire pour analyser et suivre les évolutions.
3. **Répondre à l'enjeu de la mixité socio-spatiale :**
   - En poursuivant la dynamique de croissance du taux de logements sociaux au sein du parc des communes de l'Agglomération,
   - En intégrant une stratégie d'évolution du parc social au niveau infra-communal via le PLH en parallèle du plan partenarial de gestion de la demande et des attributions,
   - En identifiant les pôles structurants sur le territoire en précisant leur fonction en termes d'habitat,

- En répondant aux besoins des publics spécifiques et en organisant la répartition de ces structures adaptées sur son territoire.

2. La prise en compte des obligations règlementaires

Un contexte législatif qui positionne Mâconnais Beaujolais Agglomération en chef de file de la politique Habitat

Depuis l'approbation du précédent PLH de la CAMVAL 2012-2018, le contexte législatif a fortement évolué et le nouveau PLH de l'Agglomération devra intégrer ces orientations nationales en matière de politique de l'habitat.

La loi du 18 janvier 2013

Elle modifie les dispositions de la loi SRU et plus particulièrement de son article 55, pour augmenter le rythme de construction de logements sociaux dans le respect de la mixité sociale. Elle vise également à favoriser la mise à disposition du foncier de l'Etat et de ses établissements publics en faveur du logement, en permettant d'appliquer une décote lors de sa cession au profit d'opérations de logement social. **L'objectif pour les communes concernées passe de 20% à 25% des résidences principales de la commune qui doivent être conventionnées**. Cet objectif n'est plus à atteindre en 2020 mais en 2025.

Du fait de leur appartenance à un EPCI de plus de 50 000 habitants et d'une population municipale supérieure à 3 500 habitants, sur le territoire Mâconnais Beaujolais Agglomération, 3 communes sont concernées par la règlementation SRU. Deux d'entre elles (Charnay-Lès-Mâcon et La-Chapelle-de-Guinchay) sont carencées et ont un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 car elles sont situées dans une zone moyennement tendue (Décret n°2014-870 du 1er août 2014). En effet, le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, s'élève à 1,75 sur l'Agglomération et ne justifie pas un effort supplémentaire en termes d'objectifs (Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017).

La commune de La-Chapelle-de-Guinchay a fait une demande d'exemption qu'elle a obtenue pour la période triennale 2017-2019.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy

Cette loi prévoit que le PLH doit prendre en compte le relogement et les objectifs de politiques de peuplement dans le cadre des actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi ALUR entraîne des évolutions importantes sur le contenu du PLH. Parmi les principales dispositions des mesures, certaines paraissent importantes à mentionner au regard des enjeux de ce PLH :

- Améliorer les rapports locatifs (encadrement des loyers, mise en place d'observatoire pour améliorer la connaissance des loyers sur le parc privé – un tel observatoire existe sur le Sud Loire) ;

- Améliorer la prise en charge et le traitement des situations relevant de la prévention des expulsions locatives ;
- Renforcer le dispositif d'hébergement par la définition d'un statut légal relatif au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) ;
- Lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et le traitement / prévention des copropriétés dégradées ;
    - Concernant l'habitat insalubre, la loi vise à renforcer les moyens d'action dans ce domaine très complexe, en donnant la possibilité aux communautés délégataires des aides à la pierre de devenir « acteur unique » de la lutte contre l'habitat insalubre. La loi permet par ailleurs aux présidents de Communautés de se voir déléguer les compétences et pouvoirs de police spéciale des maires relatifs au péril, « dès lors que toutes les communes de l'intercommunalité ont également décidé de leur confier leurs pouvoirs en la matière ».
    - Le PLH doit définir des actions de prévention, d'accompagnement et de requalification des copropriétés dégradées.
- Réformer la politique de la demande et des attributions dans le parc locatif social dans le cadre du chantier de la mixité sociale ;
    - Les EPCI peuvent créer une « conférence intercommunale du logement », obligatoire pour les EPCI concernés par un Contrat de ville au regard de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, chargée de définir « les objectifs en matière d'attributions de logements », de relogement des personnes et les « modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ». Ces conférences regroupent les maires des communes membres, le Préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que des associations ;
    - Elle introduit pour les EPCI couverts par un PLH la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) dont l'EPCI est « le chef de file ».
- Moderniser les dispositifs relatifs au logement, les outils fonciers au service de la production de mixité sociale, promouvoir l'habitat participatif.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

La loi Egalité et Citoyenneté, tout comme la loi ALUR, introduit de nombreuses modifications dans son volet habitat, concernant principalement la politique de mixité sociale liée aux attributions dans le parc locatif social, la politique des loyers des organismes sociaux ainsi que divers dispositifs spécifiques (gens du voyage, …) et la politique de production de logement social.

Mâconnais Beaujolais Agglomération est concernée par les dispositions de la loi et a engagé la démarche par délibération communautaire en date du 2 juillet 2015 en créant la conférence intercommunale du logement.

La CIL de MBA s'est réunie par 2 fois en février et mai 2016. L'ensemble des travaux, ponctués de différents groupes de travail, a permis l'élaboration et la signature, le 24 octobre 2016, de la convention intercommunale d'équilibre territoriale qui vient traduire, de façon contractuelle entre les

signataires, les orientations stratégiques adoptées en CIL en matière d'attribution de logements sociaux.

La récente Loi Egalité et Citoyenneté a pour conséquence de devoir retravailler les différentes réflexions menées sur le territoire, à la fois en intégrant les nouvelles communes qui ont rejoint l'Agglomération et en prenant en compte les dernières évolutions réglementaires.

Evolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logements

La loi confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution, suite à la loi ALUR.

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'Agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d'attribution en Quartier Politique de la Ville (QPV) à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Sur ces points, la loi fixe des objectifs chiffrés :

- 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à consacrer :
  - A des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situés sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE). Ce montant est de 8 623€ sur MBA ;
  - Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- L'ensemble des réservataires (Action Logement, Etat, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation devront consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

Evolutions concernant la production de logements locatifs sociaux

- Les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbains), qui imposent la construction de 25% (ou 20%) de logements sociaux sont modifiées. Elles sont renforcées pour les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défaillante ; a contrario, elle exempte des communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.
- Le taux de 20% de logements sociaux s'applique aux communes appartenant à un EPCI où le parc de logements existants "ne justifie pas un effort de production supplémentaire". Un décret fixe la liste des EPCI et Agglomérations concernées en fonction d'un unique critère : le

nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des EPCI. (Art.97)

- La Loi Egalité et Citoyenneté redéfinit également les critères d'exemption d'obligation. Un décret fixe la liste des communes pour lesquelles l'article 55 de la loi SRU n'est pas applicable. Trois cas de figure :
  - La commune est située hors d'une Agglomération de plus de 30 000 habitants "et insuffisamment reliée aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun" ;
  - La commune est située dans une Agglomération de plus de 30 000 habitants où la tension sur la demande de logements sociaux est faible ;
  - La commune a plus de la moitié de son territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité découlant de l'application de plans de prévention des risques ou servitudes.

  La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des EPCI auxquels elles appartiennent, après avis du préfet de région et de la commission nationale "SRU". (Art.97)
- Le Code de la Construction et de l'Habitat définit une liste des logements locatifs sociaux prise en compte pour vérifier le respect des obligations en application de la loi SRU. La loi Egalité et Citoyenneté ajoute :
  - Les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. (Art.97).
  - Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative en direction de personnes défavorisées sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. Le loyer pratiqué doit être inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement. (Art.97).

Evolutions concernant le contenu des PLH

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement. Il devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

La Loi Elan du 23 novembre 2018

Evolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logements

- L'obligation de se doter d'un système de cotation de la demande ;
- L'obligation d'atteindre 25% des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors QPV (sans possibilité de revoir ce taux à la baisse) ;

- L'intégration de personnes relogées dans le cadre d'opérations de requalification de copropriétés en difficultés parmi les 25% d'attributions aux ménages hors QPV ;
- L'intégration des ex-ZUS non retenus dans la nouvelle géographie prioritaire aux périmètres des QPV pour les objectifs d'attribution aux ménages en fonction des quartiles de revenus ;
- La gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social.

Evolutions concernant la production de logements locatifs sociaux

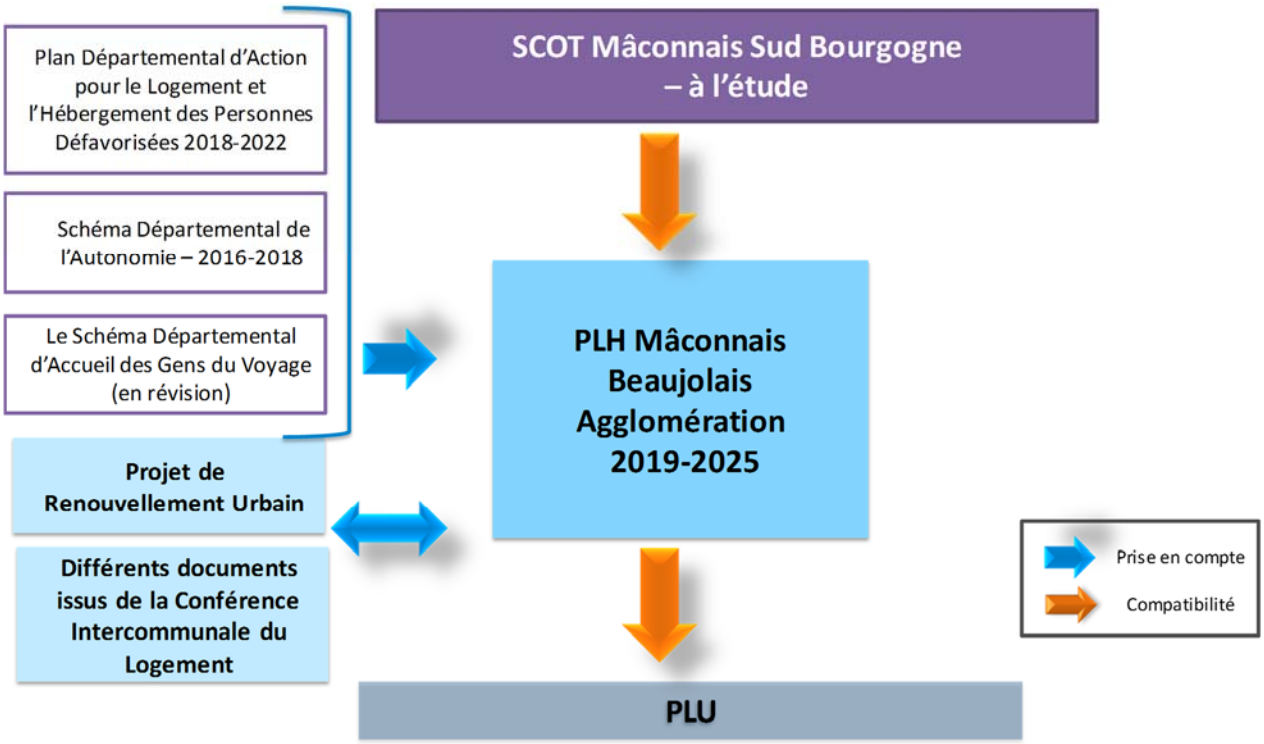
- Les mesures relatives au décompte SRU des logements sociaux (art.130) :
  - Allonger (de 5 à 10 ans) la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus à leur locataire continuent d'être décomptés ;
  - Prise en compte dans l'inventaire des logements sociaux SRU des logements en location-accession lors de leur phase locative, soit pendant une durée de 5 ans ;
  - Prise en compte dans l'inventaire des logements sociaux SRU les logements en bail réel solidaire.
- La mesure relative à l'application de la loi SRU aux communes soumises pour la première fois (art.132)
  - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal, de 25% ou 20% de logement social selon les cas.
  - Le rythme de rattrapage est fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20% des logements sociaux à réaliser, puis 25% (période 2), 33% (période 3), 50% (période 4) et 100% (période 5).
  - En cohérence, la disposition permettant d'accorder à ces communes **une période triennale supplémentaire après avis de la commission nationale SRU** (article L.302-9-1-1 du CCH) est supprimée.

Evolutions concernant l'Habitat Privé

- Le programme Action Cœur de Ville va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres des villes moyennes. Les partenaires du programme sont l'Anah, Action logement et la CDC qui vont mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022).
  - Le pilotage s'appuie sur un comité de projet au niveau local et des instances régionales (comité des financeurs) et nationales (COPIL, comité techn. national)
- L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour objet de mettre en oeuvre un **projet global de territoire**. Elle donne lieu à la signature d'une **convention** qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire.
  - La **convention** est signée entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les **actions prévues** et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.
- Lutte contre l'habitat indigne : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative :
  - Le dispositif de l'astreinte s'applique à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.

Le PLH au cœur des documents de planification

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



Hiérarchie des différents documents programmatique en matière d'habitat

Le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne (à l'étude)

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné et sur le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir). Le SCOT se doit d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. C'est un document qui définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Il abordera notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques.

Sur le territoire, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Mâconnais Sud Bourgogne, créé le 21/08/2017, a prescrit l'élaboration du SCoT Mâconnais Sud Bourgogne, le 20 septembre 2017.Ce document est actuellement en cours d'élaboration. Ainsi, en l'absence de SCoT en vigueur, le PLH devra fixer les grandes orientations en matière de stratégie Habitat.

Les autres documents de programmation des politiques de l'Habitat

Le PLH doit également se conformer à d'autres documents relevant de l'échelon départemental

- **Le Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**

En Saône et Loire, le PDALHPD, qui couvre les années 2018 à 2022 a été adopté le 25 juin 2018. Il a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Il s'organise autour des grands axes suivants :

- Axe 1 : instaurer une dynamique d'accès prioritaire au logement en s'appuyant sur des partenariats territoriaux
- Axe 2 : déployer une offre de logement, d'hébergement et d'accompagnement pertinents
- Axe 3 : Clarifier et consolider l'offre d'hébergement et de logement adapté
- Axe 4 : Piloter et animer le Plan

Le PLH devra prendre en compte les réflexions menées et les grandes orientations arrêtées dans le cadre du PDALHPD.

- **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)**

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage. Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

En Saône et Loire, le SDAGV est en cours de révision, le précédant document couvrait la période 2012-2018. Le PLH devra prendre en compte ce nouveau document et ses grands principes et le programme d'action du PLH devra être en accord avec ses prescriptions.

- **Le schéma départemental de l'autonomie pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap**

Établi pour la période 2016-2018, ce schéma a pour objet :

- D'apprécier la nature,
- Le niveau et l'évolution des besoins sociaux et médico-sociaux de la population,
- De dresser le bilan quantitatif et qualitatif de l'offre sociale et médico-sociale existante,
- De déterminer les perspectives et les objectifs de développement de l'offre sociale et médico-sociale,
- De préciser le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services sociaux et médico-sociaux,
- Et enfin de définir les critères d'évaluation des actions mises en œuvre dans leur cadre.

Ce schéma a été arrêté par le Président du Conseil départemental après consultation des représentants des organisations professionnelles représentant les acteurs du secteur du handicap ou de la perte d'autonomie dans le département ainsi que les représentants des usagers. L'objectif de ce schéma est d'assurer l'organisation territoriale de l'offre de services de proximité et son accessibilité.

Le nouveau schéma départemental est en cours d'écriture, en même temps que l'élaboration du PLH.

3. La méthode d'élaboration du diagnostic

La démarche d'élaboration

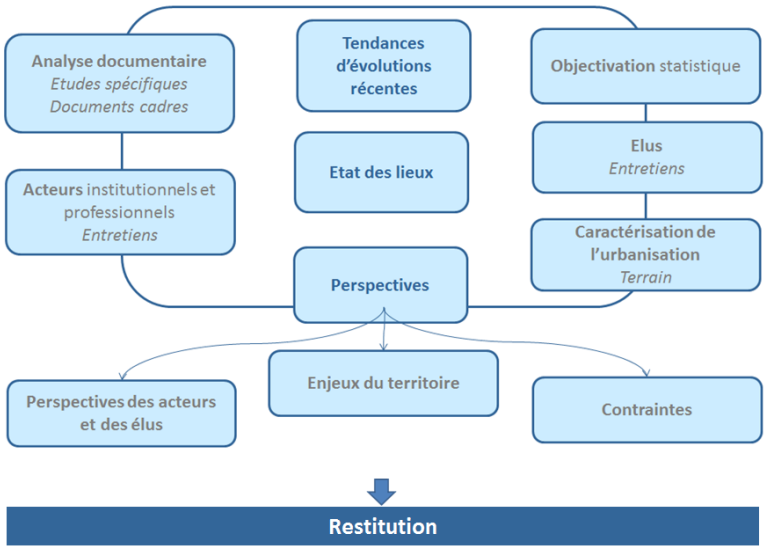
L'enjeu de la phase de diagnostic est de développer une connaissance objective et partagée du territoire, de sa situation en termes d'habitat, des problématiques générales liées à l'habitat à l'échelle communautaire, des besoins des ménages et des spécificités et diversités internes au territoire.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (département par exemple), a permis de dégager les grandes tendances et les caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Les connaissances techniques des acteurs de terrain ainsi que des élus sont mobilisées au travers d'entretiens, pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic. Les acteurs rencontrés dans le cadre d'entretiens sont :

- Les 39 communes de MBA ;
- Les différents acteurs de terrain intervenant sur l'habitat : Bailleurs sociaux, ADIL, DDT/DDCS, CBO Territorial, Bourbon Bois, Action Logement, FRBTP, PACT Réunion, CAF, FNARS et ARMOS.

L'ensemble des informations recueillies dans le cadre d'entretiens permet, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégies propres des acteurs et élus.



Le diagnostic réalisé dans le cadre de la cadre de l'élaboration du Programme Local de l'habitat a été restitué lors de la table ronde de l'habitat le 27 mars 2018.

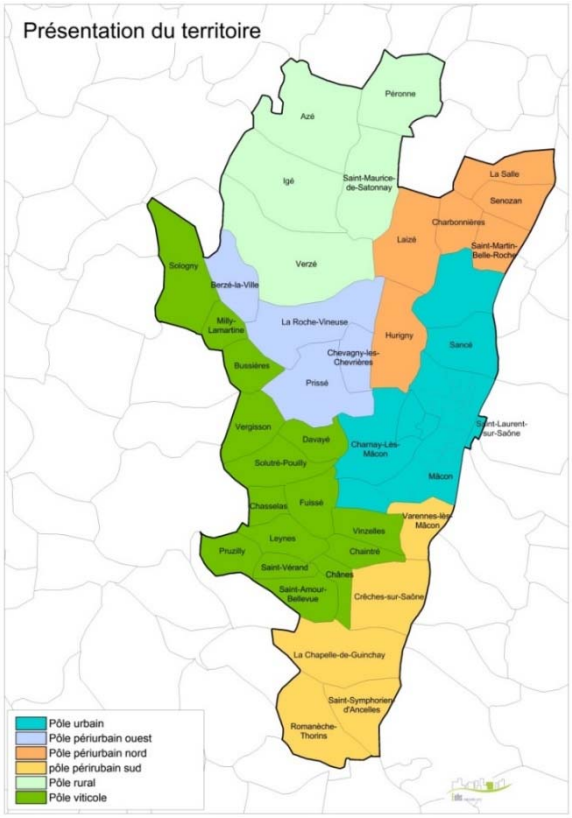
La sectorisation du territoire communautaire

Créée le 4 novembre 2004, la Communauté d'Agglomération du Mâconnais-Val de Saône (CAMVAL), qui regroupait 26 communes et 63 500 habitants s'est élargie au 1er janvier 2017 à la Communauté de Communes du Mâconnais Beaujolais au sud du territoire, suite à la loi NOTRe pour devenir Mâconnais Beaujolais Agglomération (MBA). MBA regroupe 39 communes (38 communes en rive droite, une commune, Saint-Laurent-sur-Saône, en rive gauche sur le Département de l'Ain) et s'organise autour d'une ville moyenne, Mâcon, Préfecture de Saône-et-Loire, forte d'une population de 34 000 habitants.

Le diagnostic du PLH présente les résultats à l'échelle des 39 communes de Mâconnais Beaujolais Agglomération. Afin de mettre en exergue les spécificités territoriales, certaines données sont déclinées selon les découpages suivants utilisés dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du premier PLH :

- Le pôle urbain
- Le pôle périurbain Ouest
- Le pôle rural
- Le pôle périurbain Nord
- Le « pôle périurbain Sud ».
- Le pôle viticole

Ce découpage territorial doit être considéré comme une méthodologie de travail afin, d'une part de s'affranchir du secret statistique et d'autre part de dégager des spécificités territoriales. Il ne présage aucunement d'une sectorisation définitive pour ce PLH. Enfin, les résultats sont comparés aux



situations observées à l'échelle

Par ailleurs, certains résultats sont, lorsque cela est possible :

- présentés à l'échelle des quartiers IRIS de la ville de Mâcon afin de mettre en avant des spécificités de certains secteurs de la ville-centre

- comparés aux EPCI voisins et au département afin d'envisager des phénomènes à l'échelle du bassin de vie / d'habitat.

Mâconnais-Beaujolais AGGLOMÉRATION

Diagnostic

Sommaire

Approche fonctionnelle du territoire et évolution du peuplement....27

1. **Un territoire à la fonction économique marquée qui se renforce 28**
2. **Des migrations pendulaires qui se renforcent à destination de Mâcon....29**
3. **Un développement démographique modéré qui se réalise en périphérie....30**
4. **Des carences mises en exergue par les mobilités résidentielles... ....32**

Le parc de logements et son évolution....40

1. **Un parc de logement qui explique les différences de peuplement....41**
2. **Un parc vacant et en progression à exploiter....43**
3. **Des besoins variés d'action sur le parc existant 46**

La dynamique de production de logements 51

1. **Une baisse de la construction neuve significative du faible dynamisme du marché de l'habitat....52**
2. **Une production qui traduit le phénomène de périurbanisation portée par la construction pour soi 53**
3. **Une consommation foncière qui demeure toujours élevée nécessitant de maitriser le développement 55**

Le parc locatif social....57

1. **Un territoire bien doté en logements locatifs sociaux mais fortement concentrés 58**
2. **Une pression de la demande modérée sur le parc public....62**
3. **Une nécessité de prévenir la constitution d'un parc social à deux vitesses 64**

Un marché du logement plutôt accessible et en reprise....67

1. **Une offre locative privée peu renouvelée par l'offre neuve....68**
2. **Un marché des maisons anciennes relativement accessible 69**
3. **Un marché des appartements anciens concentré sur le pôle urbain 70**
4. **Un foncier à bâtir encore abordable 70**
5. **Un marché de la promotion immobilière fortement dépendant des autres segments immobiliers 71**

6. Synthèse Offre/Demande : Une offre à développer auprès des ménages du 3ème et 5ème décile pour la promotion immobilière.....72

Les publics aux besoins spécifiques.....74

1. La problématique du vieillissement et des personnes à mobilité réduite 76

2. Les jeunes : des profils variés nécessitant des réponses adaptées 78

3. Les ménages en situation précaire.....80

4. Les gens du voyage et l'enjeu de sédentarisation 81

Approche fonctionnelle du territoire et évolution du peuplement

Ce qu'il faut retenir :

- Une spécialisation des communes à l'échelle de l'Agglomération
  - Autour de la fonction résidentielle pour les communes périphériques
  - Autour de la fonction économique pour la ville-centre

- Des déplacements quotidiens sur le territoire d'actifs vivant dans les EPCI voisins

- Un départ des familles, notamment de la ville-centre

- Une tendance à la périurbanisation motivée par la recherche de la maison individuelle à bon prix (équilibre prix/éloignement)

Les enjeux en termes d'habitat :

- Redonner un rôle résidentiel fort à la ville-centre et renforcer son rôle de porte d'entrée sur le territoire
  - En organisant la périurbanisation et la production sur l'ensemble du territoire
  - En attirant les actifs qui viennent travailler chaque jour par la création d'une nouvelle offre de logements (typologie et prix) correspondant à leur profil

- Etre attentif à la diversité de l'offre produite (types, gammes de prix, etc.)
  - Proposer une nouvelle offre alternative à la périurbanisation pour les familles : enjeu du développement de l'individuel et intermédiaire à coût modéré pour attirer des familles et des professions intermédiaires en centre-ville
  - En complément de l'offre nouvelle, être attractif auprès des petits ménages (jeunes et séniors notamment) en s'appuyant sur le parc vacant
  - Engager en périphérie un changement de modèle de construction
  - Proposer une offre diversifiée, incluant notamment du locatif afin de permettre un turn-over des populations et le maintien des services

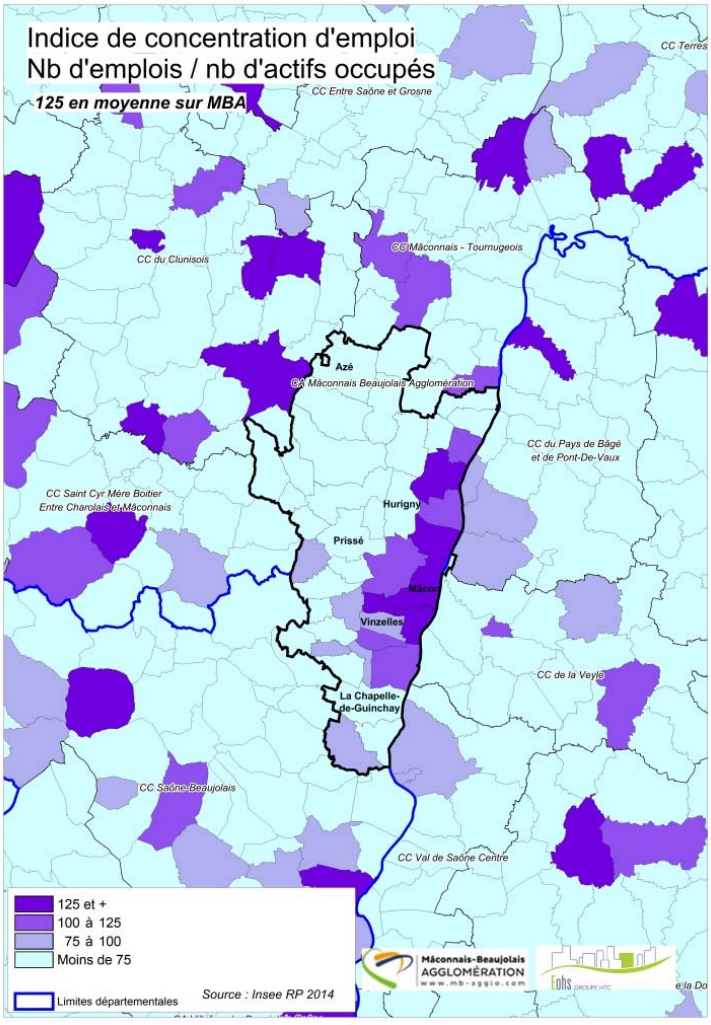
1. Un territoire à la fonction économique marquée qui se renforce

En lien avec le poids économique de la ville-centre, **Mâconnais Beaujolais Agglomération propose sur son territoire 125 emplois pour 100 actifs[2] ayant un emploi et résidant dans la zone.** MBA se situe donc au-dessus de l'indicateur 100, démontrant une fonctionnalité économique qui polarise au-delà de son territoire administratif.

Ce dynamisme est principalement dû au poids de la ville-centre qui concentre l'essentiel des emplois intercommunaux (65%) et qui se distingue par un indice de concentration d'emploi très élevé (211).

D'autres communes assurent cette fonction mais de manière nettement moins prononcée comme Crêches-sur-Saône (115) ou encore Varennes-lès-Mâcon (158).

La situation des villages ruraux et viticoles illustre quant à elle leur vocation principalement résidentielle dans une logique de périurbanisation par rapport au pôle d'emploi de Mâcon. La population active des villages ruraux, travaille très majoritairement en dehors de sa commune. Les habitants se rendent sur les pôles d'emplois du territoire, ou, pour certains sur les pôles d'emplois externes.



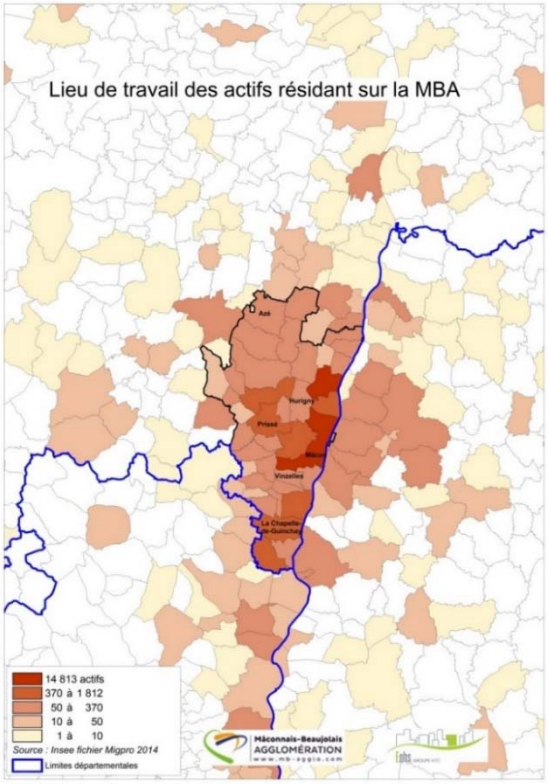
Depuis 2009, la fonction économique du territoire se renforce progressivement, puisque MBA proposait 123 emplois pour 100 actifs résidents. Mâcon connaît une très forte augmentation de sa fonction économique passant de 195 à 211 (en moyenne +16) en indice de concentration, traduisant une prise d'importance de sa fonction économique sur sa fonction résidentielle. Cette hausse s'explique par le fait que le nombre d'actifs habitants sur Mâcon a diminué deux fois plus rapidement que le nombre d'emplois proposés sur la ville.

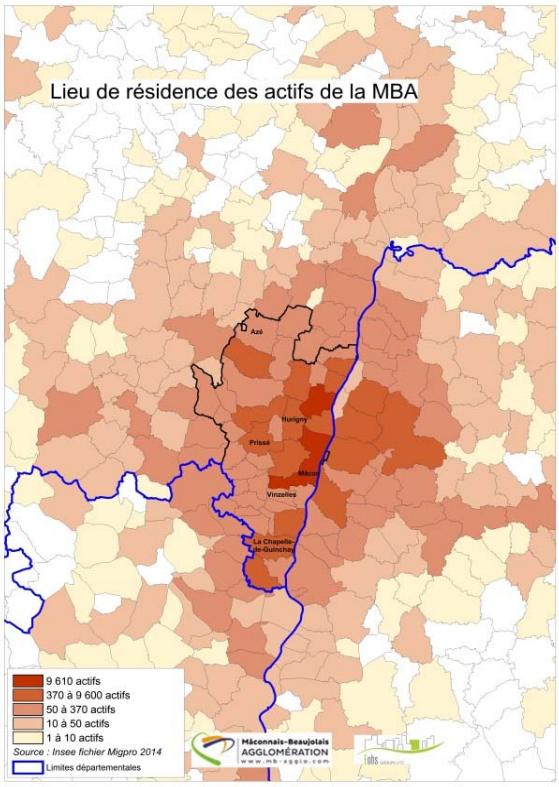
[2] *Ce ratio est appelé « indice de concentration d'emploi » et permet d'identifier la fonctionnalité principale du territoire. Cet indice est égal au nombre d'emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone considérée Plus il est faible, plus le territoire est à dominante résidentielle.*

2. Des migrations pendulaires qui se renforcent à destination de Mâcon

En 2014, 3/4 des actifs de MBA travaillent sur le territoire communautaire (dont 40% à Mâcon). Le quart restant (environ 7 300 actifs) travaille en dehors de MBA, ce qui démontre une faible polarisation des EPCI voisins (11%).

En revanche, 38% des emplois du territoire sont pourvus par des actifs habitant hors de MBA. Ainsi 15 000 actifs réalisent un trajet quotidien entre MBA et leur lieu d'habitation. MBA est donc très attractive d'un point de vue de l'emploi pour les EPCI voisins, notamment ceux limitrophes à l'Agglomération situés dans l'Ain : 25% des emplois occupés par des actifs résidants hors de MBA vivent sur la CC du Pays de Bâgé et de Pont-De-Vaux, 14% sur la CC de la Veyle. A noter que 7% des emplois de MBA sont occupés par des actifs vivant dans le département du Rhône.





Ces résultats traduisent un phénomène de périurbanisation qui dépasse le périmètre communautaire.

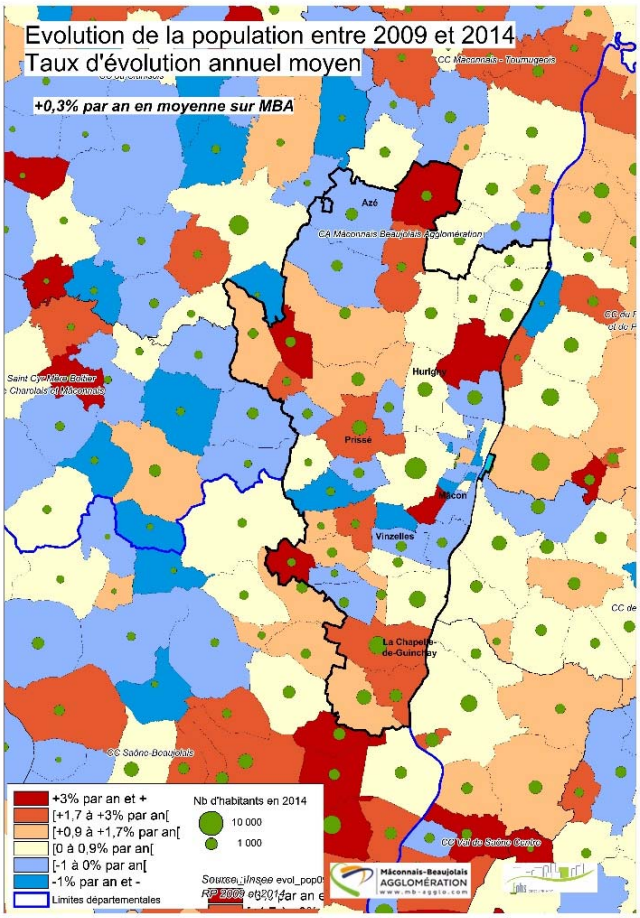
Ce constat s'observe également sur la ville-centre où près de 10 100 personnes viennent chaque jour travailler, tout en résidant à l'extérieur de la commune. Les emplois sont de moins en moins souvent pourvus par des habitants de Mâcon : 31% contre 34 % en 2009.

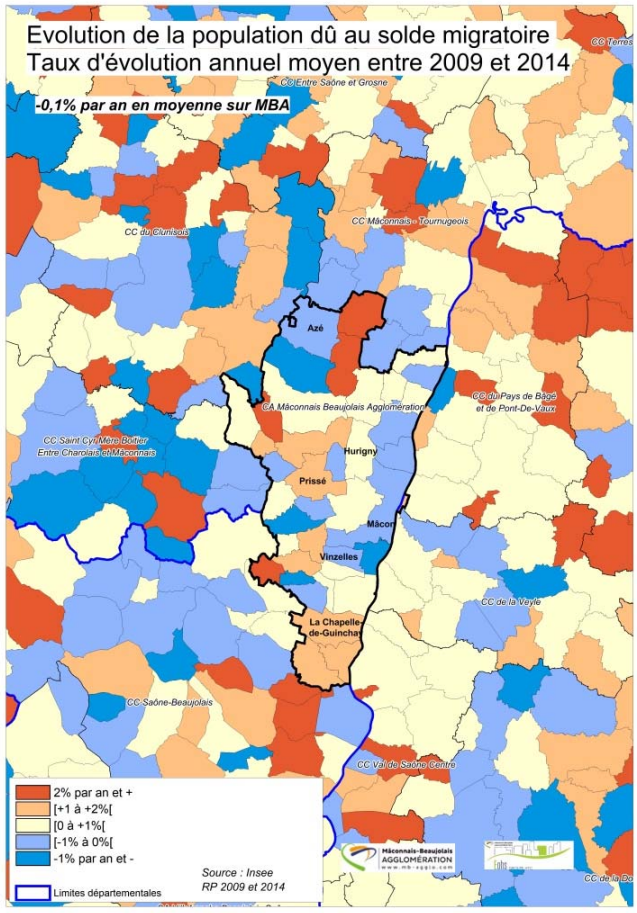
Ces évolutions traduisent la spécialisation économique de la ville-centre mais aussi le renforcement du phénomène de périurbanisation. Elles posent la question de la capacité du territoire, et plus spécifiquement de la ville-centre, à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler. L'augmentation des déplacements pendulaires peut amener des questionnements liés à la fragilité économique des ménages : les habitants vont plus loin pour accéder à la propriété à moindre coût mais augmentent considérablement leurs frais liés aux déplacements et donc augmentent leur risque de précarité énergétique.

3. Un développement démographique modéré qui se réalise en périphérie

Atteignant **76 325 habitants au 1er janvier 2014**, la population de Mâconnais Beaujolais Agglomération a augmenté de manière modérée, à hauteur de 0,3%/an soit un gain démographie de 220 habitants par an. Toutefois, à titre de comparaison, la croissance démographique du département est deux fois moins importante que sur MBA (0,04% / an entre 2009 et 2014).

Ce gain de population est uniquement lié au solde naturel, qui contribue à la hausse de la population à hauteur de 270 habitants supplémentaires par an, compensant un solde migratoire négatif (- 46 par an).





Solde migratoire

Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

On observe sur l'Agglomération de fortes variations selon les secteurs :

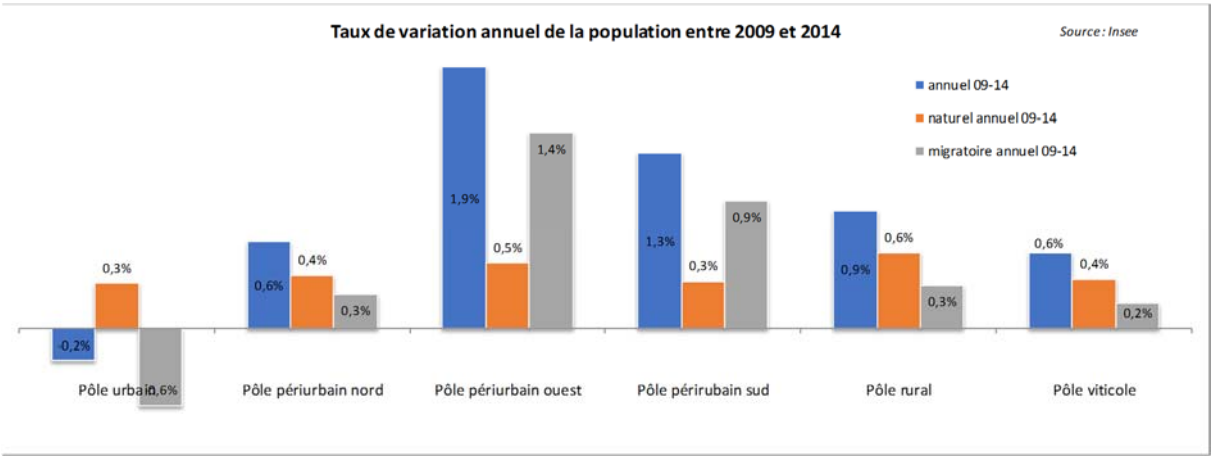
- **Mâcon,** connait une décroissance démographique (-0,4%/an entre 2009 et 2014), perdant ainsi 680 habitants depuis 2009. Malgré un accroissement naturel positif, Mâcon perd des habitants depuis 2009 car son solde migratoire est négatif (-1 400 personnes en cinq ans), démontrant ainsi une perte d'attractivité.

  Au sein même de la ville-centre, des disparités existent entre quartiers. Ainsi, la croissance est nettement plus dynamique sur les communes associées de « Sennecé-Les-Mâcon et de

Saint-Jean-Le-Priche » : +4,2%/an. Les quartiers des Saugeraies et des Blanchettes ont, quant à eux, vu leur population se stabiliser (+0,4 à +0,5/an).

A l'inverse, on note une **perte d'attractivité sur les secteurs en proche périphérie du cœur-historique** tels que Les Perrières (-7,3%/an), Herriot (–1,2%/an), Centre-Ville (-0,8%/an) et Marbé (-2,3%/an, à mettre en lien avec l'important programme de rénovation urbaine qui a contribué à la démolition de logements et donc le départ de ménages).

- **Les pôles périurbains Ouest et Sud** sont les secteurs les plus dynamiques : respectivement +1,9%/an et +1.3%/an. Ces communes relient plus rapidement la ville où se concentre principalement l'emploi, car elles sont desservies par de grands axes routiers, cet élément peut expliquer leur augmentation démographique de ces territoires.
- **Les communes des pôles rural et viticole** se caractérisent par une croissance modérée (respectivement +0,9%/an et +0,6%/an) ;
- **Au-delà du périmètre communautaire, les communes limitrophes au Sud et à l'Est situées dans le département de l'Ain se caractérisent par une forte attractivité** : +1,5%/an sur la CC du Pays de Bâgé et de Pont-De-Vaux par exemple.



Ces principaux constats démographiques confirment le phénomène de périurbanisation présent sur le territoire. Le déficit d'attractivité de la ville-centre au profit des communes des secteurs périurbains, rural ou viticole est une évolution qui doit questionner la politique communautaire de l'habitat et, plus largement, le projet de développement. Ces écarts d'attractivité résidentielle et de poids démographique pointent un enjeu important relatif à l'organisation de la croissance du territoire.

4. Des carences mises en exergue par les mobilités résidentielles...

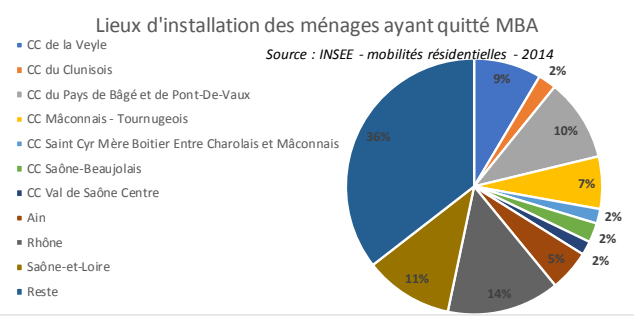
Cette partie se base sur les flux de "migrations résidentielles" fournit par l'INSEE, pour l'ensemble des communes. Il s'agit des emménagements observés entre le lieu de résidence au 1er janvier 2014 avec le lieu de résidence à l'année N-1 (1er janvier 2013), seule année disponible depuis le changement de modalités de l'enquête.

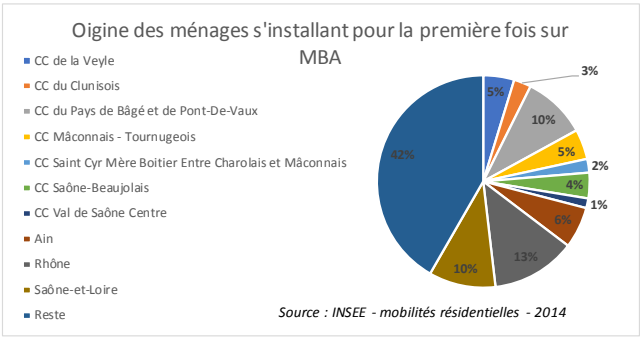
Un solde migratoire négatif en termes de ménages sur 2013-2014

Sur la période 2013-2014, on constate davantage de départ que d'arrivée de ménages sur MBA. En effet, 1 444 ménages se sont installés sur Mâconnais Beaujolais Agglomération pour la première fois et 1 533 ménages ont quitté le territoire.

Parmi l'ensemble des ménages ayant quitté l'Agglomération, 34% sont partis pour une commune située dans un des EPCI voisins de MBA (notamment la CC du Pays de Bâgé et de Pont-De-Vaux, 10% soit 160 ménages) et 14% sont partis dans le Département du Rhône.

A l'inverse, les ménages s'étant installés sur l'Agglomération pour la 1ère fois sont originaires à 29% des EPCI voisins. A noter que 13% viennent du département du Rhône. Ils s'installent principalement sur les pôles urbain et périurbain Sud.

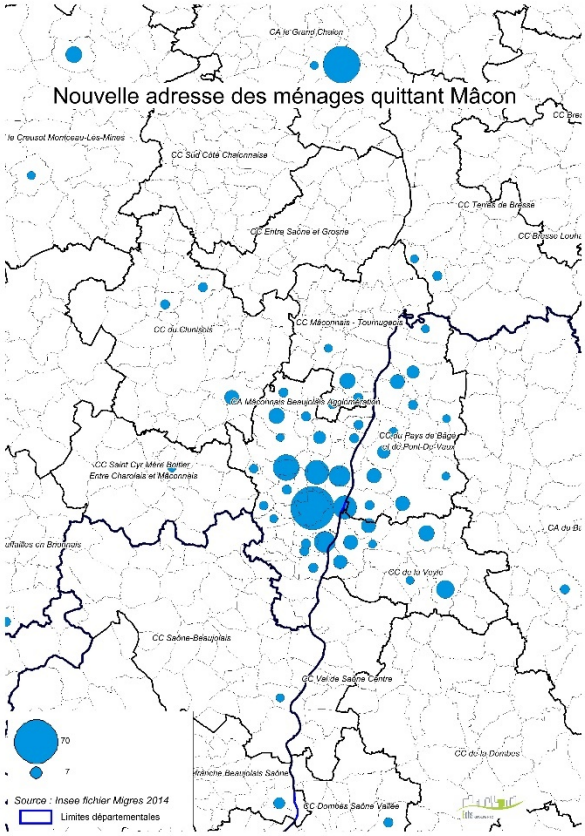


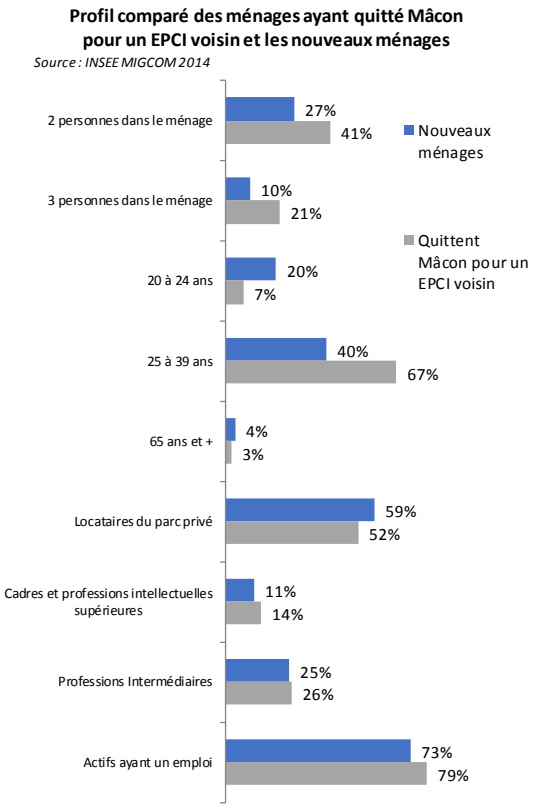


Des flux qui tendent à affirmer les spécialisations de peuplement de la ville de Mâcon

La tendance observée entre2009 et 2014 sur la ville de Mâcon qui perdait des habitants, semble s'inverser sur 2013-2014. En effet, **1 070 ménages ont quitté Mâcon et 1 150 ménages se sont installés entre 2013 et 2024**. Cependant, cet afflux de ménages n'a qu'un faible impact sur la croissance démographique de Mâcon compte tenu du profil familial des ménages qui quitte la ville-centre et de l'arrivée de personnes seules.

Parmi les ménages quittant Mâcon, près de 75% d'entre eux déménagent pour rejoindre un EPCI voisin, 14% pour une autre commune de MBA et 11% reste dans le pôle urbain





Au sein de l'Agglomération, les flux sont relativement équilibrés entre Mâcon et les communes des autres secteurs. En effet, en 2013, 270 ménages ont quitté Mâcon pour une autre commune de l'Agglomération et environ 300 ont fait le chemin inverse. Ce constat permet de nuancer certaines affirmations sur le fait que les communes périphériques captent en grande majorité la population de la ville-centre. En réalité les flux entre ville-centre et communes périphériques sont équilibrés. La principale différence réside dans le profil des ménages entrants et sortants de Mâcon.

La mobilité résidentielle sur la ville de Mâcon concerne un profil de ménages spécifique. Les ménages ayant emménagé récemment dans la ville-centre sont globalement :

- Des jeunes : 20-24 ans,
- Des personnes seules (54%),
- Des ouvriers / employés (42%),
- Des locataires (80%).

A l'inverse, les ménages quittant Mâcon sont généralement plus âgés, plus familiaux et plus souvent pour devenir propriétaires de leur logement.

Le profil des ménages entrants et sortants à Mâcon pose la question de la diversité de logements à proposer sur la ville centre.

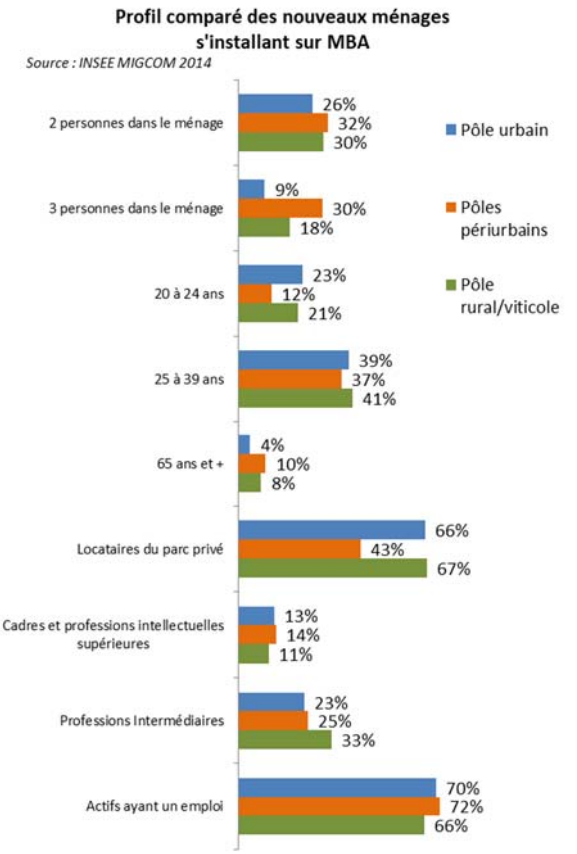
Toutefois, Mâcon joue un **rôle prépondérant en tant que « sas d'entrée » du territoire** : 80% des ménages qui s'installent sur la ville habitaient précédemment en dehors de MBA.

L'enjeu dans la programmation du centre-ville de Mâcon est double. Il s'agit dans un premier temps de conserver et de maintenir son rôle de « sas d'entrée » pour les nouveaux habitants. En parallèle, il s'agit, via la création d'une offre de logement diversifiée et adaptée à ce type de profil, de retenir les ménages quittant Mâcon pour des raisons résidentielles.

Le profil des entrants est variable selon les secteurs

L'analyse du profil des nouveaux arrivants sur chacun des secteurs traduit l'opposition nette entre la ville-centre et la périphérie d'un point de vue des profils socio-économiques et démographiques.

Premier constat : le rôle du logement locatif dans la mobilité : 3/4 des mouvements sont permis par les logements locatifs (privé et social) à l'échelle communautaire et particulièrement à Mâcon (80% des emménagements). Ainsi, le rôle de la construction neuve dans la mobilité est relativement faible : **20% des mouvements résidentiels sont imputables à l'accession à la propriété**.



A Mâcon, comme vu précédemment, le profil des nouveaux ménages **est bien plus souvent composé de personnes seules, jeunes et caractérisés par une situation économique plus fragile.**

A l'inverse, au sein des pôles périurbains, le profil des emménagés récents est **plus familial que dans le reste du territoire avec un** profil socio-économique plus favorable, et une attractivité auprès des catégories socio professionnelles supérieure.

Très généralement, ces ménages s'installent afin de concrétiser leur désir d'accession à la propriété, n'hésitant pas à s'éloigner davantage de la ville-centre à la recherche d'un cadre de vie plus « rural » et des coûts d'acquisition moindre par rapport à Mâcon.

L'enjeu principal pour MBA sera de maintenir l'attractivité du territoire et de réduire, dans la limite du possible, les écarts entre chaque secteur, afin d'éviter un trop grand déséquilibre de peuplement entre les communes.

5. …qui confortent la spécialisation socio-démographique des territoires

D'une manière générale, les déséquilibres de peuplements observés à travers les flux résidentiels (cf. partie précédente) confirment et confortent les spécialisations déjà à l'œuvre sur le territoire.

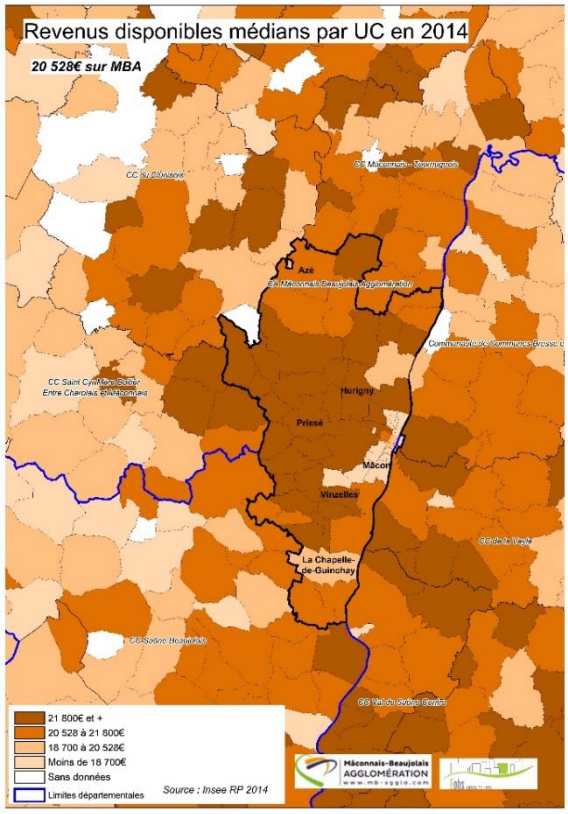
Des ménages en relative fragilité économique sur la ville-centre

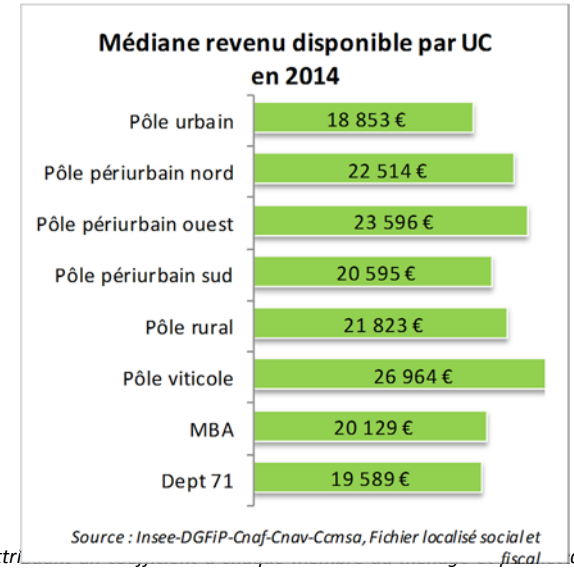
En 2014, le revenu médian par unité de consommation[3] (UC) est de 20 528 € pour Mâconnais Beaujolais Agglomération soit 1 710 € en moyenne par unité de consommation. Ce niveau est légèrement supérieur à celui du département (1 640 €/ mois).

Mâcon affiche un revenu médian par UC bien inférieur (17 765€) alors que les habitants des autres pôles perçoivent un revenu médian plus élevé, notamment dans le pôle périurbain Ouest (23 600€) et le pôle viticole (27 000 €).

Cette répartition donne des indications sur l'offre résidentielle et confirme les dynamiques observées précédemment. Globalement, les ménages les plus modestes restent dans la ville-centre (en lien avec la présence du parc locatif). A l'inverse, les ménages aisés s'installent plus facilement dans les communes excentrées, car ils ont les moyens de payer le prix du foncier, du bâti et des déplacements.

Au sein même de Mâcon, assez logiquement, les quartiers concentrant le parc locatif social ont des revenus médians par UC plus faibles : Les Blanchettes (13 268€/UC), Les Perrières (13 597€/UC), La Chanaye-Fontenailles (14 75€/UC). A l'inverse, les quartiers au profil plus résidentiel se distinguent par des revenus plus élevés : Flacé-Liberté (23 732€), Flacé-Bel-Horizon (23026€)



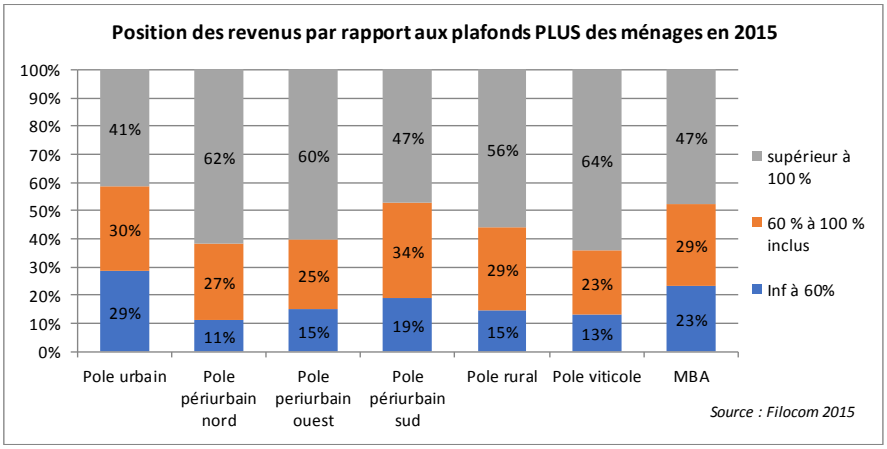


[3] *L'unité de Consommation (UC) est un système de pondération attri… …ant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). On retient ici la pondération suivante, selon l'échelle la plus communément utilisée : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.*

Plus de la moitié des ménages éligibles à un logement social

A l'échelle de l'Agglomération, la moitié des ménages est éligible à un logement social, et un quart à un logement très social. Ces proportions sont plus importantes sur le pôle urbain (60 % des ménages éligible à un logement social, dont 29% pouvant prétendre à un logement très social).

A l'inverse, sur les autres secteurs, moins de 20% en moyenne des ménages sont éligibles au logement très social.



Les plafonds PLUS et PLAI

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : environ 20 620 € nets annuels au 01er janvier 2019.
Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 11 340 € annuels (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

Ces disparités dans les revenus posent la question des possibilités d'installation des ménages modestes sur le territoire et pointent la nécessité de s'interroger sur l'accès au logement pour tous.

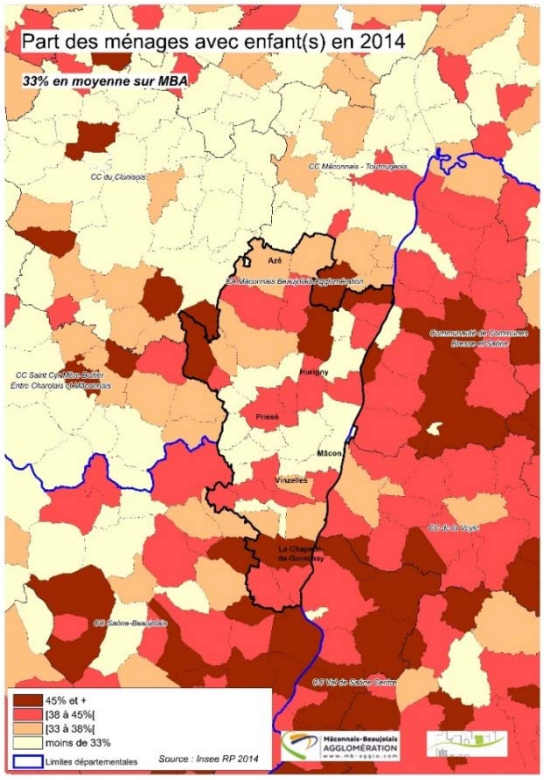
Un profil d'occupation plus familial en dehors de Mâcon

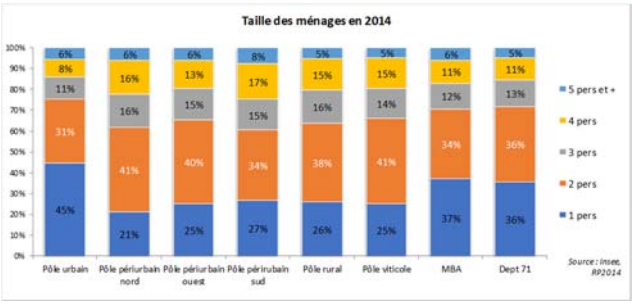
Avec 2,17 personnes par ménage en moyenne, les ménages de MBA ont un profil légèrement plus familial que sur le département (2,15). La localisation des familles à l'échelle du territoire illustre la forte dichotomie existante entre la ville-centre et les communes périphériques :
C'est sur le pôle urbain et notamment Mâcon que les ménages sont les plus petits (2,02). On trouve des **grands ménages dans le Pôle périurbain Nord et Sud (2,47), traduisant ainsi la localisation préférentielle des familles** au sein du territoire.

La localisation des ménages avec enfant(s) est très ciblée. Les familles avec enfant(s) sont installées **en périphérie de Mâcon**, et proches des infrastructures routières importantes (A6), permettant aux actifs résidant d'avoir accès plus rapidement aux axes principaux.

A l'inverse, l**es personnes seules sont quant à elles surreprésentées sur le pôle urbain (45%), et notamment à Mâcon (52%),** en lien avec la structure du parc de logements.

La taille des ménages diminue sur la période 2009 – 2014, passant de 2,20 à 2,17 personnes par ménages. Cette tendance, conforme à celle qui s'observe à l'échelle nationale, **s'explique par l'augmentation légèrement plus rapide du nombre de ménage (+0,5%/an) que celle de la population.** Ainsi, **sur la période 2009-2014, il a fallu produire 90 résidences principales supplémentaires par an pour compenser cette évolution et maintenir ainsi le nombre d'habitants**, soit environ 50% de l'augmentation totale du nombre de résidences principales supplémentaires.





Un territoire confronté au vieillissement de la population

MBA est principalement peuplé à 50 % par une population âgée entre 40 et 64 ans.

Cependant, MBA est confronté, comme partout en France, par **une gérontocroissance**[4] **et un vieillissement de sa population. Entre 2009 et 2014, les 75 ans et + augmentent de 2,6%/an soit 951 personnes supplémentaires sur la période.** Au-delà du volume, la proportion des 75 ans et + au sein de la population a très légèrement augmenté d'un point en cinq ans.

Ce sont les communes du Pôle périurbain Ouest où l'enjeu lié au vieillissement de la population semble le plus prégnant à court et moyen terme, du fait notamment d'un développement plus ancien et centré sur l'accession à la propriété, avec 1/3 des chefs des ménages âgés de 65 ans et plus.

L'indice de jeunesse[5] confirme ce constat puisque MBA se caractérise par un indice de jeunesse faible, et similaire au département : indice de 89 contre 101 en France Métropole. Le territoire

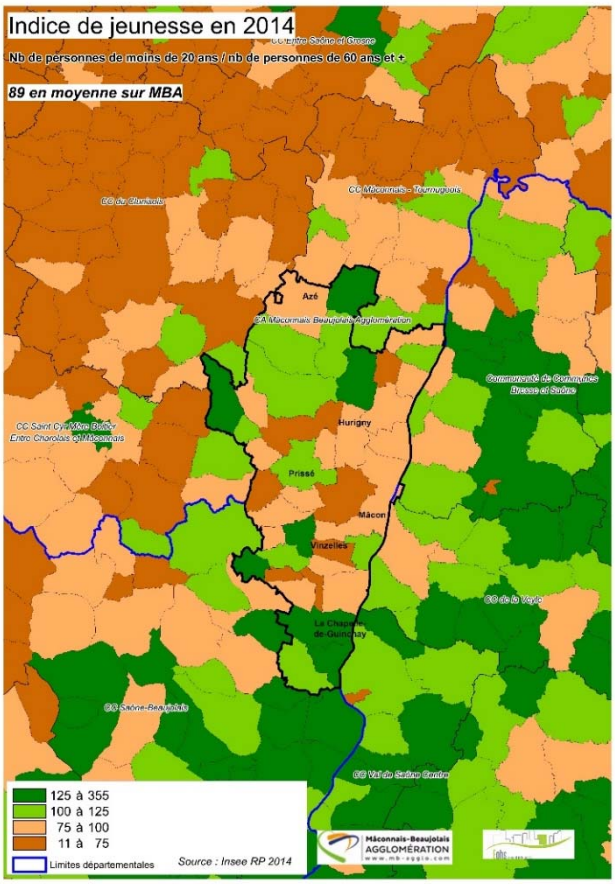
[4] *Le vieillissement de la population correspond à la croissance de la part des seniors (60 ans ou plus) ; alors que la gérontocroissance se définit par la hausse des seniors en volume.*

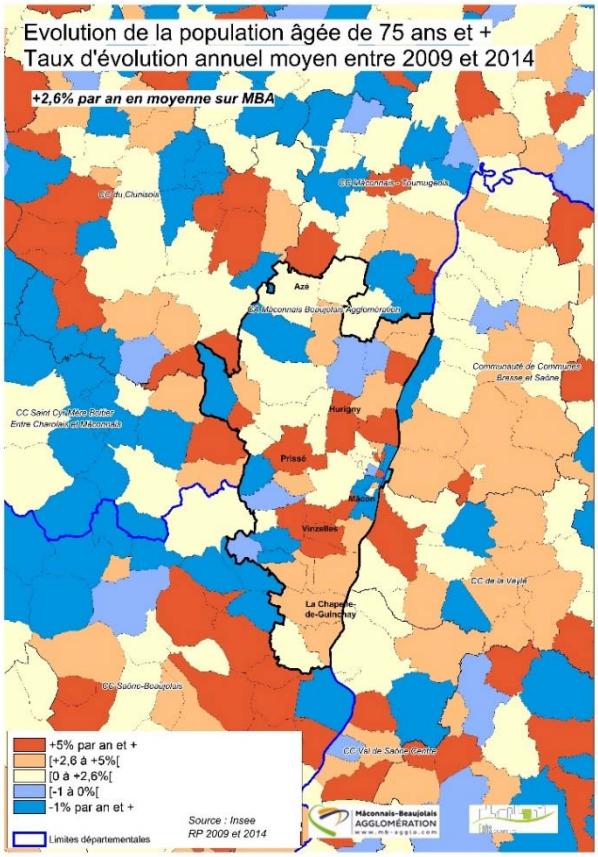
[5] *L'indice de jeunesse correspond au nombre de personnes âgées de 60 ans et plus divisé par celui des personnes âgées de moins de 20 ans. Plus l'indice est élevé, plus la population du territoire est considérée comme « jeune ».*

compte, en volume, davantage de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans.

La cartographie de l'indice de jeunesse montre cependant quelques disparités :

- Des communes « très jeunes » sur le pôle périurbain Sud et dans une moindre mesure sur le pôle rural ;
- Des communes sur le pôle viticole « plus âgées » avec une proportion plus élevée de 60 ans et plus.





En lien avec un parc locatif privé important et des petites typologies bien représentées, la part des jeunes ménages (15-30 ans) est supérieure à Mâcon où ils représentent 21% que sur le reste de l'Agglomération (18%). Cela témoigne d'une gamme de choix résidentiels certainement très mince pour ces ménages.

A l'échelle des quartiers de Mâcon, ce sont les IRIS de Loché (+14%/an), Marbé (+5,9%/an) et La Chanaye-Fontenaille (+5,4%/an) qui sont confrontés au phénomène de vieillissement de leur population.

Le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance. Par

ailleurs, une vigilance devra porter sur l'offre pour les jeunes afin de rendre possible leur début de parcours résidentiel en dehors de la ville-centre.

Le parc de logements et son évolution

Ce qu'il faut retenir :

- Une répartition du parc en collectif peu équilibrée sur le territoire, induisant des spécificités de peuplement et une problématique en termes de consommation foncière

- De nombreux logements vacants «hors marché de fait», en raison de leur inadaptation aux besoins des ménages.

- Un niveau de confort faible, corrélé à l'ancienneté du parc de logement et un parc privé potentiellement indigne important

- Une concentration de petites copropriétés potentiellement fragiles sur la ville-centre

Les enjeux en termes d'habitat :

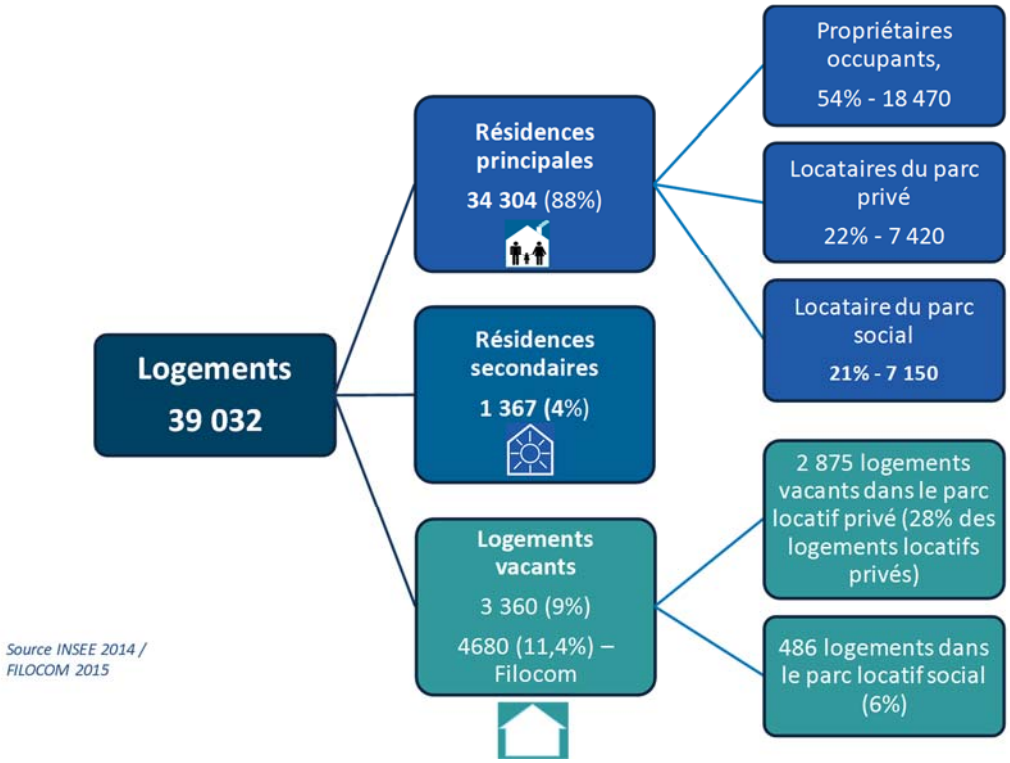
- La production neuve comme outil de rééquilibrage de l'offre résidentielle et du peuplement

- Saisir l'opportunité de production de logements par sortie de vacance :
  - Pour limiter la production neuve (participant à l'optimisation de la ressource foncière)
  - Pour apporter de la mixité, par exemple en développant du locatif
  - Un enjeu fort de mobilisation du bâti inexploité par changement d'usage

- Poursuivre les efforts de requalification du parc privé en privilégiant les interventions sur les noyaux durs de dégradation
  - Réinterroger les dispositifs opérationnels mis en place par le passé, redéfinition de certains objectifs
  - Intervenir sur la requalification des petites copropriétés anciennes des centres villes et centres-bourgs

- Accompagner la réalisation de travaux d'économie d'énergie
  - Notamment sur les logements les plus énergivores, le plus souvent concentrés dans le parc collectif d'avant 1975 et poursuivre les actions locales de prévention et d'information.
  - Intégrer les impacts du renouvellement du peuplement des lotissements des années 70

1. Un parc de logement qui explique les différences de peuplement



Une majorité de résidences principales

En 2014, Mâconnais Beaujolais Agglomération compte 39 032 logements[6], dont 47% du parc se concentre à Mâcon. Depuis 2009, le parc s'est renforcé de 1 630 logements, ayant permis un gain de 900 résidences principales.

Parmi ce parc intercommunal, 88% des logements sont des résidences principales (RP). Le poids des résidences secondaires est minime et représente uniquement 4% du parc. Les communes des pôles périurbains sont composées dans leur quasi-totalité par des résidences principales, en particulier dans le pôle périurbain Nord (93%). Les pôles rural et viticole accueillent davantage de résidences secondaires (respectivement 7% et 10%) que le reste du territoire.

Un parc dominé par la maison individuelle et par les propriétaires occupants

Les résidences principales sont plus souvent occupées par des propriétaires (18 473 ménages, soit 54% des résidences principales).

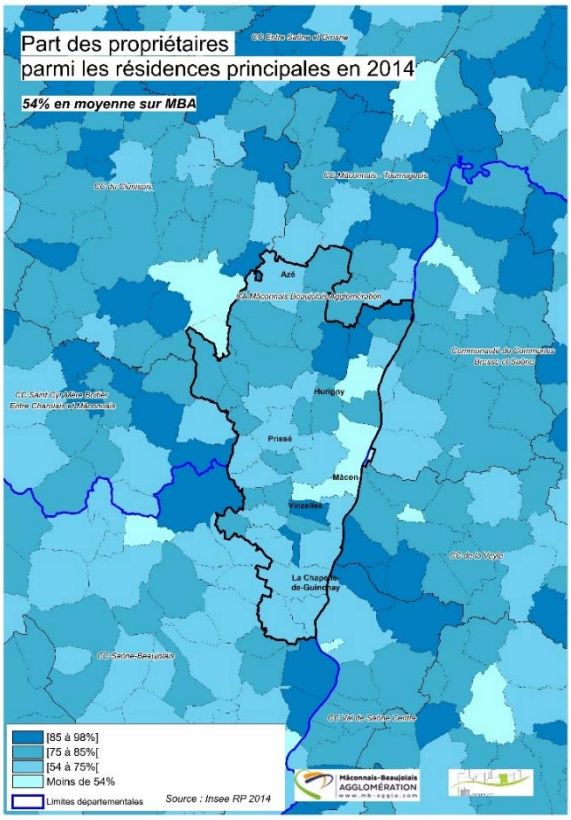
[6] *Source Insee 2014.*
L'exploitation de la source Filocom permet de caractériser la vacance. Dans Filocom, un logement vacant est un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclut toute forme de vacance, y compris celle correspondant à des logements neufs qui ne sont pas encore occupés ou à des logements vides en attente de démolition. Le nombre de logements vacants est donc surestimé du fait des délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation, des stratégies d'évitement fiscal visant à ne pas payer la taxe d'habitation et aussi de la subsistance dans la base de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logement mais obsolète en réalité.

Les propriétaires occupants sont surreprésentés dans les pôles périphériques, le pôle périurbain nord, le pôle rural et le pôle viticole en compte 75 % tandis que le pôle urbain en compte.

La prédominance du statut de propriétaire dans les secteurs périphériques est à relier au parc, composé essentiellement de grandes maisons individuelles (près de 80% des résidences principales sont des maisons contre 20% d'appartements en 2014).

Le parc locatif privé, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages (pour rappel, 76% des mouvements se font sur le parc locatif), représente à l'échelle de l'intercommunalité 22% de l'offre de logements, dont 70% située sur le pôle urbain.

Quant au parc locatif public (logements sociaux familiaux), il représente 21% de l'offre. Ce parc est également principalement concentré sur le pôle urbain avec 90% de l'offre localisée sur ce secteur.



Les communes rurales évoquent régulièrement la nécessité de développer un parc locatif, offre qui permet d'assurer un renouvellement de la population en répondant notamment aux besoins des ménages en début de parcours résidentiels, avec de jeunes enfants mais aussi aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres bourgs.

Le développement du parc locatif, conventionné ou non, hors du pôle urbain déjà pourvu, sera un des enjeux du PLH. Cette orientation poursuit un double objectif : permettre une plus grande liberté d'installation des ménages modestes et renforcer la dynamique démographique grâce à une dépendance moindre de la construction neuve. Il s'agira néanmoins d'être attentif aux typologies de logements produites en locatif social afin que le profil de ce parc suscite un minimum de rotation. En effet, en secteur rural, de grandes maisons en locatif conventionné peuvent susciter des logiques de « propriétaires » et donc une faible rotation ne servant pas la dynamique démographique. Ainsi il convient plutôt de développer de petite typologie en collectif.

Les caractéristiques des résidences principales présentent des spécificités en fonction des secteurs géographiques et induisent des différences de peuplement.

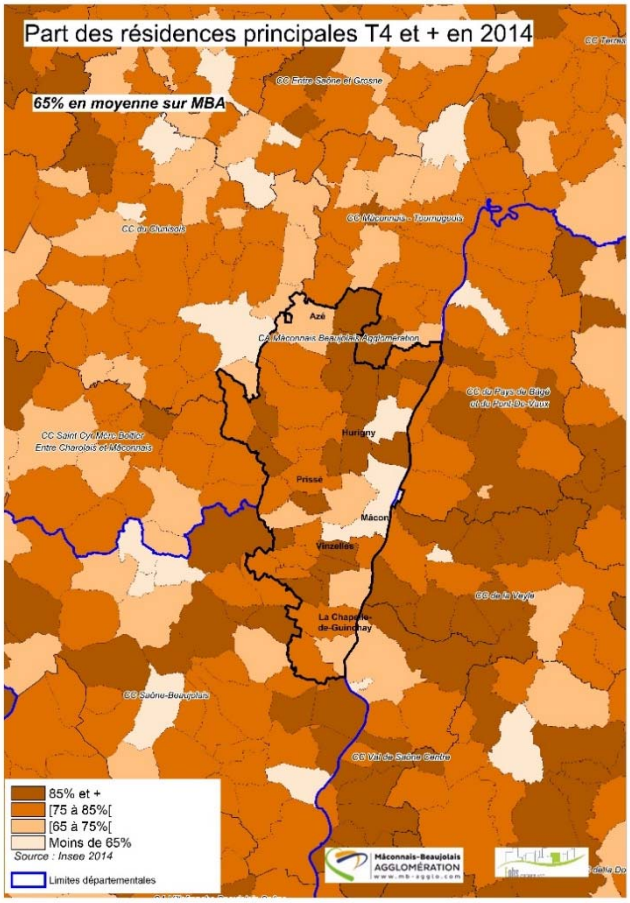
Mâcon est essentiellement constitué de logements collectifs (75%), alors que les autres secteurs, à l'exception du pôle périurbain Ouest, possèdent moins de 10% des résidences principales en collectifs.

Il existe donc un fort contraste entre les modes d'habiter au sein de l'Agglomération : plutôt collectif et locatif sur le pôle urbain, et au contraire individuel et en propriété occupante dans l'ensemble des communes périphériques.

Dans les secteurs hors ville-centre, les ménages habitent majoritairement dans de grands logements (T4 et plus). **80% des résidences principales correspondent à un grand logement sont situés en dehors** du pôle urbain. **Quant aux petits (T1 et T2) et moyens (T3) logements ils sont surreprésentés dans la ville-centre,** avec 22% de petite taille (T1/T2). Mâcon concentre 85% de l'offre communautaire en petits logements.

La présence des grands logements individuels en périphérie peut avoir pour conséquence des phénomènes de sous-occupation : 80 à 90% des logements de T4 et plus, pour seulement 20 à 25% de ménages de 4 personnes ou plus.

A l'inverse, une sur-occupation peut aussi exister à Mâcon, puisque 76% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes alors que les T1-T2 représentent 22% de l'offre en logements.



A l'inverse, la **sous-représentation des petits logements dans les communes périphériques pose la question des possibilités résidentielles offertes aux petits ménages**, principalement les jeunes ou les personnes âgées.

Cette composition du parc où les petites typologies sont sous-représentées en dehors de la ville-centre influence nettement les modes d'occupation et les dynamiques démographiques et résidentielles. Les ménages de petite taille et/ou en début de parcours résidentiel se voient cantonnés sur Mâcon où se trouve localisée l'offre de petites typologies et de logements locatifs. Sont particulièrement concernés par cette problématique les jeunes mais aussi, de plus en plus les ménages/personnes vieillissantes, qui souhaiteraient « abandonner » une maison devenue trop grande pour un logement de taille inférieure, situé à proximité des services et commerces.

2. Un parc vacant et en progression à exploiter

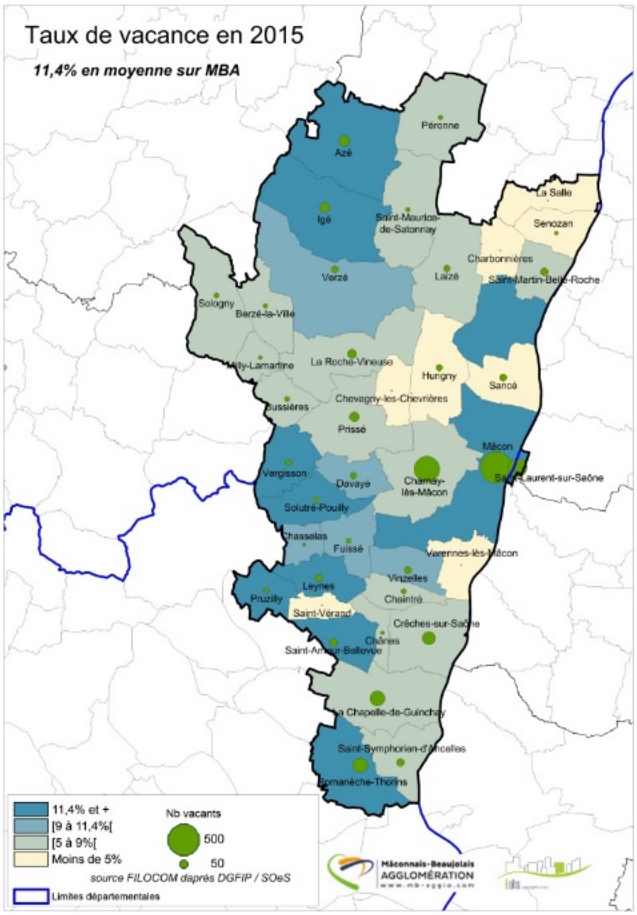
Sur Mâconnais Beaujolais Agglomération, 8,6% des logements sont vacants, ce qui représente près de 3 360 logements selon l'INSEE[7] 2014. Ce taux est inférieur à celui du département (12,2%). Selon

[7] *INSEE 2014. Pour l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste).*

Filocom[8], 11,4% des logements de l'Agglomération étaient vacants au 1er janvier 2015, soit 4 680 logements vides de meubles et non habités au 1er janvier 2015, soit environ 380 de plus qu'au 1er janvier 2011.

Cette vacance se situe essentiellement dans la ville-centre avec une part atteignant 14.5% (2 800 logements en 2015) soit 60% de la vacance de l'Agglomération. La forte part de logements locatifs sur les secteurs induit une vacance frictionnelle nécessairement élevée. Dans une logique d'approche par quartiers IRIS sur Mâcon, se dessinent des secteurs concentrant un taux de vacance nettement plus élevé que la moyenne de la ville-centre, à savoir :

- Le quartier Centre-Ville, avec un taux de 17% de logements vacants (366 logements vacants), (en lien avec un habitat davantage dégradé qui pose la question de la réhabilitation et la reconquête de ce gisement de logements) ;
- Le quartier Pillet-Champlevert (17% soit 830 logements vacants)
- Deux autres quartiers se démarquent par des taux relativement élevés : Centre Nord (15%) et Saugeraies (14%)



Les communes des pôles périurbains Nord et Ouest sont moins touchées par le phénomène (respectivement 4,3% et 5,7%). **A l'inverse, les communes du pôle rural et du pôle viticole se caractérisent par des taux importants** (respectivement 10,6% et 9,7%).

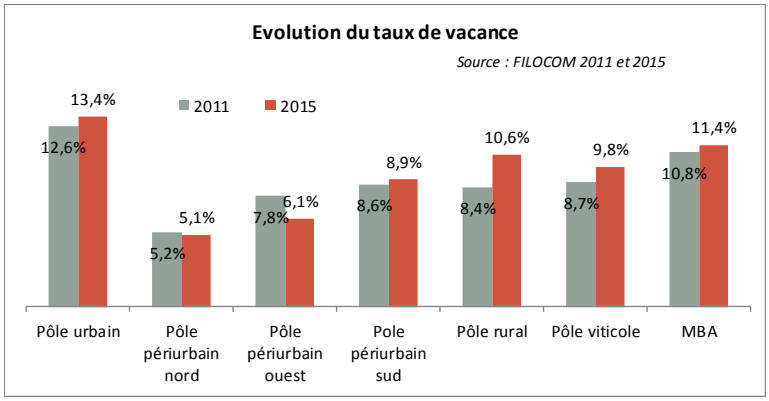
Les données FILOCOM sur 2007-2013 **indiquent une progression de la vacance** de l'ordre de 27 logements vacants supplémentaires pour 100 logements produits. Cette tendance est particulièrement marquée sur certaines communes des pôles périurbains qui connaissent une croissance démographique importante (Romanèche-Thorins, Laizé), traduisant une concurrence entre offre neuve et ancienne au sein de ces communes.

On constate une hausse importante de la vacance sur certains secteurs notamment sur celui du :

[8] Filocom 2015. Nous exploitons la source Filocom car elle permet de caractériser la vacance. Dans Filocom, un logement vacant est un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclus toute forme de vacance, y compris celles correspondant à des logements neufs qui ne sont pas encore occupés ou à des logements vides en attente de démolition. Le nombre de logements vacants est donc surestimé du fait des délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation, des stratégies d'évitement fiscal visant à ne pas payer la taxe d'habitation et aussi de la subsistance dans la base de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logement mais obsolète en réalité. ***L'écart de mesure entre INSEE et Filocom est ainsi estimé à 30%.***

- **Pôle viticole** : 55 logements vacants supplémentaires pour 100 logements produits, soit un taux de 9,8% en 2015 ;
- **Pôle rural** : 48 logements vacants supplémentaires pour 100 logements produits, soit un taux de 10,6% en 2015 ;
- **Pôle urbain** : 38 logements vacants supplémentaires pour 100 logements produits, soit un taux de 13,4% en 2015 ;

Le phénomène de vacance est en baisse sur les Pôles périurbain nord et ouest.



Une partie de cette vacance est conjoncturelle, ou « frictionnelle ». Elle correspond à des logements en cours de (re)location ou de vente. Cette vacance est normale : elle permet une fluidité de l'offre résidentielle. Une vacance nulle signifierait en effet qu'aucune offre n'est disponible ce qui limiterait la mobilité des ménages.

La vacance structurelle (supérieure à 3 ans), qui représente 30% de l'ensemble de la vacance reflète quant à elle l'existence d'un parc pouvant connaitre un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande.

Ainsi, environ 1 350 logements sont inoccupés depuis plus de trois ans (vacance dite structurelle).

Parmi les principales caractéristiques de cette vacance :

- **Plus des deux tiers sont concentrés sur le pôle urbain** dont 750 logements à Mâcon.
- **Elle touche davantage des logements anciens** : 71% les logements datant d'avant 1949. Ces chiffres laissent supposer qu'une partie du parc ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.
- **Elle concerne essentiellement des logements en mauvais état** (17% sont classés en catégorie cadastrale 7 ou 8).
- Cette vacance structurelle concerne essentiellement les petits logements (44% de T1-T2). Cela peut en partie s'expliquer par une plus forte rotation sur ces logements mais peut aussi montrer une inadéquation de l'offre et de la demande

Plus simplement, la vacance peut être liée à une « rétention foncière » : propriétaires ne souhaitant pas mettre en location ou vendre un bien, ne souhaitant pas réhabiliter, blocages liés à des successions, etc. **C'est cette vacance qui représente le principal enjeu dans le cadre d'une politique Habitat puisqu'elle correspond à un parc inutilisé, bien que souvent dégradé ou inadapté**

Sur Mâconnais Beaujolais Agglomération, le parc de logement en situation de vacance structurelle renvoie à des réalités différentes et ne peut pas ainsi être traité de manière uniforme :

- Des problèmes de succession.
- Une dégradation de la qualité de certains bien anciens, qui deviennent alors impropres à la location.
- Un décalage entre les biens proposés et la réalité du marché local (marqué notamment par des prix élevés).
- Le comportement « frileux » voire la rétention de certains propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas louer leurs biens à cause - entre autres - de la recrudescence des risques d'impayés.
- La dégradation de la qualité de certains biens anciens, impropres à la location ou mis en concurrence avec des logements neufs de meilleure qualité, conjuguée à des difficultés financières rencontrées par certains propriétaires pour entreprendre des travaux.
- La spécificité de la vacance de Mâconnais Beaujolais Agglomération : c'est l'existence de domaines viticoles servant à loger les vendangeurs et qui restent généralement vide une partie de l'année.

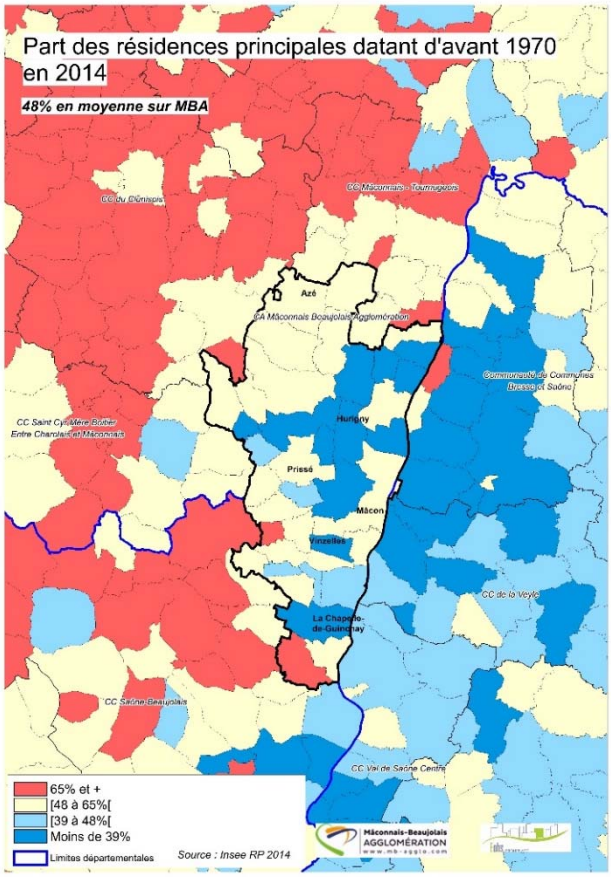
Les logements en situation de vacance structurelle, bien qu'ils nécessitent pour la plupart d'importants travaux avant leur remise sur le marché, représentent un potentiel important de développement de l'offre résidentielle. La forte prédominance des petits logements parmi ce parc doit être vue comme une opportunité de développer une offre nouvelle, notamment sur les communes au profil moins urbain, adaptée aux débuts ou fins de parcours résidentiel. Plus globalement, il s'agit d'une opportunité de réduire le volume de logements à produire et donc de limiter la consommation foncière tout en répondant aux besoins de développement de l'offre résidentielle.

3. Des besoins variés d'action sur le parc existant

Des logements potentiellement énergivores

Au sein de l'EPCI, 16 212 résidences principales ont été construites avant 1970 (date des premières réglementations thermiques), soit 48% du parc de Mâconnais Beaujolais Agglomération dont un quart avant 1949. Cela induit un parc intercommunal vieillissant et peu conforme, marqué par une vulnérabilité énergétique potentielle.

A l'échelle des secteurs, ce sont ceux situés à l'Ouest de l'Agglomération qui abritent les taux de logements potentiellement énergivores les plus importants : 51% des



logements des secteurs viticole et rural ont été construits avant 1970.

A noter également une proportion importante de résidences principales construites avant 1970 sur le centre urbain (51%).

Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation est important.

Les communes au Sud, et en première couronne autour de Mâcon se caractérisent par un parc plus récent puisque près d'un tiers des résidences principales datent d'après 1990.

Le parc des secteurs périphériques est fortement marqué par le développement des lotissements dans les années 1970. Cette proportion atteint même 21% pour le parc du pôle périurbain Nord.

Pour les communes périurbaines, un important turn-over est attendu puisqu'une partie de ces lotissements est occupé par des ménages vieillissants et va progressivement voir sa population se renouveler. Il est donc nécessaire, pour le futur PLH, d'anticiper le renouvellement du peuplement, en étant vigilant sur l'offre de logements à rénover, afin d'une part de ne pas favoriser l'augmentation de la vacance et limiter la consommation foncière par la construction neuve.

… et des situations de précarité énergétique

Au total, 25% des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH soit environ 4 700 ménages (dont 2 500 considérés comme prioritaires). **De plus, parmi les 18 500 ménages en dessous du seuil de pauvreté, on compte 1000 ménages propriétaires et 44% locataires du parc privé. Ces chiffres confirment qu'une partie du parc privé joue un rôle de parc social « de fait » et qu'il est donc très probable de recenser un nombre non négligeable de situations de précarité énergétique.**

Les agences immobilières mentionnent des difficultés à vendre les maisons construites dans les années 1970, les prix s'orientant à la baisse. Ces biens ne sont plus adaptés aux aspirations résidentielles (lieu d'habitation à l'étage, cuisine aménagée en bois, …) et les acquéreurs de ces types de biens procèdent à de nombreux travaux (crépis, fenêtres, …). Les prix ne doivent pas dépasser les 170 000 € / 200 000 € pour qu'ils puissent se vendre.

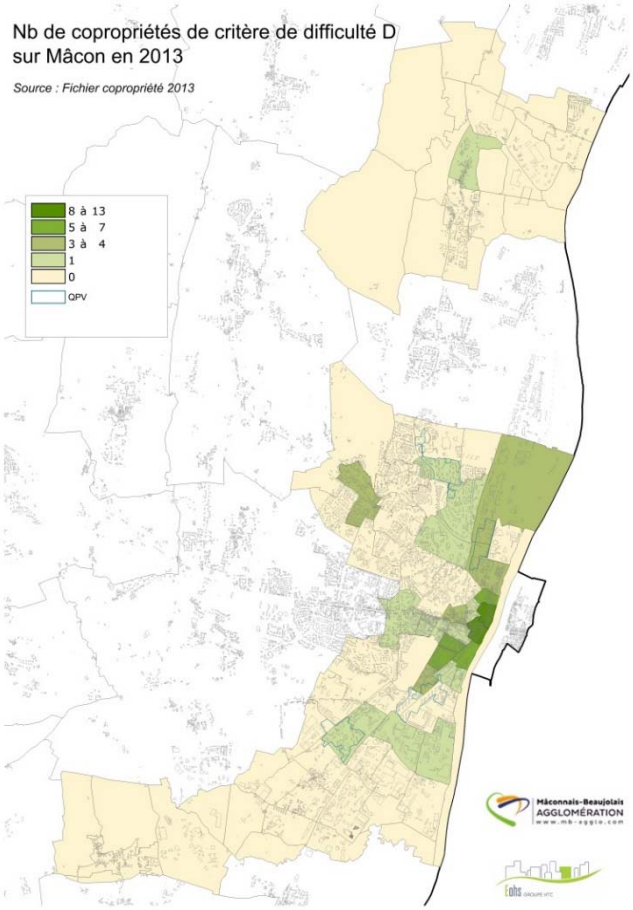
Sur l'ensemble des résidences principales de l'Agglomération, on retrouve peu de logements très dégradés. En effet, 14% des logements sont classés en catégorie cadastrale 6 (correspond à un niveau de qualité ordinaire) et seulement 2% des logements sont classés en catégorie cadastrale 7-8, (correspond à une qualité générale médiocre, voire très médiocre.)

Environ 660 logements du parc privé sont potentiellement indignes en 2013, ce qui correspond à environ 2% des résidences principales (contre 4.4% en Saône et Loire). Ces logements potentiellement indignes sont concentrés sur Mâcon (53% soit 350 logements). Ce parc privé, correspond à un parc « social de fait » car les loyers sont parfois très bas. Ce parc regroupe des situations de précarité énergétique probables. En effet, 44% des ménages ayant des revenus sous le seuil de pauvreté sont locataires du parc privé.

La problématique des copropriétés de la ville-centre

Une aide au repérage des copropriétés fragiles est proposée aux territoires. Il s'agit d'un outil statistique qui permet une détection de ces copropriétés à l'échelle de la section cadastrale. Une analyse est réalisée à partir d'une sélection d'indicateurs (situation socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement sur le marché, difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien, présomption de marchand du sommeil) issus du fichier des logements par commune (FILOCOM). Elle permet de classer chacune des copropriétés en quatre groupes : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Au sein de Mâconnais Beaujolais Agglomération, on retrouve 385 copropriétés potentiellement fragiles (famille B, C ou D) en 2013. La commune de Mâcon, concentre 88% de ces copropriétés. Ce parc est essentiellement ancien avec une majorité de petites copropriétés. 71 % sont construites avant 1949 et 76% sont constituées de moins de 11 logements.



- Sur l'ensemble de ces copropriétés fragiles, la majorité (59%) ont vu leur note se stabiliser entre 2009 et 2013, alors que 29% ont vu leur note moyenne sur les critères de difficultés se dégrader, (12% ont vu leur note s'améliorer).

- Au total, sur l'ensemble de l'Agglomération, 81 copropriétés sont considérées comme potentiellement très fragiles (catégorie D). Ces résidences se trouvent toutes à Mâcon à l'exception de trois à Charnay et trois en périphérie (Senozan, la Roche-Vineuse et Igé).

- La moitié de ces résidences se sont dégradées depuis 2009. Une majorité de ces copropriétés sont anciennes (71% datent d'avant 1949). A l'image de l'ensemble des copropriétés potentiellement fragiles, les copropriétés de la catégorie D sont de petite taille. Seule « la résidence », rue Frédéric Mistral contient plus de 200 logements et la résidence du Carrefour de l'Europe et la résidence Clairefontaine possèdent entre 50 et 100 logements.

Des actions mises en œuvre à réinterroger

L'OPAH-RU 2012-2017

Le centre-ville de Mâcon fait l'objet depuis plusieurs années d'une attention particulière compte tenu de la composition de son parc. En effet, une OPAH-RU est terminée depuis la fin de l'année 2017. Cette OPAH–RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain)

sur le centre-ville de Mâcon a débuté en 2012. Les objectifs globaux de cette opération ont été évalués à 180 logements à réhabiliter minimum. Le but de cette opération était de rééquilibrer le parc de logement en développant la part des propriétaires occupants et en améliorant la qualité du parc de logement en centre-ville.

Durant ces six années, les propriétaires ont bénéficié d'un conseil technique, administratif et social pris en charge par la ville de Mâcon et subventionné à hauteur de 69 % par l'Anah. Dans le cadre de l'OPAH, l'Anah a subventionné la rénovation de 118 logements pour un total de travaux de 5,5 millions d'euros. L'Anah a ainsi engagé près de 2 millions d'euros de subventions aux travaux, soit 15 500 € de subventions par logement rénové. Les deux tiers des artisans sollicités dans le cadre de l'OPAH sont situés au sein de l'Agglomération ou à moins de 15 km de Mâcon ce qui fait du programme un vecteur de dynamisme économique.

Parmi ces 118 logements, 47 étaient vacants depuis plus d'un an et 66 ont bénéficié d'une prime Habiter mieux pour un gain énergétique moyen de 45 %.

En adjoignant aux aides financières un volet coercitif concernant 9 immeubles de 51 logements, la ville de Mâcon et l'Anah ont enclenché un dispositif vertueux pour le centre-ville : remise sur le marché de logements vacants, création d'une offre locative à loyer maîtrisé et énergétiquement performante, nouvelle attractivité des logements de centre-ville, lutte contre l'habitat indigne.

Cœur de ville

Enfin, la ville de Mâcon a été retenue, le 27 mars 2018 parmi les 222 villes sélectionnées pour bénéficier et mettre en œuvre le dispositif national « Action Cœur de Ville ». Ce dispositif répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Les actions qui seront mises en œuvre par ce dispositif devront s'intégrer aux logiques des actions déclinées dans le PLH.

Cinq grands objectifs se dégagent :

- étoffer et renouveler l'offre de logements en intensifiant la réhabilitation et la construction
- favoriser un développement économique et commercial équilibré en aidant les professionnels à développer leur activité et en renforçant l'animation du centre-ville
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions (adaptation de l'offre de stationnement, amélioration des modes de déplacement doux, wi-fi gratuit en centre-ville…)
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine en proposant un centre-ville attractif sur le plan culturel, un parcours chaland continu et agréable et en valorisant le patrimoine.
- renforcer la présence des services publics en centre-ville

PIG Départemental « Bien vivre dans son logement » 2016-2018

Un Programme d'Intérêt Général départemental (PIG) « Bien vivre dans son logement » 2016-2018 se recentre sur les situations de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah. Le PIG départemental cible 3 thématiques :

- la lutte contre la précarité énergétique ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;

- l'adaptation du logement en prévention des effets du vieillissement.

A l'heure actuelle, le département étudie la possibilité de donner une suite à ce dispositif.

La dynamique de production de logements

Ce qu'il faut retenir :

- Diminution de la production de logement.
- Manque d'efficience dans la production renforcant la concurrence entre l'offre neuve et ancienne.
- Part importante de logements en individuels purs dans la production récente qui implique une consommation foncière accrue.

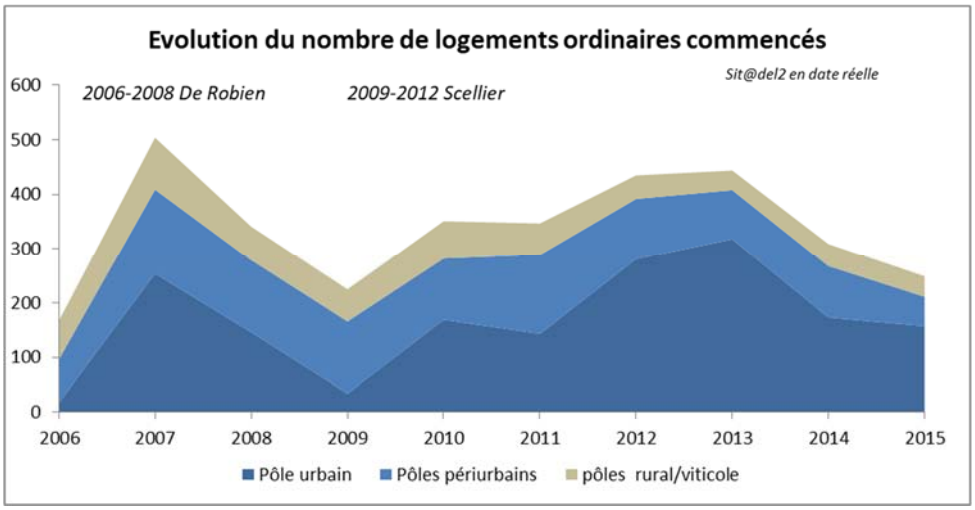
Les enjeux en termes d'habitat :

- Organiser la gestion des concurrences internes à l'EPCI :
  - Limiter les risques de « sur-offre » : malgré la production de logements neufs, le nombre de ménages du territoire augmente très faiblement,
  - Ne pas être seulement dans l'addition de projets communaux.
- Optimiser la ressource et la consommation foncière induite par le développement à venir en diversifiant les formes urbaines et en recherchant une meilleure densité.
- Développer une stratégie foncière afin de passer d'une logique « d'opportunité » à une logique «organisée » du territoire :
  - Pour orienter quantitativement et qualitativement la production neuve,
  - Qui passe principalement par la maitrise de la ressource foncière.

1. Une baisse de la construction neuve significative du faible dynamisme du marché de l'habitat

Un ralentissement de la construction depuis 2013…

Au total entre 2010 et 2015, 2 206 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble de l'EPCI, soit une moyenne annuelle de 360 logements produits. Cependant, depuis 2013, la production de logements a nettement diminué, passant de 350 logements en 2010 à 250 logements produits en 2015.



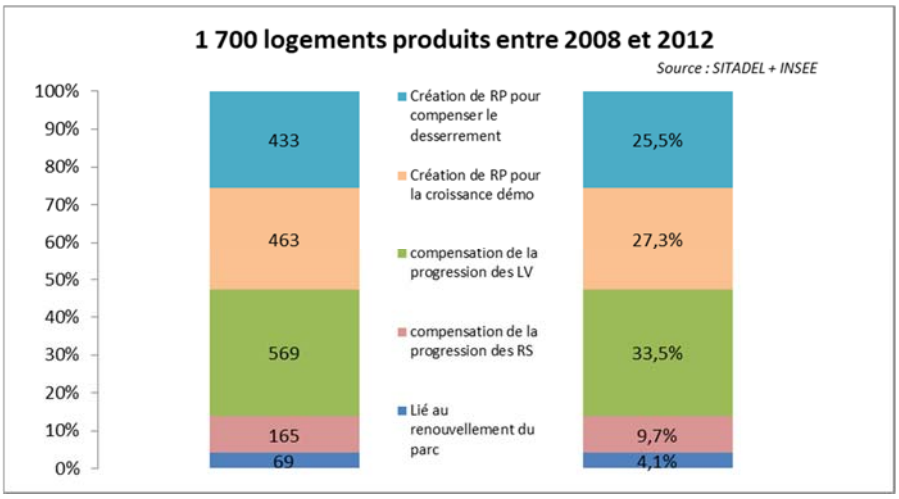
Ce ralentissement peut s'expliquer, en partie, par la révision d'un certain nombre de documents de planification, notamment des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui encouragent la limitation de l'urbanisation et la consommation foncière. De plus, les communes sous le « régime » du règlement national d'urbanisme (RNU) connaissent généralement des difficultés pour construire de nouveaux logements.

Le pôle urbain a été plus fortement marqué par cette baisse de construction neuve. Elle est passée de près de 282 logements en 2012 à environ 157 en 2015. Toutefois, le pôle urbain reste un territoire dynamique sur la période récente au regard de la moyenne communautaire et concentre la majorité des constructions neuves depuis 2010.

Des élus évoquent certaines difficultés pour construire, notamment lorsqu'il s'agit d'un secteur assujetti aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) - blocages à la fois dans la construction neuve et également sur des travaux d'isolation.

… et une relative faible « efficience » de la production

Cette tendance est à mettre en corrélation avec la faible efficience de la production. En effet, sur les 1700 logements mis en chantier entre 2008 et 2012, seulement 460 d'entre eux ont permis un gain de population (soit 27%). 430 de ces logements ont servi à compenser le desserrement des ménages et 560 sont venus accroitre le parc vacant (33%). Enfin, 70 logements ont compensé le renouvellement du parc (démolition, changement d'usage).



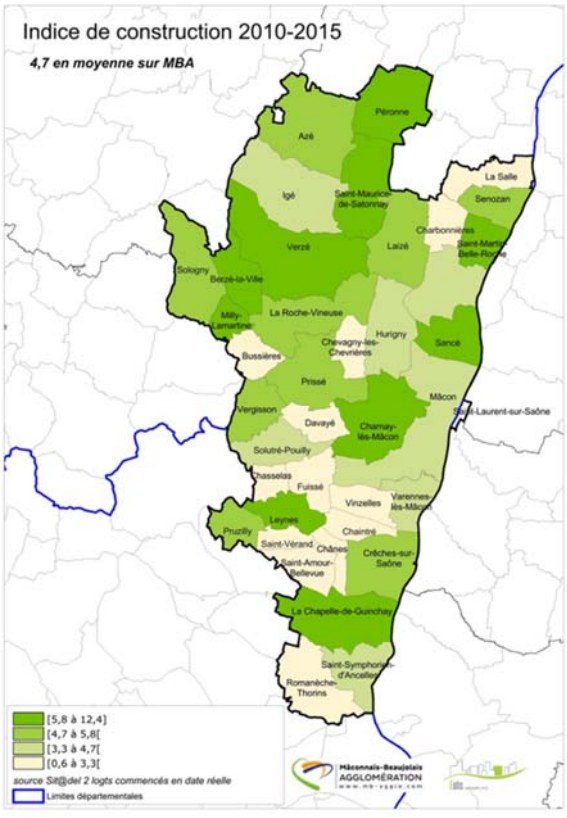
Ce constat est particulièrement marqué pour Mâcon, où 460 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2012. Durant cette même période, la commune a perdu 150 ménages. Ainsi, aucun des logements produits pendant 4 ans n'a permis d'accroitre la population.

Ce phénomène peut s'expliquer par différents facteurs. Les logements construits en périphérie ont attiré les ménages qui habitaient à Mâcon. Il faut également prendre en compte une partie des démolitions de logements réalisées dans le cadre du 1er Programme de Renouvellement Urbain. Les logements neufs sont rentrés en concurrence avec le parc ancien, ce qui a alimenté le phénomène de vacance. Enfin, il est possible de dire que les logements construits pendant cette période n'ont pas réussi à compenser le desserrement des ménages.

2. Une production qui traduit le phénomène de périurbanisation portée par la construction pour soi

Sur Mâconnais Beaujolais Agglomération, sur la période 2010-2015 on comptabilise environ 5 logements commencés par an pour 1000 habitants. Cette tendance est supérieure à celle du département (3 logements commencés pour 1000 habitants).

Cette dynamique de production neuve est particulièrement forte pour le pôle rural (6.4 logements commencés pour 1000 habitants) et plus faible sur le pôle viticole.



Un tiers de la production communautaire de logements se fait sur la ville centre entre 2010 et 2015, soit en moyenne 117 logements par an. Alors qu'entre 2008 et 2013, la ville de Mâcon a perdu en moyenne 150 ménages par an. Les autres secteurs périurbains n'ont été que très peu touchés par cette baisse de dynamisme. Les volumes restent faibles, mais stables par rapport à ce qui s'observe en moyenne sur le territoire.

Ces dynamiques de construction favorables aux secteurs en dehors de la ville centre induisent un

renforcement du poids démographique des pôles périurbains et notamment du pôle périurbain Sud. En effet, ce territoire représente 14% des nouveaux logements entre 2010 et 2015, 12% des résidences principales et des ménages de l'Agglomération en 2014.

Production de logements selon le secteur PLH entre 2010 et 2015

Polarités PLH	Part de la production de logements 2010-2015	Part des ménages en 2014	Gain de population 2009-2014
Pôle urbain	58%	62%	-497
Pôle périurbain nord	8%	7%	202
Pôle périurbain ouest	7%	6%	430
Pôle périrubain sud	14%	12%	657
Pôle rural	6%	5%	160
Pôle viticole	7%	8%	183

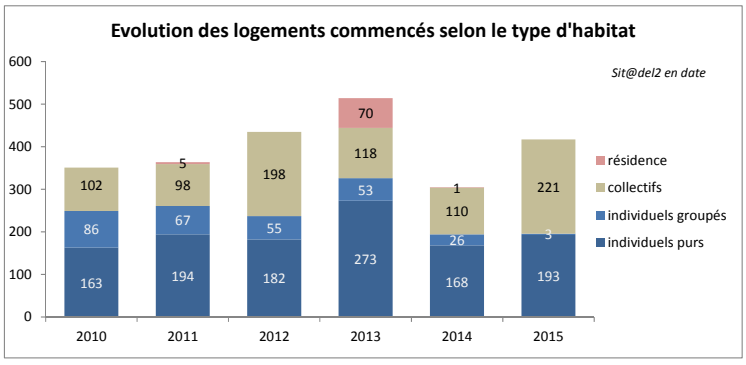
Source : Insee/ Sitadel 2010- 2015

Cette répartition de l'offre de nouveaux logements représente un enjeu important pour le calibrage de l'offre et le rééquilibrage de la production de logements. Le but est d'identifier les secteurs en perte de vitesse démographique et de développer une offre résidentielle en adéquation avec les besoins de chaque secteur et en accord avec des objectifs chiffrés de production de logements.

Les deux tiers des logements commencés sont en individuel

Deux-tiers des logements commencés sur la période 2010-2015 le sont sous la forme individuelle, dont 53% en individuel pur et 13% en individuel groupé (plusieurs logements dans un même permis).

Sur certains secteurs, les logements commencés en individuel pur représentent 100% de la production. Cette tendance peut s'expliquer notamment par le phénomène de la division parcellaire. A l'inverse, 34% des logements commencés ont été réalisés en collectif dont 92% au sein du pôle urbain. L'individuel est de fait privilégié en périphérie (propriétaires occupants) alors que le collectif est réalisé dans la ville-centre (locataires tous parcs confondus).



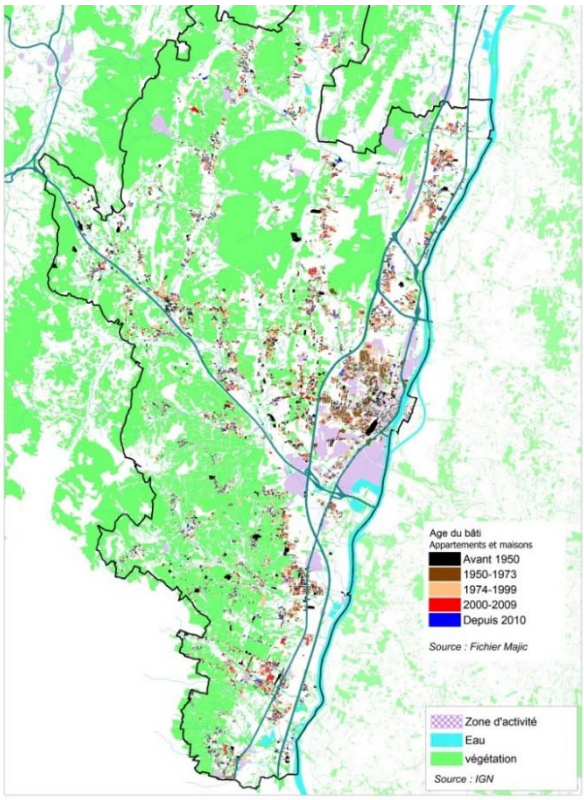
Les entretiens conduits dans le cadre du diagnostic montrent qu'en secteur périurbain et rural, les ménages désireux de s'installer sont en quête d'un idéal individuel qui leur permet de jouir du cadre de vie qui leur est offert.

3. Une consommation foncière qui demeure toujours élevée nécessitant de maitriser le développement

Sur l'ensemble du territoire de Mâconnais Beaujolais Agglomération, en 2017, 950 hectares sont bâtis. Sur l'ensemble de cette surface urbanisée, 680 hectares sont dédiés à l'habitation, que ce soit pour des appartements ou des maisons. La cartographie des espaces résidentiels bâtis selon l'âge de construction permet de voir que la consommation de terrains constructibles récente est importante.

Sur le nombre total d'hectares consommés pour de l'habitation, 18% l'ont été depuis 2000. Cette urbanisation récente est donc consommatrice en terrains constructibles et s'est faite pour la plupart en extension des constructions existantes. Cette dynamique est liée à la forme de bâti individuelle qui est très présente notamment en dehors du pôle urbain. Cette production récente pose la question de la consommation foncière importante face au besoin de préserver du foncier et des espaces naturels.

Carte des espaces résidentiels selon l'âge de construction à l'échelle de l'Agglomération



Les potentialités de développement futur et les enjeux en découlant

Au début de l'année 2018, il existe environ 5 500 logements potentiels en construction neuve (projets ou potentiels) à plus ou moins long terme. Sur l'ensemble de ce potentiel, 800 logements sont prévus sur du court-terme (déjà entamé ou sur 2017-2020). Le reste des logements est programmé sur une période allant de 5 à 25 ans.

Estimation des logements neufs potentiels sur le territoire de MBA

Secteurs	Logements potentiels en construction neuve
Mâcon	3850
pôle urbain (hors Mâcon)	390
pôle périurbain nord	320
pôle périurbain ouest	350
pôle rural	185
pôle viticole	190
pôle périurbain sud	260
total MBA (hors Mâcon)	**5 545**

Source : entretiens avec les communes en décembre 2017

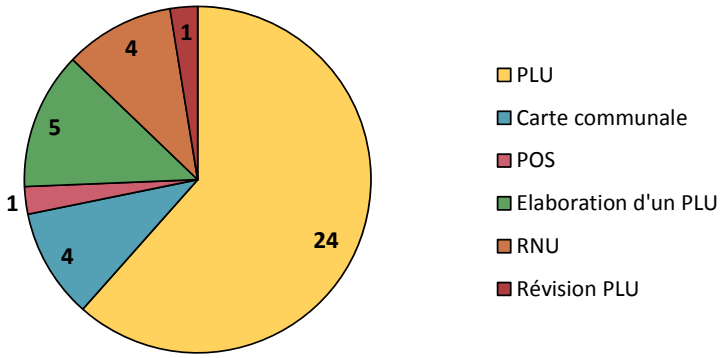
Sur la plupart des communes le développement résidentiel n'est pas encore maitrisé. Même s'il est contraint par les plans locaux d'urbanisme, il répond encore à une logique « d'opportunité ». Il s'agit alors de passer à une logique « organisée » du territoire en orientant de manière significative, à

la fois quantitativement et qualitativement, la production neuve. Ainsi, la maitrise du développement passe principalement par la maitrise de la ressource foncière.

Un travail a déjà été mené sur les documents d'urbanisme depuis le premier PLH. Un certain nombre de PLU ont été révisés, ce qui a déjà permis d'encadrer de manière plus fine l'urbanisation du territoire. Peu de communes se constituent des réserves foncières, la plupart possèdent un potentiel foncier constructible (zone AU) qui est généralement planifié via une OAP. Cependant, elles ont peu de moyens de maitriser leur développement. Le développement des 10 dernières années est plutôt « subit » par les communes que « choisi », malgré des documents d'urbanisme de plus en plus restrictifs.

Les communes, au travers de leurs documents d'urbanisme partagent une volonté globale de travailler l'équilibre de leur territoire sur une logique de densification des centres-bourgs plutôt que de travailler en extension.

Etat d'avancement des documents d'urbanisme sur MBA



Un des enjeux principaux de ce Programme Local de l'Habitat est de bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle. Il s'agit pour les décisionnaires d'être attentif au volume et au phasage de la production.

Afin de préserver un maximum les ressources foncières disponibles (constructibles ou non), les collectivités devront optimiser l'utilisation de celles-ci en privilégiant la rénovation du bâti existant et la densification des centres-bourgs.

L'optimisation de cette ressource passe à la fois par le bon calibragede la production neuve, par la rénovation du bâti existant, la densification des espaces déjà bâtis mais également par une lutte contre la vacance des centres-bourgs. Ces différents enjeux doivent se conjuguer en vue d'obtenir un effet levier efficace pour l'utilisation plus raisonnée de la ressource foncière et de la préservation des espaces naturels non bâtis.

Le parc locatif social

Ce qu'il faut retenir :

- Un parc locatif social inégalement réparti et concentré sur la ville-centre,
- Des exigences liées à la loi SRU pour deux communes,
- Un marché relativement détendu,
- Un parc locatif social à deux vitesses entre l'offre en QPV et l'offre nouvellement construite.

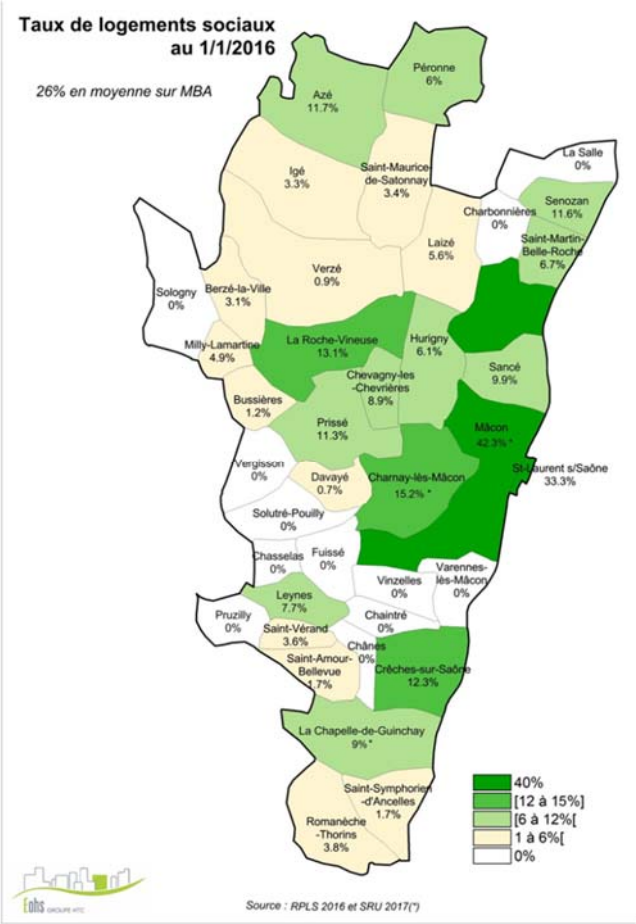
Les enjeux en termes d'habitat

- Un rééquilibrage nécessaire de l'offre en développant l'accession à la propriété à Mâcon,
- Produire du logement social :
    - Sur les deux communes SRU,
    - Dans les communes des pôles périurbains et de Mâcon, diversifier le parc de logements en proposant une offre locative susceptible de générer une rotation,
- Être vigilant sur le risque de saturation conjoncturelle du marché par des livraisons trop nombreuses sur une période restreinte dans un contexte de marché détendu avec une problématique de vacance sur une partie du parc,
- Une action nécessaire sur l'offre des QPV et de Saint-Laurent-sur-Saône :
    - Encourager la montée en gamme du parc social sur ces secteurs,
        - Réhabilitations et résidentialisations,
        - Déconstruction,
    - Soutenir la diversification de l'offre,
        - Accession (sociale) à la propriété,
    - Gestion Urbaine de proximité.
- Un rééquilibrage de peuplement à opérer au sein même de l'offre sociale à travers le levier « politique d'attribution »

1. Un territoire bien doté en logements locatifs sociaux mais fortement concentrés

Au 1er janvier 2016, Mâconnais Beaujolais Agglomération propose 8 230 logements sociaux à la location, répartis sur 27 communes. L'essentiel du parc social se situe dans la ville centre (78% du parc intercommunal pour 50% des résidences principales). Les autres secteurs concentrent entre 0 et 4% du parc locatif social. Après Mâcon (6 478 logements locatifs sociaux - LLS), le parc locatif social se retrouve également à Charnay-Lès-Mâcon (593 LLS) et à Saint-Laurent-sur-Saône (326 LLS).

Au total 3 040 logements sociaux, soit 37% du parc de l'Agglomération, sont situés en quartier prioritaire politique de la ville. A l'échelle de la ville de Mâcon, le taux de logements locatifs sociaux est de 42%. Cette offre globale de logements locatifs sociaux est complétée par une offre communale et privée mieux répartie. Sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération, on compte environ 350 logements conventionnés ou communaux.



Les élus des communes rurales précisent que le parc communal et conventionné a une utilité et est complémentaire du parc HLM. Il apporte une diversification de l'offre dans des secteurs où les propriétaires occupants dominent. Ces logements répondent à une demande locale, les occupants (public fragile de retraités ou de ménages bénéficiant de minima sociaux) étant le plus souvent originaires de communes voisines. Ces logements lorsqu'ils sont rénovés, se louent relativement bien.
Ces mêmes communes évoquent également des difficultés de plus en plus importantes à mobiliser les bailleurs sociaux. Ainsi posséder des logements conventionnés ou communaux pour être en capacité de répondre aux demandes ponctuelles est essentiel Toutefois, le développement d'une telle offre est compliqué pour des raisons financières compte-tenu de la qualité de ces biens qui nécessite d'engager un certain nombre de travaux.

En 2017, trois communes soumises à l'inventaire SRU[9] sur MBA

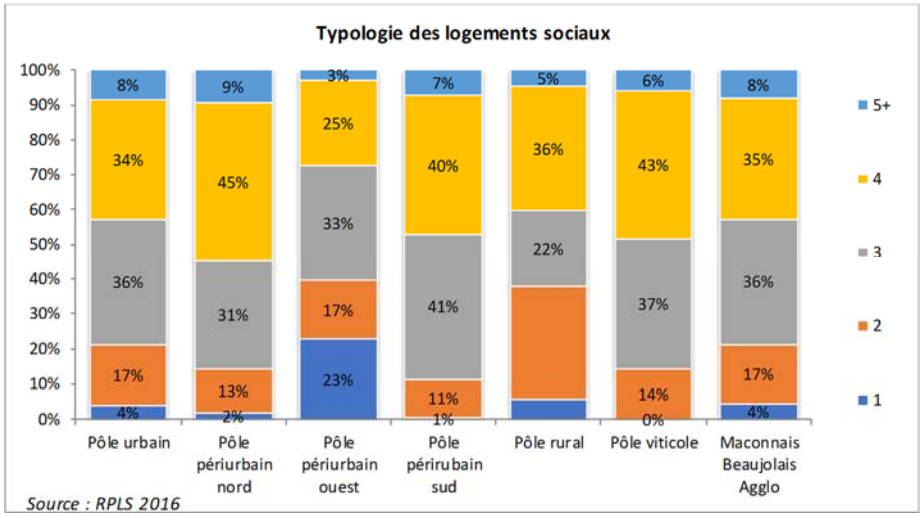
Si le taux de logement locatif social sur la commune de Mâcon est très largement au-dessus du seuil de 20% (42,3% - SRU 2017), Charnay-Lès-Mâcon et La-Chapelle-de-Guinchay, sont déficitaires.
Au global sur ces 2 communes, le déficit de logements sociaux atteint 340 logements au 1er janvier 2017. Ces communes devront donc faire le maximum pour se mettre en cohérence avec les obligations légales.

La **loi Égalité et Citoyenneté** du 27 janvier 2017 a révisé les **conditions d'exemption des communes du dispositif SRU**. La-Chapelle-de-Guinchay a été exemptée de ces objectifs de production de logements sociaux pour les années 2018 et 2019.

	Résidences principales (2017)	Total logements locatifs sociaux (SRU 2017)	Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017	Déficit en logements locatifs sociaux
Charnay-Lès-Mâcon	3 538	539	**15,2%**	**169**
La-Chapelle-de-Guinchay	1559	140	**9%**	**172**

Une faible part de logements de petite taille

71% des logements sociaux de Mâconnais Beaujolais Agglomération sont des T3-T4 et seulement 8% de T5 et + et 21% de T1-T2. On constate que parmi ces petits logements, près de 80% sont situés à Mâcon. Dans les communes périphériques, le parc social présente un profil plus familial. Les grands logements sont davantage représentés avec plus 47% de T4 ou plus sur les secteurs du pôle périurbain Sud et du pôle viticole. A noter que la part des petites typologies est relativement importante sur le secteur du pôle périurbain Ouest (40%), bien que les volumes soient faibles.



[9] *Selon l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des Agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants* ***doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025***

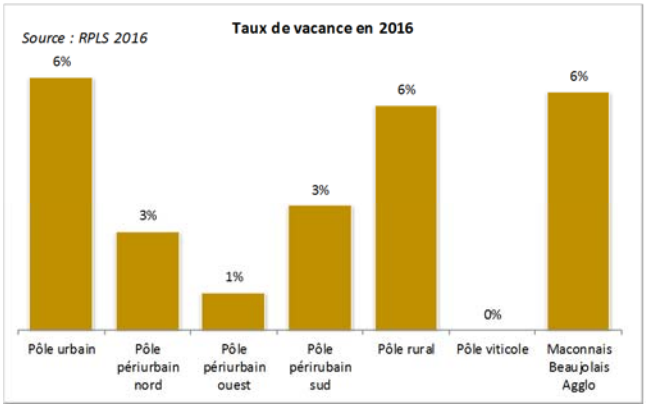
Une forte mobilité au sein du parc de logement social

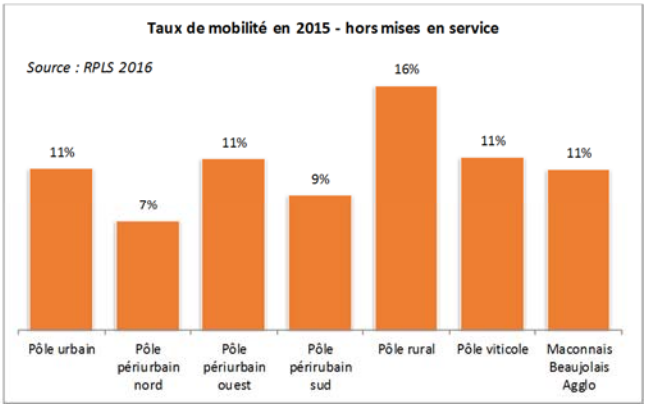
Le taux de vacance sur le parc social du Mâconnais Beaujolais Agglomération est modéré et s'élève à 6% (soit 500 logements) en 2016. A l'échelle des communes SRU, on note peu de variations et les taux restent bas, à l'exception de la commune de Charnay-Lès-Mâcon avec un taux de vacance de 6%. Concentrant la quasi-totalité du parc, Mâcon est davantage confronté aux situations de vacance : 428 logements locatifs sociaux. Ce taux est encore plus marqué dans les quartiers QPV où la vacance oscille entre 3 et 15%.

Cependant, cette vacance est à mettre en corrélation avec le taux de mobilité existant dans le parc. : 11% (855 emménagés en 2015) à l'échelle de Mâconnais Beaujolais Agglomération avec peu de variations selon les communes SRU.

Ce sont les T3 et les T4 qui connaissent la plus forte mobilité, expliquant ainsi une pression de la demande importante sur cette typologie.

Ce fort taux de mobilité peut s'expliquer par la qualité, le montant des loyers au m² et le choix de logements plus important en marché détendu mais aussi par le caractère peu évolutif de l'occupation des petits logements ;





Une corrélation entre âge du parc et loyer

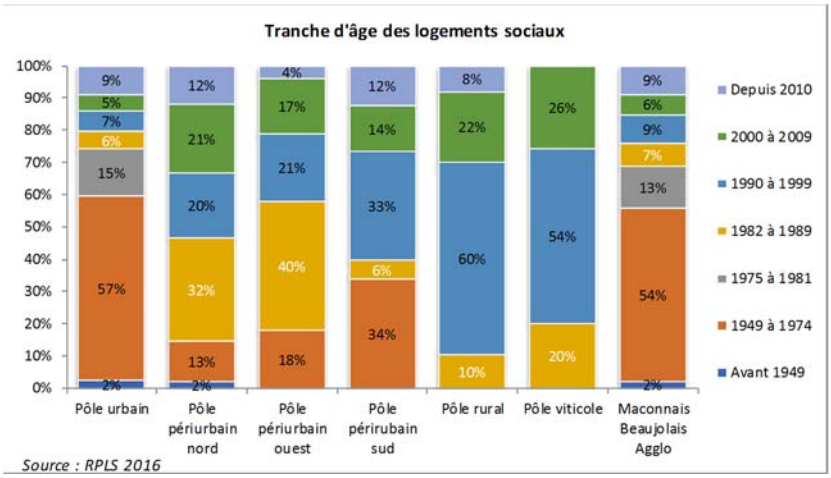
Le loyer moyen est de 5.2€/m² sur Mâconnais Beaujolais Agglomération (hors charges). Le loyer moyen varie d'un secteur à l'autre, notamment en fonction de l'ancienneté du parc, davantage qu'en raison de la répartition des différents modes de financement. Il est par exemple nettement plus bas à Mâcon (5€/m²), que sur les autres communes (6.2€/m² en moyenne dans les secteurs hors pôle urbain). Ce montant est lié à la présence de QPV qui concentre l'offre à bas loyer.

Commune déficitaire, Charnay-Lès-Mâcon affiche le loyer moyen le plus élevé du pôle urbain. Assez classiquement, les prix sont plus élevés pour les petits logements : 7.2€/m² pour un T1 et 5,4€/m² pour un T2 (contre 4.9 €/m² pour un T4 ou un T5).

Il conviendra sur l'ensemble du patrimoine des bailleurs sociaux, et notamment celui en QPV, de les accompagner sur la réhabilitation et l'amélioration thermique dans l'objectif de renforcer la qualité du parc social existant en maintenant une offre abordable (stabilité du coût du logement, loyer + charges) et de limiter la conccurence entre offre neuve et ancienne.

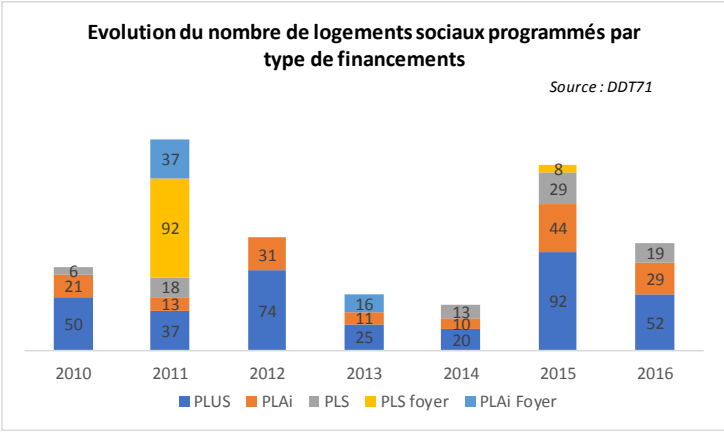
Au 1er janvier 2016, plus de la moitié (54%) du parc social date d'avant 1974. Ce parc peut être considéré comme potentiellement vulnérable énergétiquement. Ce constat est encore plus marqué à Mâcon (64 %). Concernant les autres secteurs, ils possèdent un parc social plus récent, puisque respectivement 51% et 88% du parc locatif social des pôles périurbains et des pôles rural et viticole a été construit dès les années 1990.

Seulement 50% du parc social de l'Agglomération a fait l'objet d'une déclaration de performance énergétique (DPE), soit 4 291 logements. Parmi ces 50%, près de 22% (775 LLS) est considéré comme « passoire énergétique » (classes E, F et G).
31% du parc communal (1 338 LLS en classe D) est jugé vulnérable et peut potentiellement devenir « passoire énergétique ». Ses logements sont donc à surveiller et nécessitent des travaux pour éviter qu'ils basculent dans les classes les plus énergivores.



Une programmation concentrée sur le pôle urbain

En moyenne sur le territoire de Mâconnais Beaujolais Agglomération, entre 2010 et 2016, 111 logements locatifs sociaux sont financés par an. Si l'on prend uniquement la programmation de logements sociaux dits ordinaires (PLAi, PLUS et PLS), la moyenne annuelle s'élève à 84 logements par an.



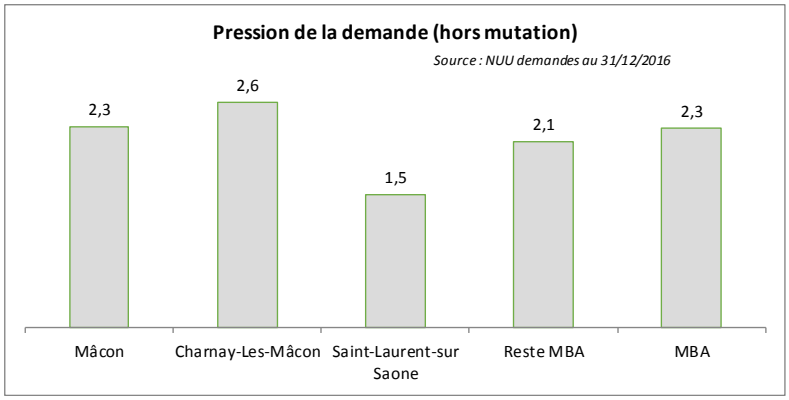
Après une diminution progressive de la programmation depuis 2011, on constate une reprise à la hausse depuis 2015. Dans une logique de rattrapage face à la loi SRU, Charnay-Lès-Mâcon concentre 45% de la programmation, suivi de Mâcon (35%).

Dans le cadre du PLH, il s'agit pour les communes SRU, de poursuivre leur effort de développement d'une offre locative sociale afin de répondre aux obligations légales.
Cependant, compte tenu du caractère détendu du marché, certaines communes ne sont pas en capacité d'absorber une production trop importante sur un temps court.
De plus, les différents segments locatifs, réputés complémentaires, entrent en concurrence directe, avec de potentiels effets « siphons » entre un parc neuf et moderne et un parc plus ancien. Une vigilance pourrait être apportée, via le PLH, à une programmation sociale ordonnancée et priorisée.
A la capacité du marché à absorber une production volontariste s'ajoute la capacité des opérateurs sociaux à soutenir de front une activité de construction et une activité de réhabilitation, qui va croissante, au regard du niveau de fonds propres à investir.

2. Une pression de la demande modérée sur le parc public

2 183 demandeurs sont en attente d'un logement locatif social sur Mâconnais Beaujolais Agglomération en fin d'année 2016, dont 89% pour un logement dans le pôle urbain et 78% à Mâcon. La ville centre reste très demandée, puisqu'elle représente près de 80% du parc social. Les mutations représentent 19% de ces demandes. Au final, sur l'année 2016, 878 ménages se sont vu attribuer un logement social, dont 13% provenant des demandes de mutation. La pression de la demande pour MBA est donc modérée puisqu'elle est de 2.5 demandeurs pour une attribution. Ce chiffre descend à 2.3 demandeurs pour une attribution hors mutation.

La pression est également plus élevée que la moyenne communautaire pour les demandes de mutation : 3.9 en moyenne pour l'ensemble de l'Agglomération. C'est particulièrement le cas sur la commune de Mâcon où 7 demandeurs de mutations sont en attente pour un logement attribué.

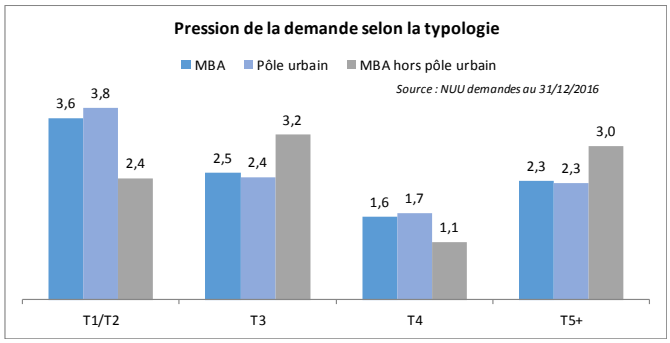


La pression est très légèrement plus élevée à Charnay-Lès-Mâcon et à La-Chapelle-de-Guinchay, deux communes SRU, puisqu'elle atteint 2.6 demandes par attribution. A l'inverse, la pression est plus faible sur Saint-Laurent-sur-Saône, seulement 1.5 demandeurs pour une attribution.

Une satisfaction plus difficile sur les petits logements

Sur l'ensemble du territoire Mâconnais Beaujolais Agglomération, pour l'année 2016, 39% des demandes portent sur des T1/T2 pour seulement 27% des attributions. Cette pression plus forte pour les petites typologies est particulièrement vraie sur le pôle urbain (3.8 demandes pour une attribution en T1-T2). En dehors du pôle urbain, la pression de la demande est plus élevée sur les

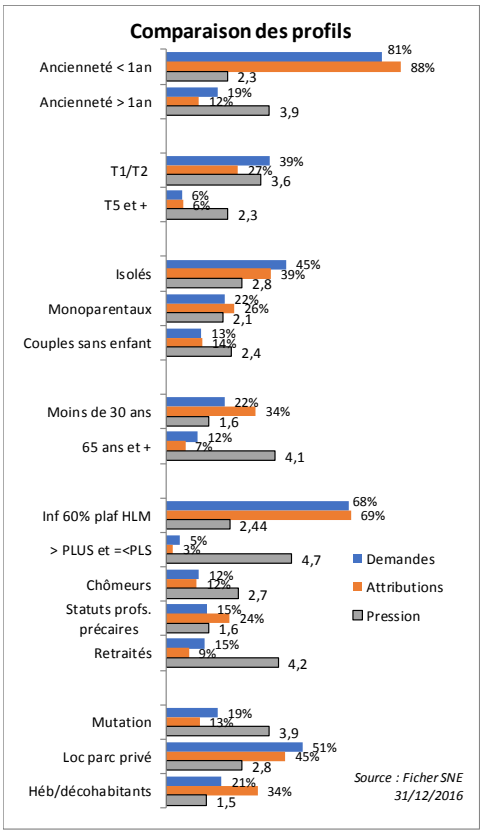
grands logements (T3 et T5 et+), avec respectivement une pression de 3.2 et 3.0 demandes pour une attribution.



Les demandeurs ont un profil plutôt fragile

Près de 68% des ménages vivent avec des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS[10] et peu sont des actifs occupés (32%). Un tiers des demandeurs ont 50 ans et plus ou moins de 30 ans. Ce sont essentiellement des ménages isolés (en lien avec l'âge du demandeur) et monoparentaux, qui font une demande de logement.

Les demandeurs d'un logement hors pôle urbain se démarquent de ceux demandant la ville centre. Ils sont marqués par une situation un peu moins précaire. En effet, 43% d'entre eux possèdent un emploi (31% pour les demandeurs d'un logement à Mâcon) et 44% perçoivent des ressources au-dessus de 60% du plafond PLUS (30% sur Mâcon). En dehors du pôle urbain, la demande porte moins sur les petits logements, confirmant l'attractivité de ces communes auprès des familles. La part des ménages monoparentaux parmi les demandeurs d'un logement dans les pôles périurbains est d'ailleurs bien plus importante que celle observée sur la ville centre.



Le logement social comme « porte d'entrée » dans le parcours résidentiel

Dans l'ensemble, le marché offre une bonne satisfaction de la demande pour les jeunes et les hébergés/décohabitants.

L'accès au logement social est généralement plus difficile pour les plus de 65 ans ; cependant, il ne représente que 12% de la demande et des personnes seules.

[10] *Le PLUS est le plafond de référence pour obtenir un logement social. Les 60% du plafond PLUS correspondent aux plafonds PLAI (logement très social).*

Dans ce contexte, plusieurs enjeux se dessinent :

- celui de la localisation de la programmation sociale (des secteurs urbains plus demandés mais une demande qui n'est peut-être pas exprimée dans les secteurs où l'offre est moins développée)

- celui de la réponse apportée aux mutations au sein du parc (demandes qui ne trouvent pas satisfaction)

- celui du type de logements programmés (une forte pression sur les petites et grandes typologies)

- celui de la stratégie de peuplement, en lien avec les dernières évolutions législatives. Cet enjeu de mixité dans le parc social a d'ores et déjà été initié par Mâconnais Beaujolais Agglomération dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

3. Une nécessité de prévenir la constitution d'un parc social à deux vitesses

Mâcon compte quatre quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui proposent plus de 3 000 logements sociaux (RPLS, 2016), soit près de la moitié du parc social Mâconnais. Ce parc est marqué par des dysfonctionnements. La vacance y est élevée (9% contre 6% sur l'ensemble de l'Agglomération), principalement dans les QPV de La Chanaye-Résidence (15%) et des Saugeraies (16%).

Dans le cadre des travaux de la CIL, deux indices ont été créés pour situer les territoires les uns par rapport aux autres en termes de « fragilité » dans le parc locatif social.

- **L'indice de fragilité du patrimoine, à partir des indicateurs suivants, issus de la source RPLS :**

Composition de l'indice de vigilance de l'offre
Part de logements vacants
Part des logements collectifs
Part de logements construits avant 1975
Taux de mobilité

- **L'indice de vigilance sociale à partir des indicateurs suivants, issus de l'enquête OPS :**

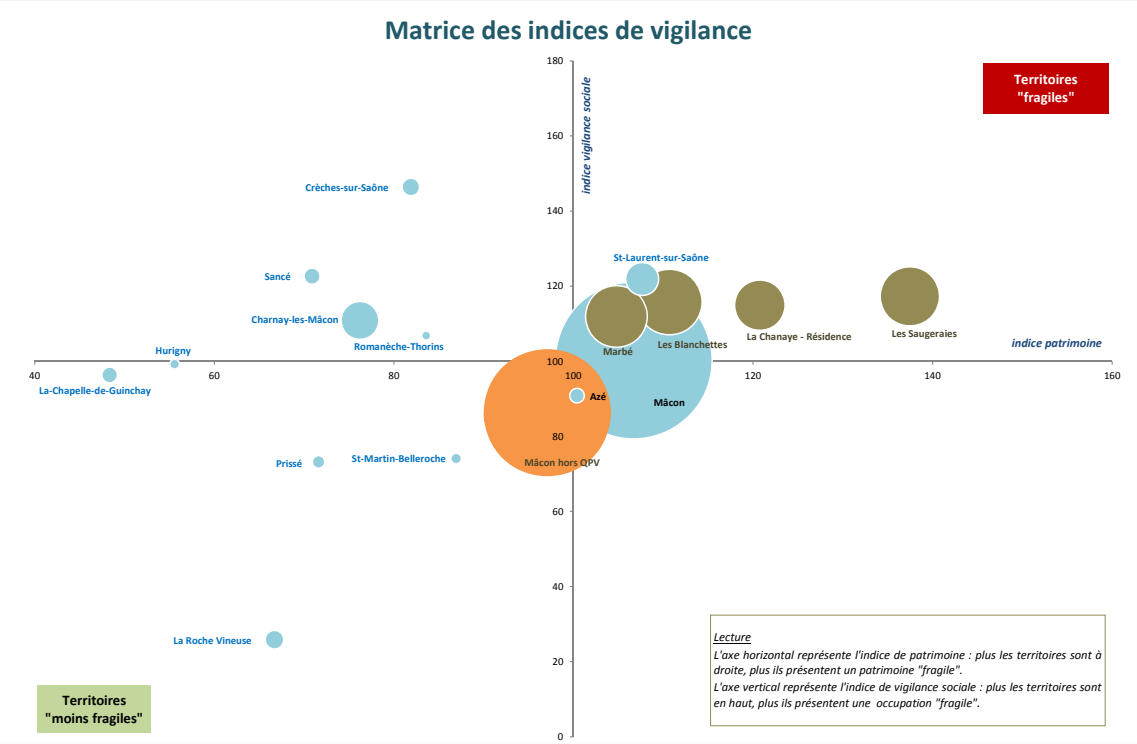
Composition de l'indice de vigilance de l'offre
Part des ménages ayant des revenus inférieurs à 30% des plafonds PLUS
Part des familles monoparentales
Part des occupants en situation instable face à l'emploi – chômeurs et précaires

Part des occupants percevant les minimas sociaux (RSA, AAH, minimum vieillesse)

Un indice global de fragilité est calculé à partir de l'ensemble de ces indicateurs. La valeur 100 correspond à la valeur de l'indice calculé pour MBA. Plus l'indice est élevé, plus la vigilance doit être importante.

Dans le cadre de cette analyse, il apparait que Saint-Laurent-sur-Saône ressort comme la commune la plus à « risque ». L'indice de vigilance globale montre clairement qu'elle est la commune de l'Agglomération où les « risques » liés au fonctionnement du parc de logements et à la fragilité de son peuplement sont les plus importants. Crêches-sur-Saône est également une commune à « risque » du point de vue de la fragilité sociale.

L'indice de fragilité sociale est plus important sur les QPV. Seul Marbé apparait plus préservé (108). A l'inverse, le quartier des Saugeraies se distingue avec le plus fort indice (127), en lien avec des fragilités importantes liées au patrimoine.



Sur les QPV, le parc est ancien et manque d'attractivité. En effet, 69 % du parc en QPV a été construit avant 1975. Le loyer moyen est de 4,5€/m² dans les QPV contre 5€/m² sur l'ensemble du parc social de Mâcon.

Un rééquilibrage du peuplement est à envisager au sein du parc social intercommunal. En effet, les locataires en QPV se distinguent par des revenus très modestes, avec 40% des occupants vivant avec des ressources au-dessous de 30% du plafond PLUS (contre 22% hors QPV). Les habitants des QPV se distinguent par des ménages au profil moins favorable face à l'emploi. En effet, on retrouve 14% de majeurs au chômage en QPV contre 10% dans les secteurs hors QPV.

Avec les nouvelles législations et notamment la loi Egalité et Citoyenneté, les politiques d'attributions deviennent une priorité. L'objectif est de mettre en place plus de mixité sociale dans l'ensemble du territoire communal.

Un marché du logement plutôt accessible et en reprise

Ce qu'il faut retenir :

- Un marché locatif privé stable en matière de prix qui permet de proposer une offre adaptée aux ménages entrants et aux décohabitants venant du territoire.

- Le marché de la revente est fortement abondé. Il constitue, compte tenu des prix pratiqués, une vraie concurrence avec le segment de la promotion immobilière.
    - Un marché de la maison neuve compétitif, très nettement concurrent du marché de la promotion immobilière.

Les enjeux en termes d'habitat :

- Nécessité d'alimenter le parc locatif privé sur des sites très bien localisés.

- Une politique de l'habitat qui doit soutenir la rénovation du parc privé ancien pour le rendre attractif et remettre les logements vacants sur le marché.

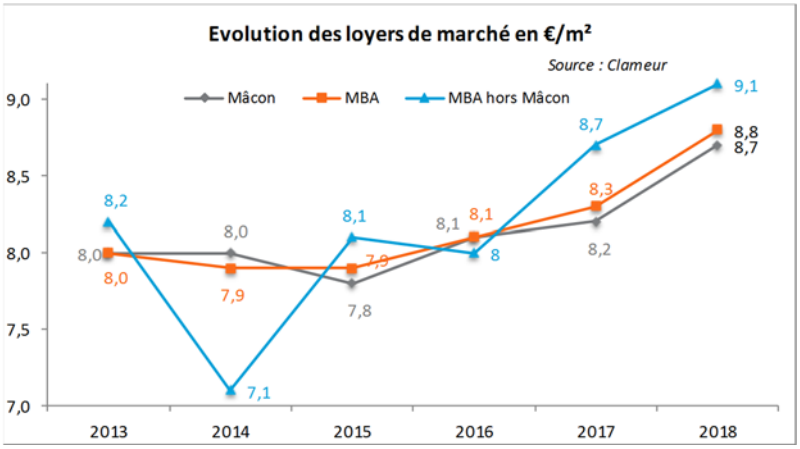
- Maitriser la périurbanisation pour redonner de la vitalité aux centres-bourgs / centres-villes.

- Baisser la part de l'individuel pur dans la production neuve au profit de lots à bâtir pour mieux encadrer la production (surface de parcelles moins importantes, qualité de la composition urbaine et des logements)

- Un marché de la promotion immobilière qui doit pouvoir cibler le cœur de la demande, c'est-à-dire les ménages entre le 3ème décile et le 5ème décile, qui disposent de capacités budgétaires entre 110 et 210 K€.

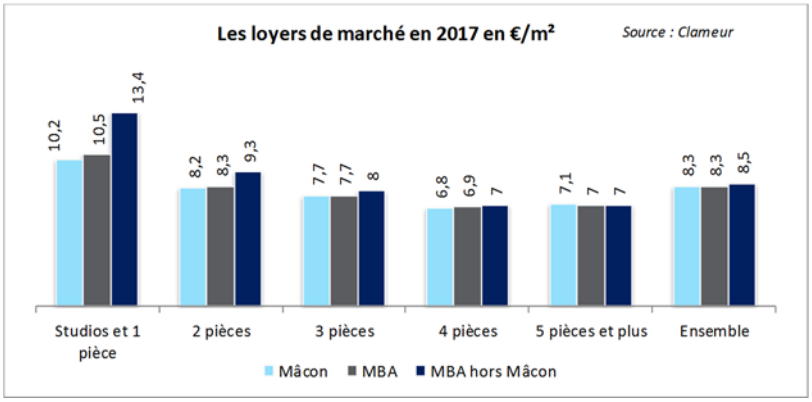
1. Une offre locative privée peu renouvelée par l'offre neuve

Pour rappel, Mâconnais Beaujolais Agglomération compte 22% de locataires du privé soit près de 7 420 logements. Depuis 2013, le niveau de prix de loyer pour le marché locatif privé sur l'Agglomération est en hausse. En 2018, pour l'ensemble de l'Agglomération, le niveau de loyer atteint 8.8 €/m² contre 12,6 €/m² de moyenne à l'échelle nationale.



L'écart entre la ville-centre et le reste de l'Agglomération se creuse avec des loyers au m² plus élevés en dehors de Mâcon (9,1€/m² contre 8,7€/m² à Mâcon).

Il est nettement plus élevé sur les petites typologies (11,2€/m²,) notamment hors Mâcon, ce qui peut amener les ménages à opter pour de plus grands logements (loyers assez proches avec plus d'espace), délaissant les petites typologies, pouvant créer par la même occasion de la vacance.



Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé présentent un écart important avec ceux recensés dans le parc social (5,2€/m² en moyenne d'après RPLS 2016[11]) soit des loyers 1,7 fois plus élevés. Le logement social joue donc son rôle de parc plus abordable et n'entre ainsi pas en concurrence avec le parc privé, puisqu'il répond à un profil de ménage différent en termes de ressources. Cependant, le logement social « intermédiaire » dit PLS est un type de financement qui, sur MBA, entre directement en concurrence avec le parc privé puisque les plafonds de loyers applicables sur le PLS (8,4€/m² en zone B2) sont équivalents aux loyers moyens observés dans le locatif privé (pour rappel 8,8€/m²).

[11] *Répertoire du Parc Locatif Social*

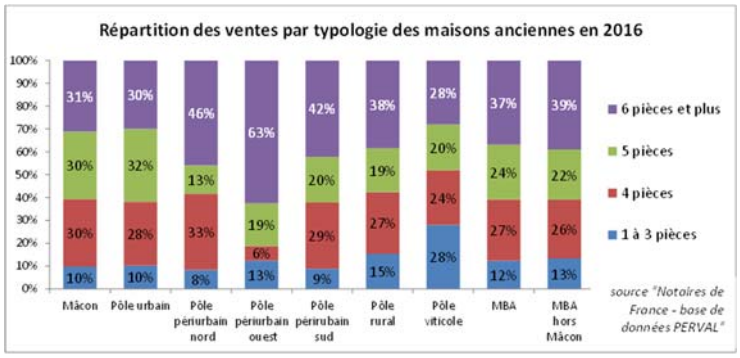
Le marché locatif privé reste stable en matière de prix. Il permet de proposer une offre aux ménages entrants ou aux décohabitants venant du territoire. Ce parc locatif privé reste toutefois peu renouvelé par l'offre neuve (peu d'investisseurs sur les opérations neuves). L'enjeu est donc d'alimenter le parc sur des sites très bien localisés.

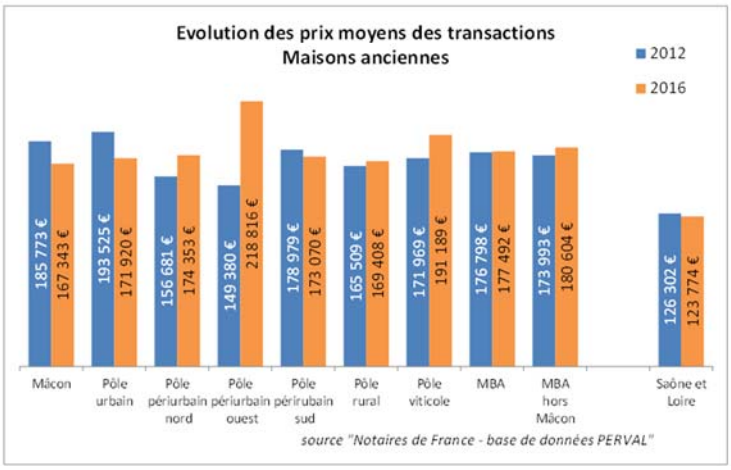
2. Un marché des maisons anciennes relativement accessible

Depuis quelques années, on observe un nombre fluctuant de ventes de maisons anciennes sur le territoire de l'Agglomération. Ce nombre varie entre 160 et 190 ventes/an depuis 2012. Le marché des maisons anciennes est plus équilibré du point de vue de la répartition géographique. En effet, 40% des transactions s'effectue sur du patrimoine du pôle urbain.

Les transactions de maisons anciennes concernent plutôt de grands logements. 88% de ces ventes correspondent à des typologies T4 ou plus.

Le prix moyen de la transaction, toute typologie confondue s'élève à 177 000 €. En ce qui concerne la typologie la plus appréciée, à savoir le T4, il faut compter 160 000 euros en moyenne. Ce prix est moins élevé, en dessous de 150 000 €, pour une maison de quatre pièces qui n'a pas été rénovée. A l'inverse, le budget moyen pour acquérir une maison qui a bénéficié de rénovation se situe entre 150 000 et 200 000€.



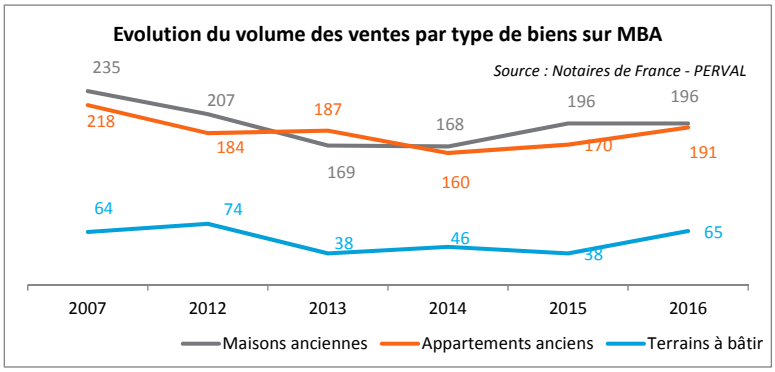


On observe une diminution de ce prix de vente pour le secteur du pôle urbain et de Mâcon. En effet, entre 2012 et 2016, le prix de vente moyen pour ce type de bien a chuté de 12 430€ pour le secteur de la ville de Mâcon et jusqu'à 21 605€ pour le pôle urbain. Ainsi, c'est dans les secteurs périurbains que le prix moyen de vente de maisons anciennes a augmenté.

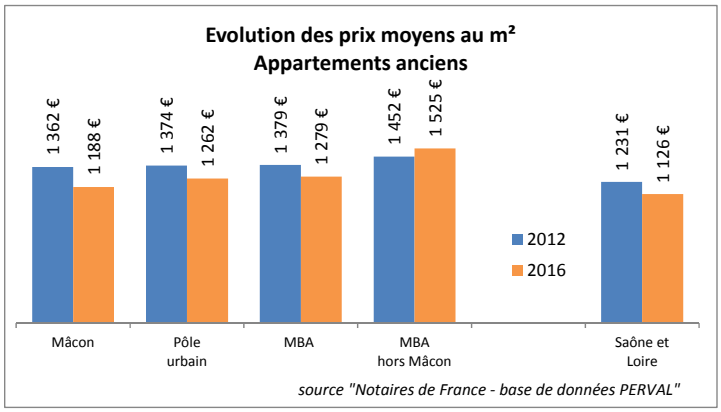
Cette forte demande des particuliers pour l'achat de maisons anciennes en dehors du pôle urbain s'explique de différentes manières. Ce phénomène est à mettre en lien avec l'attrait croissant des ménages pour les secteurs périurbains, compte tenu notamment des prix plus compétitifs et du cadre de vie plus « rural ». Au-delà de cette dynamique, on observe également, sur un grand nombre de communes, une logique d'auto-réhabilitation de la part des particuliers. L'achat d'une maison ancienne est le plus souvent suivi de travaux de rénovation. En général, sur les communes périurbaines, une maison de ce type à la vente, le reste très peu de temps.

3. Un marché des appartements anciens concentré sur le pôle urbain

Compte tenu de sa part importante de logement collectif, les secteurs du pôle urbain et de Mâcon concentrent l'essentiel du marché des appartements anciens. En effet, en 2016, c'est 191 ventes d'appartements anciens qui ont eu lieu sur le territoire de l'Agglomération dont 75% sur la ville de Mâcon. Le marché de la vente des appartements anciens est dynamique, on comptabilise trente transactions supplémentaires par rapport à 2014.



- Le marché et la vente d'appartements anciens sont tournés vers de petites typologies : 64% sont des T3 ou moins.
- Le prix moyen de vente au m² est en baisse depuis quelques années, il est de 1 279€/m² en 2016 contre 1 379€/m² en 2012



Un marché de la revente dont l'offre est fortement abondée, constituant, eu égard aux niveaux de valorisation pratiqués, une vraie concurrence avec le segment de la promotion immobilière. La politique de l'habitat à l'échelle communautaire doit soutenir la rénovation du parc privé ancien pour le rendre attractif et remettre les logements vacants sur le marché.

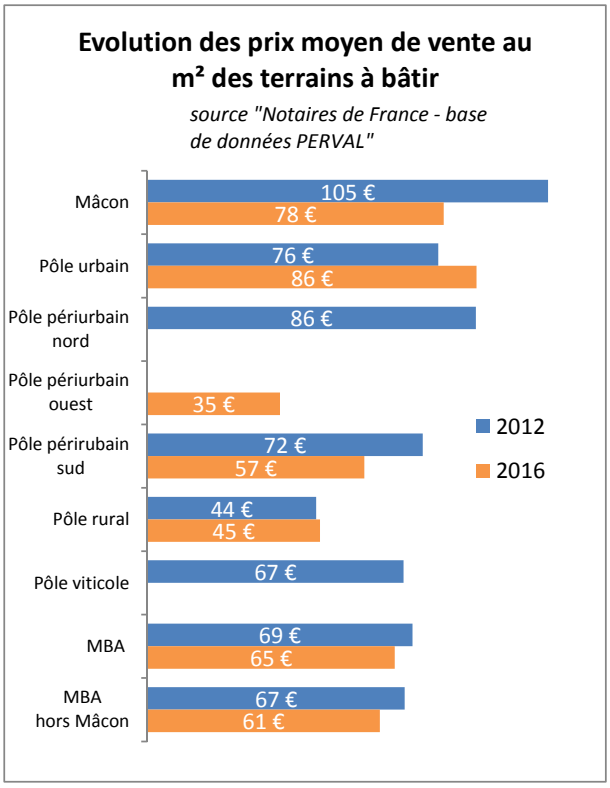
4. Un foncier à bâtir encore abordable

En 2016, 111 transactions de terrains à bâtir ont été enregistrées sur le territoire de l'Agglomération. La répartition des ventes se fait de manière relativement équilibrée entre le pôle urbain et ceux situés en dehors (environ 50% des transactions se font dans le pôle urbain).

Le prix moyen au m² est de 65€ sur le territoire de l'Agglomération en 2016, alors que celui des EPCI voisins se situe entre 30 et 50€/m2Néanmoins, une différence de prix existe entre les secteurs. Plus

on s'éloigne de Mâcon, plus les prix moyens baissent. La ville-centre propose un prix moyen plus élevé par manque d'offre (78€/m²).

Les prix moyens enregistrés ont fortement diminué depuis 2012 (-27€) pour la ville-centre de Mâcon. La tendance est moins marquée sur le reste du territoire. Cela peut s'expliquer par l'attractivité des ménages (notamment les familles avec enfant(s)) pour ces communes excentrées qui offrent un foncier abordable, contrairement à la ville centre où les terrains à bâtir sont plus rares.



La taille des parcelles évolue autour de 1 000m² sur le territoire et tend à se stabiliser depuis 2012. Les surfaces moyennes des terrains ont tendance à augmenter. Par exemple, sur Mâcon la taille moyenne d'une parcelle est passée de 740m² sur 2014-2015 à 1000m² en 2016. Cette tendance est à relativiser par le faible nombre de transactions (seulement 15 ventes).

Un travail d'estimation a été réalisé pour appréhender le coût moyen de construction de l'achat d'un terrain et de la construction d'une maison sur Mâconnais Beaujolais Agglomération[12]. Ainsi, il faudrait 170 000 euros à un particulier pour s'offrir une maison neuve sur un terrain de 600m².

Le marché de la maison neuve est compétitif et très nettement concurrent du marché de la promotion immobilière.

5. Un marché de la promotion immobilière fortement dépendant des autres segments immobiliers

Le marché de la promotion immobilière est globalement peu réactif et peu alimenté (de 200 ventes à 25 ventes/an depuis 2007)

Ces dernières années, la production de logements en promotion immobilière a fortement évolué. Sur la période De Robien (2006-2007), il y a eu une forte alimentation du marché en programmes neufs. Ces logements se sont cependant mal vendus. En effet, les investisseurs ne se sont pas positionnés. Cette nouvelle offre qualitative a prix plus élevés, n'a pas séduit les propriétaires accédant.

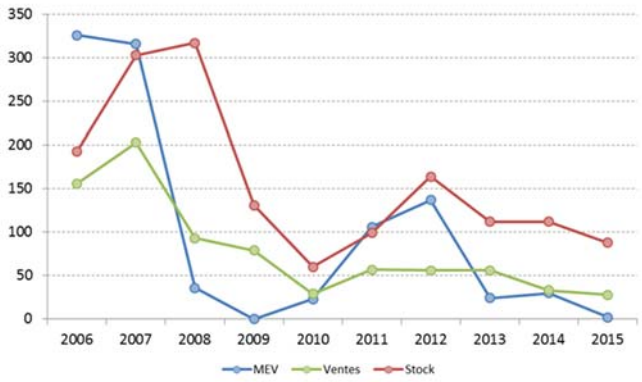
La crise immobilière de 2008 a complété de déstabiliser le marché, avec un retrait des opérateurs et une faible alimentation du marché. Certaines opérations ont même dû être retirées du marché. La

[12] *Hypothèse de travail : coût de construction de 1200€/m² + 10 000 € de frais d'aménagement de terrain*

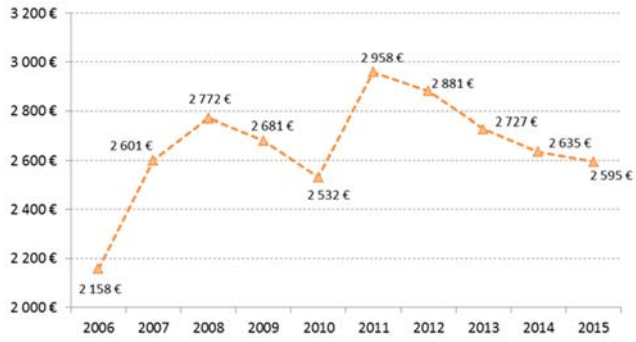
diminution de l'offre commerciale durant cette période a permis d'assainir le marché, avec des prix qui ont retrouvé une valeur marchande (2 500€/m²).

Dans les années 2011-2012, une reprise a été constatée. Plusieurs opérations ont été lancées en commercialisation mais les ventes ont difficilement suivi cette alimentation en raison de prix trop élevés provoquant de nouveau un gonflement de l'offre commerciale. (Près de 150 logements disponibles en 2012) Enfin, entre 2013 et 2015, dans la période de l'après Scellier (dispositif d'aide à l'investissement locatif entre 2009 et 2012) qui n'a guère été favorable au marché de MBA, on observe un fort ralentissement avec moins de 50 logements commercialisés et vendus par an. Cette faible activité s'explique également pour 2013-2014 par un zonage défavorable et la moindre attractivité du dispositif Duflot.

Evolution annuelle des volumes en promotion immobilière – MBA
Collectif + Individuel groupé



Evolution des prix /m² – CAMVAL
Collectif + Individuel groupé



Dans un marché d'opérations limité en volume et concerné par une seule forme urbaine (le collectif), le segment de la promotion immobilière est en concurrence direct avec celui de la revente et du lot à bâtir. Le critère prix est donc déterminant pour conserver une compétitivité.

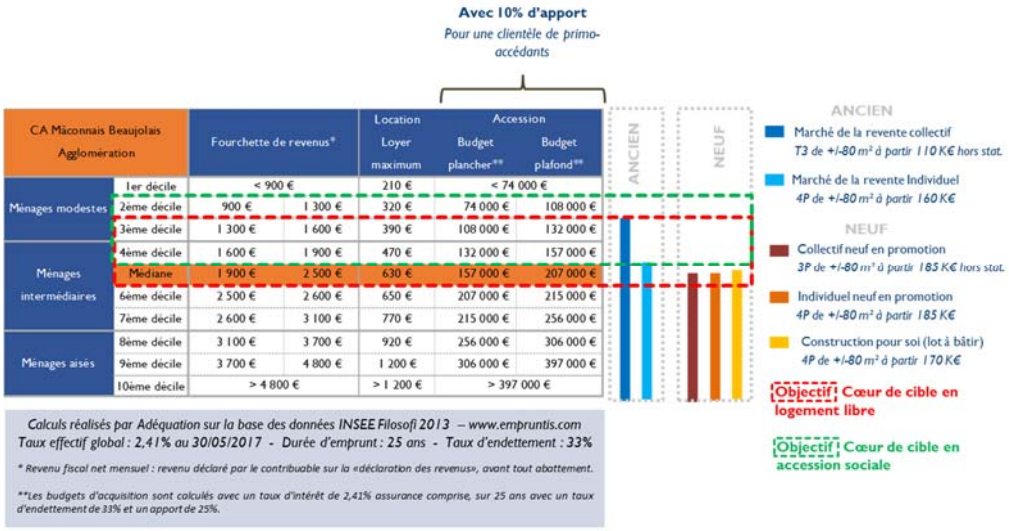
Un marché polarisé par la ville-centre

Le marché de la promotion immobilière est polarisé par la ville centre et par un petit marché périphérique sur Charnay où se commercialisent un a deux programmes annuellement. Le marché se développe également sur les communes d'Hurigny ou de Sancé où se construisent ponctuellement des opérations. Au-delà, dans les communes qui ont un profil plus rural, c'est le mode de production de la construction pour soi qui domine.
Il existe un dysfonctionnement en matière de prix et de formes urbaines entre l'offre en promotion et la demande locale. Pour augmenter la capacité d'absorption du marché, il s'agirait d'alimenter le pôle urbain à l'aide de deux ou trois grands projets dans des volumes limités au regard du potentiel :

- Un projet en hypercentre de Mâcon sur des prix élevés ;
- Un ou deux grands projets proposant des prix abordables (accession aidée, locatif intermédiaire) sur des formes urbaines diversifiées.

6. Synthèse Offre/Demande : Une offre à développer auprès des ménages du 3ème et 5ème décile pour la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière est fortement dépendant des autres segments immobiliers (marché de la revente, marché de la construction pour soi, marché locatif libre). Par conséquent, la promotion immobilière concerne une part réduite des ménages de l'Agglomération. Ce « cœur de cible » dispose de budgets cadrés par le marché de la revente (accessible à partir de 110 K€ pour un appartement 3 pièces) et plafonnés par le marché de la construction pour soi en individuel (accessible à partir de 170 K€). Ainsi, le marché de la promotion immobilière doit pouvoir cibler le cœur de la demande, c'est-à-dire les ménages entre le 3ème décile et le 5ème décile, qui disposent de capacités budgétaires entre 110 et 210 K€ et des capacités locatives entre 390 et 630 €/mois.



Or, à l'échelle de MBA, les prix des logements collectifs neufs vendus sur le segment libre sont en moyenne compris entre 2.400 et 2.600 €/m² hors stationnement. A l'échelle de Mâcon, qui représente le marché directeur de l'Agglomération, on observe des valorisations en collectif libre pouvant atteindre 3.000 €/m² hors stationnement. A Charnay-Lès-Mâcon, deux opérations en collectif libre se valorisent entre 2.500 et 2.690 €/m² hors stationnement. L'offre en promotion immobilière est donc théoriquement accessible seulement pour les ménages du 5e décile.

Il est difficile d'écouler certains programmes, ce qui prouve que le critère prix est déterminant, en raison de la forte concurrence que représentent les autres segments immobiliers (revente, lots à bâtir, diffus). Par ailleurs, les opérateurs n'arrivent pas à attirer un volume très important d'investisseurs, ce qui ne facilite pas la pré-commercialisation des logements sur plan. Tout cela n'exclut néanmoins pas l'existence d'un micro-marché sur les adresses « primes » de l'hyper-centre avec des opérations qui peuvent s'écouler autour des 3.000 €/m² hors stationnement à partir du moment où elles proposent des terrasses et un ascenseur.

Les publics aux besoins spécifiques

Ce qu'il faut retenir :

- Un vieillissement de la population qui prend de l'ampleur et qui oblige à anticiper les besoins
  - Un taux d'équipement en établissements important mais concentré sur le pôle urbain ;
  - Une demande de petits logements adaptés en centre bourg difficile à satisfaire (disponibilités foncières, bâti contraint, coût de réhabilitation ou de construction…) ;
  - Des projets d'investisseurs nombreux mais une offre en résidence inaccessible aux ménages modestes.
  - La précarisation des personnes âgées oblige à s'interroger sur de nouveaux modes d'hébergement.
- Un accès au parc privé complexe et difficile pour les jeunes lié aux démarches et au coût du logement. 26% des moins de 25 ans sont en dessous du seuil de pauvreté
- Des parcours peu fluides pour les ménages en situation précaire malgré un marché détendu : les logements locatifs sociaux sont généralement anciens avec des loyers modérés mais les charges restent importantes.
- Certaines familles appartenant aux gens du voyage souhaitent s'installer durablement dans le territoire mais rencontrent des difficultés pour accéder à un logement (habitat adapté, logement social…).
- Une demande de petits logements (39% des demandeurs en locatif social souhaitent un T2 pour 21% du parc existant) pour les jeunes en début de parcours résidentiel, les accidents de parcours, les personnes âgées souhaitant se rapprocher des services, etc

Les enjeux en matière d'habitat :

- Prendre en compte les besoins locaux de la demande en locatif social et veiller à intégrer des petites typologies de logements dans la programmation.
- Accompagner et aider les ménages les plus âgés dans leur maintien à domicile.
- Diversifier le parc de logements que ce soit dans le parc social ou le parc privé.
- Rendre plus qualitatif le parc social pour les ménages les plus modestes.
- Poursuivre les réflexions sur la sédentarisation des gens du voyage et leur accompagnement.

1. La problématique du vieillissement et des personnes à mobilité réduite

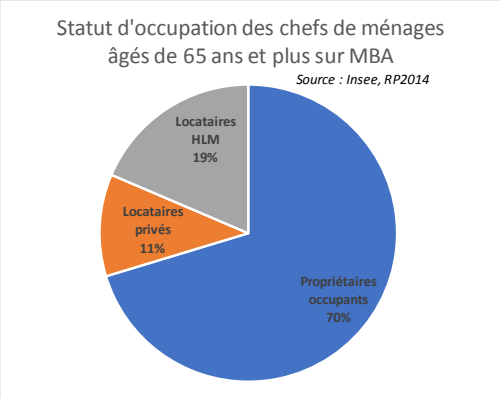
Mâconnais Beaujolais Agglomération, comme l'ensemble du territoire national, voit le nombre et la part de sa population âgée (60 ans ou plus) augmenter. **En 2014, les seniors représentent 26% de la population intercommunale (20 492 personnes),** avec un gain de 308 personnes par an en moyenne depuis 2009. Cette tendance s'explique notamment par la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement des baby-boomers. Ce public réside essentiellement dans la ville-centre (45% des 60 ans et + du territoire communautaire vivent à Mâcon)

Les projections Omphale de l'INSEE prévoient une poursuite de la hausse d'ici 2050 sur le département. En effet, la part des 65 ans et plus devrait représenter 34.2% de la population de la Saône-et-Loire d'ici 2050 alors qu'elle ne représente aujourd'hui qu'environ 25% de la population.

De probables besoins d'adaptation du parc de logements

- **Le maintien à domicile reste l'enjeu majeur des personnes âgées de plus de 65 ans[13].**

Le parc actuel est ancien, datant principalement d'avant 1975, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermique et phonique. En conséquence, une partie de l'offre résidentielle peut être considérée comme énergivore, potentiellement dégradée voire indigne, avec un minimum de confort.



70% des ménages âgés de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement. Ces résidences principales ne sont pas forcément adaptées au vieillissement. Par conséquent, ces logements nécessitent parfois des travaux d'amélioration, de remise aux normes (performance énergétique, assainissement, sécurité électrique…) et/ou de l'adaptation du logement lié à l'âge (remplacement de la baignoire en douche, domotique etc.).

- **Des signes de précarité chez les personnes âgées.**

On trouve des signes de précarité chez les personnes âgées avec des potentiels besoins en maintien à domicile. En effet, 10% des 60 ans et + se trouvent sous le seuil de pauvreté et 48% sont éligibles à un logement social (dont 18% à un logement très social) alors que seulement 19% des 60 ans et plus sont éligibles aux aides de l'ANAH.

L'offre en structure d'hébergements sur MBA

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA (établissement

[13] *Une personne est considérée comme dépendante dès 85 ans.*

d'hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)[14], résidences autonomie et résidences séniors.

- **10 EHPAD sur le territoire proposant 960 places (hébergement et/ou accueil de jour)**

Communes / EPCI	Répartition des structures d'hébergement		Modes de fonctionnement				Publics		
	Catégories	Adresse	Hébergement complet internat		Accueil de jour ou de nuit	Total de places/lits	Personnes dépendantes	Personnes atteintes d'Alzheimer ou de maladies apparentées	Personnes autonomes
			permanent	temporaire					
Mâcon	EHPAD Jacques Chauviré	RUE JULES REVILLON	64	1		65	53	12	
	EHPAD PIERRE PFITZENMEYER DU CH	48 BOULEVARD LOUIS ESCANDE	68	2	6	76	42	34	
	EHPAD DU CH LA PROVIDENCE	88 RUE RAMBUTEAU	78			78	78		
	EHPAD RDAS	RUE JEAN BOUVET	211		10	221	200	21	
	EHPAD RESIDENCE CAMILLE CLAUDEL	71 IMPASSE DU COUVENT	80	2		82	66	16	
	EHPAD DU CH HOTEL DIEU	344 RUE DES EPINOCHES	71			71	71		
	Sous-total	*0*	*572*	*5*	*16*	593	*510*	*83*	*0*
Romanèches-Thorins	EHPAD	LE BOURG	60			60	60		
Saint-Maurice de Satonnay	EHPAD	-	45			45	45		
La Chapelle de Guinchay	EHPAD LE BOCAGE	59 RUE FRANCOIS PERRAUD	86	4		90	74	16	
Saint-Laurent-Ssur-Saône	EHPAD LA MAISON BOUCHACOURT	95 Rue Chevalier Burtin	122	5		127	115	12	
Charnay-Lès-Mâcon	EHPAD RESIDENCE MARIUS LACROUZE	15 RUE AVERROES	75			75	75		
MBA	**Total**	-	**960**	**14**	**16**	**990**	**879**	**111**	**0**

Source : Drees-Finess, traitement Eohs février 2019

- **Une offre en logements « intermédiaires » qui se développe**

Des structures d'habitat adapté sont développées pour répondre aux problèmes de solitude ou d'isolements, permettant à des personnes âgées autonomes de se loger. Elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, résidences autonomie -ex-foyers-logements-, résidences séniors, maisons partagées…).

Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

Communes / EPCI	Répartition des structures d'hébergement		Modes de fonctionnement				Publics		
	Catégories	Adresse	Hébergement complet internat		Accueil de jour ou de nuit	Total de places/lits	Personnes dépendantes	Personnes atteintes d'Alzheimer ou de maladies apparentées	Personnes autonomes
			permanent	temporaire					
Mâcon	Résidence autonomie - la cerisaie	150 RUE DES EPINOCHE	137			137			137
	Résidence Séniors - Les Sequanes	RUE DE PARIS				48			48
Crèches-sur-Saône	Résidences autonomie - Cité Fleurie	165 RUE DE LA CITE FLEURIE	55			55			55
La Roche-Vineuse	EHPA - Foyer-logements	ROUTE DU HAMEAU	74			74			74
Prissé	EHPA - Foyer-logements	CHATEAU DE MONTCEAU		45		45			45
Sancé	Résidence Séniors - La Prairie	98 rue des champs fleuris	52			52			52
Charnay-Lès-Mâcon	Résidence Séniors - Au Fil Du Temps	36 rue d'Italie	52			52			52
	Résidence - Les Charmes	10 Rue du 11 Novembre 1918	39			39			
Azé	Résidence Séniors des Tilles	Le Bourg	29			29			29
MBA	**Total**	-	**438**	**45**	**0**	**531**	**0**	**0**	**492**

Source : Drees-Finess, traitement Eohs février 2019

Sur MBA, cette forme d'habitat « intermédiaire » connait un succès certain puisqu'en 2018, environ 250 places supplémentaires sont en projet à Mâcon, Saint-Martin-Belle-Roche, Saint-Laurent-sur-Saône, Hurigny, Crêches-sur-Saône.

*Des élus communaux font état de **personnes âgées demandeuses de logements en centre-bourg, pour se rapprocher des services et commerces**. C'est pourquoi, plusieurs communes souhaiteraient développer du logement adapté, afin de proposer une offre en petites typologies pour personnes âgées mais aussi, dans un esprit intergénérationnel, pour des jeunes décohabitants. La question de la*

[14] *Les EHPA et les EHPAD se différencient par la prise en charge de l'aide médicalisée. Les premiers ne sont pas médicalisés alors que les seconds prennent en charge la dégradation de l'état de santé et la perte d'autonomie des résidents.*

localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés dans l'accompagnement social et médical.

Le développement de cette offre intermédiaire doit nécessairement être cordonné à l'échelle de l'Agglomération. MBA doit veiller à ce que l'offre soit bien répartie et que les produits proposés soient variés.

L'offre en hébergements pour les personnes handicapées

Concernant l'offre pour les personnes handicapées, il n'existe pas d'état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d'adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l'offre, de sa localisation, de ses caractéristiques, n'est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale car elle permet d'éviter l'inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d'être en difficulté au moment de la relocation.

On compte 320 places dans les différents foyers d'accueil de MBA.

Communes / EPCI	Répartition des structures d'hébergement		Total de places/lits
	Catégories	Publics	
Mâcon	Foyer Hébergement traditionnel des IMC	Handicapés moteurs avec troubles associés	20
	Foyer-Petite Unité de vie (Rue de l'Héritan)	Personnes handicapées (tous types de déficiences)	12
	Foyer de vie (Avenue des Saugeraies)	Adultes handicapées	12
Azé	Foyer d'accueil médicalisé "Les Perrières"	Handicapés moteurs	39
Hurigny	Foyer de vie AJ Chanteloup	Adultes handicapées	8
Charnay-Lès-Mâcon	Foyer de Vie 'La Chevanière"	Personnes souffrant de troubles psychiques	34
	Foyer de vie "Les Luminaires"	Adultes handicapées	104
	Foyer d'accueil médicalisé "Korian"	Handicapés moteurs	43
	Foyer d'accueil médicalisé "Les Bruyères"	Handicapés moteurs	48
MBA	Total		320

Il est à noter que sur MBA, le maintien à domicile est privilégié et fortement souhaité par les ménages âgés. Cette volonté de rester vivre chez soi est le principal enjeu du territoire. Une forte nécessité d'accompagner ces ménages est constatée (accompagnement social, socio-médical, financier dans le cadre d'adaptation du logement…)

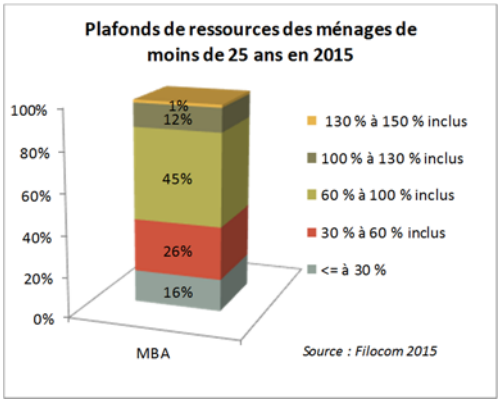
Au-delà du maintien à domicile, des enjeux futurs et potentiels se dessinent, avec le développement de structures de logements autonomes pour des seniors qui ne souhaitent ou ne peuvent plus rester chez eux mais qui sont encore indépendantes, soit une offre entre l'EHPAD et le maintien à domicile (foyers-logements ou résidences avec ou sans services, privées ou sociales).

Même si les personnes en situation de handicap ne concernent pas uniquement les seniors, MBA devra mieux connaître et recenser la population handicapée (adultes et jeunes) de son territoire afin d'apporter des réponses adaptées au territoire et à l'âge.

2. Les jeunes : des profils variés nécessitant des réponses adaptées

Les 15-30 ans sur le territoire de Mâconnais Beaujolais Agglomération représentent, en 2014, 15% de la population, soit 12 470 jeunes. Ce sont près de 1 250 ménages âgés de moins de 25 ans[15] qui habitent au sein de MBA, représentant 5% des ménages du territoire communautaire. 64% de ces jeunes ménages vivent à Mâcon.

- **Une situation précaire**

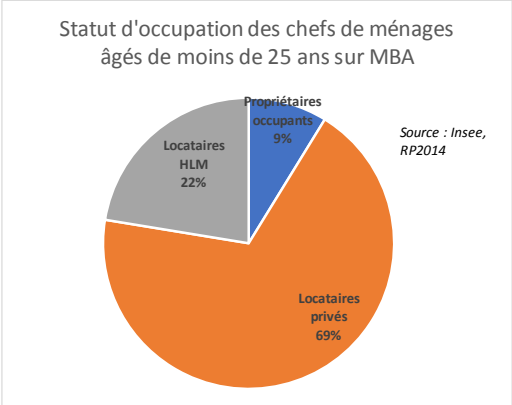


En 2014, les jeunes de Mâconnais Beaujolais Agglomération sont plus précaires que le reste de la population. En effet, plus d'un quart des moins de 25 ans vit en dessous du seuil de pauvreté et 42% d'entre eux ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

- **Un parc locatif privé privilégié**

Les produits adaptés à la demande et aux possibilités des jeunes se trouvent principalement sur la ville-centre, ce qui interroge sur les possibilités de les loger de façon égale sur le territoire :

<u>Le parc privé</u>



- **7 jeunes sur 10 sont domiciliés dans un logement locatif privé**
- Le parc locatif privé propose une offre accessible mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financière la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;
- Moins de 10% des moins de 25 ans sont propriétaires

Le parc locatif social

- 22% des jeunes de moins de 25 ans sont locataires HLM et on note qu'ils sont bien représentés dans les attributions (34% alors qu'ils représentent 22% des demandeurs)
- Globalement, l'offre est accessible mais pas toujours adaptée en termes de typologie (davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;

Le parc de logements en individuel et en colocation géré par le CLLAJ de Mâcon :

- Réseau de 25 propriétaires privés disposant d'une cinquantaine de logements (principalement des chambres meublées, studios, T1),
- Accords avec 4 agences immobilières permettant de faciliter l'accès au logement à frais réduits.

[15] *Personnes de référence du ménage ayant moins de 25 ans (Insee, recensement de la population 2014).*

L'enjeu pour Mâconnais Beaujolais Agglomération sera de proposer une offre adaptée aux différentes situations des jeunes (étudiants ou en formation, jeunes actifs ou en situation de rupture). Elle devra comprendre des produits nouvaux et compléter l' existant avec des logements répondant à des besoins de début de parcours professionnels. Elle devra aussi permettre d'attirer et faciliter l'installation et maintenir cette population sur le territoire. Pour cela, l'accompagnement et l'information auprès des jeunes est primordiale pour l'EPCI. L'enjeu est d'optimiser et de mieux coordonner l'existant.

3. Les ménages en situation précaire

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dire des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales, etc.

La paupérisation est particulièrement marquée sur le centre urbain, notamment à Mâcon, en raison de la concentration des structures d'aide sociale, de la forte proportion de logements sociaux mais également en raison de l'existence d'un parc locatif privé peu cher en centre-ville. Moins visible sur les autres communes de l'EPCI, elle n'est pas à négliger pour autant.

- **Des parcours peu fluides malgré un marché détendu**

Sur le territoire de l'Agglomération, une partie du parc locatif social, notamment les plus anciens logements avec des loyers plus accessibles, peut répondre aux besoins des ménages précaires ou en grande difficulté. Cependant, sur ce type de logement, même si les loyers sont modérés, les charges, elles, restent relativement importantes et ne permettent pas aux personnes fragiles de s'installer.

Parallèlement, on trouve très peu de parc privé mobilisé par les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) en raison de charges trop importantes. A cette réalité vient s'ajouter la frilosité de certains propriétaires bailleurs à mettre en location leurs biens pour ce type d'hébergement.

- **Le DALO n'est pas un enjeu majeur sur le territoire**

Sur l'ensemble de l'Agglomération il y a eu 15 recours DALO déposés en 2016 dont 4 reconnus prioritaires. Le public DALO ne représente donc pas une priorité pour la gestion des attributions de Mâconnais Beaujolais Agglomération. De plus, il existe sur le territoire une bonne mobilisation des acteurs dans le cadre de la commission d'orientation (CO) pour reloger les personnes les plus en difficultés. Pour autant, une politique d'attribution en direction des publics prioritaires sera à travailler dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et des instances inhérentes à sa mise en place.

- **Une offre en hébergements avec des taux d'occupations élevés**

En Saône-et-Loire, la gestion de la majorité des places d'hébergement d'urgence est assurée par le 115. Sur l'ensemble de l'Agglomération 277 places d'hébergement sont proposées aux personnes en situation d'insertion ou d'urgence. Il existe 21 places en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) à Mâcon avec un taux d'occupation entre 90 et 95%. D'autres structures au-delà des CHRS existent sur l'Agglomération : CHRS diffus, maisons relais, résidences sociales, accueil

d'urgence. Toutes ces structures participent à l'accueil et à l'hébergement des ménages en difficultés.

Communes / EPCI	Répartition des structures d'hébergement	Total de places/lits
	Catégories	
Mâcon	Maisons Relais "PEP71"	15
	Pension de familles-Maison relais "Trappistines"	16
	CHRS Le Pont	21
	Résidence Sociale "Le Panorama"	37
	Accueil de nuit "Les Charmilles"	19
	Hébergement temporaire extrême urgence	110
	Hébergement temporaire urgence	59
	Centre provisoire Hébergement - demandeurs d'asile	50
	CADA Le Pont	235
MBA	Total	562

- **Un manque de petits logements localisé à proximité des structures encadrantes**

Les acteurs constatent, depuis de nombreuses années, un besoin particulièrement prégnant de petites typologies pour les personnes défavorisées. Ce besoin ressort notamment de la commission de relogement des personnes sortants des structures d'hébergement. Ces personnes, dont certaines ont des parcours de vie chaotique isolant, entrent directement en "concurrence" avec les autres publics seuls (jeunes ou personnes vieillissantes). Ces personnes fragilisées ont besoin de conserver leurs repères et de rester en lien avec les structures encadrantes, notamment sociales et médico-social. Il est donc important de prendre en considération les contraintes de localisation de ces ménages.

L'enjeu pour l'Agglomération est triple : mobiliser l'offre neuve et existante pour développer le parc de logements de petite taille (principalement T2), produire des logements très sociaux avec des loyers et des charges accessibles (« PLAi adaptés »), mais également des logements adaptés ou d'insertion via l'intermédiation locative (sous-location puis baux glissants) en captant des logements dans le parc privé.

4. Les gens du voyage et l'enjeu de sédentarisation

Le schéma d'accueil 2012-2018 des gens du voyage arrive à son terme. Il est actuellement en révision par les services de l'Etat et du Conseil départemental. Mâconnais Beaujolais Agglomération est compétente en matière d'accueil des gens du voyage.

A travers une demande qui s'exprime pour des terrains familiaux, l'idée est de faire émerger des projets d'habitat adapté et de les rendre compatibles avec les documents d'urbanisme. Depuis la parution de la loi Egalité et Citoyenneté, MBA est compétente pour la gestion des « terrains familiaux locatifs ».

Les différents échanges avec les partenaires ont mis en avant la faible problématique qui existait, à l'heure actuelle sur MBA sur la sédentarisation. Toutefois, les besoins peuvent concerner :

- La demande d'un habitat adapté ;
- L'accès à un logement dit classique, qu'ils soient propriétaires ou locataires : un travail avec les bailleurs sociaux doit être renforcé ;
- L'amélioration des conditions d'habitat (régularisation en lien avec les documents d'urbanisme) ; certains ménages s'installent dans les zones non constructibles ou dans des propriétés bâties avec un état médiocre.

Les enjeux du PLH seront de prendre en compte les besoins de sédentarisation des ménages qui le souhaitent, leur accompagnement pour le maintien ou l'accès au logement. Un travail partenarial entre collectivités, bailleurs sociaux et associations sera primordial.

Orientations et objectifs de la politique communautaire en matière d'Habitat

Sommaire

Préambule 86

Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle au service d'un habitat durable 90

Orientation 1.1 Calibrer et rééquilibrer le développement de l'offre résidentielle 91

Orientation 1.2 Mobiliser le parc vacant en complément de la production neuve 93

Les objectifs de production de logements et de sorties de vacance 94

Orientation 1.3 : Développer une utilisation raisonnée du foncier 95

Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins 97

Orientation 2.1 - Diversifier l'offre résidentielle 98

Les objectifs du PLH 2019-2025 en matière de diversification de l'offre – répartition par produit 101

Orientation 2.2 – Agir pour un meilleur équilibre de peuplement 107

Orientation 2.3 – Apporter des réponses aux besoins spécifiques 109

Axe 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers 115

Orientation 3.1 - Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique du parc 116

Orientation 3.2 – Agir pour la requalification du parc 117

Axe 4 – Positionner Mâconnais Beaujolais Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat 119

Orientation 4.1 - Repenser le rôle de MBA 120

Orientation 4.2 - Animer le PLH 121

Préambule

Les objectifs du document

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme. Conformément à l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Il a pour objectif d'apporter aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Le Programme d'actions du PLH permettra, par la suite, de mettre en œuvre ces orientations stratégiques retenues. Ce document a été construit à partir du bilan du PLH précédent, du diagnostic, des échanges lors des réunions de concertation et des ateliers opérationnels avec les communes et partenaires de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

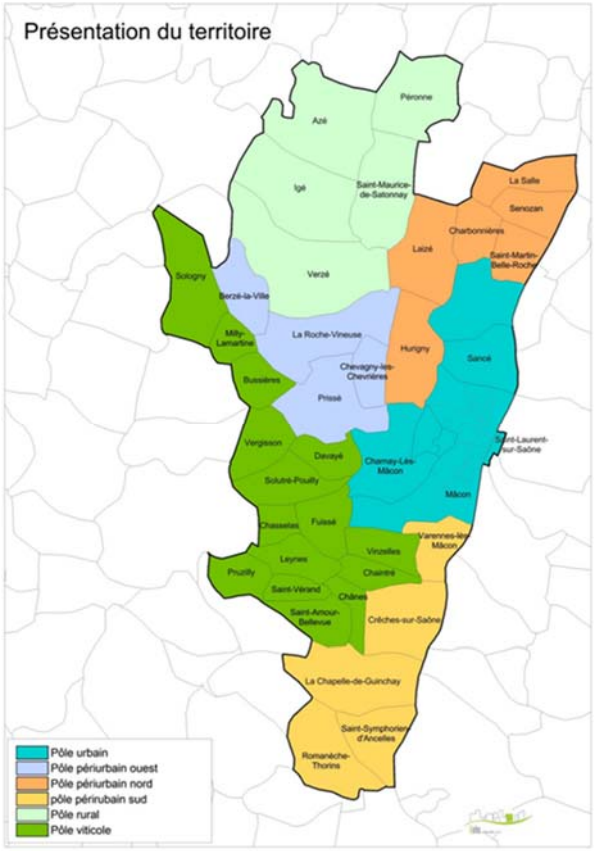
Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté. Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur Mâconnais Beaujolais Agglomération :

- Les objectifs de production de logements pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages ;
- Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre ;
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
    - Favoriser la diversité de l'habitat produit ;
    - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière ;
    - Améliorer le cadre de vie ;

- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Une définition des objectifs, sur la base de la sectorisation issue du PLH

Dès le début de l'élaboration du PLH de MBA, il a été acté de suivre une sectorisation en 6 pôles afin de construire les différents objectifs de la politique communautaire de l'habitat. Elle est représentée par la carte ci-dessous :



Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

L'élaboration de ce document s'est appuyée sur un large travail de concertation, d'une part avec les communes et, d'autre part, auprès des acteurs.

Des réunions de concertation sur les orientations en matière d'habitat

Une série de réunions de concertation par secteur entre élus municipaux a permis de discuter sur un positionnement politique autour de trois thèmes majeurs :

- Un rappel du contexte du PLH ;
- La présentation des premiers éléments liés aux objectifs de production de logements autour de différents scénarii ;
- Les premières orientations pressenties du PLH.

Ces réunions ont permis d'établir les grandes orientations d'une politique communautaire de l'habitat.
Une concertation dématérialisée a par la suite été organisée, avec l'envoi d'un questionnaire à l'ensemble des communes de l'Agglomération. Cette concertation a permis de recueillir les avis et réactions des élus sur les orientations et les objectifs pressentis en termes de construction de logements.

Un projet qui tient compte également du positionnement des acteurs.

Les orientations ont également été présentées aux partenaires du territoire afin de prendre en compte leur positionnement technique sur les grands axes pressentis de la future politique communautaire de l'habitat de MBA.
Cette présentation a contribué à alimenter les réflexions du PLH et la construction du document d'objectifs et d'orientations final.
A la suite de cette co-construction « politique » et « technique », les orientations ont fait l'objet d'une validation en Conseil des Maires.

Quatre axes majeurs pour définir la politique communautaire de l'Habitat de MBA

La formulation des orientations et des objectifs se décline en quatre grands axes qui préfigurent également le programme d'actions.

Axe 1 - Organiser le développement de l'offre résidentielle au service d'un habitat durable
Les axes de la future politique communautaire de MBA en matière d'habitat
Axe 2 - Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins
Axe 3 - Améliorer et mobiliser le parc de logement existant pour répondre aux besoins et valoriser le parc
Axe 4 - Positionner Mâconnais Beaujolais Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat

Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle au service d'un habitat durable

Dans une logique de développement résid[illegible]le PLH fixe des objectifs de production par commune qui visent à limiter la périu[illegible] préférant un développement résidentiel concentré sur le pôle urbain et, à leur éch[illegible]gs-centres. Néanmoins, les autres types de communes pourront continuer à développer leur offre résidentielle dans le cadre d'un volume maîtrisé qui évite notamment la concurrence entre les communes.

Concernant les objectifs quantitatifs, la stratégie de MBA consiste à réduire une partie de la vacance structurelle et à rééquilibrer la production de logements afin d'être bien vigilant à la répartition et l'adaptation de l'offre en fonction des besoins de l'ensemble des ménages. Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que MBA mette en place une politique foncière en mobilisant les outils fonciers et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé.

Orientation 1.1 Calibrer et rééquilibrer le développement de l'offre résidentielle

Objectif 1 : Produire en moyenne 1 980 logements sur la période 2019-2025

La politique communautaire de l'habitat de MBA doit s'ajuster à une attractivité modérée et ne pas produire davantage que nécessaire au risque de voir se développer encore la vacance, notamment sur la ville centre.

Afin d'être conforme à la réalité du territoire, le scénario de développement de l'offre résidentielle retenue dans le PLH, s'appuie sur un volume global de logements à produire, à partir d'une segmentation de l'offre de logements, en lien avec les ambitions de MBA et les capacités d'absorption du marché en libre.

Ce choix dans la méthodologie de travail est une conséquence des débats issus des réunions de concertation qui s'étaient conclues sur l'idée que la quantité de logements produits n'était pas une finalité en soi et que les questions du « que produit-on ? » et « pour qui ? » étaient plus importantes. La répartition géographique de la production est une réponse en soi puisque, nécessairement, on ne produit pas le même type de biens et donc le même volume de logements dans toutes les communes de MBA.

Sur la base des rythmes de production neuve constatée les dernières années et en prenant en compte les différents segments (promotion immobilière, individuel pur, locatif social) et la faisabilité opérationnelle des opérateurs à produire des logements, le PLH fixe un objectif de production de logements à hauteur de 1 980 logements sur la période 2019-2025 soit environ 330 logements par an (détail de la déclinaison par commune en page 80, et de la déclinaison par produit en page 89).

Objectif 2 : Localiser prioritairement le développement de l'habitat en redonnant un rôle moteur au pôle urbain et à Mâcon

Sur la période récente, la plus importante production de logements sur le territoire s'est faite sur les communes des pôles périurbains au détriment de la ville-centre dont le rythme de production a eu tendance à diminuer.
Ces dynamiques de construction vont à l'encontre des enjeux identifiés dans le diagnostic PLH qui vise à conforter un rôle résidentiel fort à Mâcon en renforçant son rôle de porte d'entrée du territoire tout en organisant la périurbanisation et la production sur l'ensemble de l'Agglomération.
Ainsi, les principes retenus pour l'élaboration du scénario de développement de l'offre résidentielle sont les suivants :

- **Un renforcement de Mâcon dans la répartition de la production de logements et un maintien du poids démographique des autres communes du pôle urbain**
  - Afin de favoriser une augmentation du poids relatif des communes les mieux desservis par les transports en commun structurants et où les emplois sont présents,
- **Maitriser la production nouvelle sur les communes situées dans une polarité périurbaine**
  - Il s'agit de stabiliser la population et rétablir une dynamique sur les communes urbaines structurantes, tout en permettant une répartition plus équilibrée de la production de logements entre les différentes communes,

- **Permettre un développement raisonné sur le pôle viticole et le pôle rural.**

La traduction chiffrée des objectifs sur le Cœur de Ville de Mâcon

Le premier enjeu du PLH 2019-2025 est de limiter la périurbanisation tout en renforçant le poids de la ville-centre moteur de l'agglomération. La production de logement se concentre principalement sur la ville de Mâcon (47% de l'offre nouvelle à produire) avec une volonté de développer une offre en accession et une offre diversifiée pour loger plus de population. Une des actions du PLH est la mise en place d'une prime à l'opérateur sur le périmètre ORT pour la création de logements à loyers maitrisés qui correspondraient à un cahier des charges validés par l'agglomération.

Le second enjeu du PLH consiste à intervenir sur le parc existant afin de limiter le déclassement de l'offre en présence et limiter la vacance. Le PLH contient des actions spécifiques en matière de rénovation des logements du centre-ville de Mâcon : l'Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine 2019-2024, d'action sur les copropriétés fragiles de l'hyper centre, mais aussi la mise en place d'aide à la réalisation de diagnostic pour les copropriétés éligibles au programme Habiter Mieux copro, ainsi que pour des copropriétés volontaires pour la rénovation de leur patrimoine.

Les deux enjeux identifiés ci-dessus ont permis de définir des axes de travail et des actions spécifiques en faveur de la ville-centre et notamment de son hypercentre en corrélation avec les objectifs du programme cœur de ville.

Des opérations privées en cours de démolition/reconstruction ou de rénovation permettront dans un premier temps de créer environ 259 logements complémentaires à une échéance de trois ans :

Construction le Royal (20 logements)	Rénovation rue Dombey (5 logements)
Réhabilitation de la résidence Soufflot (64 logements)	Réhabilitation/Construction la Visitation (50 logements)
Construction de logements-Rambuteau (50 logements)	Résidence Séniors – ilot des Minimes (70 logements)

Parallèlement des opérations sous maitrise d'ouvrage SEMA, Ville de Mâcon ou Mâcon Habitat permettrons de remettre sur le marché 91 logements à une échéance de moins de 5 ans :

Opération de restauration Immobilière sur l'hyper- centre phase 1 et 2, (50 logements)	Réhabilitation quai Lamartine (8 logements)
Réhabilitation de l'Îlot Laguiche (15 logements)	Réhabilitation Saint Vincent (9 logements)
Réhabilitation thermique rue Chatillon (9 logements)	

A ces opérations lourdes doivent s'ajouter la remise sur le marché d'une centaine de logement vacants ou à rénover dans le cadre de l'OPAH de Mâcon.

Les objectifs de production définis pour la Ville de Mâcon inscrit dans le PLH pour les 6 prochaines années :

- Construction neuve ou restructuration urbaine : 950 logements
- Diminution de la vacance : 125 logements

Ainsi dans les 5 prochaines années 50 % de la production de logement sur la Ville de Mâcon sera concentrée sur l'hyper centre. A l'échelle du PLH cela représente 25 % de la production.

Orientation 1.2 Mobiliser le parc vacant en complément de la production neuve

La priorité sur le territoire concerne la vacance structurelle, c'est-à-dire la vacance de longue durée (plus de trois ans). Mâconnais Beaujolais Agglomération recense 1 350 logements vacants depuis plus de trois ans représentant 30% du parc vacant. Si une partie de ces logements est « hors marché de fait », considérant son niveau d'inconfort et d'incompatibilité aux aspirations résidentielles des ménages, l'enjeu sera de réinvestir une part de cette vacance pour limiter sa progression et proposer une urbanisation maîtrisée.

Objectif 3 : Valoriser le potentiel de remise sur le marché des logements vacants en fixant un objectif de 225 sorties de vacance

L'optimisation de l'utilisation foncière passe avant tout par l'exploitation efficace du parc de logements existants en luttant contre la vacance. La résorption du parc vacant doit donc constituer une priorité, notamment lorsqu'elle se concentre dans les centres-villes et les centres-bourgs. Si un effort est nécessaire sur toutes les communes, il est important de mettre en avant cet objectif sur la commune de Mâcon qui abrite le nombre le plus important de logements vacants et un réel potentiel en matière de remise sur le marché.

Le diagnostic a montré l'existence d'un parc de logements en situation de vacance structurelle qui constitue un véritable potentiel de développement de l'offre, mais également de diversification. En effet, cela peut permettre de remettre sur le marché, notamment en secteur rural, des logements plus petits, adaptés et susceptibles de répondre à la demande des jeunes en début de parcours résidentiel ou de personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres et de leurs services.
Les objectifs de sortie de vacance, détaillés dans le tableau page suivante, ont été estimés selon le taux de vacance observé sur la commune et le volume de logements en situation de vacance de longue durée (supérieure à 3 ans).

Au global, l'objectif volontariste de MBA consiste à remettre sur le marché 225 logements en situation de vacance structurelle sur la durée du PLH dont plus de 120 sur la ville-centre, soit près de 40 par an, représentant autant de ménages supplémentaires, sans construction ni consommation foncière nécessaire.

Ces objectifs pourront être ajustés au regard des études de terrain à venir. En effet, afin d'objectiver la vacance de longue durée et d'adapter les dispositifs aux différents types de vacance structurelle, MBA pourra travailler à un recensement qualitatif du parc de logements vacants en partenariat avec les communes du territoire.

Afin d'atteindre ces objectifs de sortie de vacance mais également de limiter la progression de la vacance dans le parc actuellement occupé, il est nécessaire d'adopter une politique ambitieuse de réhabilitation et d'amélioration du parc existant dans son ensemble :

- Mobiliser le conventionnement privé avec et sans travaux ;
- Apporter un soutien aux bailleurs sociaux et/ou associations pour qu'ils réalisent des opérations d'acquisition-amélioration, qui peuvent passer par des subventions directes, la mise à disposition de foncier nu ou bâti, ou encore l'usage de baux emphytéotiques ;

- Aider les propriétaires privés (lien orientation 3) par le biais de l'opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH RU Ville de Mâcon 2019-2024) ;
- Inciter la primo-accession dans l'ancien sur le périmètre de l'OPAH-RU de Mâcon.

Les objectifs de production de logements et de sorties de vacance

Sur les 6 années que couvre le PLH, **l'objectif est de produire environ 1 980 logements**, soit un niveau inférieur à celui observé sur la période de référence 2010-2015 (2 210 logements, source SITADEL). Ce volume de production est apparu comme réaliste : en effet, comme sur beaucoup de territoires, les années récentes ont vu un ralentissement de la production mais l'objectif est bien de **relancer une dynamique sur Mâcon** et donc de retrouver un rythme de production suffisant pour répondre aux besoins du territoire.

La répartition territoriale proposée amène, comparativement à la période précédente, à un **recentrage du développement de l'offre résidentielle sur Mâcon qui devrait concentrer 47% de l'offre nouvelle** contre 32% sur la période de référence.

Afin de dynamiser la production de logements tout en limitant l'étalement urbain, un objectif de production de logements a été défini pour chaque commune en cohérence avec les projets de développement d'ores et déjà identifiés.

Le choix a été fait de proposer aux communes des **objectifs présentés sous forme de fourchettes**, de manière à ne pas conduire à un encadrement trop strict et à **donner une idée du niveau de production qu'il ne faudrait pas dépasser** pour éviter une surproduction et **le développement de la vacance ou la mise en difficulté des opérateurs**, qu'ils soient publics ou privés. De ce fait, il n'est pas souhaitable que toutes les communes s'alignent sur l'hypothèse haute de leur objectif. A travers l'animation du PLH, **MBA aura pour rôle de veiller à une bonne coordination intercommunale** des projets, aussi bien pour s'assurer du **respect de l'objectif global** que, dans une logique de phasage, pour **éviter les concurrences** entre les divers projets des communes.

	Scénario alternatif - capacité Objectifs 2019-2025 (6 années pleines)	
	Nombre de logements à produire	Sorties de vacance à réaliser
Mâcon	890 à 979	123
Charnay-lès-Mâcon	185 à 194	18
Sancé	35 à 40	3
Saint-Laurent-sur-Saône	25 à 28	7
Pôle urbain	**1135 à 1241**	**151**
La Salle	9 à 10	1
Senozan	34 à 36	2
Charbonnières	10 à 10	1
Laizé	15 à 16	2
Hurigny	58 à 60	3
Saint-Martin-Belle-Roche	42 à 44	2
Pôle périurbain nord	**168 à 176**	**11**
La Roche-Vineuse	44 à 46	3
Prissé	52 à 55	4
Chevagny-les-Chevrières	11 à 12	1
Berzé-la-Ville	16 à 17	1
Pôle périurbain ouest	**123 à 130**	**9**
La Chapelle-de-Guinchay	116 à 122	10
Crêches-sur-Saône	48 à 50	5
Romanèche-Thorins	30 à 32	9
Saint-Symphorien-d'Ancelles	39 à 41	3
Varennes-lès-Mâcon	14 à 15	2
pôle périrubain sud	**247 à 260**	**29**
Azé	19 à 20	4
Igé	23 à 24	4
Péronne	17 à 18	1
Saint-Maurice-de-Satonnay	12 à 13	1
Verzé	23 à 24	2
Pôle rural	**94 à 99**	**12**
Saint-Vérand	2	
Sologny	10	1
Milly-Lamartine	6	1
Bussières	6	
Vergisson	8	1
Davayé	11 à 12	2
Solutré-Pouilly	9	1
Fuissé	6	1
Chaintré	10	1
Chânes	10	1
Chasselas	4	
Leynes	20 à 21	2
Pruzilly	8	1
Saint-Amour-Bellevue	17 à 19	1
Vinzelles	12 à 13	
Pôle viticole	**139 à 144**	**13**
MBA	**1906 à 2050**	**225**

MBA devra renforcer son rôle et sa maîtrise dans l'organisation du développement résidentiel. Pour cela, elle pourra développer une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de limiter l'étalement urbain dans les secteurs ruraux (voir orientation 1.3).

La production de logements (colonne de gauche) comprend ce qui relève de la création d'un nouveau logement (donc hors remise sur le marché de logements vacants) c'est-à-dire la construction de logements neufs et le changement d'usage de bâtiments existants.

Orientation 1.3 : Développer une utilisation raisonnée du foncier

L'implication plus grande de Mâconnais Beaujolais Agglomération dans la concrétisation des projets de construction va de pair avec une capacité à maîtriser les modalités du développement résidentiel, à limiter l'étalement urbain et à préserver des capacités de développement à long terme. Elle implique aussi une capacité à assurer le développement de l'offre de logements dans un souci de développement équilibré du territoire communautaire.

Objectif 4 : Privilégier le renouvellement urbain et le développement dans le tissu urbain existant

Afin de limiter l'étalement urbain, le renouvellement urbain doit être privilégié sur l'extension urbaine. La production de logements dans le cadre du renouvellement urbain doit s'entendre sous plusieurs formes, sous-entendant des complexités d'opérations diverses. Il peut par exemple s'agir :

- D'urbanisation de « dents creuses », espaces libres de construction au sein d'une zone déjà urbanisée (zone U des PLU). Cela inclut évidemment la division parcellaire qui doit néanmoins être encadrée et/ou organisée afin de maintenir une qualité urbaine et d'usage.
- De changements d'usage, par réhabilitation complète, de bâtiments n'ayant pas initialement un usage de logement.
- De reconversion de foncier (par exemple par la réappropriation de friche industrielle ou agricole).
- De démolitions de bâtis existants, quel que soit l'usage, et reconstruction de logements. Cette reconstruction peut impliquer une densification mais celle-ci n'est pas forcément nécessaire.

Par le développement de ces modes de production, il s'agit avant tout de développer une urbanisation moins consommatrice de foncier en limitant l'étalement urbain au profit d'une redéfinition et d'une réorganisation de l'urbanisation dans les espaces déjà construits. Cette logique sous-entend donc à très long terme un « étalement » des tissus d'urbanisation denses sur des tissus à dominante pavillonnaire dans les espaces urbains de l'agglomération et une optimisation de l'urbanisation dans les communes au profil périurbain ou rural en exploitant prioritairement les parcelles au sein des zones déjà urbanisées.

Afin de favoriser l'atteinte de ces objectifs, Mâconnais Beaujolais Agglomération et les communes s'appuieront à la fois sur les études menées dans le cadre des PLU et sur le diagnostic foncier réalisé dans le cadre du PLH permettant d'identifier les disponibilités foncières : comblements de dents creuses et potentiel de division parcellaire.

Objectif 5 : Améliorer la compacité des formes urbaines et de l'urbanisme

Aujourd'hui, la production de l'habitat est basée très majoritairement sur des formes urbaines consommatrices de foncier et portée par une initiative privée peu contrainte. Cette tendance est liée aux modes d'habiter qui se tournent encore largement vers l'habitat individuel avec jardin. Trois constats majeurs nécessitent un renouveau des concepts et pratiques du développement de l'habitat :

- Le Grenelle a dressé un constat d'échec de la planification territoriale des dernières décennies qui se résume par une très forte consommation foncière, l'étalement urbain, le mitage du territoire et par conséquent une régression des surfaces agricoles et naturelles.
- La forme du lotissement "banalisé", caractérisée par le pavillon au milieu de la parcelle, ne correspond pas aux typologies bâties traditionnelles et ne contribue pas aux qualités identitaires des bourgs et des villages, en négligeant l'importance de l'espace collectif comme lieu de rencontre et de solidarité.
- La généralisation de ce type de logement nuit à la diversité de l'offre. Si elle répond aux aspirations du plus grand nombre, nous en arrivons aujourd'hui à une difficulté de logement pour les publics les plus fragiles et/ou spécifiques.

La question des formes urbaines et des densités doit donc être centrale dans les réflexions. De plus, la notion de densité est souvent connotée négativement, entrainant un départ des ménages des centres- villes au profit d'espaces péri-urbains. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif de densification par un recours à des formes urbaines diversifiées et de développer la production aménagée, encadrée et organisée par les pouvoirs publics.

Le PLH doit donc, tout en conservant un niveau de qualité résidentiel et architectural cohérent sur les différentes communes de MBA, promouvoir une diversification des formes urbaines. Cette promotion doit se faire dans une logique de limitation de la consommation foncière afin d'économiser les besoins de créations de réseaux induits par les nouvelles constructions et pour optimiser les services qu'elles engendrent (transport/mobilité, collecte des ordures ménagères).

En synthèse de l'axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle au service d'un habitat durable

Objectif 1 - Produire en moyenne 1 980 logements sur la période 2019-2025

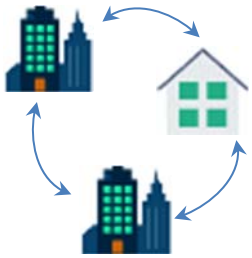
Objectif 2- Localiser prioritairement le développement de l'habitat en redonnant un rôle moteur au pôle urbain et à Mâcon

Objectif 3 : Valoriser le potentiel de remise sur le marché des logements vacants en fixant un objectif de 225 sorties de vacance

Objectif 4 : Privilégier le renouvellement urbain et le développement dans le tissu urbain existant

Objectif 5 : Améliorer la compacité des formes urbaines et de l'urbanisme

.



Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins

Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi autoriser l'amélioration du parcours résidentiel dans la plupart des communes du territoire. La solution maison individuelle sous forme de propriété, dominante dans notre agglomération, n'est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à scléroser la rotation des ménages sur notre territoire.

Ainsi, le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat, mais doit permettre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et à tous les âges), dans un souci d'équilibre social de l'habitat sur le territoire.

De même, le Programme Local de l'Habitat a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques :

- *Les ménages plus vulnérables, maîtrisant moins les moyens d'accès au logement traditionnel, méritent une attention toute particulière.*
- *Les jeunes ménages qu'il faut aider à connaître les codes du logement (bail, comportement dans un logement, obligations et droits…), en les accompagnant notamment dans leur recherche de logement décent. L'objectif est de leur mettre le pied à l'étrier dans un domaine qui conditionne beaucoup de choses par la suite : la recherche d'un emploi par exemple, nécessite d'avoir un logement stable…*
- *A l'autre bout de la vie, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à vouloir revenir dans les centres bourgs et plusieurs actions doivent permettre de les y aider.*
- *La question du logement des gens du voyage doit aussi être traitée, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est en révision. MBA l'accompagnera au mieux, la demande de sédentarisation étant de plus en plus forte.*

Orientation 2.1 - Diversifier l'offre résidentielle

Sur le territoire communautaire, il existe de fortes spécialisations des communes concernant le peuplement et l'offre résidentielle. A Mâcon, le profil des ménages se définit par une forte part de locataires, peu familiale et jeune, aux revenus modestes. Dans les pôles périurbains, le profil correspond à des propriétaires, avec un profil plus familial et en stabilité socio-économique.

Cette orientation forte vise à montrer l'importance pour Mâconnais Beaujolais Agglomération de proposer une offre résidentielle plus complémentaire. L'objectif pour la ville centre consiste à proposer une alternative à la périurbanisation pour les familles souhaitant accéder à la propriété. De la même façon, les territoires périurbains doivent être en mesure de proposer une offre locative pour permettre une meilleure fluidité dans les parcours résidentiels.

Objectif 6 : Rééquilibrer l'offre en logements à Mâcon en développant le statut de propriétaire occupant et en adaptant les nouveaux produits aux capacités des budgets

La ville de Mâcon connait un déclin démographique avec une perte de 680 habitants sur la période 2009-2014 et une tendance à la paupérisation. Elle reste attractive puisqu'elle attire de nouvelles populations mais compte toutefois un nombre plus important de départs que d'arrivées :

- Attraction des jeunes vers d'autres agglomérations pour le premier emploi ou les études,
- Offre attractive de terrains à bâtir, notamment dans les pôles périurbains,
- Un cadre de vie villageois, avec une proximité d'emploi et des services dont l'accès est facilité par une topographie de plaine et d'un réseau viaire efficace et développé,
- Une dépréciation des formes d'habitat trop denses de centre ancien qui ne répondent plus aux besoins des ménages en termes de contrainte de stationnement, d'absence d'accès privatifs extérieurs. Les familles sont attirées par les possibilités de construire des maisons individuelles avec un rapport superficie / prix intéressant, sur les communes hors pôle urbain, mais aussi vers les territoires voisins à MBA.

A l'inverse, en raison de l'offre abondante de logements collectifs, notamment sociaux, Mâcon attire les populations captives : les familles monoparentales, les familles cumulant les difficultés sociales et les personnes âgées.

Mâcon, principal pôle d'emplois de l'agglomération, doit retrouver une attractivité résidentielle, afin notamment de conserver son rôle de moteur de l'agglomération.

Cela nécessite, d'une part, d'améliorer le parc de logements existants (cf. Axe 3), et d'autre part de diversifier l'offre, que ce soit en termes de typologies et de « produits logements » à offrir.

Ainsi, Mâcon doit rééquilibrer son offre majoritairement composée de grands immeubles collectifs, en axant le développement sur les logements individuels et individuels groupés, ou des petits collectifs en accession à la propriété pour qu'elle réponde davantage aux besoins des accédants actifs et des familles, aujourd'hui attirés, pour des raisons économiques, vers des fonciers plus abordables en communes périurbaines, plus généralement en 1ère couronne, voire au-delà des frontières de l'agglomération.

Or, aujourd'hui, il existe un dysfonctionnement entre l'offre en promotion immobilière et la demande locale en accession en tant que propriétaires occupants notamment du fait de la

concurrence avec les autres segments immobiliers (marché de la revente, marché de la construction pour soi, marché locatif libre.

Il est donc nécessaire de cibler les produits à développer au regard de la capacité d'acquisition des ménages. **Pour augmenter la capacité d'absorption du marché, il s'agira d'alimenter le marché de Mâcon à l'aide de deux ou trois grands projets dans des volumes limités au regard du potentiel :**

- Un projet en hypercentre de Mâcon sur des prix élevés ;
- Un ou deux grands projets proposant des prix abordables (accession aidée, locatif intermédiaire) sur des formes urbaines diversifiées.

Maitriser le taux de logements locatifs sociaux sur la commune de Mâcon

Concernant le nombre de logement sociaux sur la ville de Mâcon, le taux est élevé (40% des résidences principales – source SRU 2017) mais concentré sur certains quartiers et plus particulièrement les QPV.

Il s'agira donc de maitriser ce taux sur la commune et de soutenir majoritairement les opérations de logements s'inscrivant dans une logique de réhabilitation du parc existant et de résorption de la vacance notamment par le biais de l'acquisition-amélioration et/ou le conventionnement privé et quelques opérations en construction neuve sur le Cœur de Ville.

Objectif 7 : Produire du logement locatif social dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU

Quelle que soit la nature des besoins, deux communes (La Chapelle-de-Guinchay et Charnay–Lès-Mâcon) sont aujourd'hui soumises à rattrapage et doivent assurer un niveau de production leur permettant de se rapprocher des 20% de logements sociaux qui doivent être atteints en 2025[16].

Au total, sur ces deux communes il manque 340 logements au 1er janvier 2017 selon le dernier inventaire SRU. La Loi égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU. Ainsi, la Chapelle-de-Guinchay a été exemptée de ces objectifs de production de logements sociaux pour les années 2018-2019.

Les deux communes déficitaires en logements sociaux au regard des obligations législatives auront pour objectif dans le prochain PLH de produire les logements manquants selon le dernier bilan triennal.

Toutefois, si les obligations de rattrapage SRU incitent à poursuivre la création de nouveaux logements, il existe un réel risque de déséquilibrer le marché local, dans une logique offre / demande. Le marché n'est, en effet, pas en capacité d'absorber une production trop importante sur un temps court dans des secteurs où la demande potentielle est modérée (notamment hors pôle urbain). Les différents segments locatifs, réputés complémentaires, entrent en concurrence

[16] *L'article 55 de la Loi SRU impose dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalité ou unité urbaine de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur, dans ce cas, à 25% du total des résidences principales. Selon l'inventaire SRU de 2017, seule la commune de Mâcon répond aux obligations avec un taux qui dépasse les 20%.*

directe, avec de potentiels effets « siphons » entre un parc neuf et moderne et un parc plus ancien, entrainant un potentiel risque de vacance.

Enfin, à la capacité du marché à absorber une production volontariste s'ajoute la capacité des opérateurs sociaux à soutenir de front une activité de construction et une activité de réhabilitation, qui va croissante, au regard du niveau de fonds propres à investir.

Objectif 8 : Améliorer la mixité des statuts d'occupation dans les territoires périurbains

Pour les communes hors pôle urbain, dont l'offre est composée presque exclusivement de maisons individuelles en accession, il s'agira de diversifier le parc de logements dans une triple logique :

- Générer de la rotation et un dynamisme démographique moins directement corrélé à la dynamique de production de logements ;
- Proposer des logements adaptés aux moyens financiers et aux besoins des jeunes adultes et des personnes âgées d'une commune ;
- Assurer une arrivée régulière de nouveaux habitants compensant les départs, pour assurer la pérennité des services publics locaux.

Le conventionnement des logements apparait de ce fait moins une obligation qu'un outil et un moyen pour les communes de le développer. Au-delà du seul logement social, des outils tels que le locatif privé conventionné ou encore le locatif communal conventionné pourront être encouragés.

Objectif 9 : Poursuivre l'incitation à la production de logements locatifs conventionnés dans le parc existant

Afin de promouvoir le développement de logements locatifs privés abordables, Mâconnais Beaujolais Agglomération encouragera le logement locatif conventionné (pour les logements privés ou les logements communaux) sur les communes au profil périurbain et sur les communes rurales, en favorisant les petites typologies.

Le conventionnement privé consiste pour un propriétaire à s'engager à louer un logement pendant une certaine durée en pratiquant un loyer modéré. Il bénéficie en contrepartie d'un avantage fiscal modulé en fonction essentiellement du niveau de loyer pratiqué.[17] Ces opérations pourront être mises en place dans le parc privé ou dans le parc communal.

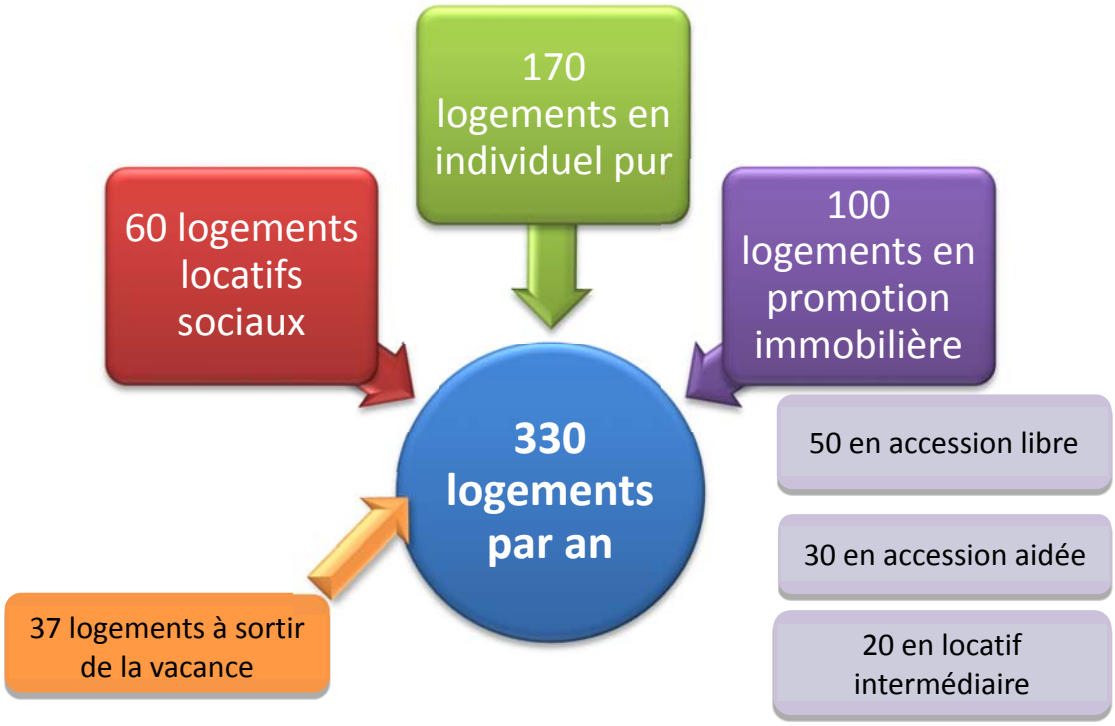
Deux types de conventionnement existent : le conventionnement avec ou sans travaux. En finançant des travaux d'amélioration des logements dans le cadre de conventions passées avec l'ANAH, le développement du conventionnement privé s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance tout en produisant du logement à loyer abordable. Il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également favoriser les sorties de vacance et bénéficier plus particulièrement aux communes devant se mettre en conformité vis-à-vis de leur obligation issue de la loi SRU.

[17] *Les déductions sur les revenus fonciers peuvent s'élever à :*
- *30% pour les conventions à loyer intermédiaire*
- *60% pour les conventions à loyer social ou très social*

Les objectifs du PLH 2019-2025 en matière de diversification de l'offre – répartition par produit

Les objectifs annuels globaux sur la période 2019-2025

L'objectif de production globale pour les six prochaines années s'élèverait donc à 1 980 logements et 225 sorties de vacance.



Les objectifs de production de logements de logements sociaux - 60 logements/an

Objectifs quantitatifs

- **Prise en compte des objectifs triennaux légaux (voir annexe 2 pour le détail des calculs) pour les deux communes en déficit SRU**
- **15% de logements sociaux sur le rythme de production de résidences principales pour les communes du pôle urbain**
- **10 % de logements sociaux sur le rythme de production de résidences principales pour les pôles périurbains**
- **5 % de logements sociaux sur le rythme de production de résidences principales pour le pôle rural et le pôle viticole**

En ce qui concerne spécifiquement les communes hors pôle urbain et SRU, les objectifs sont attribués à des regroupements de communes par secteur de manière à permettre l'émergence de projets de taille supérieure aux seuls besoins de la commune les accueillant et de développer ainsi une offre dont la portée serait plus large.

Objectifs en matière de modalités de développement des logements locatifs sociaux

Le développement de l'offre locative sociale se fera selon différentes modalités en fonction des communes :

	Offre locative publique (parc des bailleurs sociaux)	Offre locative via les acquisitions-améliorations (AA)	Offre locative via le conventionnement privé
Communes SRU	80%	10%	10%
Communes du pôle urbain	60%	30%	10%
Hors communes du pôle urbain	0%	40 %	60%
Total MBA	**62%**	**22%**	**16%**

Ces choix se justifient du fait que :

- L'offre neuve développée par les opérateurs HLM qui se fera prioritairement sur les deux communes SRU doit être optimisée, tout en permettant des opérations sur Mâcon et le pôle urbain,
- L'offre en acquisition-amélioration et en conventionnement privé se fera prioritairement sur la commune de Mâcon et les communes hors pôle urbain du fait du potentiel de logements et de la concentration de **l'effort des bailleurs sur les communes SRU.**

Objectifs en matière de financements de logements locatifs sociaux

Outre le rééquilibrage territorial et la répartition de la production sur chacune des communes, **le Programme Local de l'Habitat propose une répartition par produit du logement locatif social, adaptée à la demande locale**.

Afin de garantir la mixité sociale au sein du parc social, la construction de nouveaux logements sociaux pour le prochain PLH sur les communes SRU devra tendre vers la répartition suivante :

- 30% de logements PLAI et/ou conventionné très social ;
- 70% de logements PLUS et/ou conventionné social ;
- A noter que MBA n'interviendra pas financièrement sur le PLS. Sur MBA ce type de financement entre directement en concurrence avec le parc privé puisque les plafonds de loyers applicables sur le PLS sont équivalents aux loyers moyens observés dans le locatif privé (environ 8,3€/m²). C'est pourquoi le PLH ne fixe aucun objectif de financements en PLS.

Objectifs en matière de typologie des logements

La production nouvelle devra prendre en compte le profil des demandeurs, le type de logements demandés ainsi que les évolutions spécifiques de la démographie locale.

En ce sens, les petits logements (T1, mais principalement les T2) devront représenter désormais 25% minimum de la production globale avec un effort conséquent pour la production de logements adaptés à la perte d'autonomie.

Le tableau, ci-après, détaille par commune et/ou secteur les objectifs de logements sociaux à réaliser sur la durée du PLH selon les modalités de production et les financements :

	Objectifs PLH 2019-2025		Modalités de production et types de financements					
			Construction neuve		Acquisition-amélioration		Conventionnement privé	
	% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements	Nombre de logements sociaux à prododuire sur la période	PLAi	PLUS	PLAi	PLUS	Logements conventionnés très social	Logements conventionnés social
Mâcon	15%	134	24	56	12	28	4	10
Charnay-Lès-Mâcon	65%	113	27	64	3	8	3	8
Sancé	15%	5	1	2	1	1	1	0
Saint-Laurent-sur-Saône	15%	4	1	1	0	1	0	1
Pôle urbain	**22,8%**	**256**	**53**	**123**	**16**	**38**	**8**	**19**
La Salle								
Senozan								
Charbonnières								
Laizé	**10%**	**15**	-	-	**2**	**4**	**3**	**6**
Hurigny								
Saint-Martin-Belle-Roche								
Pôle périurbain nord								
La Roche-Vineuse								
Prissé								
Chevagny-les-Chevrières	**10%**	**11**	-	-	**1**	**3**	**2**	**5**
Berzé-la-Ville								
Pôle périurbain ouest								
La Chapelle-de-Guinchay	55%	61	15	34	2	4	2	4
Crêches-sur-Saône								
Romanèche-Thorins	10%	12	-	-	**2**	**3**	**2**	**5**
Saint-Symphorien-d'Ancelles								
Varennes-lès-Mâcon								
pôle périurbain sud	**31%**	**73**	**15**	**34**	**4**	**7**	**4**	**9**
Azé								
Igé								
Péronne	**5%**	**5**	-	-	**1**	**1**	**1**	**2**
Saint-Maurice-de-Satonnay								
Verzé								
Pôle rural								
Saint-Vérand								
Sologny								
Milly-Lamartine								
Bussières								
Vergisson								
Davayé								
Solutré-Pouilly								
Fuissé	5%	**3**	-	-	-	**1**	**1**	**1**
Chaintré								
Châtes								
Chasselas								
Leynes								
Pruzilly								
Saint-Amour-Bellevue								
Vinzelles								
Pôle viticole								
MBA	**19,9%**	**363**	**68**	**157**	**24**	**54**	**19**	**42**

MBA (total par modalité de production)	225	78	61

Le PLH fixe un objectif de 363 logements sociaux sur la période 2019-2025, soit 60 logements locatifs par an, en comprenant à la fois la construction neuve qui est majoritaire (près des 2/3) et une offre sans création nouvelle de résidences principales (conventionnement avec ou sans travaux et acquisition-amélioration). Ces objectifs sont inclus dans la production totale de logement sur le territoire.

Les objectifs en individuel pur –170 logements/an

Le marché du logement de MBA, excepté sur le périmètre du pôle urbain, se développe principalement sous la forme de l'individuel pur.

A l'échelle de MBA sur le période 2010 - 2015, l'individuel pur a concerné 53% des constructions neuves annuelles (soit 190 logements/an). La production se réalise donc aujourd'hui essentiellement en diffus par des particuliers qui vendent leurs terrains.

L'objectif de +/- 170 logements/an en individuel pur permettra de maintenir l'attractivité démographique de MBA. Même si les objectifs de production de logements en individuel pur reste soutenu, il y aura des enjeux évidents de mieux maitriser cette production :

- Baisser la part de l'individuel pur en diffus au profit des secteurs aménagés (notamment lotissement) ;
- Mieux encadrer la production pour limiter la consommation foncière, et introduire de la qualité dans les logements (surfaces des parcelles moins importantes et plus diversifiées, cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères, etc.).

Répartition de la production neuve par territoire et par formes urbaines

	IP	IG	Coll.
Pôle urbain	31%	15%	54%
Pôle périurbain nord	83%	17%	0%
Pôle périurbain ouest	91%	9%	0%
pôle périrubain sud	81%	2%	2%
Pôle rural	82%	1%	1%
Pôle viticole	83%	1%	1%
MBA	53%	22%	58%

Coll. : Collectif
IG : Individuel Groupé
IP : lotissement + individuel diffus
Source : SITADEL données 2010-2015

Les objectifs de production en promotion immobilière - 100 logements/an

Il est nécessaire de favoriser l'accession à la propriété et de renforcer l'attrait des ménages familiaux pour le pôle urbain et principalement la ville de Mâcon à travers des formes urbaines répondant aux attentes.

Pour le PLH de Mâconnais Beaujolais Agglomération, il est proposé un objectif de 100 logements en moyenne annuelle en promotion immobilière.

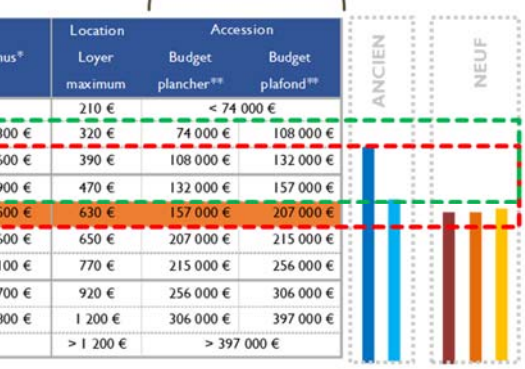
Aujourd'hui, l'objectif global en promotion immobilière est positionné sur un niveau modeste, compte tenu des éléments cités dans le diagnostic et la dynamique du marché de la promotion de l'agglomération, principalement porté par la ville de Mâcon (période 2013-2015 sous la barre des 50 mises en vente annuelles).

La promotion immobilière concerne une part réduite des ménages de l'agglomération. Ce *« cœur de cible »* dispose de budgets cadrés par le marché de la revente et qui sont plafonnés par le marché de la construction pour soi en individuel.

Pour rappel :

Avec 10% d'apport
Pour une clientèle de primo-accédants

CA Mâconnais Beaujolais Agglomération		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Accession Budget plancher**	Accession Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 900 €		210 €	< 74 000 €	
	2ème décile	900 €	1 300 €	320 €	74 000 €	108 000 €
	3ème décile	1 300 €	1 600 €	390 €	108 000 €	132 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 600 €	1 900 €	470 €	132 000 €	157 000 €
	Médiane	1 900 €	2 500 €	630 €	157 000 €	207 000 €
	6ème décile	2 500 €	2 600 €	650 €	207 000 €	215 000 €
	7ème décile	2 600 €	3 100 €	770 €	215 000 €	256 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 100 €	3 700 €	920 €	256 000 €	306 000 €
	9ème décile	3 700 €	4 800 €	1 200 €	306 000 €	397 000 €
	10ème décile	> 4 800 €		> 1 200 €	> 397 000 €	



ANCIEN
- Marché de la revente collectif *T3 de +/-80 m² à partir 110 K€ hors stat.*
- Marché de la revente Individuel *4P de +/-80 m² à partir 160 K€*

NEUF
- Collectif neuf en promotion *3P de +/-80 m² à partir 185 K€ hors stat.*
- Individuel neuf en promotion *4P de +/-80 m² à partir 185 K€*
- Construction pour soi (lot à bâtir) *4P de +/-80 m² à partir 170 K€*

Objectif Cœur de cible en logement libre

Objectif Cœur de cible en accession sociale

Calculs réalisés par Adéquation sur la base des données INSEE Filosofi 2013 – www.empruntis.com
Taux effectif global : 2,41% au 30/05/2017 - Durée d'emprunt : 25 ans - Taux d'endettement : 33%

** Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.*

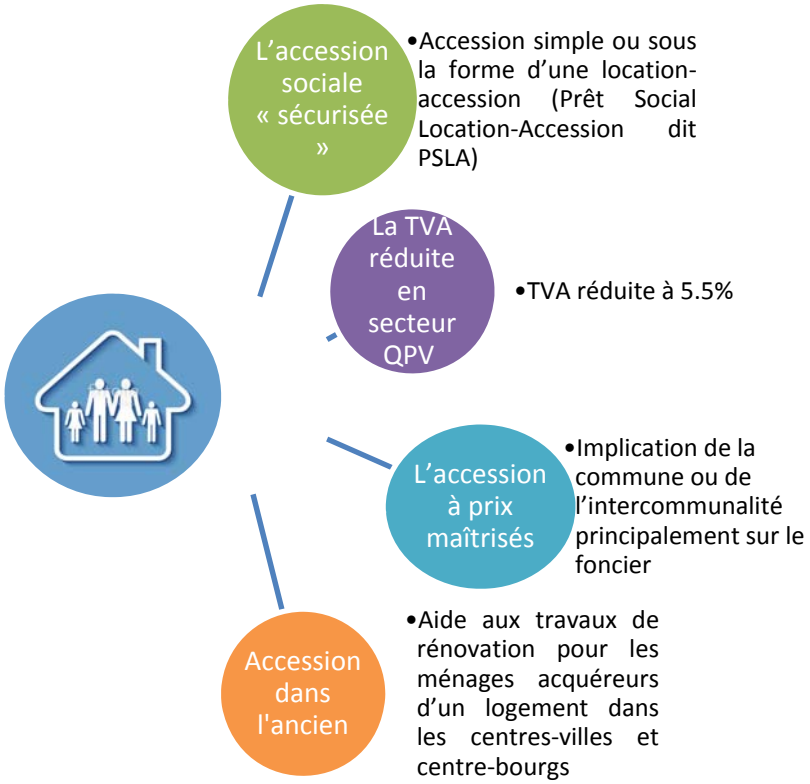
***Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,41% assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 25%.*

Un objectif de 50 logements en accession libre.

50% de l'objectif en promotion immobilière peut l'être en accession libre. Un objectif réalisable au vu des capacités d'absorption du marché en privilégiant une offre adaptée au cœur de la demande, c'est-à-dire à destination des ménages du 3ème au 5ème décile. Ainsi, il est conseillé d'atteindre sur ce segment un prix de sortie d'en moyenne **2.400 €/m² hors stationnement sur le pôle urbain**.

Un objectif de 30 logements en accession aidée et de 20 logements en locatif intermédiaire.

40% de l'objectif réalisable en promotion immobilière peut l'être en accession aidée. Le diagnostic fait ressortir une offre en promotion immobilière globalement inaccessible aux ménages les plus modestes de l'agglomération. Ainsi, l'objectif est de diversifier les dispositifs d'accession aidée existants au sein de la construction neuve. L'accession aidée (appelée aussi accession sociale, abordable ou sécurisée) est un terme générique pouvant regrouper plusieurs dispositifs :



Les logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) doivent être commercialiser entre **1.900 et 2.200 €/m² hors stationnement** suivant les leviers utilisés pour pouvoir toucher le cœur de la demande en accession aidée, c'est-à-dire les ménages modestes et le bas de la classe moyenne (du 2ème au 4ème déciles).

20% de l'objectif peut l'être en locatif intermédiaire / libre. Le positionnement d'une offre en locatif intermédiaire / libre entre 7 et 8 €/m² habitable hors charges est ainsi pertinent à Mâcon et son pôle urbain (locatif intermédiaire type PLS investisseurs). Il s'agit de proposer une offre locative en dehors du logement social et de réalimenter le marché privé sur des biens neufs aujourd'hui peu présents en raison du faible dynamisme de la promotion. Pour le quartier Chanaye-Résidence, il s'agit de proposer une offre libre aujourd'hui inexistante sur le secteur.

Recommandations des gammes de prix à développer par produit et par localisation au regard des capacités budgétaires des ménages *

Prix moyen recommandé	< 2.000 €/m²	2.000-2.300 €/m²	2.300-2.600 €/m²	2.600-3.000 €/m²
Mâcon		Accession sociale / *Forme urbaine mixte*	Accession libre / *Forme urbaine mixte*	Accession libre / *Collectif*
Charnay-Lès-Mâcon		Accession sociale / *Forme urbaine mixte*	Accession libre / *Forme urbaine mixte*	
Première couronne		Accession sociale et libre *Forme urbaine mixte*		
Périphérie nord et QPV	Accession sociale / *Individuel groupé*	Accession libre / *Forme urbaine mixte*		

* Hors logements atypiques et sites d'exception, ou au contraire peu qualitatif (nuisances sonores, etc.)

Orientation 2.2 – Agir pour un meilleur équilibre de peuplement

Objectif 10 : Optimiser le traitement de la demande et garantir l'équité et la transparence des processus d'attribution

Ce plan a notamment pour principe d'assurer l'équité de traitement des demandeurs sur le territoire et d'améliorer la qualité du service offert aux habitants.

En conformité avec l'article 97 de la loi ALUR, Mâconnais Beaujolais Agglomération est en train de se doter d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et Information du Demandeur (PPGDID). Ce document a pour objectif d'assurer la gestion partagée de la demande de logement social, l'information et l'accueil des demandeurs, le repérage et le traitement des ménages prioritaires. Mâconnais Beaujolais Agglomération est garante de ce principe, avec l'appui des acteurs du territoire et de l'Etat. Cette stratégie est pilotée et suivie par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Le PLH devra prendre en compte ces orientations et permettre la mise en œuvre et le suivi de ce document et des actions associées et notamment :

- La mise en place et le suivi du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur à l'échelle de MBA sur le principe d'une labélisation pour deux niveaux d'accueil ;
- La mise en place et le suivi du dispositif de gestion partagé de la demande en logement social ;
- La mise en place de partenariats et une coordination d'acteurs à organiser dans cette nouvelle configuration
    - En lien notamment avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. (PDALHPD).

Objectif 11 : Réguler les déséquilibres sociaux et territoriaux dans le logement social

Afin d'instaurer une plus grande mixité sociale sur l'ensemble de son territoire, d'enrayer sa spécialisation et de répondre aux obligations légales, MBA poursuivra le travail engagé sur les questions de peuplement à l'échelle de l'agglomération, des communes et des quartiers prioritaires Politique de la ville.

Depuis la parution de la loi Egalité et Citoyenneté, la Communauté d'Agglomération doit être signataire d'une convention intercommunale d'attribution annexée à la convention ANRU. Cette stratégie est également suivie par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Le rééquilibrage de la mixité sociale entre les quartiers et les territoires de l'agglomération passe, en effet, non seulement par une réflexion sur la géographie de l'offre de logements abordables, mais aussi sur les pratiques d'attribution des logements sociaux.

MBA s'appuiera sur la Conférence Intercommunale du Logement pour travailler sur les attributions au sein du parc de logements sociaux pour favoriser un rééquilibrage de peuplement. Pour cela, la CIL devra définir des orientations relatives aux attributions des logements sociaux et aux mutations sur l'agglomération. Ces orientations précisent notamment :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial en tenant compte des QPV avec la définition de taux minimum d'attributions annuelles à réaliser de logements en QPV et hors QPV selon le niveau de revenus des demandeurs ;

- Les objectifs de relogement des publics prioritaires.

Ces orientations seront mises en œuvre dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui sera soumise pour avis à la CIL. Il convient toutefois de préciser que la CIL ne se substitue pas aux réservataires et organismes HLM pour attribuer chaque logement social. En effet, la commission d'attribution demeure souveraine mais la nature des décisions qu'elle rend sera désormais encadrée.

Objectif 12 : Moduler les périmètres d'exemption du SLS

Le Surloyer de Solidarité (SLS) est un outil de gestion et de modulation des loyers, en place de longue date.

A l'origine, le SLS devait être la simple contrepartie du droit au maintien dans les lieux pour des ménages ayant connu une évolution de leurs ressources, et ce dans un souci de préservation de la mixité sociale. Les évolutions depuis 2009 ont visé progressivement la libération de logements sociaux, occupés par des ménages disposant de revenus devenus supérieurs aux plafonds de ressources admises pour entrer dans un logement social.

Les locataires du parc social sont assujettis au SLS dès lors que leurs ressources excèdent d'au moins 20% les plafonds de ressources pour l'attribution du type de logement social qu'il habite.

Depuis le 1er janvier 2018, dans une logique d'encourager la mobilité dans le parc social, la loi Égalité et Citoyenneté limite les possibilités de dérogations aux règles du SLS et en modifie les règles de plafonnement :

- Plafonnement du montant du SLS cumulé avec le montant du loyer principal à 30% des ressources du ménage contre 25 % auparavant ;
- Abaissement du plafond de ressources au-delà duquel les locataires perdent leur droit au maintien dans les lieux (ressources supérieures, pendant 2 années consécutives, à 150 % des plafonds de ressources tels qu'ils sont fixés pour l'attribution des logements financés en prêt locatifs sociaux, PLS) ;
- Réduction à 18 mois pour le délai à compter duquel la perte de ce droit au maintien devient effective (contre trois ans auparavant).

A noter que le SLS n'est pas appliqué :

- Sur les secteurs classés quartier prioritaire de la politique de la ville (QP),
- Sur les secteurs classés auparavant dans une zone urbaine sensible (ZUS) n'ayant pas été classée quartier prioritaire de la ville à partir du 1er janvier 2015.

Si ces évolutions semblent correspondre à la situation des territoires sous tensions quant à la demande de logements sociaux, elle est plus difficile à intégrer dans des territoires détendus où les enjeux de mixité sont néanmoins présents et ne trouvent souvent de réponse que dans la diversité des niveaux de revenus par ailleurs plus faibles.

Au regard de ces évolutions, MBA (le PLH étant le seul outil permettant de moduler l'application du SLS) et les partenaires ont souhaité que le SLS ne s'applique pas sur certains secteurs dès lors que cela est justifié par des indicateurs de fragilité socio-économique (cf. Annexe 3).

Orientation 2.3 – Apporter des réponses aux besoins spécifiques

D'une manière générale, l' offre nouvelle de logements doit porter une attention particulière aux évolutions des besoins, et notamment sur le développement de produits adaptés qui tiennent compte des évolutions sociologiques à savoir le vieillissement de la population et plus généralement des besoins de ménages de plus petite taille, de ménages qui se séparent, de jeunes, de familles monoparentales de plus en plus tournés vers des petites typologies (T2) à bas cout (loyers et charges) avec une offre à proximité des commerces, services et équipements.

La production de petits logements est une des réponses à l'ensemble des besoins identifiés pour les publics spécifiques.

Objectif 13 : Renforcer les réponses aux besoins des ménages les plus fragiles

L'objectif est de renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale, en hébergement, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques :

- Permettre l'accès vers le logement autonome aux ménages qui en sont a priori exclus. Le rôle de l'Agglomération réside essentiellement dans l'accompagnement de la production de logements aidés, et notamment de logements PLAi, et de logements conventionnés très sociaux dans le privé. Cela en étant vigilant dans la localisation de cette offre, permettant ainsi aux ménages les plus modestes de trouver un logement adapté à leurs moyens.

  Pour cela, le PLH fixe un objectif de 30% de l'offre locative conventionnée à produire en PLAi (ou conventionné très social) ;
- Produire une offre de logements sociaux à loyers minorés (ou PLAi adaptés) pour mieux adapter l'offre aux revenus de la majorité des demandeurs.

  Pour cela, une réflexion sera menée avec les bailleurs sociaux du territoire pour évaluer les solutions les plus adaptées pour développer une offre de ce type.
- Développer de nouvelles solutions comme l'intermédiation locative et le bail glissant

  Au-delà de l'action de « production », il s'agira également d'accompagner les associations d'intermédiation locative pour faciliter la captation de logements, permettant de trouver des solutions pour les familles en difficulté ou le public jeune, en parallèle d'un travail de réhabilitation, de remise sur le marché de logements vacants. L'intermédiation locative consiste en la mise en place d'un intermédiaire entre le propriétaire du logement et l'occupant. Cet intermédiaire peut se faire sous deux formes :
  - La location/sous-location (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
  - Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers

et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Il sera donc nécessaire pour Mâconnais Beaujolais Agglomération d'identifier un gestionnaire (un travail sera à réaliser avec les principaux acteurs) mais également de mettre en place un travail de mobilisation de l'offre. Ce travail devra se faire aussi bien dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé.

A noter que depuis la Loi Egalité et Citoyenneté, les dépenses réalisées par les communes SRU pour le financement des dispositifs d'intermédiation locative du parc privé conventionné Anah (location/sous location et mandat de gestion) sont déductibles du prélèvement sur les ressources fiscales. De plus, l'intermédiation locative (location / sous-location à des personnes défavorisées) est prise en compte pour l'atteinte des objectifs en termes de logements sociaux au titre de la loi SRU.

Beaucoup de ces enjeux font également écho à la politique de peuplement, d'attribution et de gestion de la demande que MBA est actuellement en train de mettre en place. Les convergences entre ces politiques et la politique de l'habitat devront être renforcées au fur et à mesure de leurs mises en œuvre respectives.

Objectif 14 : Prendre en compte les besoins des seniors, des personnes handicapées et les accompagner dans leurs parcours résidentiels

La population de l'agglomération est vieillissante, les seniors représentent aujourd'hui plus d'un quart de la population et leur nombre augmente chaque année. De plus en plus, l'entrée dans un établissement d'hébergement spécialisé est retardée au profit du maintien à domicile : c'est pourquoi le développement de solutions alternatives reste un véritable défi pour le territoire. Plus largement, cet objectif concerne l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d'autonomie, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.

Trois étapes déterminent le parcours résidentiel des personnes de plus de 75 ans :

1. Le maintien à domicile qui nécessite un logement adapté ;
2. Le logement intermédiaire pour les personnes qui restent autonomes mais qui ne peuvent plus ou qui tout simplement souhaitent vivre autre part que dans leur domicile d'origine ;
3. L'hébergement en centre spécialisé pour les seniors en perte d'autonomie.

Schéma récapitulatif du parcours résidentiel qui se présente pour les seniors en lien avec leurs besoins annexes

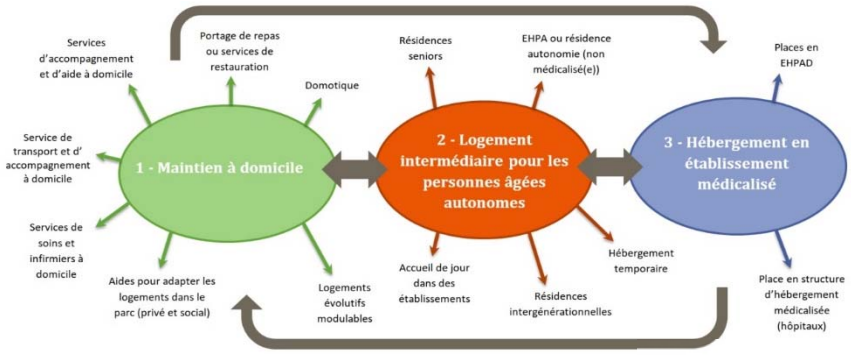


Schéma élaboré par Eohs

Promouvoir l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte de mobilité

Le maintien à domicile, plébiscité par les personnes âgées, constitue la première étape incontournable de l'accompagnement du vieillissement dans le logement. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible chez eux. Le maintien à domicile se révèle également la solution la plus économique pour les pouvoirs publics. Or le manque d'adaptation au vieillissement et à l'éventuel handicap physique reste l'un des premiers obstacles au maintien à domicile. La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement mais pas seulement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne le logement autonome.

Il convient donc que la politique communautaire à destination de l'amélioration du parc tienne compte des besoins qui existent à la fois dans le parc locatif social et celui du privé.

Dans le parc privé, l'intervention principale concernerait l'adaptation des logements et en premier lieu, tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement. L'objectif est bien de retarder ainsi l'entrée en structure d'hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

Le bilan du précédent PIG départemental montre que les objectifs en matière de soutien à l'adaptation des logements n'ont pas été atteints. Le PLH doit donc être en mesure d'assurer l'efficacité des dispositifs existants et de renforcer les aides favorisant le maintien à domicile. Le PLH est également l'occasion d'engager une réflexion sur la création d'une aide financière destinée aux ménages âgés pour réaliser des travaux d'adaptation. En effet, le diagnostic a mis en avant que seulement 19% des 60 ans et plus sont éligibles aux aides de l'ANAH à l'heure actuelle. Ainsi il semblerait intéressant de cibler les ménages âgés dont les ressources sont situées juste au-dessus des plafonds ANAH.

Orienter la production neuve selon les besoins

Afin de répondre aux besoins de cette population vieillissante et pour anticiper le vieillissement croissant à l'échelle de l'agglomération, le PLH doit proposer le développement d'une offre neuve en adéquation avec les attentes de cette population. Compte tenu des échanges avec les élus et les partenaires, le développement de petites typologies bien localisées en centre-bourg semble être une forme intéressante pour les personnes âgées souhaitant avoir un accès facilité aux services et aux aménités plus présentes dans les centres. De plus, au regard de la demande et des besoins de logements sociaux et en tenant compte de la structure du parc de logements existants, la production nouvelle des logements PLUS/PLAI doit être orientée vers les T2 et surtout T3.

Le développement de ce type d'offre sera nécessairement pensé à l'échelle intercommunale dans une logique de complémentarité et d'articulation avec les services existants et en tenant compte des objectifs de production nouvelle.

Améliorer la communication et la mise en réseau des acteurs

Il s'agit de centraliser l'accès à l'information à propos des différentes aides existantes sur le territoire. C'est avant tout dans la capacité à informer les ménages et à les orienter vers les bons interlocuteurs que se situe l'enjeu. La question de la formation aussi bien des communes que des services

communautaires sera centrale. Il s'agit d'abord d'être en capacité de diffuser une information simple auprès des ménages, notamment en ce qui concerne les publics vieillissants, pour lesquels l'anticipation des besoins et donc des travaux d'adaptation est possible. Au-delà de l'information, la capacité des acteurs publics locaux (MBA/communes) à accompagner les ménages pour entamer leur démarche est primordiale. La Maison Départementale de l'Habitat qui est une structure portée par le Conseil Départemental en partenariat avec l'ADIL devrait être la structure référente en termes de communication et d'information. Cette Maison de l'Habitat pourra alors jouer ce rôle de guichet unique en termes d'information liée à l'habitat et au logement, notamment pour les personnes âgées.

Objectif 15 : Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes

La prise en compte du logement des jeunes doit se faire de façon globale et doit permettre de répondre à une diversité de situations : jeunes « en errance », jeunes en besoin de décohabitation, jeunes couples, étudiants, apprentis, etc… Une diminution du nombre de jeunes est observée sur le territoire de Mâconnais Beaujolais Agglomération ces dernières années. Ce constat est à mettre en lien avec un accès difficile au logement, notamment dans le parc privé.

Améliorer l'information et la mise en réseau des acteurs

Il est nécessaire d'améliorer l'information autour de l'accès au logement, les professionnels œuvrant pour le logement des jeunes faisant part du peu de lisibilité des différents dispositifs d'accueil et d'information existants. Ainsi, MBA doit poursuivre et renforcer son rôle en termes de relai d'informations des dispositifs existants, déjà nombreux sur le territoire : Visale, Loca pass, louer pour l'emploi, CIL Pass Assistance etc. Tous ces dispositifs ont pour vocation de favoriser l'accès à l'emploi et au logement pour les jeunes de moins de 30 ans sur le territoire.

Il paraît donc nécessaire de simplifier les modalités de diffusion de l'information sur le logement, aussi bien en ce qui concerne les dispositifs que les jeunes peuvent mobiliser, que les interlocuteurs auxquels ils peuvent s'adresser (mise en relation offre-demande). Sur ce point la politique communautaire doit s'appuyer sur les services proposés par la Maison Départementale de l'Habitat qui aura pour vocation de centraliser et de rendre l'information liée au logement plus accessible et lisible.

Développer une offre en adéquation avec leurs besoins

En raison du manque de petites typologies sur le territoire, l'accès au logement pour les populations jeunes de moins de 30 ans est parfois complexe. La diversité de situations des publics jeunes s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation. Les besoins en logement pour les jeunes sont assez ciblés : logements ou hébergements petits, peu chers, déjà équipés ou meublés dont l'implantation permet une bonne mobilité. Au travers de l'action de lutte contre la vacance, une offre de logements locatifs privés adaptés aux besoins des jeunes ménages peut être développée. Le PLH encouragera le développement de logements locatifs sociaux de petites tailles pour permettre l'installation de ménages jeunes, particulièrement en dehors du pôle urbain où l'essentielle de cette offre existe déjà. Enfin, le PLH permettra le développement d'une offre de logements en accession sociale à la

propriété pour permettre également de répondre à la problématique du maintien des jeunes à moyen/long terme sur le territoire.

Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes

Le public jeune se caractérise souvent par une forte mobilité liée par exemple au statut étudiant mais aussi à des emplois souvent précaires. Au-delà de la question financière se pose donc la question de la capacité du territoire et de ses acteurs à répondre rapidement aux besoins de ces ménages et donc des modalités de gestion locative. Il s'agit donc d'investiguer les différentes modalités possibles pour développer, par exemple, de l'intermédiation locative au profit de ces jeunes ménages en vue de répondre rapidement à leur besoin en jouant également un rôle d'accompagnement à l'autonomisation pour l'occupant. La question de la sécurisation des parcours résidentiels des jeunes et notamment par le recouvrement des impayés existe d'ores et déjà sur le territoire. Le PLH devra permettre aux acteurs de poursuivre et de développer des actions allant en ce sens car au-delà de proposer une offre de logement adapté, le PLH doit mettre l'accent sur l'accompagnement de ce public jeune pour pérenniser son occupation et sa présence sur le territoire de l'agglomération et enrayer son départ sur les EPCI voisins et au-delà.

Objectif 16 : Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage et aux besoins de sédentarisation

Le précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui couvrait la période 2012-2018 est actuellement en révision. Il prévoyait la création d'une aire d'accueil de 12 places sur Charnay-Lès-Mâcon ainsi que le repérage d'un terrain pour le stationnement de groupes jusqu'à 200 caravanes.

Au-delà de ces obligations réglementaires toujours d'actualité, l'attention doit porter sur les situations d'ancrage territorial, à savoir le fait que des familles séjournent à l'année exclusivement sur les aires d'accueil de notre territoire :

- En réfléchissant sur la possible mise en œuvre d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin de définir avec ces ménages les besoins et les solutions à mettre en œuvre (terrain familial, habitat adapté, etc.) ;
- En expérimentant des logements adaptés, avec la possibilité de financement par les PLAi adaptés délégués par l'Etat et par la production d'une offre de logement social de droit commun ;
- Afin d'anticiper les futures obligations, Il semble pertinent d'identifier et d'étudier toutes les emprises foncières potentielles pour des terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles. A ce titre, la loi Egalité et Citoyenneté modifie le cadre d'intervention des EPCI et leur donne la compétence « terrains familiaux locatifs ». Ces terrains bâtis ou non permettent l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants. Ils sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. (Art.97).

En synthèse de l'axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins

Objectif 6 : Rééquilibrer l'offre en logements à Mâcon en développant le statut de propriétaire occupant et en adaptant les nouveaux produits aux capacités des budgets

Objectif 7 : Produire du logement locatif social dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU

Objectif 8 : Améliorer la mixité des statuts d'occupation dans les territoires périurbains

Objectif 9 : Poursuivre l'incitation à la production de logements locatifs conventionnés dans le parc existant

Objectifs quantitatifs en termes de diversification sur la période 2019-2025

- **360 logements sociaux**
- **600 logements en promotion immobilière**
- **1 020 logements en individuel pur**

Objectif 10 : Optimiser le traitement de la demande et garantir l'équité et la transparence des processus d'attribution

Objectif 11 : Réguler les déséquilibres sociaux et territoriaux dans le logement social

Objectif 12 : Moduler les périmètres d'exemption du SLS

Objectif 13 : Renforcer les réponses aux besoins des ménages les plus fragiles

Objectif 14 : Prendre en compte les besoins des seniors, des personnes handicapées et les accompagner dans leurs parcours résidentiels

Objectif 15 : Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes

Objectif 16 : Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage et aux besoins de sédentarisation

Axe 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers

En complément de la production de logements neufs, le 2ème PLH de MBA se propose de mener une action volontariste sur le parc ancien et le parc de logements vacants.
Malgré l'importance et l'ancienneté des opérations de soutien public à l'habitat ancien et les résultats obtenus, le parc ancien souffre encore de dysfonctionnements tels qu'insalubrité, vacance, loyers élevés au regard des prestations proposées, précarité énergétique, précarité sociale, etc. La remise à niveau du parc ancien demeure ainsi un enjeu important pour les politiques publiques à conduire sur les prochaines années.

Au-delà de la qualité du parc, se pose sa fonctionnalité. Face à la progression de la vacance et face au vieillissement et à la gérontocroissance de la population, le parc existant doit être renouvelé en s'adaptant aux différentes étapes du cycle de la vie/parcours résidentiel des ménages. Le parc de MBA doit prendre en compte et anticiper l'adaptation de ses logements en se destinant notamment vers un habitat évolutif.

Orientation 3.1 - Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique du parc

Le parc de logements privés de l'agglomération a déjà fait (ou fait) l'objet d'importants travaux d'amélioration, à travers :

- Les PIG départementaux dont le dernier a pris fin en 2018,
- L'OPAH-RU de la ville de Mâcon qui est réengagée pour la période 2019-2024.

L'action visant l'amélioration du parc privé sur le territoire est actuellement essentiellement portée par l'OPAH-RU en cours à Mâcon, la ville étant plus concernée par cette problématique de déqualification du parc de logements privés. Le reste du territoire ne bénéficie pas de dispositif opérationnel local.

Objectif 17 : Organiser l'information autour des dispositifs d'amélioration et d'adaptation du parc privé

Aujourd'hui, les relais d'information sont multiples :

- L'Espace Info Énergie géré par le CAUE ;
- Le Point Rénovation Info Service ANAH (PRIS) : ADIL
- Le Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE) : La Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique Sud Bourgogne ;

En premier lieu, MBA devra donc se faire le relais sur son territoire des dispositifs existants à l'échelle départementale, régionale et nationale, œuvrant à l'amélioration du confort et de la performance énergétique du parc de logement. Il s'agit donc d'organiser l'information afférente destinée aux communes et aux ménages concernés :

- Le programme « Habiter Mieux » de l'ANAH doit être mieux relayé auprès des publics concernés. Sa mise en œuvre permet d'apporter une amélioration à la performance thermique du parc privé et ainsi de lutter contre le phénomène de précarité énergétique,
- L'Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) qui permet de financer les travaux de rénovation énergétique des logements,
- Les certificats d'économies d'énergie (CEE) délivrés pour certaines opérations engagées, à partir du 1er avril 2018, et jusqu'au 31 décembre 2020, au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique, dans le cadre de cette charte d'engagement "coup de pouce économies d'énergie", pour permettre à terme aux ménages modestes d'obtenir un bonus financier sur certains travaux (isolation des combles, chaudière gaz ou au fioul à haute performance énergétique, chaudière biomasse, programmateur centralisé pour radiateurs électriques...),
- Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE), dispositif fiscal permettant aux ménages de réduire leur impôt sur le revenu d'une partie des dépenses occasionnées lors de travaux d'amélioration énergétique réalisés dans leur habitation principale,
- Les dispositifs d'aides portés par la Région et le Département.

Ainsi, le PLH doit permettre d'informer autour de l'amélioration du parc de logements privés via la Maison de l'Habitat et le Service public de l'efficacité énergétique (SPEE) qui est un service ouvert à

tous les particuliers propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs de maisons individuelles pour de la rénovation énergétique.

Objectif 18 : Accompagner les propriétaires (occupants comme bailleurs) dans la réhabilitation de leur logement contre la déperdition énergétique sur Mâcon

Les différents indicateurs mis en avant par le diagnostic mettent en évidence la nécessité de poursuivre les actions engagées par Mâconnais Beaujolais Agglomération et ses partenaires pour favoriser la rénovation et la requalification des logements privés sur la ville de Mâcon. Ces actions sont de différents registres (accompagnement, conseil et appui financier) et concernent les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Face à cette situation, MBA, dans le cadre de l'OPAH-RU 2019-2024, doit favoriser la rénovation énergétique par des propriétaires de leur logement. En raison du blocage de certains propriétaires (mauvaise connaissance des aides existantes, complexité des procédures et moyens financiers insuffisants pour entreprendre des travaux), Mâconnais Beaujolais Agglomération doit donner, grâce à une aide financière, un signal positif aux particuliers afin de les amener à s'engager dans des travaux (décision et passage à l'acte).

Objectif 19 : Améliorer le repérage des situations de logements indignes

Par ailleurs, au-delà des outils et des financements mobilisables, l'un des enjeux majeurs pour avoir une action efficace sur l'habitat indigne et dégradé concerne le repérage en amont des situations. En effet, les élus ont indiqué que la mobilisation est parfois inexistante ou insuffisante parce que les partenaires, les « relais » possibles n'ont pas été formés, sensibilisés à l'habitat indigne. Ils ne savent donc pas à qui s'adresser pour faire un signalement, orienter vers le bon interlocuteur en fonction de la nature et de la gravité de la situation. Il est donc nécessaire de former les partenaires, les « signalants » à la connaissance : des dispositifs, des intervenants en matière d'habitat indigne et de leur rôle, des procédures.

Ainsi, il s'agira pour MBA :

- Dans le cadre de l'OPAH-RU, un Comité Logement Indigne (CLI) centralisera les situations d'indignité via un travail partenarial de remontée de signalements et recherchera les solutions les plus adaptées aux problématiques ;
- A l'échelle communautaire, de recenser les situations d'indignités en récupérant, via les communes, l'ensemble des décisions prises au titre de la « police spéciale » de lutte contre l'habitat indigne (arrêtés d'insalubrités, arrêtés d'insalubrités, arrêtés de péril)

Orientation 3.2 – Agir pour la requalification du parc

Objectif 20 : Encourager la rénovation des logements en copropriétés de Mâcon

La requalification du parc de logements privés passe par la réalisation de travaux de réhabilitation des copropriétés. L'importance du poids de ce parc de logements et les enjeux de sa requalification justifient dans un premier temps :

- La poursuite de la connaissance et du suivi des copropriétés du territoire à travers un observatoire spécifique (qui pourra être facilité par la mise en place récente d'un registre des copropriétés),

- Des actions complémentaires dans le cadre de l'OPAH-RU de la ville de Mâcon avec un soutien à l'ingénierie des copropriétés du centre-ville pour la réalisation d'audits et de diagnostics.

Objectif 21 : Accompagner la modernisation d'une partie du parc locatif social

La question de l'amélioration de l'attractivité de l'offre de logements à loyer modéré se pose, notamment dans les 4 quartiers prioritaires de la politique de la ville dont un a été retenu au titre du NPNRU 2014-2024 d'intérêt régional : le quartier de La Chanaye-Résidence.

Dans le cadre du précédent PRU, le quartier de Marbé a connu une profonde transformation. Mâconnais Beaujolais Agglomération en s'appuyant sur ses partenaires, doit poursuivre la rénovation du parc existant dans les prochaines années, notamment dans les quartiers en rénovation. Il s'agira de maintenir l'effort de réhabilitation et de « montée en gamme » du parc afin d'éviter un décrochage de celui-ci face à une concurrence accrue résultant de la production nouvelle à venir, notamment sur les communes SRU.

Au-delà des enjeux du NPNRU, Mâconnais Beaujolais Agglomération poursuivra son intervention sur le parc social en diffus. Ainsi, la poursuite des aides de l'Agglomération en matière de rénovation énergétique fléchée par le FEDER sera effective jusqu'en 2020. Par la suite, les subventions devront être élargies en dehors des logements éligibles à ce dispositif.

Enfin, en partenariat avec les bailleurs, MBA pourra soutenir certaines opérations de démolitions, afin de « retendre » le marché. Ces interventions pourraient être ponctuelles et ciblées dans le parc des bailleurs sociaux.

En synthèse de l'axe 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logement existant pour répondre aux besoins et valoriser le parc

Objectif 17 : Organiser l'information autour des dispositifs d'amélioration et d'adaptation du parc privé

Objectif 18 : Accompagner les propriétaires (occupants comme bailleurs) dans la réhabilitation de leur logement contre la déperdition énergétique sur Mâcon

Objectif 19 : Améliorer le repérage des situations de logements indignes

Objectif 20 : Encourager la rénovation des logements en copropriétés de Mâcon

Objectif 21 : Accompagner la modernisation d'une partie du parc locatif social

Axe 4 – Positionner Mâconnais Beaujolais Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) a renforcé les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de la politique du logement.

Pour ce 2ème PLH, Mâconnais Beaujolais Agglomération souhaite avant tout conforter son rôle de chef de file de la politique intercommunale de l'habitat et renforcer la dimension opérationnelle de son intervention. Le 1er PLH a permis de poser les fondements d'une politique locale de l'habitat et de structurer un service habitat intercommunal.

Aujourd'hui, la gouvernance, élément essentiel du succès de la politique de l'habitat définie, est à renforcer. C'est pourquoi, elle devient une orientation forte à mettre en œuvre. Une double exigence doit caractériser cette gouvernance : exigence de cohérence d'ensemble car Mâconnais Beaujolais Agglomération n'est pas la juxtaposition de 39 communes ; exigence de proximité et de capacité à entendre chaque commune pour parvenir à une réelle efficience du PLH. Elle constitue un territoire vécu par les habitants, un territoire de projet avec des acteurs dynamiques et engagés, avec une exigence de respect des spécificités communales et de la diversité des attentes et des usages des habitants.

Mâconnais Beaujolais Agglomération doit être attentive à cette double approche dans la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Son action doit donc s'inscrire dans une logique partenariale avec les communes, qui restent le principal moteur de cette mise en œuvre du projet commun : assistance à l'ingénierie, suivi des réalisations et mise en cohérence des projets.

Mettre en application l'ambition portée par le PLH 2019-2025 induit un pilotage affirmé et reconnu à l'échelle communautaire. Mâconnais Beaujolais Agglomération doit confirmer son nouveau positionnement dans le cadre institutionnel local, en s'affichant comme pilote de la politique locale de l'habitat.

Orientation 4.1 - Repenser le rôle de MBA

Objectif 22 : Jouer un rôle fort en termes d'ingénierie et d'accompagnement des communes

La réflexion engagée lors de l'élaboration du PLH va aboutir à la mise en place d'un programme d'actions sous pilotage communautaire, qui va engager plus ou moins directement les communes sur des sujets nouveaux. Aussi est-il nécessaire d'organiser l'accompagnement des communes, afin d'asseoir la stratégie communautaire autour de l'habitat, qui soutient la politique économique et la politique de services structurée à l'échelon intercommunal.

L'habitat est un sujet complexe, et les actions du Programme Local de l'Habitat déclinent et croisent des compétences en matière d'urbanisme, d'accompagnement social, de financement des politiques publiques, de réhabilitation, de droit public...

Le service Habitat et le service Autorisation droit des sols peuvent alors avoir un rôle dans l'accompagnement technique des communes sur les différents sujets portés par le PLH.

Il s'agit par ce biais de pouvoir développer une culture commune de l'habitat et de l'urbanisme sur des sujets parfois polémiques, comme celui de la densité, des modèles de formes urbaines, etc. Cela permettra de créer, au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH, une vision partagée des enjeux et des réponses qui pourra n'être que partielle sur ces sujets au moment de l'adoption du PLH. Ces actions, dont les élus seront les principaux destinataires, pourront néanmoins associer des acteurs professionnels, permettant de rendre pragmatiques des sujets qui demeurent trop souvent abstraits. Cela s'avérera particulièrement important si le taux de renouvellement des élus est important lors de la prochaine échéance électorale municipale.

Objectif 23 : Mettre en place une politique foncière pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation

En vue de répondre aux objectifs du PLH (limiter la consommation d'espace, produire du logement social et abordable, etc.), la politique foncière de Mâconnais Beaujolais Agglomération devra être définie dans l'objectif d'aider les communes à maîtriser le foncier sur lequel sont projetés des opérations de logement contribuant à la mise en œuvre des orientations du PLH, notamment celles qui concernent la construction de logements sociaux.

Les outils de politique foncière doivent donc être renforcés dans le cadre de ce nouveau PLH et utilisés par les communes (prospection, acquisition, portage, etc.). La maîtrise foncière permet d'avoir la main sur une partie de la production et dès lors d'agir sur le marché en évitant les évolutions brutales aux acteurs et aux ménages.

Les orientations poursuivies en matière de politique foncière doivent permettre de mobiliser du foncier en organisant sa libération et sa transformation afin d'en maîtriser le coût et permettre la production de logements.

Cette politique foncière se définit par :

- La mise en place d'un observatoire du foncier permettant une veille foncière proactive (prospective) ;

- La poursuite du travail d'évaluation du potentiel de densification initié par la DDT. A partir de l'inventaire des potentiels fonciers, une expertise foncière pourrait être conduite sur les secteurs stratégiques pour préciser la dureté foncière (c'est-à-dire la difficulté ou non à mobiliser / à acquérir des terrains en fonction des propriétaires, la topographie, …) ou la faisabilité financière des programmations envisagées. Elle permettra de sélectionner les sites les plus pertinents qui pourront faire l'objet d'une maîtrise foncière publique,
- Le choix des outils et dispositifs permettant la maîtrise du foncier et l'encadrement réglementaire :
    - Outils de planification (SCoT, PLU communaux et cartes communales en vigueur),
    - Outils d'aménagement opérationnel (division foncière, lotissement ou PC groupé), d'acquisition foncière (négociation amiable, expropriation, droits de préemption simple et/ou renforcé…,
    - Outils fiscaux et financiers (taxe d'aménagement, taxation des logements vacants, taxe foncière sur les propriétés non bâties…).

Concernant les modalités opérationnelles d'intervention, l'Établissement Public Foncier Bourgogne-Franche-Comté, qui a élargi son périmètre d'intervention sur l'agglomération, pourrait être un outil d'appui intéressant à la politique de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Orientation 4.2 - Animer le PLH

Objectif 24 : Pérenniser les instances pour assurer suivi et Pilotage

L'élaboration de ce nouveau PLH a été l'occasion de poursuivre une réflexion communautaire pour construire un projet habitat partagé. Des temps d'échanges ont ponctué la démarche, associant élus et partenaires institutionnels. Comité Technique, Conférence Annuelle de l'Habitat, Bureau Permanent, Conseil des maires et Conseil Communautaire ont ainsi permis de valider le contenu du projet PLH.

Afin que le PLH soit bien le reflet d'un projet commun, la pérennisation d'instances de suivi apparaît indispensable :

- Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique dédiée au suivi de la réalisation des objectifs du PLH aura, entre autres, pour fonction de dresser une évaluation annuelle des actions du PLH, d'observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et de procéder aux ajustements nécessaires le cas échéant,
- Pérenniser les réunions thématiques de suivi : programmation de logements sociaux, suivi des réalisations et mises en cohérence des projets communaux de construction neuve, réunion PLU / PLH, etc.,
- Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) obligatoire depuis la loi « ALUR » : la CIL constitue l'instance de gouvernance locale pour définir l'attribution des logements sociaux. Elle doit notamment garantir le droit et l'équité dans l'accès au logement, éviter la spécialisation de certains quartiers et plus globalement définir une stratégie partagée d'équilibre territorial. Elle est coprésidée par Mâconnais Beaujolais Agglomération et l'État et associe les maires, les bailleurs sociaux et tous les acteurs de l'habitat.

Cette gouvernance de projet active garantira une plus grande appropriation de la vision intercommunale du logement et une meilleure efficacité de l'action.

Objectif 25 : Repenser le rôle de l'Observatoire de l'habitat au service du nouveau PLH

Il s'agit de poursuivre les actions d'observation déjà engagées pour assurer un suivi régulier du PLH, d'évaluer les actions définies et plus globalement de mesurer l'impact de la politique communautaire en matière d'habitat.

Conformément aux dispositions légales et en réponse aux besoins croissants d'une politique habitat en développement, Mâconnais Beaujolais Agglomération a, au cours du précédent PLH, réalisé un travail de collecte et de traitement des données statistiques en continu permettant d'alimenter l'Observatoire de l'Habitat.

L'objectif recherché vise à enrichir ce dispositif d'observation au service des actions à engager au cours de ce PLH, en l'adaptant au nouveau périmètre communautaire. Chaque objectif sera assorti d'indicateurs précisant le degré de réussite. L'observatoire de l'habitat permettra d'assurer un suivi technique dans le temps en actualisant régulièrement les indicateurs, afin de faire les bilans annuels du PLH, et l'évaluation obligatoire au bout de 3 ans.

L'Observatoire doit notamment permettre de suivre :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- Le volume des transactions, les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- Les actions d'amélioration de l'habitat ;
- La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;
- La fragilité des copropriétés ;
- Etc.

Compte-tenu des nouvelles compétences de Mâconnais Beaujolais Agglomération et des orientations définies dans le PLH, de nouveaux champs d'observation sont aujourd'hui à développer pour assurer un suivi des actions :

- En matière de suivi de la consommation foncière, la loi Egalité et Citoyenneté oblige les EPCI à mettre en place un observatoire du foncier. Il s'agit de mettre en place un suivi de l'urbanisation, en partenariat avec le service instructeur des permis de construire et d'aménager, afin d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation du foncier ;
    - Le travail de repérage de foncier et de projets pouvant accueillir de l'habitat, réalisé dans le cadre du PLH sera à actualiser.
- En matière de mixité sociale, MBA devra disposer de données actualisées sur l'occupation du parc social pour éclairer et réajuster sa politique en matière de peuplement élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ;
- En matière de problématique des copropriétés fragilisées, cette observation devra prendre en compte l'ensemble du parc de copropriétés de l'agglomération dans le cadre d'une

analyse statistique permettant de suivre les copropriétés dans le temps. Il s'agit donc de poursuivre le travail déjà initié par l'Agglomération sur cette thématique.

Cet observatoire se voudra partenarial et dynamique dans la mesure où, en fonction du programme d'actions, d'autres études complémentaires pourront être engagées autour de thématiques précises (sédentarisation des gens du voyage, vacance, besoins des jeunes, besoins des personnes âgées, …). En plus du caractère quantitatif traditionnel de l'observatoire de l'habitat, l'équipe en charge de son suivi et de son élaboration sera particulièrement attentive à la remontée d'informations des acteurs de terrain. Le PLH ne peut être réactif qu'en se fondant sur l'analyse du croisement des données quantitatives avec les informations qualitatives. Par ailleurs, ce travail permettra de construire des liens de confiance avec les acteurs de terrain, permettant ainsi d'envisager une implication plus importante lors de la mise en place des actions.

Le renforcement de cet observatoire de l'habitat sera également l'occasion de mettre en réseau les acteurs locaux disposant d'informations et d'outils pertinents permettant de suivre la politique de l'habitat et plus globalement les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Objectif 26 : Animer le partenariat

La construction à l'échelle intercommunale d'une approche partagée et transversale des enjeux et orientations dans le domaine de l'habitat est essentielle pour veiller à la mise en œuvre du PLH 2019-2025 et assurer une lisibilité des actions menées envers les partenaires. Cette culture partagée entre les communes et les acteurs du logement, privés ou publics, engagée lors de l'élaboration du PLH, est à poursuivre pendant sa phase opérationnelle de six ans, puisque considérée comme aussi importante que son contenu technique lui-même. Les acteurs institutionnels (Etat, Département, Région), les acteurs sociaux, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les opérateurs associatifs, les professionnels locaux de l'immobilier, etc… doivent pouvoir être associés à la mise en œuvre et au suivi des actions en fonction de leur domaine de compétences et d'intervention. La mobilisation et l'animation de ce partenariat devront être conduites sous l'égide de Mâconnais Beaujolais Agglomération et nécessiteront donc la mise en place d'une ingénierie dédiée.

Plus largement, les actions du PLH devront pouvoir être articulées et coordonnées avec les différentes démarches, actions et procédures qui peuvent concerner le territoire, et notamment :

- Les orientations du Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en cours de révision, pour la période 2018-2022 ;
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui couvre la période 2012-2018 et qui est en cours de révision ;
- Les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ;
- Les actions pouvant être initiées par les communes dans le domaine de l'habitat.

Le partenariat étroit entre les communes et les acteurs du logement doit répondre aux interrogations stratégiques des élus et permettre d'évaluer les orientations et actions de la politique locale de l'habitat, de l'orienter ou de réajuster, le cas échéant, les actions, selon le contexte et l'évolution du territoire. Ces échanges permettront également de conforter et d'élargir les partenariats, tout en faisant naître de nouvelles initiatives.

Ainsi, pour garantir la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau document-cadre en matière d'habitat, il semble important de définir avec les représentants des communes, élus et techniciens, la façon de travailler avec les services de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Par ailleurs, au regard des évolutions législatives incessantes, il paraît nécessaire d'assurer une veille juridique et l'information afférente auprès des élus des communes mais aussi des autres acteurs et partenaires concernés. Une vigilance particulière sera portée à la répartition des compétences entre l'EPCI et les communes.

Objectif 27 : Repenser les modalités de diffusion de l'information à destination des ménages et des acteurs

L'amélioration de la diffusion de l'information liée au logement est importante sur de nombreux aspects et apparaît comme un préalable à une meilleure fluidité résidentielle.

Au-delà de la mise en relation de l'offre et de la demande, l'information est primordiale sur les dispositifs facilitant l'amélioration du parc, sur les différents aspects juridiques, pour encourager le développement du locatif conventionné.

Le principal enjeu réside donc dans la centralisation de la collecte des informations relatives aux besoins des ménages et de la diffusion de cette information au public. A ce titre, MBA pourra s'appuyer sur la Maison Départementale de l'Habitat et sur le Service Public de l'Efficacité Énergétique pour faire le relais de sa politique en matière d'habitat.

Enfin, le développement d'une communication à la mesure des aides et des interventions prévues par le PLH rendra plus visible les actions de MBA. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, les acteurs de l'habitat mais aussi le grand public.

Cette communication passera par la mise à jour des supports existants (site Internet, Lettre de l'Habitat, etc.) et par l'organisation d'évènementiels, réunions d'informations, visites de sites… mettant en lumière les actions phares.

En synthèse de l'axe 4 : Positionner Mâconnais Beaujolais Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat

Objectif 22 : Jouer un rôle fort en termes d'ingénierie et d'accompagnement des communes

Objectif 23 : Mettre en place une politique foncière pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation

Objectif 24 : Pérenniser les instances pour assurer suivi et Pilotage

Objectif 25 : Repenser le rôle de l'Observatoire de l'habitat au service du nouveau PLH

Objectif 26 : Animer le partenariat

Objectif 27 : Repenser les modalités de diffusion de l'information à destination des ménages et des acteurs

Programme d'actions

Sommaire

Préambule 129

Actions supports 133

Fiche 1 - Animer le Programme Local de l'Habitat 133

Fiche 2 - Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire 136

Fiche 3 - Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat et de logement 148

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable 152

Fiche 4 - Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les principes du PLH 152

Fiche-Action 5 - Déployer une stratégie foncière communautaire 155

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale 161

Fiche 6 - Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social 161

Fiche 7 - Favoriser l'offre de logements abordables en ciblant les classes moyennes 168

Fiche 8 - Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social 171

Fiche 9 - Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon 176

Fiche 10 - Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés 182

Fiche 11 - Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social 186

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers 190

Fiche 12 - Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants 190

Fiche 13 - Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes 194

Fiche 14 - Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés 198

Fiche- 15 - Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage 202

Maquette financière 204

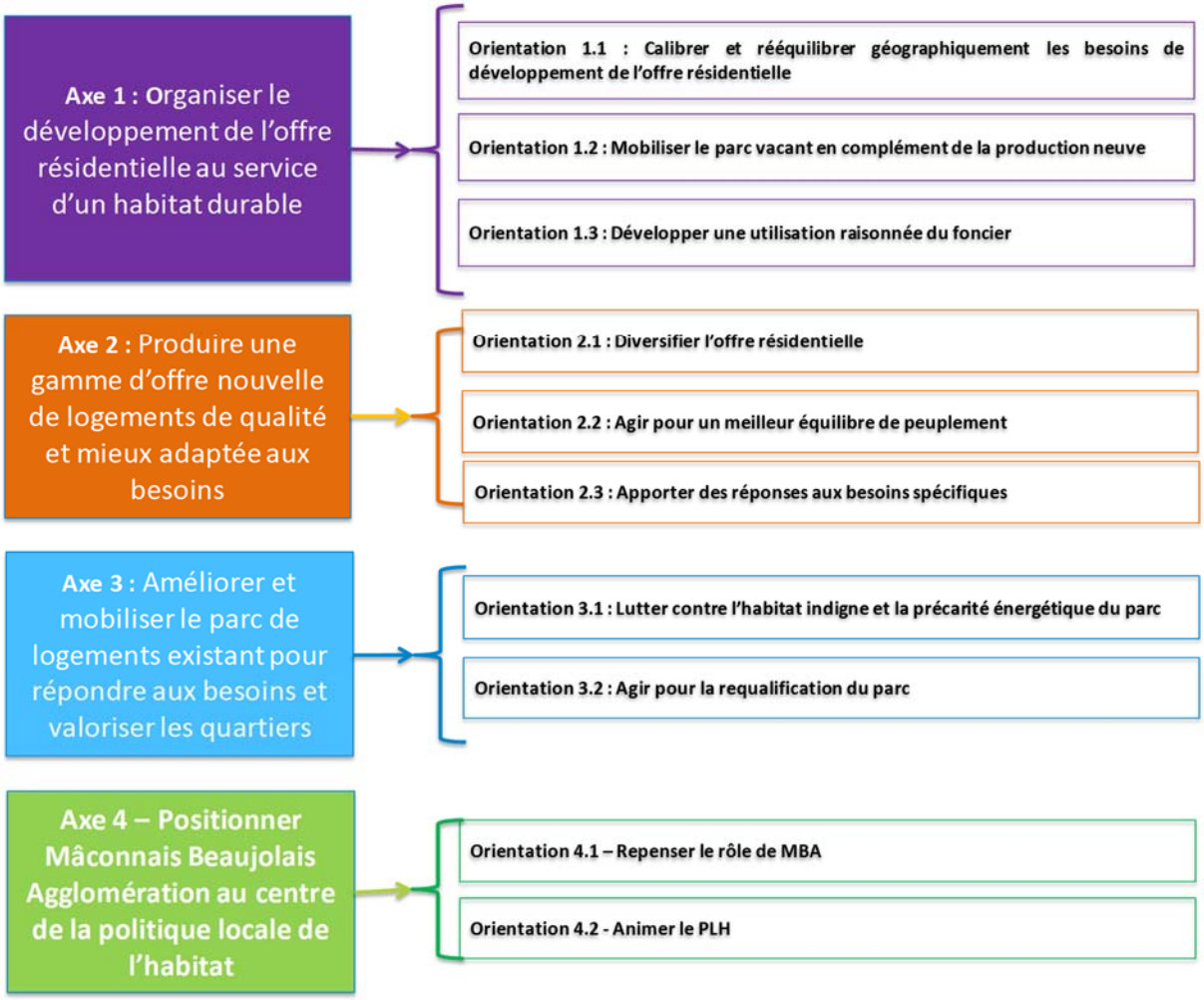
Rétroplanning de mise en œuvre du PLH 206

Attendus du PLH d'ici 2025 208

Préambule

Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées par le précédent PLH de Mâconnais Beaujolais Agglomération, et tend à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'intercommunalité.

Le travail d'élaboration de ce PLH a abouti à la formulation de trois axes, déclinés en dix orientations :



Les dix orientations sont formalisées en fiches, et déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à MBA et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Modalités d'élaboration du programme d'actions :

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- La bonne prise en compte des volontés de l'Etat ;

- L'association étroite des communes lors de réunions de concertation et d'échanges dématérialisés durant la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'animation d'ateliers réunissant les acteurs de l'Habitat qui ont apporté un caractère opérationnel en précisant les cibles et les contours des actions à mettre en œuvre, contribuant ainsi à construire le programme d'actions :
    - Les leviers à actionner pour mobiliser les acteurs privés ;
    - Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
    - Les actions à développer sur le parc locatif social.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions (la liste des partenaires mentionnés dans les différentes actions n'est pas forcément exhaustive).

L'atteinte des objectifs politiques énoncés, ne sera possible qu'en activant plusieurs leviers, au travers d'actions de natures diverses, cohérentes entre elles, visant des publics variés. Le PLH de MBA insiste sur la nécessité d'une convergence des efforts entre les acteurs privés et les acteurs publics.

Structuration du programme d'actions

Le programme d'actions du PLH 2019-2025 de Mâconnais Beaujolais Agglomération s'organise autour de 5 groupes d'actions :

- Les actions dites « supports » liées à la gouvernance et à la mise en œuvre du PLH ;
- Les actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable ;
- Les actions liées à la diversification de l'offre et à la mixité sociale ;
- Les actions liées à l'amélioration des offres de logements existants ;
- Les actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers ;

Les quinze fiches, qui distinguent des actions nouvelles ou à renforcer, sont déclinées en 36 actions, et constituent la base opérationnelle de la politique Habitat de Mâconnais Beaujolais Agglomération pour les six ans à venir.
Chaque fiche présente les principes, les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Afin de mesurer l'avancée du Programme dans le temps et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du PLH.

La dernière partie synthétise ce plan d'actions sous la forme de tableau.

15 fiches, déclinées en 36 actions, regroupées au sein de 5 thématiques

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants	Fiche 9 - Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon	Action 22 : Mettre en œuvre l'OPAH-RU de Mâcon sur la période 2019-2024
		Action 23 : Conseiller et aider à la réhabilitation des copropriétés (lien OPAH-RU)
	Fiche 10 - Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés	Action 24 : Abonder financièrement le programme « Habiter Mieux Sérénité »
		Action 25 : Mener une expérimentation sur le dispositif « DEPAR », en partenariat avec La Poste et SOLIHA
		Action 26 : Mener une réflexion sur le « permis de louer »
	Fiche 11 - Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social	Action 27 : Aider à l'amélioration énergétique du parc locatif public
		Action 28 : Aider à l'adaptation au vieillissement/handicap du parc locatif public
		Action 29 : Aider à l'installation d'ascenseurs
		Action 30 : Soutenir les opérations de démolition
Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers	Fiche 12 - Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants	Action 31 : Favoriser et accompagner le maintien à domicile dans le parc privé
		Action 32 : Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes
	Fiche 13 - Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes	Action 33 : Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes du territoire en partenariat avec l'AILE Sud Bourgogne (le CLLAJ)
		Action 34 : Mener une réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative
	Fiche 14 - Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés	Action 35 : Aider à la mise en œuvre de la Maison Relais
		Action 36 : Mener une réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés
	Fiche 15 - Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage	Action 37 : Mener une réflexion , en partenariat avec l'Etat et le Département, sur la mise en place de solutions pour répondre aux situations de sédentarisation

Actions supports

Fiche 1	Animer le Programme Local de l'Habitat
Modalités de mise en œuvre	**Action à développer**
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 4 : Positionner Mâconnais Beaujolais Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat** • Orientation 4.1 : Repenser le rôle de MBA • Orientation 4.2 : Animer le PLH
Objectifs connexes	**L'ensemble des orientations sont liées à cette action**
Principes de l'action	Cette action inclut l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre effective du PLH et à la consolidation du partenariat des acteurs autour des objectifs de Mâconnais Beaujolais Agglomération.
Contenu de l'action	**Action 1 : Faire vivre la politique de l'habitat** • **Pérenniser la Conférence Annuelle de l'Habitat** La Conférence Annuelle de l'Habitat, installée depuis 2013 et réunissant l'ensemble des partenaires et élus, devra se réunir à minima dans le cadre d'une restitution annuelle de l'observatoire de l'Habitat et valider : o Les ajustements éventuels des objectifs ou actions, notamment à mi-parcours du PLH dans la mesure ou une évaluation devra être réalisée o Les études complémentaires à mettre en œuvre sur l'année suivante (cf. action n°8) • **Faire le lien avec les autres politiques liées au logement et principalement :** o Politique d'attributions pilotée par la CIL o Politique de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social o Politique Gens du Voyage • **Développer la communication autour de l'action de MBA (cf. fiche n°3)** Notamment en ce qui concerne les aides à destination des particuliers. Il s'agit de renforcer le réseau avec les agences immobilières, notaires, agences bancaires, professionnels du bâtiment. • **Adapter les moyens humains à la mise en œuvre du PLH** MBA souhaite également consolider les moyens humains existants au sein du service

Actions supports

Fiche 1 — Animer le Programme Local de l'Habitat

Habitat. A ce jour 2 ETP sont mobilisés sur les politiques Habitat, politique de la ville et gens du voyage. Ce qui permet d'évaluer de 0.75 à 1 ETP le personnel pour mettre en œuvre le PLH. C'est pourquoi, ces moyens humains sont complétés par des partenariats et études complémentaires en AMO.

Leurs compétences seront développées, tout au long du PLH ; au travers de formations spécifiques et de participation aux réseaux locaux et nationaux.

Action 2 : Organiser des groupes de travail, cessions de formation des élus, etc.

Il s'agit par ce biais de pouvoir développer une culture commune de l'habitat sur des sujets parfois sensibles, comme celui de la densité, des modèles de formes urbaines, etc. de manière à créer, au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH, une vision partagée des enjeux et des réponses qui pourra n'être que partielle sur ces sujets au moment de l'adoption du PLH.

Ces actions, dont les élus seront les principaux destinataires, pourront néanmoins associer des acteurs professionnels, permettant de rendre pragmatiques des sujets qui demeurent trop souvent abstraits.
Il sera proposé de recueillir la vision des élus sur les méthodes de travail, d'information et de validation dans la mise en œuvre du PLH.

Action 3 : Mettre en place des points d'étape annuels avec les communes

La mise en place d'un temps d'échange annuel entre le service habitat et chacune des communes sera l'occasion pour le service de faire le point sur la mise en œuvre et les impacts du PLH. La forme de ce travail est à définir en fonction de l'organisation de l'Agglomération tout en gardant la nécessité d'une proximité forte avec les élus.

Ce travail participera également au suivi de l'urbanisation mené sur chacune des communes de l'Agglomération (actualisation des fiches-communes), en lien avec l'Observatoire du foncier à mettre en place (cf. fiche n°2)

Précisions relatives à la mise en œuvre	Il sera important, dans l'animation du PLH, d'intégrer les politiques spécifiques qui viennent apporter des précisions et compléments au PLH, au premier titre desquelles les politiques d'attributions de logements sociaux, de gestion de la demande et d'urbanisme.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Mâconnais Beaujolais Agglomération
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération

Actions supports

Fiche 1 — Animer le Programme Local de l'Habitat

Partenariats	Ensemble des partenaires
Bénéficiaires	Ensemble des partenaires
Budget estimé	Ingénierie en interne MBA/service Habitat + budget « animation » prévue dans la fiche n°2 avec le futur prestataire en charge de l'observatoire de l'Habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action 1 : Faire vivre la politique de l'Habitat						
Action 2 : Organiser des groupes de travail et des cessions pédagogiques						
Action 3 : Point d'étape annuel avec les communes						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 1 : Nombre de réunions de la Conférence Annuelle de l'Habitat	**0**	**Une fois par an**
Action 2 : • Nombre de groupes de travail thématiques animés • Nombre de cessions de formations auprès des élus	**0**	**Une fois par an**
Action 3 : Nombre de points d'étape avec les communes	**0**	**Une fois par an**

Actions supports

Fiche 2	Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire
Modalités de mise en œuvre	**Action à développer**
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ■ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 4 : Positionner Mâconnais Beaujolais Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat** • Orientation 4.1 : Repenser le rôle de MBA • Orientation 4.2 : Animer le PLH
Objectifs connexes	**L'ensemble des orientations sont liées à cette action**
Principes de l'action	Poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et en faisant un lieu permettant d'affirmer le partenariat (les groupes de travail élus et/ou partenaires évoqués dans les actions suivantes peuvent se réaliser dans le cadre de l'observatoire). Produire des analyses spécifiques en fonction des besoins : zooms thématiques de l'observatoire de l'habitat. Cette action inclut l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre effective du PLH et à la consolidation du partenariat des acteurs (groupes de travail élus et/ou techniciens) autour des objectifs de MBA. Elle permet également à travers l'observatoire de l'habitat une évaluation des politiques liées au logement, notamment à celle des attributions (évaluation CIA, …)
Contenu de l'action	**Action 4 : Renforcer l'actuel Observatoire de l'Habitat en le liant au contenu opérationnel du nouveau PLH** • Modifier le cahier des charges de l'observatoire en lien avec le contenu opérationnel du PLH : définition des tableaux de bord de suivi, identification de l'ensemble des propriétaires de données à mobiliser ; • Intégrer des éléments d'évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions : o Autorisations de construire et déclarations d'ouverture de chantier : il s'agit d'améliorer la collecte de données déjà existantes en recensant notamment davantage d'informations concernant les formes urbaines et

Actions supports

Fiche 2 — Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

les destinations (notamment identifier le Logement Locatif Social -LLS).
    - Recueil de données sur la démographie, la construction, la structure du parc de logements, les caractéristiques des marchés, la demande sociale, …
    - Demandes et attributions dans le logement social
    - Logements sociaux (RPLS géolocalisé, ventes…)
    - Suivi de l'état du parc et de l'évolution de la vacance sur le parc
    - Suivi des opérations d'ensemble, des programmes privés, des opérations spécifiques (résidences pour personnes âgées notamment)
    - Suivi des aides octroyées par Mâconnais Beaujolais Agglomération
    - Etc.
- Restituer chaque année en Conférence Annuelle de l'Habitat les résultats de l'observatoire de l'habitat et en faire le lieu de la formalisation des partenariats autour des politiques de l'habitat :
    - A travers des bilans annuels :
        - Mettre à jour les indicateurs de suivi des fiches actions ;
        - Formaliser un document de bilan synthétique et diffusable ;
        - Informer les communes et l'ensemble des partenaires de l'Agglomération de l'avancement des actions du PLH.
    - A travers le bilan triennal :
        - A partir des bilans annuels, formaliser le bilan triennal qui sera soumis au CRHH ;
        - Se saisir de cette étape à mi-parcours pour organiser et animer des temps de concertation avec l'ensemble des parties prenantes pour définir les éventuels ajustements à apporter à la mise en œuvre du PLH.

Action 5 : Mettre en place un observatoire du foncier

Pour être en conformité avec la loi Egalité et Citoyenneté qui impose la création d'un observatoire du foncier à l'échelle des PLH, ce travail devra permettre de suivre l'urbanisation du territoire mais également d'alimenter les réflexions dans le cadre de la définition de la politique foncière de l'Agglomération (Action 5), puis de son évaluation.

Il s'agit de poursuivre le diagnostic foncier, initié lors de l'élaboration du PLH, afin :

- De pouvoir établir une stratégie d'intervention foncière : identification des fonciers à enjeux, en secteurs bâtis ou non bâtis, dans les centres-bourgs ou sur des lotissements anciens.
- Mettre en place un suivi de l'urbanisation, en partenariat avec le service

Actions supports

Fiche 2 — Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

instructeur des permis de construire et permis d'aménager, afin d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation du foncier.

Dans les faits, il s'agira :

- D'exploiter les fiches communes réalisées dans le PLH :
  - Actualiser annuellement les fiches-communes et notamment les tableaux des opérations.
  - Exploiter les fiches comme outil d'évaluation du PLH pour ajuster les cibles, les priorités et les objectifs.
- Définir les indicateurs :
  - Observer les stocks : renseignements sur les caractéristiques du territoire, segmentation des marchés fonciers et type d'appropriation.
  - Observer les flux : suivi des mutations foncières et immobilières.
  - Veille foncière au travers d'un suivi des DIA sur les terrains à bâtir : relever annuellement les prix et les tailles des parcelles auprès des communes.

Suivi régulier de l'évolution des prix des biens immobiliers afin d'observer les tendances : informations à collecter annuellement auprès des professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières).

Action 6 : Observatoire du parc locatif social

En lien avec les travaux menés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (cf. fiche n°8).

Mâconnais Beaujolais Agglomération étant désormais chef de file de la politique de gestion et de régulation des attributions de logements sociaux, la mise en place d'un dispositif de suivi de l'occupation du parc des logements sociaux à une échelle très fine (quartier, immeuble) est indispensable. Cet observatoire sera alimenté par des d'indicateurs d'occupation sociale du patrimoine (APL, revenus, activité, composition familiale, etc.).

Il permettra de dresser une cartographie du patrimoine repérant les fragilités sociales et de suivre son évolution. Cet outil sera un élément intéressant d'analyse de la pertinence des politiques menées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (lien avec l'action n°9).

Le suivi de la demande, des attributions et de l'occupation des logements sociaux sera assuré.

Actions supports

Fiche 2 — Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

Action 7 : Observatoire des copropriétés

Cet observatoire local devra prendre en compte l'ensemble du parc de copropriétés de l'Agglomération dans le cadre d'une analyse statistique automatisée permettant de suivre les copropriétés dans le temps, en lien avec le dispositif opérationnel de l'OPAH à Mâcon (cf. fiche-action n°10). Il s'agit donc de poursuivre le travail déjà initié par l'Agglomération sur cette thématique. Le registre des copropriétés mis en place en 2018 est un outil supplémentaire sur lequel cette mission pourra s'appuyer.

Il s'agit de repérer à l'échelle de MBA les copropriétés fragiles pour identifier le plus en amont possible leurs difficultés, suivre l'évolution dans la durée, étudier les éléments de changement et envisager un accompagnement de ces copropriétés.

L'observatoire permettra de centraliser les informations recueillies et permettre leur diffusion à tous les niveaux concernés (communes, acteurs, Anah locale et Anah nationale). Il permet aussi de mettre en place un partenariat large avec les acteurs du logement.

In fine, l'observatoire devra permettre à MBA d'envisager la mise en place d'actions plus concrètes de prévention auprès des copropriétés les plus fragilisées comme un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles (POPAC).

Action 8 : Réaliser des études thématiques/réflexions, en fonction des besoins

- Proposer chaque année un ou deux sujets qui, au vu de l'évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions, nécessiteraient la mise en place d'un travail partenarial avec les membres de la Conférence Annuelle de l'Habitat autour d'une thématique précise. À titre d'exemples, des sujets/thématiques pourront d'ores-et-déjà être proposés aux partenaires/élus :

    - *Réaliser un inventaire de la vacance*

      Cela consiste en la réalisation d'une étude précise, à finalité opérationnelle, sur la vacance structurelle. Cette étude doit permettre d'affiner l'analyse de la problématique de la vacance, pour laquelle des incohérences entre les sources de données ont été identifiées.

      Son objectif n'est pas seulement de déterminer un volume de logements vacants mais également d'identifier leur localisation et les raisons de la vacance. Ce travail devra permettre d'alimenter la réflexion sur des actions éventuelles de renouvellement urbain à mettre en place.

      Cet inventaire de la vacance pourrait être réalisé dans un premier temps sur les communes de Mâcon et Saint-Laurent-sur-Saône, qui concentrent des taux

Actions supports	
Fiche 2	**Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire**

de vacance très importants.

- *Réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative (cf. action 33)*
- *Réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés à destination des personnes ou des ménages ayant des difficultés à vivre dans un logement familial ordinaire (cf. action 35)*
- *Réflexion sur le « permis de louer » (cf. action 25)*
- *Réflexion sur le soutien du développement d'une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonome (cf. action 31)*
- *Etc…*

Précisions relatives à la mise en œuvre

Observatoire de l'habitat :

Le Programme Local de l'Habitat de MBA est un outil de prévision et de programmation qui définit la politique de logements, pour une durée de six ans (2019-2025), sur le territoire communautaire.

C'est un document essentiel d'observation, de définition, de programmation et de suivi annuel des investissements et des actions en matière de politique du logement sur le territoire. Il est commun au territoire communautaire et doit être décliné sur chaque commune.

Le Programme Local de l'Habitat fixe un programme d'actions complet, résultant des enjeux identifiés dans le diagnostic et dont les grands principes sont détaillés dans le document d'orientation.

La mise en œuvre du PLH impose un suivi annuel qui permettra :

- De mesurer annuellement les évolutions du territoire, la pertinence des actions et leurs impacts sur le marché de logement,
- De vérifier la cohérence du programme d'actions et son niveau de réalisation,
- De recalibrer les actions qui le nécessiteraient à mi-parcours et à terme.

Observatoire du foncier :

Concernant l'observatoire foncier, des liens forts seront à créer dans le cadre d'un éventuel partenariat avec l'EPF.

Observatoire de l'occupation sociale du parc des logements sociaux

Actions supports

Fiche 2 — Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

	MBA pourra, en collaboration avec le prestataire retenu pour les différents observatoires, s'appuyer sur l'outil cartographique que le GIP SNE mettra à disposition des collectivités à compter de 2019-2020 afin de suivre l'occupation du parc social. **Observatoire des copropriétés** L'observatoire des copropriétés sera étroitement lié aux actions qui seront menées sur la ville de Mâcon, dans le cadre de l'OPAH-RU et les dispositifs "copropriétés fragiles du centre-ville" / "rénovation énergétique des copropriétés récentes" (cf. fiche-action n°10). Il devra notamment permettre de suivre et évaluer l'efficience des actions menées. A terme, cet observatoire pourra rentrer dans le dispositif de l'ANAH intitulé Veille et Observation des Copropriétés (VOC), aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles.
Secteurs prioritaires	Sur l'ensemble des communes de Mâconnais Beaujolais Agglomération
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération
Partenariats	Communes Ensemble des partenaires de l'habitat et des partenaires en lien avec les publics spécifiques ciblés par les études DDT / BAILLEURS - Données sur le parc social et son occupation ANAH – registre des copropriétés et dispositifs d'observation
Bénéficiaires	Elus, bailleurs, acteurs de l'habitat
Budget estimé	**Actions 4-5-6 et 7 : Observatoire de l'habitat (y compris foncier, occupation du parc social et copropriétés) :** • Externalisation totale avec un prestataire extérieur : 35 000€/an • Achat de données et frais liés à la diffusion des données : 5 000 €/an **Action 8 : Etudes/réflexions complémentaires :** Enveloppe de 120 000€ à mobiliser sur la durée du PLH. L'étude portant sur la vacance

Actions supports

Fiche 2 — Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

pourrait être lancée en premier.

Calendrier

Action 4 : Observatoire de l'Habitat	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Marché avec prestataire						
Inventaire des données capitalisées et évolution de l'architecture de l'actuel Observatoire						
Présentation en Conférence Annuelle de l'Habitat						
Bilan triennal et final						

Action 5 : Observatoire du foncier	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définir les indicateurs à observer						
Suivi dans le temps de l'urbanisation						

Action 6 : Observatoire du parc locatif social	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Suivi de la demande						
Suivi des attributions						
Suivi des indices de fragilité						
Suivi du relogement						

Action 7 : Observatoire copropriétés	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise à jour de l'observation statistique des copropriétés fragiles						

Actions supports

Fiche 2 — Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

Action 8 : Etudes complémentaires	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Inventaire de la vacance						
Autres études selon décision de la Conférence Annuelle de l'Habitat						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Actions 4, 5, 6 et 7 : Suivi-animation de l'Observatoire de l'Habitat (y compris foncier, occupation sociale et copropriétés)	0	Une publication par an
Action 8 : Réalisation des études / réflexions identifiées chaque année par la Conférence Annuelle de l'Habitat	0	Une par an

Au-delà des indicateurs listés dans chacune des fiches-actions qui permettront d'évaluer leur efficience, des indicateurs structurels et conjoncturels doivent être mobilisés dans les différents observatoires. Parmi les indicateurs, il semble intéressant de distinguer :

- **Les données de cadrage**, qui pourront être actualisées que tous les 3 ans. Ces données portant sur l'ensemble de la population ou du parc de logements ont une inertie importante et ne connaissent que de faibles évolutions annuelles.
- **Les données d'évolution**, qui doivent être suivies annuellement.
- **Les données des actions du PLH**, qui doivent permettre expliciter l'avancée et/ou les difficultés de chaque action, sous forme de bilan.

Liste non exhaustive des indicateurs à mobiliser dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat ci-après

Les indicateurs portant sur les données de cadrage			
Thèmes	**Indicateurs**	**Sources**	**Périodicité**
Démographie	• Nombre d'habitants • Soldes naturel et migratoire annuels	INSEE	Annuelle
Profil des habitants et des ménages	• Nombre de ménages • Taille des ménages + évolution • Répartition des ménages selon la structure familiale : personnes seules, couples sans enfants, couples avec enfants, familles monoparentales, autres • Structure par âge de la population • Structure par âge de la personne de référence (tranche d'âge à préciser) • Part des + de 65 ans / part des + 75 ans selon statuts d'occupation : PO / LP / HLM		
Situation économique des ménages	• Evolution des emplois salariés • Répartition de la population par type d'activité : actifs en emploi, chômeurs, retraités, autres inactifs + évolution • CSP de la personne de référence + évolution • Nombre de demandeurs d'emplois • Part des foyers imposables • Revenu fiscaux médian par UC + évolution		
	• Niveau de ressources par rapport aux plafonds HLM <=30 % ; 30%<-60 %, 60%<-100 %, 100%< par statut d'occupation (PO / LP / HLM • Seuil de pauvreté par statut d'occupation (PO/LP/LS) • Seuil ANAH PO (dont ménages de + de 60 ans)) • Poids des ménages démunis selon le statut d'occupation (PO / LP / HLM)	FILOCOM[18]	Tous les ans (à confirmer)
	• Volume et part des bénéficiaires du RSA • Part des ménages dont 100% des ressources = RSA	Fichier CAF	Annuelle
Lieu de travail des résidents de MBA	• Migration quotidienne alternante domicile	INSEE - Base de données sur les flux de mobilité professionnelle (déplacements domicile - lieu de travail)	Annuelle
Situation de logement des ménages	• Répartition par type d'occupation (PO / LP / HLM) • Durée d'occupation dans le logement, par type d'occupation	INSEE	Annuelle
Zoom ménages du parc social	• Profil des occupants : Structure familiale / Age / Ressources / Situation face à l'emploi	OPS	Tous les deux ans
Problématique	• Nombre aides allouées (Accès au logement, Garantie paiement	Suivi FSL	Tous les ans

[18] Les dernières données disponibles sont de 2015 et n'ont pas été actualisées depuis. De plus, cette source va changer en 2018-2019 et va devenir Fideli (fichier démographique des logements et des individus). Il sera construit à partir des mêmes bases fiscales que Filocom mais sera plus riche : informations à la parcelle cadastrale au lieu de la section et intégration d'informations supplémentaires telles que les prestations logements, le revenu disponible, la commune de résidence l'année précédente, etc. Ces données seront gratuites mais les conditions de récupération ne sont pas encore très claires

de précarité	Loyer, Maintien dans les lieux, Maintien Energie)		
Caractéristiques du parc existant	• Répartition des logements par forme selon type d'occupation (RP/RS/LV) + évolution • Type des logements (individuels / Collectifs) • Taille des logements selon le type d'occupation (RP/RS/LV) • Date de construction des logements (distinguer parc privé / parc public)	INSEE	Annuelle
Les logements vacants	• Volume de LV par commune • Type (individuel/collectif) des LV • Typologies des LV • Âge du parc des LV	INSEE	Annuelle
	• Durée de la vacance • Type (individuel/collectif) des LV depuis 3 ans • Typologies des LV depuis 3 ans • Âge du parc des LV depuis 3 ans	FILOCOM	Tous les ans (à confirmer)
Qualité du parc	• Part logements tout confort	INSEE	Annuelle
	• Part du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne)	FILOCOM - PPPI	Tous les ans (à confirmer)
	• Croisement classement cadastral et revenu des occupants	Données croisées FILOCOM / INSEE	
Caractéristiques du parc social	• Répartition géographique des logements sociaux • Répartition par typologie • Répartition par bailleur • Répartition par financement • Âge du parc immobilier • Code classe pour la consommation d'énergie (DPE)	RPLS	Annuelle
Logements des jeunes	• Part des chefs de ménages de moins de 25 ans par statut d'occupation et par commune • Part des moins de 25 ans sous le seuil de pauvreté et selon les plafonds HLM	FILOCOM	Tous les ans (à confirmer)
Logement et hébergement des personnes défavorisées	• Nombre de places en structure d'hébergement, profil des occupants, taux d'occupation des structures	FINESS	
Logements des personnes âgées	• Nombre de structures d'accueil pour personnes âgées	FINESS	
	• Nombre de seniors vivants seuls (croiser populations seniors et ménage d'une personne)	INSEE	Annuelle
	• Seuil ANAH PO (dont ménages de + de 60 ans)	FILOCOM	Tous les ans (à confirmer)
Etat du marché locatif privé	• Loyers dans le parc locatif privé	CLAMEUR	Annuelle
Etat du marché locatif social	• Loyers / vacance / rotation	RPLS	Annuelle
Etat du marché de l'accession	• Prix des logements par typologie	PERVAL	Annuelle
Etat du marché du foncier	• Prix du foncier à bâtir	PERVAL	Annuelle

Les indicateurs portant sur les données conjoncturelles			
L'offre nouvelle / la construction neuve	• Nombre de logements neufs (autorisé et commencé) • Constructions nouvelles en individuel pur, individuel groupé, collectif et résidence	Sitadel / Base PC MBA	
Parc social	• Mobilité, profil des emménagés récents	OPS	Tous les deux ans
	• Nombre de logements sociaux produits • Répartition par financement (PLUS / PLAI / PLS / PSLA) • Nombre de PLAI financés annuellement (PLAI familiaux / PLAI structures)	MBA + DDT	Annuelle
	• Volume de la demande, • Pression de la demande par commune (demandes / logements libérés) • Profil demandeurs/attributaires	SNE	Annuelle
	• Bilan dossiers DALO	DDCS	Annuelle
Suivi des attributions dans le parc social	• Nombre et part des attributions aux ménages du premier quartile par quartier / commune / bailleur • Nombre et part des attributions aux ménages relogés dans cadre d'une opération de renouvellement urbain • Nombre et part des attributions aux ménages prioritaires par quartier / commune / réservataires	SNE	Semestrielle
La promotion immobilière	• Commercialisation logements neufs (promotion privée) • Niveaux de prix • Mode de financement du logement : aidé, réglementé, secteur libre. • Evolution des volumes (mises en vente, ventes, stock) • Evolution des valeurs (prix, taille) • Part des logements produits en promotion immobilière dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble (ZAC ou lotissements privés et communaux)	ECLN	Annuelle
Le marché de l'acquisition	Pour Maisons anciennes : • Volume transactions • Nombre de pièces • Enveloppe globale des transactions • Enveloppe globale selon nb de pièces • Acquéreurs par âge ; par âge et px d'achat • Acquéreurs par CSP ; par CSP et px d'achat • Acquéreurs par commune d'origine ; par commune d'origine et px d'achat Pour appartements neufs et anciens • Volume transactions • Nombre de pièces • Enveloppe globale des transactions et px moyen au mètre carré • Px /m² selon nb de pièces • Acquéreurs par âge ; par âge et px d'achat • Acquéreurs par CSP ; par CSP et px d'achat • Acquéreurs par commune d'origine ; par commune d'origine et px d'achat	PERVAL	Annuelle
La problématique	• Nombre de transactions en terrain à bâtir • Surface des terrains à bâtir	SITADEL	Annuelle

du foncier	• Prix des terrains à la parcelle ou au m² + évolution • Profil des acquéreurs des terrains à bâtir		
Accession abordable à la propriété	• Nombre d'aides accordées • Profil des ménages concernés ; commune d'origine • Nombre d'agréments PSLA accordés Nombre de PTZ accordés et montant moyen selon : • Neuf / ancien • Collectif /individuel • Type d'opération • Statut d'occupation antérieur de l'acquéreur • Revenus de l'acquéreur	MBA + DDT Fichier PTZ	Annuelle
Amélioration du parc privé classique	• Nombre de logements réhabilités ayant bénéficié de subventions ANAH délégués par catégorie	ANAH	Annuelle
Vacance	• Evolution du nombre de LV+2ans	FILOCOM	Tous les ans (à confirmer)
Copropriétés	• Nombre de copro par catégorie • Changement de catégorie des copropriétés	Fichier ANAH Copro Registre des copropriétés	Tous les ans (à confirmer)
Logements des jeunes	• Détail des acquisitions réalisées par les moins de 25 ans	PERVAL	Annuelle
	• Profil des jeunes demandeurs et attributaires de LLS	SNE	Annuelle
Logements des personnes âgées	• Détail des acquisitions réalisées par les plus de 65 ans	PERVAL	Annuelle
	• Profil des demandeurs et attributaires de LLS	SNE	Annuelle
Suivi de la consommation foncière	• Évolution annuelle des surfaces urbanisées par typologies de constructions (individuels, groupés, collectifs) • Densité nette des logements neufs (nombre logements / ha / an) • Taille moyenne des parcelles d'habitation • Répartition de la consommation d'espace en extension / renouvellement urbain • Evolution de l'enveloppe urbaine	MAJIC3	Annuelle

Actions supports

Fiche 3	Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat et de logement
Modalités de mise en œuvre	**Action nouvelle**
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ☐ Financement d'études
Orientations relatives	**Axe 4 : Positionner MBA au centre de la politique locale de l'habitat** • Orientation 4.1 : Repenser le rôle de MBA • Orientation 4.2 : Animer le PLH
Principes de l'action	L'habitat recouvre un champ d'intervention large et varié qui peut concerner des questions relatives à l'acquisition, la location, la rénovation, la demande de logement locatif social, un logement adapté à sa situation et son âge… Les réponses à toutes ces questions peuvent être apportées par un grand nombre d'acteurs et professionnels tant dans le domaine privé que public ou associatif. Au cours de l'élaboration de ce PLH, la question de l'information destinée au public est ressortie comme un enjeu en lien avec de nombreuses thématiques. En effet, plusieurs acteurs / lieux disposent de l'information : l'Agence d'Information pour le Logement (ADIL) ainsi que le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE), mais aussi l'Anah, le Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE), des associations qui travaillent pour des publics particuliers, les organismes HLM… sans compter les lieux d'accueil des demandeurs de logements sociaux à développer dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs. En parallèle, le Département a pour projet de développer une Maison de l'Habitat. À la vue de ces éléments de contexte, il est donc nécessaire de travailler, en partenariat avec le Département au développement d'une « maison de l'habitat », lieu de centralisation de l'information, en partenariat avec tous les acteurs. L'objet de cette action est de s'assurer que l'information et la communication autour des actions mises en place par MBA sont bien diffusées et également d'apporter des informations particulières en réponses à des questions que se posent les ménages dans l'objectif de : • Améliorer la communication et l'information à destination des particuliers à travers une porte d'entrée unique habitat afin de simplifier leurs démarches. • Améliorer la lisibilité de la politique publique du logement tant pour les communes que pour les partenaires et acteurs de l'habitat ainsi que pour les

Actions supports

Fiche 3 — Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat et de logement

habitants.

- Centraliser l'information par la mise en réseau d'acteurs de l'habitat afin de créer un espace dédié à toutes les questions liées à l'habitat et au logement.

Contenu de l'action

Action 9 : Participer à l'information des particuliers et à l'animation du territoire, en lien avec la Maison Départementale de l'Habitat (MDH) et le Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE)

- Être un partenaire de la Maison Départementale de l'Habitat en s'assurant notamment qu'elle relaye les dispositifs de Mâconnais Beaujolais Agglomération, au titre du PLH (aide financière, ingénierie, etc…)
- Relayer et développer les liens avec le Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE) portée par la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique.

Le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE), constitue le guichet unique pour tout ce qui relève de l'information et de l'accompagnement des particuliers dans les travaux de rénovation énergétique. MBA s'assurera de relayer et communiquer les actions du SPEE.

- Relayer et développer les liens avec le Point Rénovation Info Service (PRIS) géré par l'ADIL, qui donne des informations et des solutions techniques adaptées aux usagers pour le compte de l'ANAH et de l'ADEME.

Action 10 : Développer des outils d'information, d'accueil et d'orientation des demandes de logement social + site internet

MBA, en lien avec le futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs en Logements Sociaux (PPGDID), créera une plaquette intercommunale d'information et une page dédiée « Accueil et Information du demandeur de logement social » sur son site internet qui contiendront :

- Modalités de dépôt de la demande
- Pièces justificatives qui peuvent être exigées
- Règles générales d'accès au parc locatif social, droits du demandeur
- Caractéristiques du parc social
- Liste des guichets d'enregistrements
- Fonctionnement du parc social

La Maison de l'Habitat pourra mettre à disposition du grand public cette plaquette.

Secteurs prioritaires

Sur l'ensemble des communes de Mâconnais Beaujolais Agglomération

Actions supports

Fiche 3 — Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat et de logement

Maîtrise d'Ouvrage	Département de Saône-et-Loire, ADIL, PETR et MBA
Partenariats	Communes, Etat, Acteurs de l'aménagement, Département de Saône-et-Loire, ADIL Service Public de l'Efficacité Energétique, Action logement, agences immobilières, …
Bénéficiaires	Usagers, Communes, Ensemble des partenaires de l'habitat
Budget estimé	Budget service communication

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action 9 : Participer à l'information des particuliers et à l'animation du territoire, en lien avec la MDH et le SPEE						
Action 10 : Développer des outils d'information, d'accueil et d'orientation des demandes de logement social						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 9 : • Suivi d'indicateurs d'évaluation relatifs à la fréquentation de la Maison Départementale de l'Habitat et du Service Public de l'Efficacité Energétique (nombre de'appel, nombre de prise de RDV, nombre de dossier traités,…), • Nombre de communications	Inexistant	**Partenariat effectif et relais des actions**

Actions supports			
Fiche 3	**Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat et de logement**		
	réalisées		
	Action 10 : création de la plaquette, en lien avec le PPGDID / développement du site internet et suivi des fréquentations du site	Inexistante	**Existante**

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche 4	Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les principes du PLH
Modalités de mise en œuvre	**Action nouvelle**
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle au service d'un habitat durable** • Orientation 1.1 : Calibrer géographiquement les besoins de développement de l'offre résidentielle • Orientation 1.3 : Développer une utilisation raisonnée du foncier
Objectifs connexes	• Orientation 2.1 : Diversifier l'offre résidentielle • Orientation 4.1 – Repenser le rôle de MBA
Principes de l'action	Sur un plan légal, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH. Ils doivent notamment permettre la réalisation des programmes de logements prévus par le PLH. Au regard des orientations stratégiques visant d'une part à mieux maîtriser et organiser la production de logements et, d'autre part, à développer l'offre locative sociale, le PLU permet d'insérer de nombreux outils visant à favoriser l'atteinte des objectifs, outil qu'il convient de mettre en œuvre rapidement. Plusieurs échéances vont intervenir durant la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, concernant la compétence « urbanisme ». Au 1er janvier 2021, le transfert de la compétence « urbanisme » reviendra à MBA (sauf si une minorité de blocage intervient à la suite des élections municipales de 2020). Dans ce cas-là, une démarche PLUi pourrait être engagée si : • Une volonté de prescrire l'élaboration du PLUi apparaît, • Une révision d'un PLU de commune membre est lancée (hors révision simplifiée). A l'heure actuelle, le transfert de la prise de compétence « urbanisme » n'a pas eu lieu et cette compétence reste exercée de plein droit par les communes. Cette action vise à : • S'assurer que les PLU actuels (en cours ou en révision) prennent en compte les objectifs fixés dans le PLH.

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche 4	Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les principes du PLH
	Proposer aux communes qui le souhaitent un marché groupé permettant d'articuler Habitat et Urbanisme.
Contenu de l'action	**Action 11 Apporter une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en compatibilité réglementaire des documents d'urbanisme** MBA proposera la mise en place d'un marché groupé permettant aux communes, via une consultation de bureaux d'étude, une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en compatibilité réglementaire des documents d'urbanisme en vigueur (selon la volonté des communes d'en bénéficier). Il s'agit d'articuler habitat et urbanisme en s'appuyant sur les outils qui peuvent être utilisés dans les PLU : • Traduire les principes généraux du PLH, à savoir reconquête du bâti existant, densification des zones urbanisées, diversification au service de la mixité, • Définir les modalités de mise en œuvre des outils, règles d'urbanisme en conséquence : OAP, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, • Améliorer la compacité des formes urbaines, • Orienter la typologie des logements produits en fonction des ménages ciblés, • Elaborer une grille d'analyse des PLU au regard des principes du PLH, • Prioriser les ouvertures à l'urbanisation dans le temps, • Définir une densité minimale en fonction des secteurs géographiques, • Accompagner les constructeurs et les particuliers en élaborant par exemple un guide des bonnes pratiques, en organisant des journées d'information…
Secteurs prioritaires	Communes en cours de révision de leur document d'urbanisme : Mâcon, Crêches-sur-Saône en révision Communes en cours d'élaboration (suite caducité POS) : Bussières, Saint-Vérand
Maîtrise d'Ouvrage	Communes volontaires
Partenariats	MBA : propose aux communes un marché groupé pour aider à la mise en compatibilité DDT : garant de la compatibilité PLU/PLH

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche 4 — Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les principes du PLH

Bénéficiaires

Communes

Budget estimé

Pas de budget

Calendrier

Action 11	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AMO pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme						
Participation aux révisions des documents d'urbanisme						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
• Suivi des modifications et révisions de documents d'urbanisme communaux • Nombre de communes engagé dans un marché groupé • Nombre de document mis en compatibilité par rapport aux documents à mettre en compatibilités	0	En fonction de la volonté des communes

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche-Action 5	Déployer une stratégie foncière communautaire
Modalités de mise en œuvre	**Action nouvelle**
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle au service d'un habitat durable** • Orientation 1.1 : Calibrer géographiquement les besoins de développement de l'offre résidentielle • Orientation 1.2 : Mobiliser le parc vacant en complément de la production neuve • Orientation 1.3 : Développer une utilisation rationnelle du foncier
Objectifs connexes	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** • Orientation 2.1 : Diversifier l'offre résidentielle **Axe 4 – Positionner Mâconnais Beaujolais Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat** • Orientation 4.1 – Repenser le rôle de MBA
Principes de l'action	MBA souhaite maîtriser le développement résidentiel des six prochaines années, afin que celui-ci soit cohérent avec les principes édictés par le PLH. Une des conditions de la maîtrise du développement est la maîtrise du foncier. Celle-ci permet à la collectivité d'encadrer la production de logements, notamment en vue de mettre en œuvre le principe de mixité sociale par une prospective foncière afin de : • Mieux orienter la production de logements dans le territoire ; • Favoriser les projets de logements aidés (accession à coût maîtrisé, logements locatifs sociaux) ; • Accompagner les projets communaux et créer les conditions de la maîtrise des opérations de logements ; • Favoriser les opérations de renouvellement urbain ; • Se donner les moyens d'anticiper et de hiérarchiser l'action dans le temps et dans l'espace ; • Disposer d'une vision précise du foncier représentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain, afin de rendre plus efficace l'action foncière.

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche-Action 5	Déployer une stratégie foncière communautaire

	Les pistes d'actions sont diverses, pouvant aller de l'évolution du positionnement de MBA dans les relations des communes avec des acteurs fonciers (propriétaires, Etablissement Public Foncier) jusqu'au développement d'une capacité d'intervention directe (par exemple en achetant du foncier et/ou en le portant) ou encore en axant son action sur le soutien de projets de renouvellement.
Contenu de l'action	**Action 12 : Finaliser le référentiel foncier à l'échelle de MBA à travers un Plan d'Action Foncière Intercommunal (PAFI)** Il s'agit de finaliser le référentiel réalisé dans le cadre du PLH. En effet, le PLH, à travers les fiches-communes, a permis de recenser les projets, ainsi que les potentiels fonciers urbanisables, selon leur mutabilité. La dernière étape consiste à débattre avec les élus afin de prioriser un ou des tènements fonciers (bâtis ou non bâtis) jugés « stratégiques » sur la base des critères de priorité qui se formalisera à travers un Plan d'Action Foncière. Ces critères seront définis lors de la 1ère année de mise en œuvre du PLH en partenariat avec les élus, sur la base des gisements identifiés dans les fiches-communes. A titre d'exemple : • Parcelles maîtrisées (que ce soit par la collectivité ou par des opérateurs sociaux), • Localisation au sein des zones urbaines, telle que définies dans les documents d'urbanisme, en priorisant les zones classées U dans les documents d'urbanisme, • Le mode d'occupation des sols en priorisant les zones en friche (commerciale, artisanale, industrielle, habitat, agricole) et espaces délaissés, • La desserte de la zone (voirie et réseaux) en privilégiant les parcelles disposant d'une desserte existante et efficace, • La proximité des services et équipements structurants en privilégiant les parcelles situées dans un périmètre d'influence de plusieurs équipements ou services, • La proximité des gares, arrêts de train, arrêts des lignes régulières de bus en privilégiant les parcelles situées dans le périmètre d'influence d'un arrêt (à définir). Ce référentiel foncier devra être suivi tous les ans, à travers les rencontres avec chacune des communes (cf. fiche n°2).
	Action 13 : Accompagner les acquisitions en se dotant de réserves foncières • **Option 1 : Soutenir le portage foncier local.** Il s'agit de prévoir une ligne de portage foncier de MBA à destination des communes, en

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche-Action 5 — Déployer une stratégie foncière communautaire

cohérence avec le référentiel foncier, dans l'objectif de soutenir la constitution de réserves foncières en amont des actions et opérations d'aménagement des communes. Ce dispositif se traduit par le portage des biens immobiliers par MBA pour le compte des communes. Le portage foncier implique l'engagement de la commune (ou un opérateur) de racheter le bien dans les délais contractualisés et de réaliser des opérations conformes au PLH. Les critères d'intervention du portage foncier de MBA pourraient être :

- Parcelles non-bâties en densification des centres-villes/bourgs (dents creuses),
- Parcelles en extension suivant des critères de centralité, de proximité des services, de déplacements,
- Parcelles bâties en centres-villes/bourgs.

A noter que tous les potentiels fonciers « stratégiques » identifiés dans le PAFI ne seront pas nécessairement soutenus à l'acquisition.

- **Option 2 : contractualiser avec l'EPF Doubs Bourgogne Franche-Comté**
  - MBA, par délibération, pourra faire une demande d'adhésion auprès de l'EPF Doubs BFC
  - MBA devra signer une convention-cadre avec l'EPF, encadrant l'action de cet établissement, conformément aux enjeux définis dans le projet de territoire de MBA.

Action 14 : Expérimenter la démarche Bimby (Build in My Back Yard) à travers un appel à projets pour favoriser la création de logements sans étalement urbain

Des divisions de parcelles commencent à apparaître dans les lotissements des années 1960 et 1970. Les propriétaires vendent leur fond de jardin pour de la construction (ou à l'inverse, construisent en fond de parcelle et vendent leur maison). Ce phénomène réalisé de manière anarchique peut à terme entraîner des problèmes : conflits de voisinage, multiplication des accès à la rue… L'action consiste donc à encadrer ce phénomène selon sa localisation.

Pour cela, il s'agit de :

- Poursuivre, en partenariat avec la DDT, le travail d'évaluation du potentiel de densification :
  - Outil permettant d'évaluer le potentiel foncier encore urbanisable dans les espaces déjà urbanisés d'une commune bénéficiant d'une desserte (identification des dents creuses et des parcelles densifiables).
- Lancer un appel à projets auprès de 2-3 communes « pilotes » du territoire pour lancer une expérimentation,
- Désigner (suite à un marché public) un bureau d'étude en charge de la préparation des réunions publiques, de la réalisation des entretiens individuels et

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche-Action 5	Déployer une stratégie foncière communautaire
	de la synthèse des projets, • Mettre en œuvre la démarche Bimby dans les communes en expérimentation : o Concertation avec les propriétaires concernés, o Accompagnement dédié : intégration dans la démarche de problématiques liées notamment à la dépendance (adaptation de l'habitat, reconstruction de maison plain-pied...).
Secteurs prioritaires	Centres-bourgs des communes
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération
Partenariats	Communes, DDT, Etablissement Public Foncier
Bénéficiaires	Usagers, communes
Budget estimé	**Action 12 : Finaliser le référentiel foncier à l'échelle de MBA à travers un Plan d'Action Foncière Intercommunal (PAFI)** Pas de budget
	Action 13 : Accompagner les acquisitions en se dotant de réserves foncières • **Option n°1 : Accompagner les acquisitions avec une ligne budgétaire :** MBA se dotera d'un fonds d'intervention foncière, qui soutiendra les acquisitions foncières des communes. Ce dispositif consiste en une avance remboursable à 0% d'intérêt pour les acquisitions réalisées par les communes. **Cible du dispositif :** Ces acquisitions pourront être portées par le fonds d'intervention foncière, à condition que le terrain soit situé en continuité immédiate du centre-bourg, ou du centre-ville pour Mâcon, et classé en zone constructible adaptée à l'habitat dans le document d'urbanisme. **Principe de soutien de MBA** • La quotité du financement communautaire est de 50 % du coût d'acquisition (sur la base de l'estimation de France Domaines ou du prix d'acquisition si celui-ci est inférieur à cette évaluation). L'intervention de MBA est donc conditionnée par une intervention équivalente de la commune. Le financement communautaire est plafonné à 50 000 euros par opération,

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche-Action 5 — Déployer une stratégie foncière communautaire

- L'avance de MBA devra être remboursée par la commune sur une durée maximale de 5 ans.

Un règlement viendra préciser les principes du fonctionnement du fonds d'intervention foncière, les critères d'éligibilité des projets, les niveaux d'intervention financière de MBA, les modalités de demande d'intervention et les conditions de versement et de remboursement de l'aide. Ce règlement fera l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire.

Budget prévisionnel : 700 000€ sur 5 ans, avec une mise de départ de 300 000€, afin d'avoir une capacité de portage plus importante, puis 100 000€/an dans une logique de fongibilité.

- **Option 2 : Adhésion à l'EPF Doubs Bourgogne Franche-Comté :**

0€ pour MBA mais instauration de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) qui vient en complément des 4 taxes directes locales perçues auprès des ménages : Taxe d'Habitation (TH), Taxe Foncière Bâtie (TFB), Taxe Foncière Non Bâtie (TFNB), Contribution Foncière des Entreprises (CFE) :
Le taux de prélèvement est proposé par le Conseil d'Administration et **voté par l'Assemblée Générale** de l'EPF chaque année, au mois de décembre : environ 5 à 8€ / ménage.
Pour MBA, avec l'hypothèse d'une TSE à 7€ par ménage, l'enveloppe allouée à l'EPF serait de 240 000€.
L'EPF peut être mobilisé également pour des missions d'ingénierie et d'observation.

Action 14 : Expérimentation d'une démarche Bimby

Finalisation de l'identification du potentiel de densification : ingénierie interne + DDT
Prestataire extérieur pour accompagner l'expérimentation : 40 000€ – Voir Lab In Vivo

Calendrier

Actions 12 et 13	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Finalisation du référentiel foncier et de l'identification des secteurs à enjeux						
Acquisitions foncières (si option 1)						
Réflexion sur une adhésion à l'EPF Doubs BFC (si option 2)						
Veille foncière						

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Fiche-Action 5 — Déployer une stratégie foncière communautaire

Action 14 : Démarche Bimby	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Identification du potentiel de densification						
Appel à projets pour lancer la démarche						
Mettre en œuvre l'expérimentation						
Etendre le dispositif sur d'autres communes						

	Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Indicateurs d'évaluation	Action 12 : réalisation et suivi du référentiel foncier	Inexistant	Existant
	Action 13 : • Mise en place d'un dispositif communautaire de maitrise foncière • Suivi quantitatif et qualitatif de l'offre développée grâce à ce système de portage, surface et coût des terrains acquis par les collectivités	Inexistant	En fonction des objectifs du référentiel foncier
	Action 14 : Nombre d'expérimentations BIMBY menées	0	3 expériences

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 6	Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social
Modalités de mise en œuvre	**Action à réviser**
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ☐ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** • Orientation 2.1 - Diversifier l'offre résidentielle
Objectif connexe	Orientation 1.2 Mobiliser le parc vacant en complément de la production neuve
Rappel des objectifs quantitatifs	363 logements à conventionner sur la période du PLH (en construction neuve, acquisition-amélioration, conventionnement privé), qui se déclinent par secteur : • Sur les deux communes SRU : 173 logements • Sur le pôle urbain (hors Charnay) : 143 logements • Hors pôle urbain : 46 logements La répartition des logements à produire est la suivante : • 62% en construction neuve • 21% en acquisition-amélioration • 17% en conventionnement privé ANAH L'offre en logements ordinaires (construction neuve et acquisition-amélioration) se décomposera de la manière suivante : • 30% en PLAI soit 92 • 70% en PLUS soit 211 L'offre en logements privé conventionné ANAH se décomposera de la manière suivante : • 30% en conventionné très social soit 19 • 70% en conventionné social soit 42
Principes de l'action	**Dans une perspective de diversifier l'offre de logements, et en lien avec les objectifs du PLH, MBA fixe les principes suivants en matière de soutien à l'offre locative conventionnée :** • **Soutenir la production de logements sociaux en construction neuve sur les communes SRU et le périmètre ORT de Mâcon (Cœur de Ville) ;**

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 6 — Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social

- **Soutenir l'intervention des acteurs publics dans la reconquête du parc existant afin de diversifier l'offre résidentielle ;**

Subventionner de manière lisible les opérations en acquisition-amélioration portées par les bailleurs sociaux, les organismes agrées « Maitrise d'ouvrage d'insertion » conformément à l'article L 365.2 du CCH, ou les communes, et donnant lieu à un conventionnement. Sont également concernés par cette aide les opérations de rénovation de logements communaux et d'acquisition-amélioration de logements par la commune (à condition qu'ils soient conventionnés ou le deviennent après travaux).

- **Contribuer au développement de l'offre locative conventionnée privée**

Contribuer au développement de l'offre locative, notamment en secteur rural où l'intervention est souvent complexe pour les bailleurs sociaux « institutionnels ».

Soutenir le développement de l'offre conventionnée, notamment sur les communes en rattrapage au titre de la loi SRU sur lesquelles l'action des bailleurs sociaux ne suffira pas à atteindre les objectifs, permettant par la même occasion de limiter les phénomènes de vase communicant entre locatif privé ancien en centre-ville/bourg et offre locative sociale récente en extension urbaine.

Contenu de l'action

Action 15 : Subventionner la construction neuve de logements locatifs sociaux sur les communes SRU et le périmètre ORT Cœur de Ville de Mâcon

- Montants de subvention proposés :
  - 5 000€ pour les logements PLAI
  - 2 000€ pour les logements PLUS
  - « Sur-prime » pour les petites typologies (T1-T2)
    - + 1 500€/ logement par T1-T2 crée sur des opérations avec 25% de ces typologies
  - « Sur-prime » pour les logements « exemplaires » du point de vue de la performance énergétique (-20% par rapport à la RT2012)
    - + 1 500€ / logement
- Conditions
  - Opération située sur une commune en rattrapage au titre de la loi SRU ou le périmètre ORT Cœur de Ville de Mâcon.

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 6 — Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social

Action 16 : Subventionner le développement de l'offre locative sociale en acquisition-amélioration en centre-ville / centre-bourg

Deux niveaux d'interventions financiers sont prévus par MBA :

- Niveau 1 : opération d'acquisition-amélioration « classique »
  - Montants de subvention proposés :
    - 15% du montant HT des travaux limité à 6 000 €/logement pour les logements PLAI,
    - 10% du montant HT des travaux limité à 3 000 €/logement pour les logements PLUS
  - Conditions
    - Opération située dans le périmètre ORT (cœur de ville) de Mâcon ou les zones U des centres-bourgs des communes
    - L'opérateur devra transmettre un plan précis de la localisation de l'opération (zonage du document d'urbanisme)
- Niveau 2 : opération d'acquisition-amélioration « complexe » sur le périmètre ORT cœur de ville de Mâcon
  - Montants de subvention proposés :
    - 15% du montant HT des travaux limité à 9 000 €/logement pour les logements PLAI.
    - 10% du montant HT des travaux limité à 6 000 €/logement pour les logements PLUS.
  - Conditions
    - Opération située dans le périmètre ORT de Mâcon,
    - L'opérateur devra être en mesure de justifier d'un surcoût notable lié par exemple à l'acquisition du foncier, à la démolition, à un surcoût de travaux... en transmettant un plan de financement prévisionnel global de l'opération comportant :
      - Le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment et les honoraires,
      - Une décomposition du financement (emprunts, subventions, fonds propres, garantie d'emprunt).

Le contenu précis sera détaillé dans le règlement communautaire des aides du PLH.

Action 17 : Aider aux travaux pour le conventionnement privé ANAH

- Montants de subvention proposés :

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 6	Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social

- o 75 €/m² habitable pour un logement conventionné très social limité à 5 500 € par logement,
- o 50 €/m² habitable pour un logement conventionné social limité à 4 000 € par logement,
- o Bonus en cas de logement vacant depuis plus de 2 ans (justificatif fiscal ou énergie/eau) : 30€/m² de surface habitable, limité à 3 000 € par logement.

- Conditions
  - o Logement de plus de 15 ans,
  - o Réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement,
  - o Mise en place et respect d'une convention avec l'ANAH,
  - o Possibilité d'élargir l'aide pour le conventionnement sans travaux,
  - o Opération située en centres-bourgs.

Le contenu précis sera détaillé dans le règlement communautaire des aides du PLH.

Secteurs prioritaires

Action 15 : Construction neuve sur les communes en déficit SRU et sur le périmètre ORT Mâcon

Le développement de cette offre doit se faire prioritairement sur les deux communes en déficit SRU

Action 16 : Acquisition Amélioration en centre-ville et centre-bourgs

Le développement de cette offre est un enjeu plus particulièrement pour le centre-ville de la commune de Mâcon. Toutefois, la réflexion doit inclure les centres-bourgs/villes des autres communes.

Action 17 : Aide aux travaux pour le conventionnement privé ANAH

Prioritairement dans les communes des pôles périurbains, voire rurale / viticole

Dans le cadre de l'OPAH-RU de Mâcon un objectif de 75 logements conventionnées ANAH « propriétaires bailleurs » est prévus.

Maîtrise d'Ouvrage

Mâconnais Beaujolais Agglomération

Partenariats

Bailleurs sociaux, Communes, DDT

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 6	Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux Organismes agréés « Maitrise d'ouvrage d'insertion » conformément à l'article L 365.2 du CCH Commune Propriétaires bailleurs
Budget estimé	**Action 15 : Construction neuve sur les communes en déficit SRU et sur le périmètre ORT Mâcon** **Budget de 922 540€,** sur la base de 193 logements (soit 100% des objectifs de production sur les communes SRU et 20 logements sur le périmètre ORT de Mâcon) • Dont 30% de PLAi et 70% de PLUS, • Avec 30% de petites typologies attendues • Avec 20% de logements en QEB
	Action 16 : Acquisition Amélioration en centre-ville et centres-bourgs **Budget de 732 000€,** sur la base de 80 logements en acquisition-amélioration dont 30% de PLAi et 70% de PLUS, avec une hypothèse de 60 dites « complexes ».
	Action 17 : Aide aux travaux pour le conventionnement privé ANAH **Budget de 238 000€,** sur la base de 40 logements conventionnés privés ANAH (en dehors du pôle urbain) dont 30% de logements conventionnés très social et 70% de logements conventionnés social, avec une hypothèse de 20 logements en sortie de vacance.
	Budget global de la fiche n°6

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 6 — Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social

Action 15 : Construction neuve sur les communes en déficit SRU et sur le périmètre ORT Mâcon

	Volume	PLUS	PLAi
Charnay-Lès-Mâcon + La Chapelle de Guinchay + périmètre ORT Mâcon	193	135	58

Budget prévisionnnel pour la construction neuve

Construction neuve		+ Bonus T1-T2 (30% petites typo)		+ Bonus "Energie" (20% logts)	Total
PLUS	PLAi	PLUS	PLAi		
405 300 €	289 500 €	81 060 €	69 480 €	77 200 €	**922 540 €**

Action 16 : Acquisition Amélioration en centre-ville et centre-bourgs

	Volume	PLUS	PLAi
AA classique	20	14	6
AA complexe	60	42	18

Budget prévisionnel pour les Acquisition-Amélioration

A-A complexe		A-A classique		Total
PLUS	PLAi	PLUS	PLAi	
420 000 €	234 000 €	42 000 €	36 000 €	**732 000 €**

Action 17 : Aide aux travaux pour le conventionnement privé ANAH

	Volume	LCS	LCTS	dont vacance
Volume de conventionnement sur la période PLH	40	28	12	20

Budget prévisionnel pour le conventionnement privé ANAH

LCS	LCTS	Bonus vacance	Total
112 000 €	66 000 €	60 000 €	**238 000 €**

Total fiche n°7 : **1 892 540 €**

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration du règlement et mise en œuvre des aides						
Suivi des aides et réorientations possibles						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 15 : • Nombre de logements financés en construction neuve, localisation • Montant des subventions allouées par MBA • Typologie des logements • Qualité des logements • Type de financements (193 logements financés prévu dans le RI)	0	**225 dont 68 PLAI 157 PLUS**
Action 16 :	0	**78 dont 24 PLAI**

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 6	Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social		
	• Nombre de logements financés en acquisition-amélioration, localisation et nature • Montant des subventions allouées par MBA • Typologie des logements • Type de financements		**54 PLUS**
	Action 17 : • Nombre de conventionnements privés ANAH, localisation • Montant des subventions allouées par MBA • Typologie des logements • Type de financements (financement de 40 logements prévu dans le RI)	0	**61 dont** **19 LCTS** **42 LCS**

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 7	**Favoriser l'offre de logements abordables en ciblant les classes moyennes**
Modalités de mise en œuvre	**Action nouvelle**
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ☐ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** • Orientation 2.1 - Diversifier l'offre résidentielle
Objectifs connexes	• Orientation 2.2 : Agir pour un meilleur équilibre de peuplement • Orientation 1.1 : Calibrer et rééquilibrer géographiquement les besoins de développement de l'offre résidentielle
Rappel des objectifs quantitatifs	Les objectifs de logements abordables sur la durée du PLH visent à soutenir 10 primo-accédants / an (soit 60 primo-accédants sur les 6 ans du PLH), avec une possibilité de réévaluer les objectifs à mi-parcours du PLH en fonction du niveau de réussite.
Principes de l'action	Les ménages du bas de la classe moyenne (3/5ème décile, soit des revenus mensuels nets entre 1.300 et 2.500 € par ménage) n'ont aujourd'hui pas accès au marché libre neuf en individuel ou en collectif. Ce nouveau PLH a pour ambition de se doter des moyens pour mieux équilibrer l'offre de logements entre les différents segments (libre/social) afin de mieux répondre à l'ensemble de la demande en neuf, et de permettre aux ménages ayant des revenus trop élevés pour bénéficier d'un HLM, mais trop faibles pour le marché "classique", de bénéficier d'un logement à prix abordable (au-dessus des plafonds PSLA), notamment à Mâcon.
Contenu de l'action	**Action 18 : Mettre en place une prime au logement, versée à l'opérateur, pour favoriser l'accession maîtrisée dans du logement neuf sur Mâcon (hors commune associées)÷** • Elaborer un règlement déterminant les conditions d'octroi d'une aide à l'accession à la propriété destinée à des **ménages accédants** et pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf **labellisé*** • A titre d'exemples : o Primes délivrées pour les accédants dont les plafonds de ressources PSLA sont de 120 % o Clauses anti-spéculatives si revente dans les 5 ans

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 7	Favoriser l'offre de logements abordables en ciblant les classes moyennes
	- Taille de l'opération (maximum de 20% des logements de l'opération « labélisés ») - Apport personnel maximum 25% du projet - Le logement doit être occupé à titre de résidence principale et exclut l'achat par une SCI acquéreuse - Elaboration de prix plafonds : à déterminer en partenariat avec les opérateurs et les collectivités Cette subvention pour un logement neuf individuel ou collectif (relevant d'un Prêt Social Location Accession ou proposé à prix maîtrisé) serait versée à l'opérateur et vient en déduction du prix de vente pour le ménage acquéreur. **Préalablement*, une *labellisation des logements* « Prime accession MBA » sera nécessaire et *permettra de vérifier le respect des critères de qualité de construction fixés par MBA pour tout logement :* *Programme situé sur le pôle urbain ;* *Respect de normes thermiques ;* *Respect des critères d'accessibilité ;* *Engagement financier sur des prix plafonds*. Pour cela, le promoteur et/ou l'opérateur aura l'obligation d'informer MBA du contenu détaillé de son projet : - Plaquette de présentation de l'opération, précisant notamment les orientations urbaines, la date de début de commercialisation et de début des travaux, - Tableau synthétique des types de logements, surfaces utiles, Prix HT, prix TVA 5,5% et Prix TVA 20%, - Diversité des typologies, - Décompte prévisionnel des charges, - Fiche synthétique de présentation des logements potentiellement éligibles et de leur situation dans l'opération. Le contenu précis sera détaillé dans le règlement communautaire des aides du PLH.
Secteurs prioritaires	Mâcon (hors communes associées : Loché, Sennecé-les-Mâcon-Saint-Jean-le Priche))
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 7 — Favoriser l'offre de logements abordables en ciblant les classes moyennes

Partenariats

Promoteurs/constructeurs, établissements bancaires, communes, notaires, ADIL, SCCV

Bénéficiaires

Opérateur (SCCV) / promoteur
In fine, accédants

Budget estimé

Action 18 : Budget estimé pour 60 primes x 4 000 € = **en moyenne 240 000 € (prime qui pourra être modulable en fonction de la composition familiale)**
Le contenu précis sera détaillé dans le règlement communautaire des aides du PLH.

Calendrier

Action 18 :	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration du règlement et mise en œuvre de l'aide						
Suivi des aides et réorientations possibles						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
• Nombre de primes délivrées annuellement • Formes urbaines, nombre, typologies, surfaces et prix unitaires avec ou sans stationnement des logements éligibles annuellement • Montant moyen du prix de ventes en € / m² (SHAB) • Ressource moyenne des ménages acquéreurs	0	**60 primes**

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 8	Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social
Modalités de mise en œuvre	**Action à développer**
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** • Orientation 2.2 : Diversifier l'offre résidentielle dans une perspective de limitation des spécialisations • Orientation 2.3 : Prendre en compte des besoins spécifiques
Objectifs connexes	Sans objet
Principes de l'action	Sur le territoire de MBA, le parc social situé en QPV, plus ancien et plus abordable que le reste du parc, rassemble une population plus précaire. Les récentes lois (ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN) visent à améliorer le traitement de la demande en logement social, l'information apportée aux demandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dotés d'un QPV et d'un PLH. Les lois E&C (et ELAN) fixent des objectifs pour agir en faveur d'une meilleure mixité au sein et à l'extérieur des QPV (et ex-ZUS). Les objectifs de la loi visent à réaliser au moins 25% d'attributions, suivies de baux signés, hors QPV à des ménages issus du premier quartile et 50% maximum des attributions à effectuer en QPV à des ménages issus du premier quartile. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été mise en place en 2016. Depuis, deux plénières ont été menées dans le cadre de la CIL. Pour l'instant, la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs (PPGID) sont en cours. Le PPGID devrait être approuvé début 2019 et la CIA au 1er semestre 2019. L'enjeu principal pour MBA est de rééquilibrer les attributions notamment en dehors des QPV et de relancer l'attractivité des quartiers prioritaires pour les ménages moins précaires. Le second enjeu sera de poursuivre les actions qui sont actuellement menées dans le cadre de la CIL, avec la signature et la mise en œuvre de la CIA et du PPGID. Enfin, l'évaluation de la politique d'attribution apparait comme particulièrement importante. De ce fait, il paraitrait pertinent que les principaux indicateurs d'évaluation de la politique d'attribution puissent être réintégrés par l'observatoire de l'Habitat (Cf. action

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 8 — Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social

n°6).

Contenu de l'action

Action 19 : Coordonner les politiques d'attribution du logement social en formalisant une CIA

Si le PLH et le NPNRU visent à agir sur un meilleur équilibre de la répartition du parc social, la loi Egalité & Citoyenneté (confirmée par la récente loi ELAN) a pour objectif de définir la politique communautaire d'attribution dans le parc locatif social pour plus de mixité sociale. MBA s'est déjà engagé dans cette démarche en élaborant un document-cadre et une Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial signés en octobre 2016.

Il convient désormais de mettre en conformité les documents avec la loi Egalité et Citoyenneté qui prévoit de contractualiser une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui aura pour objectif de tendre vers un meilleur équilibre du peuplement.

Le document précisera :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial qui devront permettre de consacrer 25% des attributions à des demandeurs dont le revenu est inférieur au 1er quartile en dehors des QPV. Inversement, il s'agira de limiter à 50% les attributions aux ménages aux revenus les plus faibles dans les QPV.
- Compte tenu de l'importance du parc locatif social, la stratégie de la Communauté d'Agglomération en matière d'équilibre de peuplement devra être définie à des échelles plus fines, au sein des différents sous ensemble des QPV, mais également à l'échelle des résidences des autres quartiers. Une démarche sera engagée dans ce sens grâce à la mise en place de l'observatoire.

Typologie de fragilité	OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI EGALITE & CITOYENNETE	
	Attributions selon le quartile en QPV (et ex-ZUS)	**Attributions selon le quartile hors QPV (et ex-ZUS)**
Ensemble du parc social de l'EPCI	***50% maximum*** *des attributions devront être consacrées à des ménages issus du* ***1er quartile*** ***50% minimum*** *des attributions devront être consacrées à des ménages issus des* ***2e, 3e et 4e quartiles*** *de la demande*	*25% minimum des attributions devront être consacrées à des ménages issus du* ***1er quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain*** ***75% maximum*** *des attributions devront être consacrées à des ménages issus des* ***2e, 3e et 4e quartiles*** *de la demande*

- Les objectifs de relogements des publics prioritaires : l'ensemble des réservataires (bailleurs sociaux, collectivités, Etat, Action Logement, …) se voient

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 8 — Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social

imposer l'obligation de consacrer au moins 25% des attributions réalisées sur leur contingent aux ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, aux demandeurs répondant aux critères de priorité du L.441-1 du CCH. Cette obligation concerne les attributions prononcées parla CAL, qu'elles soient suivies d'une acceptation ou d'un refus du ménage (obligation de moyen).

- Les instances de pilotage et de suivi de la CIL (sachant que la loi ELAN devrait apporter certains ajustements).

Par ailleurs, MBA se dotera d'un outil de connaissance, d'objectivation et de suivi (cf. action n°6) de la mise en œuvre de la politique d'attribution.

Action 20 : Assurer l'accueil et l'information des demandeurs en logement social et suivre le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID)

MBA devra également valider et mettre en œuvre son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGID) qui permet de définir et d'uniformiser, de façon partenariale, les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs sur le territoire communautaire.

A ce titre, elle créera une plaquette intercommunale d'information et une page internet dédiée « Accueil et Information du demandeur de logement social » (cf. action n°10).

Action 21 : Appliquer l'exonération au supplément de loyer de solidarité dans une partie du parc HLM de MBA

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social, dès lors que leurs ressources sont supérieures d'au moins 20% aux plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux. Ce dispositif de droit commun créé par la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement, a été modifié par la loi MOLLE, puis la loi Egalité et Citoyenneté qui a durci le règlement :

- Plafonnement du montant du SLS cumulé avec le montant du loyer principal à 30% des ressources du ménage contre 25 % auparavant,
- Lorsque les ressources du locataire ont dépassé ces plafonds, il a 18 mois pour quitter les lieux, contre 3 ans précédemment,
- Perte du droit au maintien dans les lieux dès que les ressources du locataire sont supérieures, pendant deux années consécutives, à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) contre 200 % auparavant.

Par défaut, le SLS ne s'applique pas :

- Si le logement est situé dans une zone classée quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : La Chanaye-Résidence, Les Saugeraies, Marbé et Les Blanchettes à Mâcon,

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 8 — Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social

- Si le logement est situé, depuis le 31 décembre 2014 dans une Zone Urbaine Sensible (ZUS) n'ayant pas été classée quartier prioritaire de la ville à partir du 1er janvier 2015 : Les Gautriats à Mâcon.

Si les récentes évolutions du SLS semblent correspondre à la situation des territoires « sous tension » quant à la demande de logements sociaux, elle est plus difficile à intégrer dans des territoires détendus comme MBA, où les enjeux de mixité sont néanmoins présents et ne trouvent souvent de réponse que dans la diversité des niveaux de revenus par ailleurs plus faibles. L'application du SLS implique des hausses de loyers s'élevant parfois à plusieurs centaines d'euros pour les ménages concernés, pouvant remettre en cause la mixité au sein des quartiers d'habitat social du territoire.

C'est pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du PLH et des ateliers émanant de la Conférence Intercommunale du Logement, la question de l'exonération de certains secteurs du SLS, au-delà de ceux déjà exemptés, a été énoncée par les bailleurs sociaux dans un souci de mixité sociale (le PLH permet d'exonérer des secteurs).

Ainsi, la définition des secteurs où ne s'appliquera pas le SLS sur le territoire s'appuie sur les résultats du diagnostic de la Conférence Intercommunale du Logement qui a repéré les fragilités « sociales » dans l'occupation du parc locatif social, à l'échelle des résidences, sur la base d'indicateurs issus des données OPS à fin 2016. (Voir méthodologie et cartographie en annexe 3).

Secteurs prioritaires	Toutes les communes de l'Agglomération disposant d'un parc locatif social, avec une attention particulière sur les 4 QPV de Mâcon
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération
Partenariats	Ensemble des membres de la CIL
Bénéficiaires	Demandeurs de logements sociaux
Budget estimé	**Actions 19 et 20 :** • Ingénierie en interne pour animer la politique d'attribution (instances CIA, travaux CIL, …) • Budget « observatoire occupation du parc social » : cf. action n°6 **Action 21 :** aucun budget à engager

Actions liées à la diversification et à la mixité sociale

Fiche 8 — Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action 19 : Formaliser la Convention Intercommunale d'Attribution						
Actions 19 et 20 : Suivi de la CIA et du PPGDID						
Action 21 : Définition et suivi des périmètres d'exonération du SLS						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 19 et 20 : • Convention Intercommunale d'attribution formalisée • Indicateurs d'évaluation prévus par les documents	Inexistante	**Existante** **Evaluation tous les ans**
Action 20 : Indicateurs d'évaluation prévus par le document	0	**Evaluation tous les ans**
Action 21 : Suivi statistique annuel du nombre de ménages assujettis au SLS (dans les secteurs exonérés ou non)	0	**Evaluation en fin de PLH**

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 9	**Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon**
Modalités de mise en œuvre	**Action à développer**
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers** • Orientation 3.2 : Agir pour la requalification du parc
Objectifs connexes	• Orientation 1.2 : Mobiliser le parc vacant en complément de la production neuve
Principes de l'action	Depuis plusieurs années, la Ville de Mâcon, appuyée par Mâconnais Beaujolais Agglomération, a engagé un certain nombre de mesures et actions pour pallier ces difficultés et dynamiser le centre-ville : • Dès 2009, un programme de rénovation des places majeures du centre-ville est mis en œuvre. • En 2012, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine était engagée afin d'améliorer la qualité des logements et de réduire la vacance en centre-ville. Après 5 années de mise en œuvre, plus d'une centaine de logements ont fait l'objet de travaux pour un montant de 6,7M€. Cette opération a abouti à la rénovation de 33 logements de propriétaires occupants et 60 logements de propriétaires bailleurs, l'attribution de 45 primes à l'accession à la propriété, la remise sur le marché de 46 logements vacants, la rénovation de 45 façades, cours intérieures, parties communes et l'installation de deux ascenseurs. • En parallèle ont été engagées deux Opérations de Restauration Immobilière (phase administrative). • De 2015 à fin 2017, un programme FISAC visant à favoriser l'attractivité du centre-ville par l'engagement d'une dizaine d'actions dont des aides directes aux commerçants, a également été mis en œuvre. Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'Agglomération de Mâcon appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser. Ainsi, l'action visant l'amélioration du parc privé sur la ville de Mâcon sera essentiellement portée par l'OPAH-RU à venir, en lien avec l'action Cœur de Ville.

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 9 — Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon

Contenu de l'action

Action 22 : Mettre en œuvre l'OPAH-RU de Mâcon sur la période 2019-2024

Inciter à la rénovation privée des immeubles et logements sur l'ensemble du périmètre retenu en mettant en place des aides incitatives en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle :

- Aides incitatives à la réhabilitation thermique des bâtiments ;
- Aides à l'accession dans l'ancien ;
- Aides à la remise sur le marché de logements vacants ;
- Aides à la résorption de l'habitat indigne et insalubre ;
- Aides à l'amélioration du cadre de vie (façade, espace intérieur, …) ;
- Aides à l'émergence de projet de rénovation énergétique des copropriétés.

L'objectif de l'OPAH 2019-2024 est la suivante :

- 75 logements, propriétaires bailleurs, dans le cadre d'un financement ANAH
- 32 logements, propriétaires occupants, dans le cadre d'un financement ANAH
- 26 dossiers au titre du protocole Habiter Mieux
- 50 ménages dans le cadre de l'aide à l'accession à la propriété des primo-accédants
- 50 ménages dans le cadre de l'aide à l'accession à la propriété des primo-arrivants
- 20 logements hors financement ANAH
- 150 dossiers dans le cadre des « actions renforcées » : mise en valeur des parties communes des immeubles collectifs, rénovation toitures, rénovation cours intérieures : l'intervention de MBA cible les travaux « parties communes » et « ascenseur »
- 65 dossiers dans le cadre du dispositif « façades » subventionné par la Ville de Mâcon. Ce volet participe à l'amélioration du cadre de vie et du renouvellement urbain.

Améliorer le repérage des situations d'indignité à travers le Comité Logement Indigne (CLI)

L'objectif du CLI est de centraliser les situations via un travail partenarial de remontée des signalements et de rechercher collectivement les solutions les plus adaptées aux problématiques rencontrées et aux situations des ménages.

Le CLI prévoit également la mise en œuvre de moyens renforcés :

- Maintien d'un dispositif financier attractif facilitant la réalisation de travaux qualitatifs
- Maintien d'une ingénierie spécialisée et renforcée pour faciliter la résolution des situations

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 9 — Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon

- Renforcer le recours aux leviers coercitifs

Un objectif de 15 logements relevant de la MOUS est prévu par la convention.
MBA mettra en place un groupe de travail spécifique regroupant les partenaires CAF, ARS, DDT, Services sociaux du Département, SCHST, ADIL, afin d'impliquer les acteurs locaux dans une démarche concertée de lutte contre l'habitat indigne des situations relevant de l'OPAH.

Contenu de l'action

Action 23 : Conseiller et aider à la réhabilitation des copropriétés de la ville de Mâcon dans le cadre de Cœur de Ville (lien OPAH-RU)

La mise en place d'une VOC (veille et observation des copropriétés) est prévue dans le cadre du PLH (cf. action n°2). Le futur dispositif opérationnel de l'OPAH comportera un volet copropriété pouvant comporter plusieurs cibles d'interventions.

- **Dispositif "copropriétés fragiles du centre-ville" d'avant 1948**

Les objectifs d'intervention seront l'amélioration de leur fonctionnement, et l'incitation/facilitation aux travaux pour les copropriétés anciennes de petite taille, notamment celle dépourvues de syndic.

Cette fois à l'échelle du centre-ville/périmètre "Cœur de Ville", le but sera d'évaluer le potentiel d'intervention. Pour ce faire, un recensement est nécessaire - avec l'aide du registre des copropriétés - des syndics bénévoles et des copropriétés avec besoin de travaux conséquents (y compris celles gérées par des syndics professionnels). L'analyse pourra être complétée par une recherche historique liée à l'étude d'OPAH, des contacts OPAH sans suite, ainsi qu'une cartographie des copropriétés anciennes.

L'intervention sur les copropriétés anciennes " en difficulté " pourrait constituer un volet complémentaire de l'OPAH, via notamment un accompagnement renforcé.

- **Analyse des copropriétés**

A l'échelle de la ville de Mâcon, l'objectif sera de recenser, via un appel à projets, les projets dits "matures". Cela nécessite notamment un recensement par le biais des syndics professionnels. Ce travail pourrait être complété par une cartographie des copropriétés récentes. Le dispositif envisagé pourrait être une AMO hors dispositif OPAH, couplée d'une aide de la collectivité sur l'ingénierie et non sur les travaux. Les objectifs d'intervention concernent avant tout les projets énergétiques performants.

- **Dispositif "rénovation énergétique des copropriétés récentes (construite après 1948)"**

A l'échelle de la ville de Mâcon, aidés d'une cartographie des copropriétés récentes, les

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 9 — Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon

	objectifs d'intervention concerneront les projets énergétiques performants pour des copropriétés éligibles au dispositif Habiter Mieux. Le but étant de recenser les projets jugés matures. Le dispositif envisagé serait, là aussi, une AMO hors OPAH, couplée d'une aide de la collectivité sur l'ingénierie, les travaux et la maîtrise d'œuvre.
Secteurs prioritaires	Périmètre OPAH-RU de Mâcon et veille sur les copropriétés hors périmètre
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération
Partenariats	Ville de Mâcon, SEMA, Etat, Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement, Mâcon Habitat, Région, Département, CCI.
Bénéficiaires	Opérateurs, Syndics de copropriétés et ménages du centre-ville de Mâcon
Budget estimé	**Action 22 : Mettre en œuvre l'OPAH-RU de Mâcon sur la période 2019-2024** • **Aides aux travaux : 1 023 400€** o 458 100€ pour les propriétaires bailleurs o 85 300€ pour les propriétaires occupants o 125 000€ pour l'aide à l'accession pour les primo accédants o 42 500€ pour l'aide aux travaux hors ANAH o 312 500€ pour le dispositif « actions renforcées » • **Aide à l'ingénierie OPAH :** coût de l'ingénierie de 829 044€ TTC o Aides de l'ANAH : 440 260€ o Aides Caisse des Dépôts et Consignations : 60 000€
	Action 23 : Conseiller et aider à la réhabilitation des copropriétés de la ville de Mâcon dans le cadre de Cœur de Ville (lien OPAH-RU) • 205 104€ pour le dispositif « rénovation énergétique des copropriétés récentes » renforcées »
Calendrier	

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
2ème OPAH-RU (mi-2019 à mi-2024)						

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 9 — Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon

Conseils / aides à la réhabilitation des copropriétés							

	Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Indicateurs d'évaluation (renvoi à la convention d'OPAH)	**Action 22 :** • Nombre de logements remis sur le marché • Nombre de logements PB rénovés • Nombre et type de logements conventionnés ET/OU niveaux de loyer des logements produits • Nombre de sorties de dossiers en habitat indigne et très dégradés • Nombre de logements PO rénovés • Nombre de dossiers « accession à la propriété dans l'ancien financé • Nombre de logements rénovés, hors ANAH • Nombre de dossiers « façades » financé • Nombre de dossiers « actions renforcées », nature des travaux • Nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages	0	**75 Logements PB** **32 logements PO rénovés** **50 dossiers « accession dans l'ancien »** **50 dossiers « primo-arrivants »** **20 logements rénovés hors ANAH** **150 dossiers « actions renforcés »**
	Action 23 : • Nombre de copropriétés soutenues dans le cadre des copropriétés volontaires • Nombre de visites techniques d'immeubles • Nombre de copropriétés accompagnées et dont les travaux ont été financés par l'OPAH • Nombre de copropriétés traitées parmi	0	**4 copropriétés du programme « Habiter Mieux Copropriétés »** **15 copropriétés**

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 9	Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon		
	celles repérées • Nombre de parties communes rénovées • Nombre de copropriétés « Habiter Mieux »		**volontaires, en bonne santé financière**

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 10	Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés

Modalités de mise en œuvre	Action à développer
Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers** • Orientation 3.1 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique du parc • Orientation 3.2 : Agir pour la requalification du parc
Objectif connexe	• Orientation 1.2 : Mobiliser le parc vacant en complément de la production neuve
Principes de l'action	L'action visant l'amélioration du parc privé sur le territoire sera essentiellement portée par l'OPAH-RU de Mâcon. Le reste du territoire ne bénéficie pas de dispositif opérationnel local. Le principe de cette action sera de s'assurer d'une bonne communication autour des aides existantes et d'améliorer l'accompagnement des particuliers autour de la rénovation énergétique.
Contenu de l'action	**Action 24 : Abonder financièrement le programme « Habiter Mieux Sérénité »** Financer jusqu'à 50 primes « Habiter Mieux Sérénité » par an, pour un montant de 400€ par logement, en complément de l'ANAH. *Depuis 2018, « Habiter Mieux sérénité, c'est un accompagnement-conseil (en secteur diffus, aide forfaitaire de l'Anah à hauteur de 560 €) et une aide financière pour faire un ensemble de travaux capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 25%. Ce gain vous fait bénéficier d'une prime supplémentaire Habiter Mieux qui représente 10 % du montant HT des travaux. Elle est plafonnée à :* • *2 000 € pour les ménages appartenant à la catégorie de revenus « très modestes »* • *1 600€ pour les ménages appartenant à la catégorie de revenus « modestes »*

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 10 — Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés

Action 25 : Mener une expérimentation sur le dispositif « DEPAR », en partenariat avec La Poste et SOLIHA

DEPAR pour « Diagnostics énergétiques pour accompagner la rénovation » est un programme validé par l'État en 2016, s'appuyant sur le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) qui vise à repérer les propriétaires en situation de précarité énergétique, à les sensibiliser aux économies d'énergie et à les inciter à réaliser des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur logement en ciblant les propriétaires de maisons individuelles en situation de précarité énergétique (sous conditions de plafonds de ressources).

Ce programme est porté par La Poste en partenariat avec SOLIHA pour garantir une meilleure coordination avec les dispositifs existants. Le dispositif s'organise autour de 3 phases

1. Phase de détection des ménages éligibles au dispositif : via l'outil cartographique IRIS de La Poste permettant de cibler les maisons éligibles ;
    - Un premier travail de repérage fait état, au global pour l'agglomération hors Mâcon, de près de 4 000 adresses sélectionnées sur l'ensemble du territoire afin d'obtenir au final un minimum de 80 diagnostics réalisés (hypothèse : 2 à 3 % de taux de conversion)
1. Visite technique et pédagogique du logement (pour les publics éligibles uniquement) : questionnaire à visée informative concernant les usages du particulier (consommation fluides) + un kit écologique remis à chaque visite (permettant une économie de 260€ selon l'ADEME) ;
2. Aide à la concrétisation du projet : préconisations travaux proposées par Soliha.

Dans un premier temps, MBA formalisera un partenariat avec La Poste pour des premières visites sur le courant de l'année 2020.

Action 26 : Mener une réflexion sur le « permis de louer » (cf. action n°8)

Afin de lutter contre certains bailleurs privés indélicats, cet outil permettra de vérifier la qualité du logement lorsqu'un propriétaire le met en location. La loi ALUR permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. Deux types de régimes sont en vigueur : la déclaration de mise en location - obligeant les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location - ; puis le régime d'autorisation préalable de mise en location - conditionnant la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 10	Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés
	Rappel des autres actions liées à la prise en compte de l'amélioration du parc de logements privés : • S'appuyer sur le Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE) **(cf. action n°9)** • S'assurer que les aides existantes soient relayées dans la Maison Départementale **(cf. action n°9)** o Aide de l'ANAH ; o Aide Régionale : Remise sur le marché ou changement d'usage, Acquisition-rénovation, Construction avec ou sans démolition préalable sur parcelle insérée dans un tissu bâti, Aménagement d'espaces publics.
Secteurs prioritaires	Communes de MBA hors Mâcon
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération
Partenariats	ADIL, SPEE, Région, Département, ANAH, DDT, CAPEB, CAUE, ADEME, SOLIHA, La Poste
Bénéficiaires	Opérateurs, Syndics de copropriétés et ménages
Budget estimé	**Action 24 : Abonder financièrement le programme « Habiter Mieux Sérénité »** Enveloppe de 120 000€ sur la base de 300 dossiers sur la durée du PLH, pour un montant de prime de 400€ par logement.
	Action 25 : Mener une expérimentation sur le dispositif « DEPAR », en partenariat avec La Poste et SOLIHA Enveloppe prévisionnelle de 50 000€ pour soutenir la réalisation des diagnostics avec un objectif de 80 par an. Pour information, la Collectivité supporte un reste à charge de 89€ TTC par diagnostic réalisé. Seuls les diagnostics réalisés sont facturés, quel que soit l'effort de détection à réaliser en amont.
	Action 26 : Mener une réflexion sur le « permis de louer » (cf. action n°8) Budget intégré à l'action 8.

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 10 — Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action 24 : Abonder financièrement « Habiter Mieux Sérénité »						
Action 25 : Mener une expérimentation sur le dispositif « DEPAR », en partenariat avec La Poste et SOLIHA						
Action 26 : Mener une réflexion sur le « permis de louer »						
Se faire le relais des dispositifs existants (MDH, SPEE)						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 24 : Nombre de Primes « Habiter Mieux	0	**300 primes**
Action 25 : • Partenariat avec La Poste formalisé • Nombre de visites effectuées • Nombre de diagnostics réalisées	Inexistant	**Existant** **80 diagnostics par an**
Action 26 : Mise en place ou non du « permis de louer »	Inexistant	**Existant**

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 11	Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social
Modalités de mise en œuvre	**Action à réviser**
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers** • Orientation 3.2 : Agir pour la requalification du parc
Objectif connexe	• Orientation 2.3 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques
Principes de l'action	Le diagnostic a mis en avant qu'une partie du parc social est ancienne et nécessite des travaux de rénovation, adaptation des logements aux attentes des ménages, amélioration de la performance énergétique. Au-delà de la production d'une offre nouvelle, en réponse aux obligations, il convient de veiller à l'entretien de l'existant, pour éviter à terme la vacance de ce parc. L'intervention sur leur patrimoine existant est un enjeu majeur pour les 3 principaux bailleurs implantés sur MBA. Ainsi, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine, MBA souhaite renforcer son intervention en la matière pour accompagner au mieux les bailleurs. Aussi, il est proposé de : • Continuer la politique d'amélioration du parc locatif social pour une remise à niveau du parc déqualifié ou présentant des risques de dégradation, • Prévoir des interventions plus lourdes sur certains immeubles.
Contenu de l'action	**Action 27 : Aider à l'amélioration énergétique du parc locatif public** Poursuivre et affiner l'action de MBA engagée en faveur de l'amélioration des logements locatifs sociaux : • Poursuite jusqu'en 2020 de l'action dans le cadre de l'axe urbain du FEDER (2 250 € par logement inscrit au programme FEDER, dans la limite de 250 logements) • A partir de 2020, travailler un nouveau règlement d'intervention : o Travaux d'amélioration thermique : prime de 4 000 € par logement amélioré, ▪ L'objectif minimum d'amélioration doit être de 130 kW/EP /M3/an.

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 11 — Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social

Action 28 : Aider à l'adaptation au vieillissement / handicap du parc locatif public

Poursuivre et affiner l'action de MBA engagée en faveur de l'adaptation des logements locatifs sociaux :

- Travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie : prime de 2 000 € par logement adapté.

Action 29 : Aider à l'installation d'ascenseurs

Soutenir la création d'ascenseur dans le parc existant à l'occasion de travaux de réhabilitation thermique :

- Par une subvention plafonnée à 25 000 € par ascenseur et dans la limite d'environ 10 ascenseurs sur la durée du PLH.

Action 30 : Soutenir les opérations de démolition

Dans le cadre d'une opération de démolition, MBA allouera une aide financière aux bailleurs :

- Subvention de 5 000€/logement, dans la limite de 50 logements sur la durée du PLH,
- Les opérations de démolition dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville et les quartiers de veille pourront être priorisées.

Secteurs prioritaires	Quartiers prioritaires et de veille
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération
Partenariats	Communes, Organismes HLM, DDT, Caisse des Dépôts
Bénéficiaires	Organismes HLM et in fine locataires du parc social
Budget estimé	**Action 27 : Aider à l'amélioration énergétique du parc locatif public** 500 000 € jusqu'en 2020 dans le cadre du FEDER pour 250 logements maximum 500 000 € à partir de 2020 sur la base de 125 logements améliorés

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 11 — Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social

Action 28 : Aider à l'adaptation au vieillissement / handicap du parc locatif public

Enveloppe de 250 000 € sur la base de 125 logements adaptés

Action 29 : Aider à l'installation d'ascenseurs

Enveloppe de 250 000 € sur la base de 10 ascenseurs installés

Action 30 : Soutenir les opérations de démolition

Enveloppe de 250 000 € sur la base de 50 logements

Budget global de la fiche n°11

Fiche n°11 : Soutien à l'amélioration du parc locatif social				
	Objectif	Prime	Budget total	Par an
Action 27 : Subvention Energie	**125**	4 000 €	1 000 000 €	166 667 €
Action 28 : Subvention Adaptation	**125**	2 000 €	250 000 €	41 667 €
Action 29 : Subvention Ascenseur	**10**	25 000 €	250 000 €	41 667 €
Action 30 : Subvention Démolition	**50**	5 000 €	250 000 €	41 667 €
			1 750 000 €	**291 667 €**

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration du règlement et mise en œuvre de l'aide						
Suivi des aides et réorientations possibles						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 27 : Nombre de logements réhabilités « énergie »	0	**125 logements rénovés du point de vue énergétique à compter de 2020**
Action 28 : Nombre de logements adaptés	Inexistant	**125 logements adaptés au vieillissement / handicap**

Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants

Fiche 11	Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social		
	Action 29 : Nombre d'ascenseurs installés		**10 ascenseurs**
	Action 30 : Nombre de logements démolis		**50 logements**

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 12	Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants
Modalités de mise en œuvre	**Action nouvelle**
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** Orientation 2.3 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques
Principes de l'action	Le souhait de maintien à domicile est partagé par une grande majorité de personnes âgées et/ou handicapées. Cela nécessite d'adapter les logements à la perte de mobilité et d'autonomie, adaptation intérieure des logements et accessibilité à ces logements. Les besoins d'adaptation liés au vieillissement ont commencé à se manifester, les bailleurs sociaux y sont d'ores et déjà confrontés, et ces besoins vont augmenter dans les prochaines années. En complément, et afin de répondre à la diversité des besoins, l'objectif est aussi de développer une offre nouvelle en logements neufs et adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite dans certains programmes de logements neufs en logement social, en individuel mais également en collectif, situés dans des environnements favorables et disposant des services nécessaires à la vie quotidienne.
Contenu de l'action	**Action 31 : Favoriser et accompagner le maintien à domicile dans le parc privé** • Soutenir les ménages situés juste au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH pour réaliser des travaux d'adaptation dans leur logement : o MBA allouera une aide financière aux ménages âgés de plus de 65 ans o Sous conditions de ressources : plafonds ANAH « ménages aux ressources modestes » réhaussés de 20% o Pour des logements achevés depuis au moins 15 ans o Aide de 35 % du montant total des travaux HT plafonnée à 4 000 €, limitée à 100 dossiers sur la durée du PLH *Les conditions d'attribution de ces aides seront définies dans le règlement d'attributions.*
	Action 32 : Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 12 — Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants

situation de handicap autonomes

Il s'agit de favoriser le développement d'une offre alternative pour les seniors, entre le maintien à domicile et l'admission en EHPAD, sur le territoire, du type « Petite Unité de Vie » à l'initiative communale. MBA pourra soutenir les projets innovants en la matière et rechercher des partenariats à mettre œuvre pour expérimenter ce type d'offre sur le territoire. Ceci permettra de constituer une autre offre alternative de maintien à domicile.

- En amont, il s'agira de réaliser un état des lieux de toutes les types de structures différentes existantes sur le territoire et recenser l'offre de type résidence sénior (beaucoup de réalisations ou de projets sur les communes) dans l'objectif d'éviter un développement anarchique et un effet de « suroffre » et de caractériser les demandeurs éligibles à ce type de produit.
- Organiser un groupe de travail avec les professionnels travaillant sur cette question afin d'affiner les attentes et d'élaborer un cahier des charges précis (publics éligibles, localisation stratégique, type d'accompagnement, …) –cf. action 8.

Ainsi, les critères d'éligibilité au financement de MBA pourront intégrer (proposition) :

- L'existence d'un accompagnement des résidents,
- Une localisation dans des secteurs identifiés par MBA, répondant notamment à l'enjeu de proximité des services et de revitalisation des centres bourgs,
- Une superficie minimale d'espaces communs,
- Une taille maximale (inférieure à 10 logements) et une typologie minimale des logements,
- Un nombre de logement adapté,
- Un loyer plafonné,
- etc.

Les conditions d'octroi sont à établir dans le cadre d'un cahier des charges et d'un règlement financier.

Rappel des autres actions liées à la prise en compte des besoins à la perte d'autonomie :

- Favoriser l'offre neuve de logement social à destination des personnes âgées vers les centres-villes / bourgs, en lien avec les bailleurs en identifiant les fonciers adaptés (cf. fiche n°5),
- Poursuivre la création d'une offre en petites typologies dans le parc locatif social, en apportant une subvention supplémentaire (studio, T1-T2) – (cf. action n°15),

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 12 — Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants

	• Inciter les bailleurs sociaux dans leur effort d'adaptation du parc de logements dans le cadre des programmes de réhabilitation (cf. action n°28), • Mieux informer les seniors sur les financements et aides mobilisables (cf. fiche n°3).
Secteurs prioritaires	Ensemble des communes de MBA
Maîtrise d'Ouvrage	MBA
Partenariats	Communes, DDT, ANAH, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, associations de services d'aide à domicile, CARSAT, MSA
Bénéficiaires	Ménages âgés de plus de 65 ans
Budget estimé	**Action 31 : Favoriser et accompagner le maintien à domicile dans le parc privé** Enveloppe de 400 000 € sur la base d'une aide de 35 % du montant total des travaux HT plafonnée à 4 000 €, limitée à 100 dossiers sur la durée du PLH (ménages âgés de 65 ans et plus, au-dessus de 20% des plafonds ANAH). **Action 32 : Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes** Budget prévisionnel : de 90 000€ à partir de la 2nde période triennale du PLH, sur la base d'un objectif de 10 logements par an et une subvention moyenne de 3 000€ par logement. Ce budget sera affiné au moment des réflexions à mener (cf. action 8).
Calendrier	

Action 31 : Favoriser et accompagner le maintien à domicile dans le parc privé	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration du règlement						

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 12 — Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants

« maintien à domicile – parc privé »						
Suivi des aides et réorientations possibles						
Action 32 : Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonome	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Réfléchir à la mise en place d'une subvention + suivi de l'aide						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 31 : Nombre de logements financés en adaptation parc privé	0	**100 dossiers**
Action 32 : • Nombre et localisation de l'offre intermédiaire créée • Nature des travaux • Profil d'handicap des demandeurs	0	**30 logements**

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 13	Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes
Modalités de mise en œuvre	**Action à développer**
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** Orientation 2.3 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques
Principes de l'action	L'action à destination du logement des jeunes relève en grande partie de la prise en compte des particularités des besoins et attentes de ce public dans le cadre de la politique générale. Les liens avec les actions relatives au développement d'une offre locative sociale (fiche- n°6), pour les primo-accédants (fiche n°7), à la politique de peuplement du parc social (fiche n°8) ou encore des ménages en situation précaire (fiche n°14) sont importants. En complément, il s'agit également d'assurer une information complète en direction des jeunes, en s'appuyant sur la Maison départementale de l'Habitat : relais des dispositifs existants et favoriser le développement d'une offre nouvelle ainsi que la mobilisation efficace de l'offre existante.
Contenu de l'action	**Action 33 : Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes du territoire en partenariat avec l'AILE Sud Bourgogne (le CLLAJ)** • Mettre en place une solution de trésorerie pour couvrir le risque d'impayés des jeunes vivant dans les logements gérés par l'association AILE Sud Bourgogne : o MBA prévoit une ligne budgétaire permettant de couvrir ces risques. • Mettre en place un fond pour l'aménagement et la réalisation de travaux dans les logements générés par l'AILE Sud Bourgogne : o Sur la base d'un règlement d'intervention, MBA apporte une aide financière en fonction de la nature des travaux à réaliser et/ou des acquisitions à mener dans le logement. Le contenu précis sera détaillé dans le règlement communautaire des aides du PLH.

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 13 Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes

Action 34 : Mener une réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative (cf. action n°8)

Évaluer le besoin de développer le soutien aux dispositifs d'intermédiation locative et identifier les modalités de cette aide, en lien avec les demandes des « Primes d'Intermédiation Locative » accordées localement par l'ANAH.

Il s'agit ici principalement de mettre en œuvre des actions permettant de sécuriser le parcours résidentiel des jeunes mais également d'améliorer le passage des ménages depuis les structures d'hébergement d'urgence et/ou d'insertion vers le logement autonome (y compris avec un accompagnement social) – cf. fiche 14.

Depuis 2018, l'ANAH a mis en place une prime d'intermédiation locative d'un montant forfaitaire de 1 000 euros. Elle est versée à tout propriétaire bailleur qui fait le choix de confier la gestion de son logement conventionné (hors zone C) à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans.
En échange, le propriétaire s'engage à :

- *Mettre en location ou continuer à louer son bien pour une durée minimum de 6 ans ;*
- *Ne pas dépasser le montant de loyer maximal fixé par l'Anah ;*
- *Louer, en tant que résidence principale, à des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés nationalement ;*
- *Ne pas louer à des personnes de sa famille proche ;*
- *Remettre le bien en location en cas de départ du locataire pendant la période couverte par la convention.*

Rappel des autres actions liées à la prise en compte des besoins des jeunes :

- Poursuivre le développement d'une offre sociale en petits logements (T1-T2) sur MBA **(cf. fiche n°6)**

Afin de favoriser l'accès à un logement pérenne aux jeunes en début de parcours professionnel, en situation de décohabitation, il est nécessaire de poursuivre le développement d'une offre de petites typologies (T1 et T2), à loyers abordables, proche des transports collectifs et des pôles d'emplois. Dans le cadre des nouvelles opérations publiques, il sera nécessaire de s'assurer de la réalisation d'un quota de logements adaptés à ces jeunes (abordables, typologie adaptée, proche des transports collectifs, etc.).

- Soutien à l'accession pour les primo-accédants **(cf. fiche n°7)**
- Assurer un suivi de ce public grâce à l'observatoire de l'habitat **(cf. fiche n°2)**

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 13 — Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes

- Améliorer l'information et la communication **(cf. fiche n°3)** en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat :
  - Informer l'ensemble des acteurs de l'habitat et des professionnels en contact avec le public jeune de ce nouveau lieu unique d'information,
  - Développer l'information sur les dispositifs existants auprès des jeunes et améliorer la connaissance de leurs besoins spécifiques (Garantie Visale, Loca-Pass d'Action Logement, Bail mobilité, …).

Secteurs prioritaires	Ensemble des communes de MBA
Maîtrise d'Ouvrage	MBA
Partenariats	AILE Sud Bourgogne, ADIL, Organismes HLM, DDT, communes, Conseil Départemental, Associations locales, Action logement
Budget estimé	**Action 33 : Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes du territoire en partenariat avec l'AILE Sud Bourgogne (le CLLAJ)** Enveloppe de 60 000€ : • 20 000€ pour la trésorerie permettant de couvrir le risque d'impayés • 40 000€ pour le fonds d'aide aux aménagements et travaux **Action 34 : Mener une réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative** Budget intégré dans l'action 8
Bénéficiaires	Association Aile Sud Bourgogne, jeunes, propriétaires bailleurs

Calendrier

Action 33 : Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes du territoire en partenariat avec AILE	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Elaboration du règlement « impayés » et « fonds						

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 13 — Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes

d'aménagement et de travaux »							
Suivi des aides et réorientations possibles							
Action 34 : Mener une réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Réfléchir à la mise en place d'une subvention + suivi de l'aide							

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 33 : • Suivi du nombre et des évolutions du montant des impayés, en amont du PLH et pendant le PLH • Suivi du nombre et du montant des travaux et d'adaptation des logements en amont du PLH et pendant le PLH	0	**En fonction des besoins**
Action 34 : • Nombre de logements loués avec des modes de gestion adaptés en fonction des objectifs de l'étude préalable • Nombre de logements captés, modalité de gestion, localisation en fonction des objectifs de l'étude préalable	0	**En fonction des objectifs de l'étude préalable**

Autres indicateurs :

- Suivi de la typologie des nouveaux logements sociaux produits (focus sur T1-T2)
- Satisfaction de la demande : évolution des attributions des logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans
- Nombre de recours à des dispositifs d'aide

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 14	Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés
Modalités de mise en œuvre	**Action à développer**
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** • Orientation 2.3 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques
Principes de l'action	Cette action vise à : • Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale, • Renforcer les liens et les partenariats dans le domaine de l'hébergement et de l'urgence, • Proposer une offre adaptée aux personnes fragiles dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant (PLAi adaptés).
Contenu de l'action	**Action 35 : Aider à la mise en œuvre de la Maison Relais** • Participer à la réalisation d'une 2ème Maison Relais à Mâcon. **Action 36 : Mener une réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés à destination des personnes ou des ménages ayant des difficultés à vivre dans un logement familial ordinaire** • Au préalable, établir un diagnostic avec les bailleurs sociaux, les communes et les travailleurs sociaux pour identifier les situations (cf. action 8), • Par la suite, travailler sur les solutions les plus adaptées et s'engager sur un objectif de construction et de financement instaurant une aide visant à compenser une partie des pertes de loyer subie par l'opérateur du fait de cette minoration. *Exemple de sortie opérationnelle : création de quelques logements PLAI adaptés à destination des gens du voyage afin d'accompagner la sédentarisation et décohabitation, avec l'appui d'un opérateur (cf. fiche n°15).*

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 14	Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés
	Rappel des autres actions liées à la prise en compte des ménages précaires : • Intégrer la problématique particulière des publics prioritaires relevant du DALO dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement **(cf. fiche n°8).** *MBA et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux.* • Poursuivre les efforts concernant la production de PLA-I. Ceux-ci représenteront 30% de la production locative sociale **(cf. fiche n°6)**, • Développer de nouvelles solutions comme l'intermédiation locative et le bail glissant **(cf. fiche n°13),** • Assurer le relais des différents dispositifs mis en place à travers la Maison Départementale de l'Habitat et du Logement **(cf. fiche n°3).**
Secteurs prioritaires	Ville de Mâcon
Maîtrise d'Ouvrage	MBA
Partenariats	Communes, Opérateurs publics et privés, Trappistines, ADIL, Région/Département, DDCS, Action logement
Budget estimé	**Action 35 : Aider à la mise en œuvre de la Maison Relais** Enveloppe prévisionnelle de 130 000€ **Action 36 : Mener une réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés** Enveloppe prévisionnelle de 63 000€ à affiner lors du bilan à mi-parcours (estimée sur la base d'un objectif annuel de 10 logements à partir de 2022, avec une aide de 30€/m² habitable, plafonné à 2100 € par logement)

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 14 — Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés

Calendrier

Action 35 : Aider à la mise en œuvre de la Maison Relais	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisation de la Maisons Relais						
Action 36 : Mener une réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Diagnostic et groupe de travail avec les bailleurs sociaux sur le PLAi adaptés						
En fonction du diagnostic, envisager de proposer une subvention pour le PLAi adaptés						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 35 : Suivi de l'avancement du projet de Maison-Relais :	0	Réalisation des 16 nouvelles places
Action 36 : Nombre de « PLAI adaptés » financés	0	En fonction de l'étude identifiant les besoins
Autres indicateurs : • Nombre de logements PLAI financés par an • Taux de logements PLAI financés par an par commune et par bailleur • Typologie des logements PLAI • Nombre de logements conventionnés très sociaux • Nombre de demandeurs, profil et pression de la demande sur le logement social	0 0	92 PLAi (68 PLAi en construction neuve et 24 PLAi en Acquisition-amélioration) 19 conventionnés très social

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche 14	Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés		
	Suivi des indicateurs de besoins et d'aides financières relevant des dispositifs du PDALHPD (FSL, suivi des situations d'impayés etc.)		

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche- 15	**Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage**
Modalités de mise en œuvre	**Action nouvelle**
Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectif principal	**Axe 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins** • Orientation 2.3 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques
Principes de l'action	Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) est en cours de révision au moment de l'élaboration du PLH de MBA. Le précédent schéma prévoyait la création d'une aire d'accueil de 12 places sur Charnay-Lès-Mâcon ainsi que le repérage d'un terrain pour le stationnement de groupes jusqu'à 200 caravanes qui n'ont pas été réalisés. Au-delà de ces éléments, l'attention doit se porter sur les cas connus de sédentarisation, en mettant en place un soutien aux opérations visant à la mise en œuvre d'une offre d'habitat adapté en réponse aux besoins identifiés de sédentarisation de ménages appartenant à la communauté des Gens du Voyage.
Contenu de l'action	**Action 37 : Mener une réflexion, en partenariat avec l'Etat et le Département, sur la mise en place de solutions pour répondre aux situations de sédentarisation** • Réaliser les équipements (aire d'accueil, aire de grands passages) identifiés dans le futur Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage • Participer aux travaux et réflexions menés dans le cadre de la révision du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage pour approfondir la connaissance sur les besoins de sédentarisation : o Identifier les personnes ou familles ayant un besoin en matière d'habitat adapté dans le territoire de MBA, o Qualifier les besoins et définir le type d'offre à développer pour y répondre, o Aboutir à des recommandations (régularisation, relogement...). • En fonction des préconisations du SDAHGV, envisager des opérations d'habitat adapté.

Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers

Fiche- 15 — Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage

Secteurs prioritaires	Communes confrontées à des besoins de sédentarisation des gens du voyage
Maîtrise d'Ouvrage	Mâconnais Beaujolais Agglomération
Partenariats	Communes, Conseil Départemental, associations spécialisées, bailleurs sociaux, DDT.
Bénéficiaires	Communes, Bailleurs sociaux, opérateurs privés (Maitre d'ouvrage des opérations)
Budget estimé	Aucun budget à engager

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mener une réflexion, en partenariat avec l'Etat et le Département, sur la mise en place de solutions pour répondre aux situations de sédentarisation						
En fonction des préconisations du SDAHGV, envisager des opérations d'habitat adapté.						

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs de suivi	Etat initial 2019	Attendu 2025
Action 37 : Nombre de terrains familiaux recensés, nombre de places créées dans le cadre d'opérations d'habitat adapté.	0	**En fonction de l'analyse des besoins de sédentarisation**

Maquette financière

	Fiches	Actions / Modalités opérationnelles	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total PLH
Actions support	Fiche 1 - Animer le Programme Local de l'Habitat	Actions 1-2-3 Animation, rencontres communes et groupes de travail	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
	Fiche 2 - Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire	Actions 4-5-6-7 : Observatoire habitat - foncier - parc social - copropriété + Acquisition données (avec prestataire)	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	240 000 €
		Action 8 : Réaliser des études thématiques/ réflexions, en fonction des besoins	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
	Fiche 3 - Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat	Action 9 : Participer à l'information des particuliers et à l'animation du territoire en lien avec la Maison Départementale de l'Habitat et le Service Public de l'Efficacité Énergétique	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
		Action 10 : Développer des outils d'information, d'accueil et d'orientation des demandes de logement social	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
	Total		60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	**360 000 €**
Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable	Fiche 4 - Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les principes du PLH	Action 11 : Apporter une assistance à maitrise-d 'ouvrage pour la mise en compatibilité réglementaire des documents d'urbanisme	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
	Fiche 5 - Déployer une stratégie foncière communautaire	Action 12 : Finaliser le référentiel foncier à l'échelle de MBA à travers un Plan d'Action Foncière Intercommunal	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
		Action 13: Accompagner les acquisitions en se dotant de réserves foncières (modalités à définir)	-	300 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	700 000 €
		Action 14 : Expérimenter la démarche Bimby (Build in My Back Yard)	-	40 000 €		-	-	-	40 000 €
	Total		-	340 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	**740 000 €**
Actions liées à la diversification et à la mixité sociale	Fiche 6 - Adapter les interventions financière de MBA pour orienter le développement du parc social	Action 15 : Subventionner la construction neuve de logements locatifs sociaux sur les communes SRU et le périmètre ORT Cœur de Ville de Mâcon	153 757 €	153 757 €	153 757 €	153 757 €	153 757 €	153 757 €	922 540 €
		Action 16 : Subventionner le développement de l'offre locative sociale en acquisition-amélioration en centre-ville / centre-bourg	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	732 000 €
		Action 17 : Aider aux travaux pour le conventionnement privé ANAH	39 667 €	39 667 €	39 667 €	39 667 €	39 667 €	39 667 €	238 000 €
	Fiche 7 - Favoriser l'offre de logements abordables en ciblant les classes moyennes	Action 18 : Mettre en place une prime au logement, versée à l'opérateur, pour favoriser l'accession maîtrisée dans du logement neuf sur Mâcon	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	240 000 €
	Fiche 8 - Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social	Action 19 : Coordonner les politiques d'attribution du logement social en formalisant une CIA	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
		Action 20 : Assurer l'accueil et l'information des demandeurs en logement social (PPGDID)	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
		Action 21 : Appliquer l'exonération au supplément de loyer de solidarité dans une partie du parc HLM de MBA	-	-	-	-	-	-	Pas de crédits
	Subvention d'équilibre Mâcon Habitat sur le territoire pour la production de logement sociaux	***Subvention d'équilibre Mâcon Habitat sur le territoire pour la production de logement sociaux***	*150 000 €*	*150 000 €*	*150 000 €*	*150 000 €*	*150 000 €*	*150 000 €*	***900 000 €***
	Total		505 423 €	505 423 €	505 423 €	505 423 €	505 423 €	505 423 €	**3 032 540 €**

	Fiches	Actions / Modalités opérationnelles	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total PLH
Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants	Fiche 9 - Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon	**Action 22 : Mettre en œuvre l'OPAH-RU de Mâcon sur la période 2019-2024**	**370 489 €**	**370 489 €**	**370 489 €**	**370 489 €**	**370 489 €**	**0 €**	**1 852 444 €**
		Intervention Propriétaires bailleurs	91 620 €	91 620 €	91 620 €	91 620 €	91 620 €	-	458 100 €
		Intervention Propriétaires occupants	17 060 €	17 060 €	17 060 €	17 060 €	17 060 €	-	85 300 €
		Aide accession des primo-accédants	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	-	125 000 €
		Aide aux travaux NRJ - Public hors ANAH	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	-	42 500 €
		Dispositif actions renforcées	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	-	312 500 €
		Ingénierie OPAH (missions de base)	165 809 €	165 809 €	165 809 €	165 809 €	165 809 €		829 044 €
		Action 23 : Conseiller et aider à la réhabilitation des copropriétés (lien OPAH-RU)	**41 021 €**	**41 021 €**	**41 021 €**	**41 021 €**	**41 021 €**		**205 104 €**
		Dispositif "rénovation énergétique des copropriétés récentes	41 021 €	41 021 €	41 021 €	41 021 €	41 021 €	-	205 104 €
	Fiche 10 - Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés	Action 24 : Abonder financièrement le programme « Habiter Mieux Sérénité »	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
		Action 25 : Mener une expérimentation sur le dispositif « DEPAR », en partenariat avec La Poste et SOLIHA	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €		50 000 €
		Action 26 : Mener une réflexion sur le « permis de louer »	-	-	-	-	-	-	**Pas de crédits**
	Fiche 11 - Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social	Action 27 : Aider à l'amélioration énergétique du parc locatif public	250 000 €	250 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	1 000 000 €
		Action 28 : Aider à l'adaptation au vieillissement/handicap du parc locatif public	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	250 000 €
		Action 29 : Aider à l'installation d'ascenseurs	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	250 000 €
		Action 30 : Soutenir les opérations de démolition	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	250 000 €
	Total		816 510 €	816 510 €	691 510 €	691 510 €	691 510 €	270 000 €	**3 977 548 €**
Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers	Fiche 12 - Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants	Action 31 : Favoriser et accompagner le maintien à domicile dans le parc privé	66 667 €	66 667 €	66 667 €	66 667 €	66 667 €	66 667 €	400 000 €
		Action 32 : Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes	-	-	-	30 000 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €
	Fiche 13 - Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes	Action 33 : Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes du territoire en partenariat avec AILE (le CLLAJ)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
		Action 34 : Mener une réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative	-	-	-	-	-	-	**Pas de crédits**
	Fiche 14 - Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés	Action 35 : Aider à la mise en œuvre de la Maison Relais	-	130 000 €		-	-	-	130 000 €
		Action 36 : Mener une réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés	-	-	-	21 000 €	21 000 €	21 000 €	63 000 €
	Fiche 15 - Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage	Action 37 : Mener une réflexion , en partenariat avec l'Etat et le Département, sur la mise en place de solutions pour répondre aux situations de sédentarisation	-	-	-	-	-	-	**Pas de crédits**
	Total		76 667 €	206 667 €	76 667 €	127 667 €	127 667 €	127 667 €	**743 000 €**
Total en €			**1 458 600 €**	**1 928 600 €**	**1 433 600 €**	**1 484 600 €**	**1 484 600 €**	**1 063 090 €**	**8 853 088 €**

Rétroplanning de mise en œuvre du PLH

Fiches	Actions	Modalités opérationnelles	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche 1. Animer le Programme Local de l'Habitat	Action 1 : Faire vivre la politique de l'habitat	-						
	Action 2 : Organiser des groupes de travail, cessions de formation des élus, etc.	-						
	Action 3 : Mettre en place des points d'étape annuels avec les communes	-						
Fiche 2 - Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire	Action 4 : Renforcer l'actuel Observatoire de l'Habitat en le liant au contenu opérationnel du nouveau PLH	Marché avec prestataire						
		Inventaire des données capitalisées et évolution de l'architecture de l'actuel Observatoire						
		Présentation en Conférence Annuelle de l'Habitat						
		Bilan triennal et final						
	Action 5 : Mettre en place un observatoire du foncier	Définir les indicateurs à observer						
		Suivi dans le temps de l'urbanisation						
	Action 6 : Observatoire du parc locatif social	Suivi de la demande						
		Suivi des attributions						
		Suivi des indices de fragilité						
		Suivi du relogement						
	Action 7 : Observatoire des copropriétés	Mise à jour de l'observation statistique des copropriétés fragiles						
	Action 8 : Réaliser des études thématiques/ réflexions, en fonction des besoins	Inventaire de la vacance						
		Autres études/réflexions selon décision de la Conférence Annuelle de l'Habitat						
Fiche 3 - Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat	Action 9 : Participer à l'information des particuliers et à l'animation du territoire en lien avec la Maison Départementale de l'Habitat et le Service Public de l'Efficacité Energétique	-						
	Action 10 : Développer des outils d'information, d'accueil et d'orientation des demandes de logement social	-						
Fiche 4 - Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les principes du PLH	Action 11 : Apporter une assistance à maîtrise d 'ouvrage pour la mise en compatibilité réglementaire des documents d'urbanisme	AMO pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme						
		Participation aux révisions des documents d'urbanisme						
Fiche 5 - Déployer une stratégie foncière communautaire	Action 12 : Finaliser le référentiel foncier à l'échelle de MBA à travers un Plan d'Action Foncière Intercommunal	-						
	Action 13: Accompagner les acquisitions en se dotant de réserves foncières	Acquisitions foncières						
		Réflexion sur une adhésion à l'EPF Doubs BFC						
		Veille foncière						
	Action 14 : Experimenter la démarche Bimby (Build in My Back Yard)	Identification du potentiel de densification						
		Appel à projets pour lancer la démarche						
		Mettre en œuvre l'expérimentation						
		Etendre le dispositif sur d'autres communes						

	Fiches	Actions	Modalités opérationnelles	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Fiche 6 - Adapter les interventions financières de MBA pour orienter le développement du parc locatif social	Action 15 : Subventionner la construction neuve de logements locatifs sociaux sur les communes SRU et le périmètre ORT Cœur de Ville de Mâcon Action 16 : Subventionner le développement de l'offre locative sociale en acquisition-amélioration en centre-ville / centre-bourg Action 17 : Aider aux travaux pour le conventionnement privé ANAH	Elaboration du règlement et mise en œuvre des aides						
			Suivi des aides et réorientations possibles						
	Fiche 7 - Favoriser l'offre de logements abordables en ciblant les classes moyennes	Action 18 : Mettre en place une prime au logement, versée à l'opérateur, pour favoriser l'accession maîtrisée dans du logement neuf sur Mâcon	Elaboration du règlement et mise en œuvre des aides						
			Suivi des aides et réorientations possibles						
	Fiche 8 - Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social	Action 19 : Coordonner les politiques d'attribution du logement social en formalisant une CIA Action 20 : Assurer l'accueil et l'information des demandeurs en logement social (PPGDID)	Formaliser la Convention Intercommunale d'Attribution						
			Suivi de la CIA et du PPGDID						
		Action 21 : Appliquer l'exonération au supplément de loyer de solidarité dans une partie du parc HLM de MBA	Définition et suivi						
Actions liées à l'amélioration de l'offre de logements existants	Fiche 9 - Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon	Action 22 : Mettre en oeuvre l'OPAH-RU de Mâcon sur la période 2019-2024	-						
		Action 23 : Conseiller et aider à la réhabilitation des copropriétés (lien OPAH-RU)	-						
	Fiche 10 - Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés	Action 24 : Abonder financièrement le programme « Habiter Mieux Sérénité »	Elaboration du règlement et mise en œuvre des aides						
			Suivi des aides et réorientations possibles						
		Action 25 : Mener une expérimentation sur le dispositif « DEPAR », en partenariat avec La Poste et SOLIHA	Partenariat et réalisation des diagnostics						
		Action 26 : Mener une réflexion sur le « permis de louer »	-						
	Fiche 11 - Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social	Action 27 : Aider à l'amélioration énergétique du parc locatif public Action 28 : Aider à l'adaptation au vieillissement / handicap du parc locatif public Action 29 : Aider à l'installation d'ascenceurs Action 30 : Soutenir les opérations de démolition	Elaboration du règlement et mise en œuvre des aides						
			Suivi des aides et réorientations possibles						
Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux besoins particuliers	Fiche 12 - Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants	Action 31 : Favoriser et accompagner le maintien à domicile dans le parc privé	Elaboration du règlement et mise en œuvre des aides						
			Suivi des aides et réorientations possibles						
		Action 32 : Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes	Réflechir à la mise en place d'une subvention + suivi de l'aide						
	Fiche 13 - Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes	Action 33 : Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes du territoire en partenariat avec AILE (le CLLAJ)	Elaboration du règlement et mise en œuvre des aides						
			Suivi des aides et réorientations possibles						
		Action 34 : Mener une réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative	Etudier la possibilité d'inciter financièrement à l'intermédiation locative						
	Fiche 14 - Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés	Action 35 : Aider à la mise en œuvre de la Maison Relais	-						
		Action 36 : Mener une réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés	Diagnostic et groupe de travail avec les bailleurs sociaux sur le PLAi adaptés						
			En fonction du diagnostic, envisager de proposer une subvention pour le PLAi adapté						
	Fiche 15 - Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage	Action 37 : Mener une réflexion , en partenariat avec l'Etat et le Département, sur la mise en place de solutions pour répondre aux situations de sédentarisation	-						

Attendus du PLH d'ici 2025

	Fiches	Actions / Modalités opérationnelles	Etat initial 2019	Attendu 2025
Actions support	Fiche 1 - Animer le Programme Local de l'Habitat	Actions 1-2-3 Animation, rencontres communes et groupes de travail	0	Une fois par an
	Fiche 2 - Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire	Actions 4-5-6-7 : Observatoire habitat - foncier - parc social - copropriété + Acquisition données (avec prestataire)	0	Une publication par an
		Action 8 : Réaliser des études thématiques/ réflexions, en fonction des besoins	0	Une par an
	Fiche 3 - Améliorer l'accueil et l'information des particuliers sur les questions d'habitat	Action 9 : Participer à l'information des particuliers et à l'animation du territoire en lien avec la Maison Départementale de l'Habitat et le Service Public de l'Efficacité Énergétique	Inexistant	Partenariat effectif et relais des actions
		Action 10 : Développer des outils d'information, d'accueil et d'orientation des demandes de logement social	Inexistante	Existante
Total				
Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable	Fiche 4 - Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les principes du PLH	Action 11 : Apporter une assistance à maitrise-d 'ouvrage pour la mise en compatibilité réglementaire des documents d'urbanisme	0	En fonction de la volonté des communes
	Fiche 5 - Déployer une stratégie foncière communautaire	Action 12 : Finaliser le référentiel foncier à l'échelle de MBA à travers un Plan d'Action Foncière Intercommunal	Inexistant	Existant
		Action 13: Accompagner les acquisitions en se dotant de réserves foncières (modalités à définir)	Inexistant	En fonction des objectifs du référentiel foncier
		Action 14 : Expérimenter la démarche Bimby (Build in My Back Yard)	0	3 expériences
Actions liées à la diversification et à la mixité sociale	Fiche 6 - Adapter les interventions financière de MBA pour orienter le développement du parc social	Action 15 : Subventionner la construction neuve de logements locatifs sociaux sur les communes SRU et le périmètre ORT Cœur de Ville de Mâcon	0	225 dont 68 PLAi et 157 PLUS *Dans le règlement d'intervention financier : 193 dont 58 PLAi et 135 PLUS*
		Action 16 : Subventionner le développement de l'offre locative sociale en acquisition-amélioration en centre-ville / centre-bourg	0	78 dont 24 PLAi et 54 PLUS *Dans le règlement d'intervention financier : intégralité des objectifs finançables*
		Action 17 : Aider aux travaux pour le conventionnement privé ANAH	0	61 dont 19 LCTS et 42 LCS *Dans le règlement d'intervention financier : 40 dont 12 LCTS et 28 LCS*
	Fiche 7 - Favoriser l'offre de logements abordables en ciblant les classes moyennes	Action 18 : Mettre en place une prime au logement, versée à l'opérateur, pour favoriser l'accession maîtrisée dans du logement neuf sur Mâcon	0	60
	Fiche 8 - Assurer la mixité sociale au sein du parc locatif social	Action 19 : Coordonner les politiques d'attribution du logement social en formalisant une CIA	Inexistant	Evaluation tous les ans
		Action 20 : Assurer l'accueil et l'information des demandeurs en logement social (PPGDID)	Existant	Evaluation tous les ans
		Action 21 : Appliquer l'exonération au supplément de loyer de solidarité dans une partie du parc HLM de MBA	0	Evaluation en fin de PLH

	Fiches	Actions / Modalités opérationnelles	Etat initial 2019	Attendu 2025
Actions liées à l'amélioration des offres de logements existants	Fiche 9 - Mettre en œuvre les modalités d'intervention sur le parc privé de Mâcon	**Action 22 : Mettre en œuvre l'OPAH-RU de Mâcon sur la période 2019-2024**		
		Intervention Propriétaires bailleurs	**0**	**75**
		Intervention Propriétaires occupants	**0**	**32**
		Aide accession des primo-accédants	**0**	**50**
		Aide aux travaux NRJ - Public hors ANAH	**0**	**20**
		Dispositif actions renforcées	**0**	**150**
		Ingénierie OPAH (missions de base)	-	-
		Repérage et sortie des situations d'indignité	**0**	**15**
		Action 23 : Conseiller et aider à la réhabilitation des copropriétés (lien OPAH-RU)		
		Dispositif "rénovation énergétique des copropriétés récentes	**0**	**15 + 4**
	Fiche 10 - Hors Mâcon, aider et informer autour de l'amélioration du parc de logements privés	Action 24 : Abonder financièrement le programme « Habiter Mieux Sérénité »	**0**	**300 primes**
		Action 25 : Mener une expérimentation sur le dispositif « DEPAR », en partenariat avec La Poste et SOLIHA	**Inexistant**	**Existant 80 diagnostics par an**
		Action 26 : Mener une réflexion sur le « permis de louer »	**Inexistant**	**Existant**
	Fiche 11 - Soutenir la réhabilitation et l'adaptation du parc social	Action 27 : Aider à l'amélioration énergétique du parc locatif public	**0**	**125 logements**
		Action 28 : Aider à l'adaptation au vieillissement/handicap du parc locatif public	**0**	**125 logements**
		Action 29 : Aider à l'installation d'ascenseurs	**0**	**10 ascenseurs**
		Action 30 : Soutenir les opérations de démolition	**0**	**50 logements**
Actions liées à l'amélioration de la réponse faite aux particuliers	Fiche 12 - Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants	Action 31 : Favoriser et accompagner le maintien à domicile dans le parc privé	**0**	**100 dossiers**
		Action 32 : Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes	**0**	**30 logements**
	Fiche 13 - Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes	Action 33 : Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes du territoire en partenariat avec AILE (le CLLAJ)	**0**	**En fonction des besoins de AILE**
		Action 34 : Mener une réflexion sur une aide à la captation de logement en intermédiation locative	**0**	**En fonction des objectifs de l'étude préalable**
	Fiche 14 - Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés	Action 35 : Aider à la mise en œuvre de la Maison Relais	**Inexistant**	**16 nouvelles place**
		Action 36 : Mener une réflexion sur le développement d'une offre en PLAi adaptés	**0**	**30 logements - à affiner en fonction de l'étude identifiant les besoins**
	Fiche 15 - Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage	Action 37 : Mener une réflexion , en partenariat avec l'Etat et le Département, sur la mise en place de solutions pour répondre aux situations de sédentarisation	**0**	**En fonction de l'analyse des besoins de sédentarisation**

Fiches communales

Ces fiches par commune constituent une synthèse des chiffres clés, des orientations, objectifs et actions développées dans le PLH (partie I : diagnostic, partie II : orientations et objectifs, Partie III : programme d'actions). En conséquence, ces fiches constituent un complément au PLH sans s'y substituer.
Un travail a été réalisé sur les perspectives d'évolution de la commune visant notamment à repérer les projets/potentiels qui seront/seraient mis en chantier sur la période PLH, à plus ou moins long terme.

Elles seront mises à jour tous les ans dans le cadre des différents bilans de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

Sommaire

Azé **213**

Berzé-la-Ville **216**

Bussières **219**

Chaintré **222**

Chânes **225**

Charbonnières **228**

Charnay-Lès-Mâcon **231**

Chasselas **234**

Chevagny-les-Chevrières **237**

Crêches-sur-Saône **240**

Davayé **243**

Fuissé **246**

Hurigny **249**

Igé **252**

La Chapelle-de-Guinchay **255**

La Roche-Vineuse **258**

La Salle **261**

Laizé **264**

Leynes **267**

Mâcon **270**

Milly-Lamartine **274**

Péronne **277**

Prissé **280**

Pruzilly **283**

Romanèche-Thorins **286**

Saint Laurent-sur-Saône **289**

Saint-Amour-Bellevue **292**

Saint-Martin-Belle-Roche **295**

Saint-Maurice-de-Satonnay **298**

Saint-Symphorien-d'Ancelles **301**

Saint-Vérand **304**

Sancé **307**

Senozan **310**

Sologny **313**

Solutré-Pouilly **316**

Varennes-lès-Mâcon **319**

Vergisson **322**

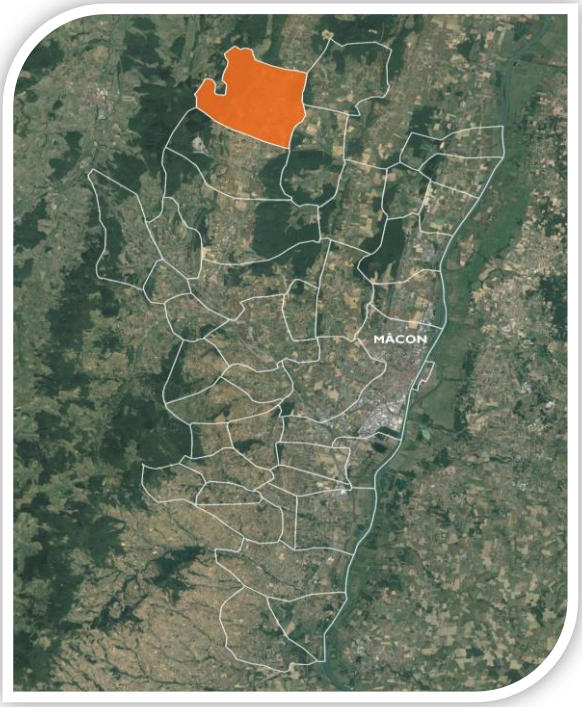
Verzé **325**

Vinzelles **328**

Azé

· Contexte territorial

Azé, commune vaste de 15 km² regroupant plus de 1 000 habitants se trouve au Nord de l'agglomération à une vingtaine de kilomètres de Mâcon. Elle s'est développée récemment via trois grands lotissements et une zone artisanale. La commune a entrepris ces dernières années un travail de développement et de rénovation du centre-bourg.



· Urbanisme

PLU approuvé le 2 décembre 2004, modifié le 23 novembre 2009 et le 20 septembre 2016
2 zones AU1
2 zones AU2

· Population

	Azé	Pôle rural	MBA
Population 2015	1 021	3 805	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,5%	0,8%	0,3%
due au solde naturel	*0,4%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-1,0%*	*0,2%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	432	1 585	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,27	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	70%	78%	54%
Part des locataires privés	19%	15%	22%
Part des locataires HLM	9%	5%	20%
Indice de jeunesse	87	97	87
Part des 65 ans et +	30%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	20 767 €	21 118 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	18%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

☐ Non assujettie ☐ Assujettie

☐ Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	86
Taux de logements sociaux	18%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	8
Pression de la demande	0,9

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Azé	Pôle rural	MBA
Nombre logements	590	1 982	41 106
Résidences principales	77%	81%	85%
Résidences secondaires	10%	9%	4%
Logements vacants	13%	11%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	27	86	1 351
Soit	5%	4%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	88%	92%	53%
T1/T2 :	11%	6%	14%
T3 :	14%	12%	21%
T4	31%	29%	29%
T5+ :	44%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Azé	Pôle rural	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	28	127	2 134
Soit par an	5	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	4,4	5,7	5,1
Part des logements produits en individuel	93%	91%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M) "Les Perrières" - 9 places
Résidence Sénior des Tilles - 29 places

Azé

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et éviter le mitage en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification dansle centre-bourg
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**19 à 20**	**3**
Sortie de vacance à réaliser	*4*	*1*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle rural	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	5
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	2
dont conventionnement privé	3
dont PLUS	3
dont PLAI	2

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Besoin de produire plus de petites typologies (T2) dans le parc privé et public.

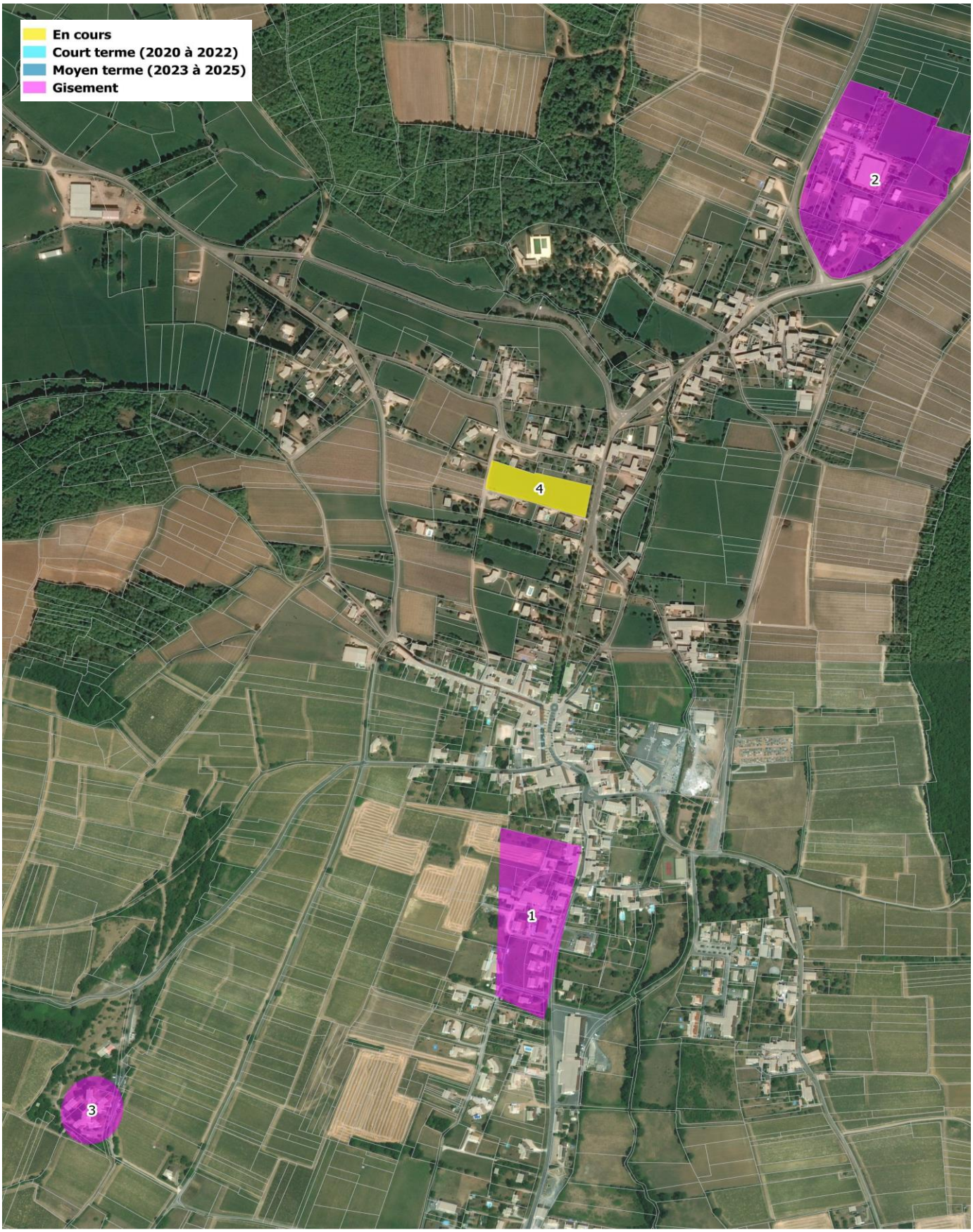
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
4		4		En cours	0,77	Terrain 1Ha
1	Zone AU			Gisement	2,86	Potentiel 3ha pas de volonté de vendre, multipropriétaires
2	Ancienne zone artisanale			Gisement	5,24	Zone inondable, multi propriétaire
3	Centre pour autistes			Gisement	0,82	Plus aux normes : potentiel pour collectif

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

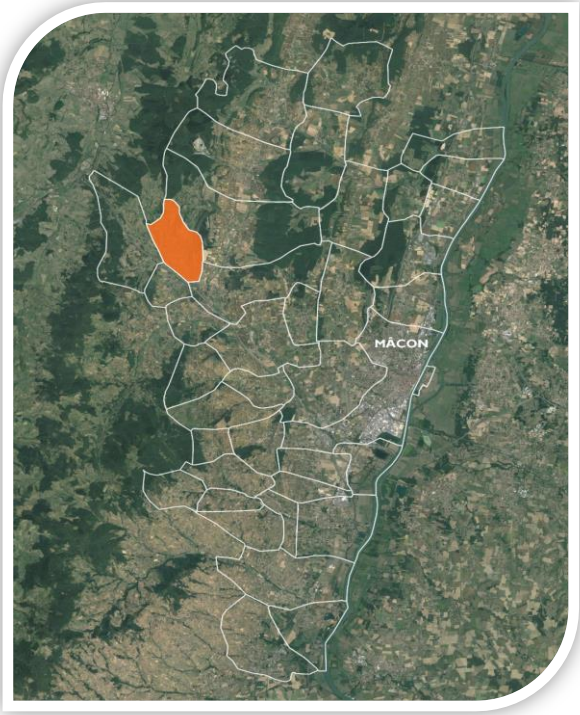
Azé


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4

Berzé-la-Ville

· Contexte territorial

Berzé-la-Ville est une petite commune attractive, de plus de 600 habitants sur 550 hectares. La commune s'est développée ces dernières années et a construit 48 nouveaux logements entre 2007 et 2013. La commune est soumise à la règlementation ABF pour 80% de son territoire.



· Urbanisme

POS de 2000, révisé pour un PLU en 2007

· Population

	Berzé-la-Ville	Pôle périurbain ouest	MBA
Population 2015	657	4 803	76 451
Evolution anuelle 10-15	4,2%	2,0%	0,3%
due au solde naturel	*0,5%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*3,6%*	*1,5%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	273	2 039	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,41	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	83%	71%	54%
Part des locataires privés	12%	20%	22%
Part des locataires HLM	3%	7%	20%
Indice de jeunesse	95	88	87
Part des 65 ans et +	31%	34%	31%
Revenu disponible médian par UC	23 525 €	23 501 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	14%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	8
Taux de logements sociaux	3%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	1
Pression de la demande	1

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Berzé-la-Ville	Pôle périurbain ouest	MBA
Nombre logements	328	2 379	41 106
Résidences principales	85%	88%	85%
Résidences secondaires	9%	6%	4%
Logements vacants	5%	6%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	47	1 351
Soit	2%	2%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	93%	84%	53%
T1/T2 :	2%	7%	14%
T3 :	10%	14%	21%
T4	28%	26%	29%
T5+ :	60%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Berzé-la-Ville	Pôle périurbain ouest	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	41	141	2 134
Soit par an	7	24	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	12,7	5,3	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	94%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Berzé-la-Ville

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'étalement urbain sur le territoire en privilégiant des extensions raisonnées,
- Développer le locatif privé, car cela constitue une solution moins chère et permet d'accueillir des ménages avec des revenus diversifiés

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**16 à 17**	**3**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain ouest	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	11
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	4
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	3

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

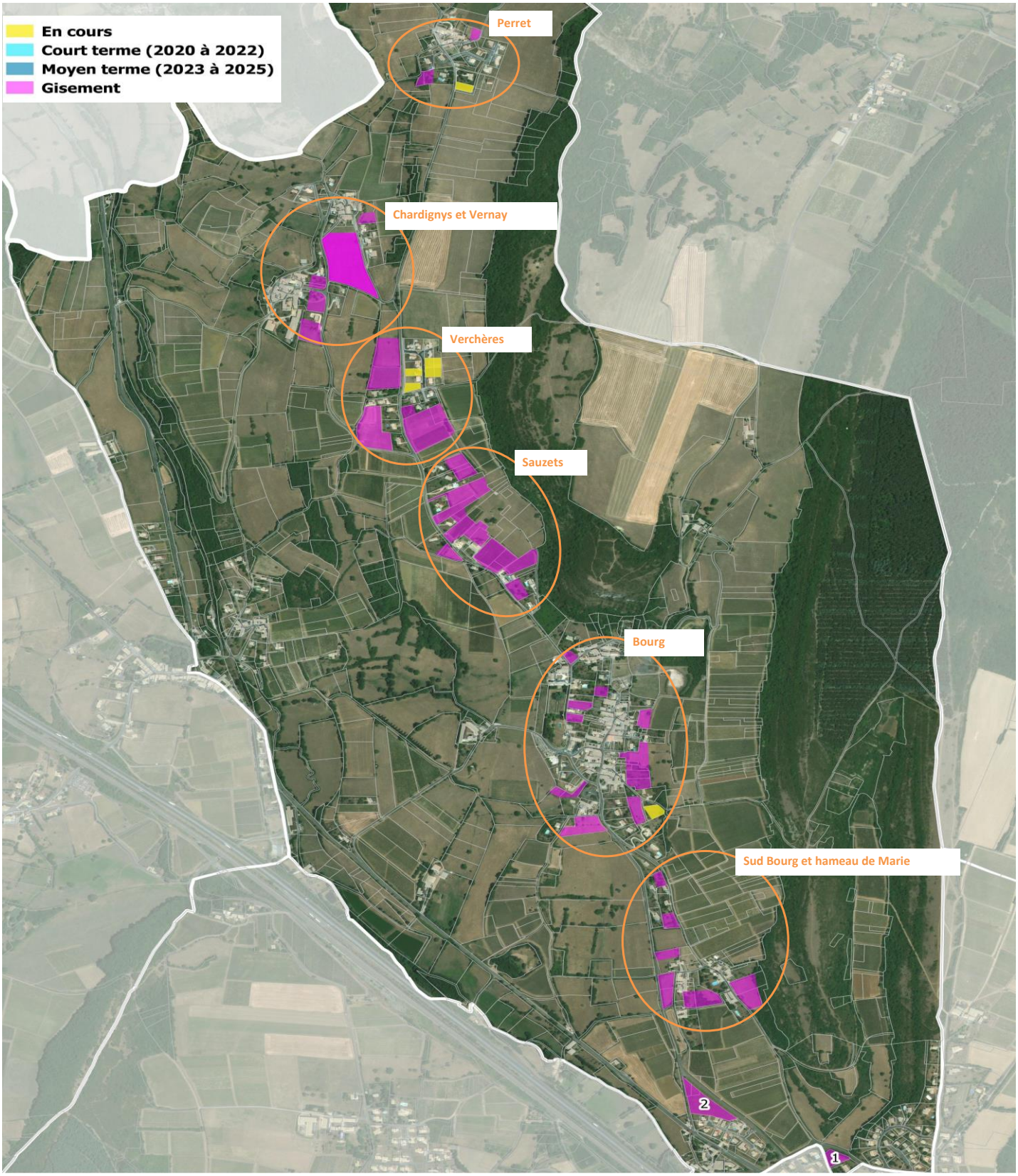
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
	Les Verchères	4		En cours	0,44	Potentialités zone 1AU : lotissement
	Le Perret	1		En cours	0,1	
1	La Belouse	2		Gisement	0,19	
2	Les Echaliers - Château Chardon	2		Gisement	0,67	
	Sud bourg et hameau de Marie	20		Gisement	2,26	Potentialités zone U
	Bourg	30		Gisement	2,32	Potentialités zone U
	Les Sauzets	33		Gisement	3,31	Potentialités zone U
	Les Verchères	39		Gisement	3,36	Potentialités zones U, 1Au, 2Au
	Le Perret	2		Gisement	0,24	
	Les Chardignys et le Vernay	28		Gisement	4,22	Potentialités zones U et 2AU

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Berzé-la-Ville



Bussières

· Contexte territorial

Bussieres, commune située à 12 km à l'ouest de Mâcon compte 550 habitants environ, essentiellement repartis sur le bourg et les hameaux et s'étend sur 400 hectares. Elle a connu un développement continu depuis 1960, avec une dynamique qui s'inverse depuis les année 2010.

· Urbanisme

En Règlement national d'urbanisme suite POS caduc
PLU en cours d'élaboration
2 zones 1AU
2 OAP

· Population

	Bussières	Pôle viticole	MBA
Population 2015	566	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,9%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,0%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,9%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	253	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,24	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	82%	80%	54%
Part des locataires privés	12%	15%	22%
Part des locataires HLM	1%	1%	20%
Indice de jeunesse	70	82	87
Part des 65 ans et +	28%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	19 731 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	9%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie / Assujettie	
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	7
Taux de logements sociaux	3%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	1
Pression de la demande	1

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Bussières	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	303	3 677	41 106
Résidences principales	84%	82%	85%
Résidences secondaires	9%	9%	4%
Logements vacants	7%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	11	135	1 351
Soit	4%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	93%	93%	53%
T1/T2 :	7%	10%	14%
T3 :	7%	13%	21%
T4	27%	23%	29%
T5+ :	59%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Bussières	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	9	125	2 134
Soit par an	2	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,5	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Bussières

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Développer une offre adaptée aux besoins des personnes âgées, à la fois par l'adaptation de leur logement mais surtout par le développement de logements de petite taille accessibles financièrement et bien localisés,
- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**6**	**1**
Sortie de vacance à réaliser	*0*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		10		Gisement	0,42	Terrain constructible, multipropriétaires, potentiel 10 logts
2		5		Gisement	0,10	Terrain d'un ha, un propriétaire qui veut vendre

Bussières

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2

Chaintré

· Contexte territorial

Chaintré, commune située au centre de l'agglomération compte environ 550 habitants et s'étend sur 330 hectares. La majeure partie de son territoire est couverte par une zone d'appellation. Le développement de la commune s'est fait récemment a travers la construction de deux lotissements. Aujourd'hui le DPU a été étendu à l'ensemble de la commune car la municipalité souhaite se constituer des réserves foncières.

· Urbanisme

PLU approuvé le 28 avril 2005, modifié le 28 février 2008 et le 16 juillet 2010
4 zones 2AU

· Population

	Chaintré	Pôle viticole	MBA
Population 2015	563	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,2%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,7%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,4%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	229	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,46	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	80%	80%	54%
Part des locataires privés	17%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	89	82	87
Part des 65 ans et +	29%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	26 030 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	11%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	1
Taux de logements sociaux	0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Chaintré	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	281	3 677	41 106
Résidences principales	84%	82%	85%
Résidences secondaires	7%	9%	4%
Logements vacants	8%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	-	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	90%	93%	53%
T1/T2 :	3%	10%	14%
T3 :	7%	13%	21%
T4	31%	23%	29%
T5+ :	59%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Chaintré	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	7	125	2 134
Soit par an	1	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,2	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts oridnaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Chaintré

· *Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025*

- Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg, afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire,
- Poursuivre le développement du parc de logement dans les dents creuses, les possibilités de le faire en extension étant assez limitées,
- Réhabiliter certains biens vacants en centre-bourgs afin de développer une offre adaptée aux besoins des jeunes et des personnes âgées (adaptation de leur logement et développement de logements de petite taille accessibles et bien localisés).

· *Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)*

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**10**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· *Les objectifs qualitatifs proposés*

Typologie : Besoin de produire plus de petites typologies (T2) dans le parc locatif privé et public pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

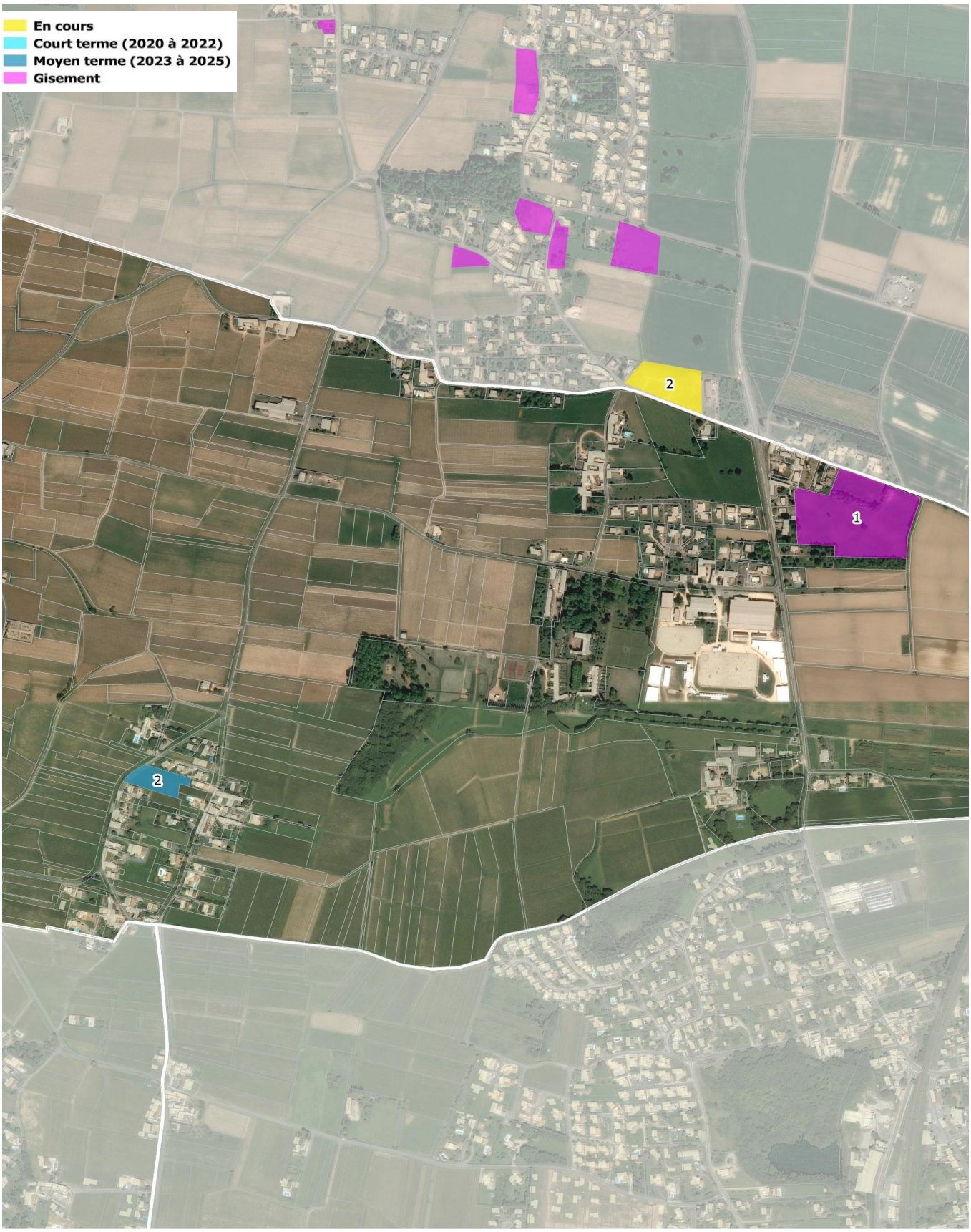
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
2	Résidence personnes âgées	15		Moyen terme	0,45	Zone identifiée, attente vente terrain, mise en chantier prévue autour de 2020
1	Zone 2Au			Gisement	3,01	Zone potentielle à plus long terme

Chaintré


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
2
1
2

Châines

· Contexte territorial

La commune de Châines, située à 11 km au sud-ouest de Mâcon, compte un peu plus de 550 habitants sur 220 hectares. Elle bénéficie d'une attractivité importante depuis 30 ans. De nombreux couples, actifs travaillant sur les bassins de Mâcon ou de Cluny, ou retraités recherchant le calme, sont venus s'installer sur la commune. Le développement s'est essentiellement réalisé sous la forme de lotissements communaux. Plus récemment, la commune connait une dynamique de réhabilitation de maisons.

· Urbanisme

PLU approuvé le 28 décembre 2010, modifié le 24 octobre 2017
3 zones AU
2 OAP

· Population

	Châines	Pôle viticole	MBA
Population 2015	559	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,2%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,1%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	248	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,26	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	87%	80%	54%
Part des locataires privés	12%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	61	82	87
Part des 65 ans et +	38%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	24 317 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	10%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie	
Remplissant ses obligations		
Nombre de logements sociaux		1
Taux de logements sociaux		0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :		0
Nombre de demandes		0
Pression de la demande		-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Châines	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	280	3 677	41 106
Résidences principales	91%	82%	85%
Résidences secondaires	4%	9%	4%
Logements vacants	5%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	-	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	97%	93%	53%
T1/T2 :	2%	10%	14%
T3 :	7%	13%	21%
T4	23%	23%	29%
T5+ :	67%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Châines	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	7	125	2 134
Soit par an	1	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,1	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Châtes

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg et les principaux hameaux (le Bourgneuf et les Préaux), afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire,
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies pour satisfaire la demande des personnes âgées et des jeunes de la commune.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**10**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des typologies intermédiaires en logements locatifs publics et privés (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

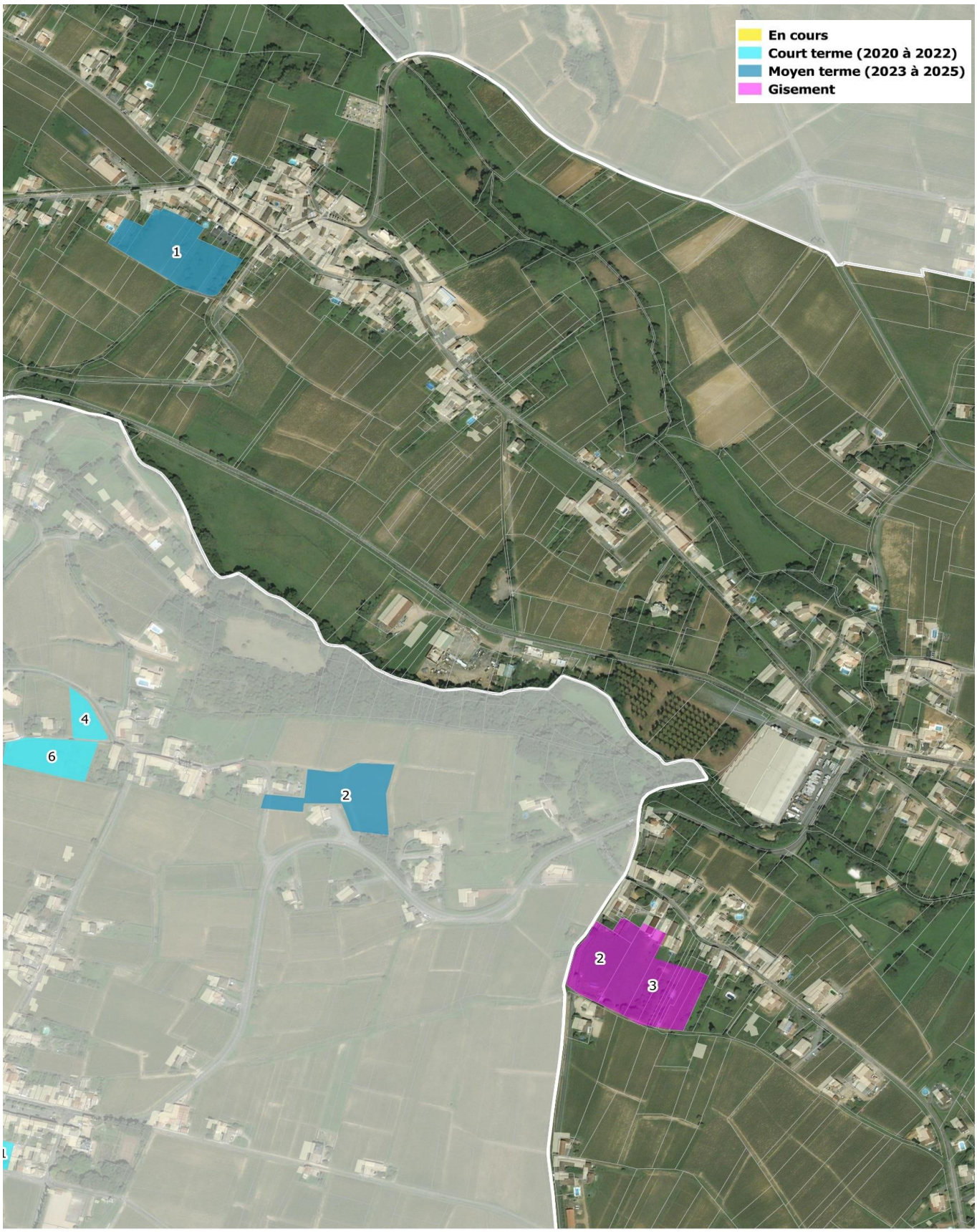
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	OAP "Les Salonnières"	12		Moyen terme	0,98	Lancement 2024
2	OAP "Les Préaux"	6		Gisement	0,53	Indivision, pas envisageable sur la durée du PLH2
3				Gisement	1,01	Toutes petites parcelles, plusieurs propriétaires

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

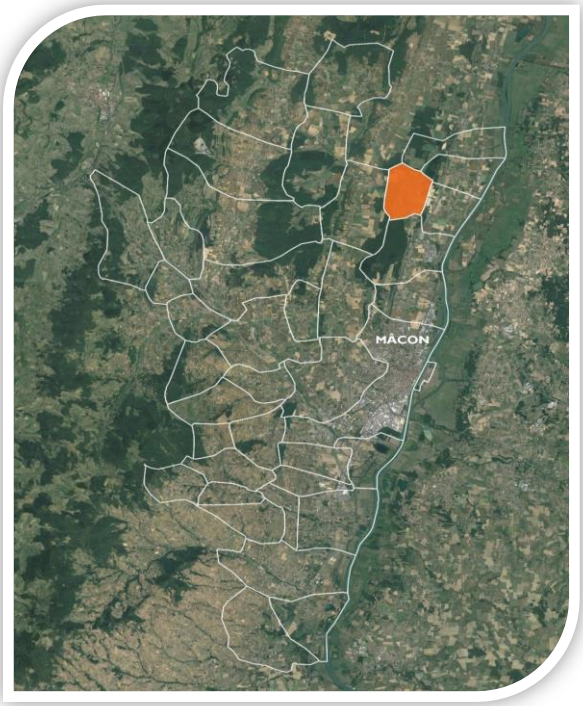
Châtes


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
4
6
2
2
3

Charbonnières

· Contexte territorial

La commune de Charbonnières, située au Nord de l'agglomération compte près de 350 habitants sur plus de 400 hectares. Elle dispose d'un cadre de vie attractif et son bassin de vie est tourné vers Mâcon. La commune a perdu des habitants et fait face à un vieillissement de sa population.



· Urbanisme

PLU approuvé le 1er octobre 2012
4 zones 1AU
4 OAP
3 zones 2AU

· Population

	Charbonnières	Pôle périurbain nord	MBA
Population 2015	341	6 448	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,5%	0,5%	0,3%
due au solde naturel	*0,0%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,5%*	*0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	146	2 578	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,34	2,46	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	92%	82%	54%
Part des locataires privés	6%	12%	22%
Part des locataires HLM	0%	5%	20%
Indice de jeunesse	55	96	87
Part des 65 ans et +	33%	30%	31%
Revenu disponible médian par UC	19 137 €	22 641 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	9%	11%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Charbonnières	Pôle périurbain nord	MBA
Nombre logements	163	2 858	41 106
Résidences principales	90%	91%	85%
Résidences secondaires	Secret statistique	3%	4%
Logements vacants	Secret statistique	4%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	50	1 351
Soit	1%	2%	3%
Part des maisons individuelles	99%	93%	53%
T1/T2 :	1%	3%	14%
T3 :	8%	10%	21%
T4	26%	31%	29%
T5+ :	65%	56%	36%

Source : FILOCOM 2015 / s:secret

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Charbonnières	Pôle périurbain nord	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	6	155	2 134
Soit par an	1	26	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,8	4,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	100%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Charbonnières

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg, afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire,
- Répondre au besoin des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**10**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain nord	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	15
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	6
dont conventionnement privé	9
dont PLUS	11
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

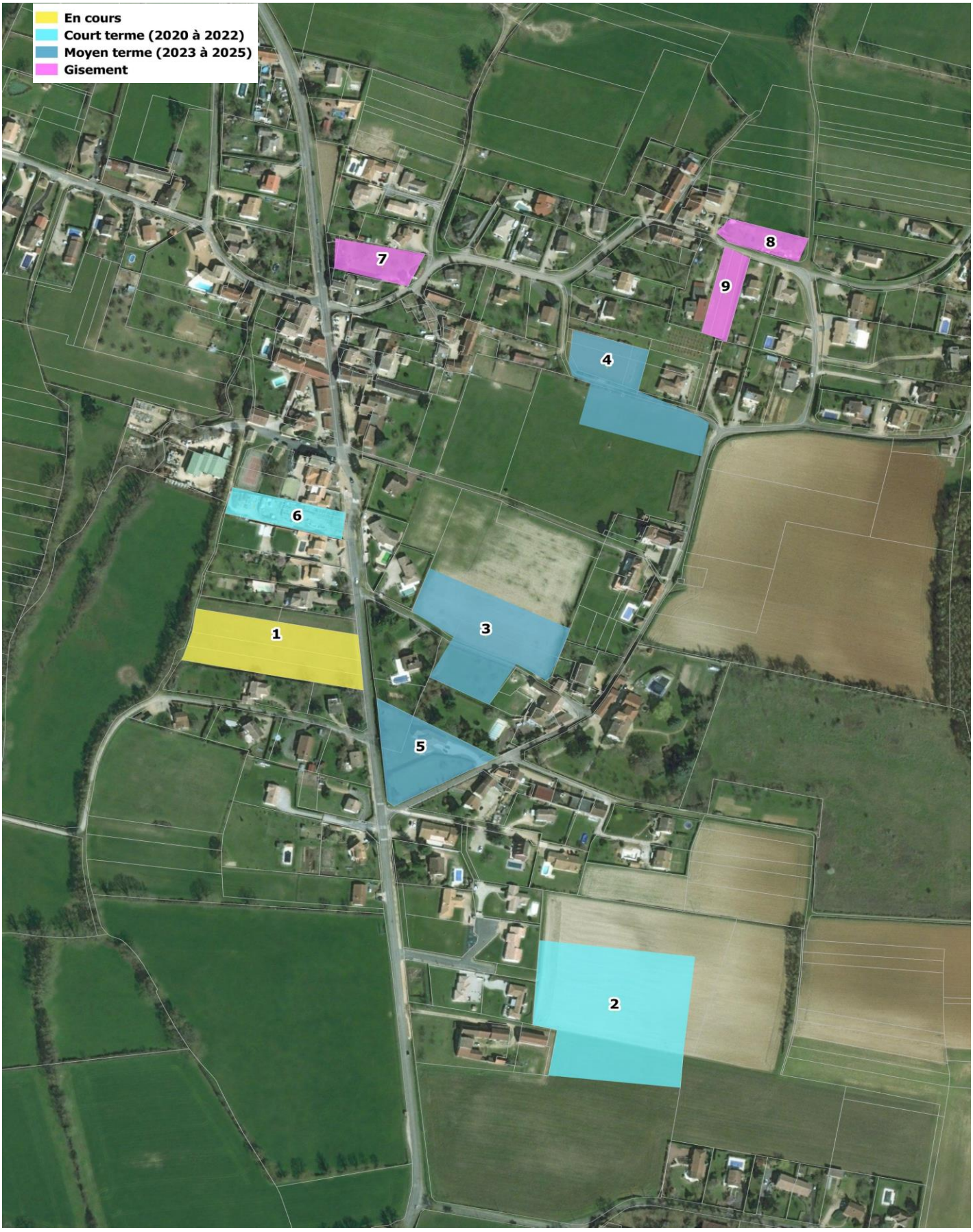
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	Projet OPAC	8		En cours	0,63	Projet pour les personnes âgées dans les deux ans
2	Zone AU "Secteur sud"	10		Court terme	1,33	Propriétaire souhaite vendre
6		4		Court terme	0,22	Parcelles à vendre
3	Zone 1AU "Secteur centre"	9		Moyen terme	0,77	Terrain constructible
4	Zone 1AU "Secteur centre "	9		Moyen terme	0,60	
5		1		Moyen terme	0,43	
7	Dent creuse	1		Gisement	0,19	
8	Dent creuse	1		Gisement	0,14	
9	Dent creuse	1		Gisement	0,16	

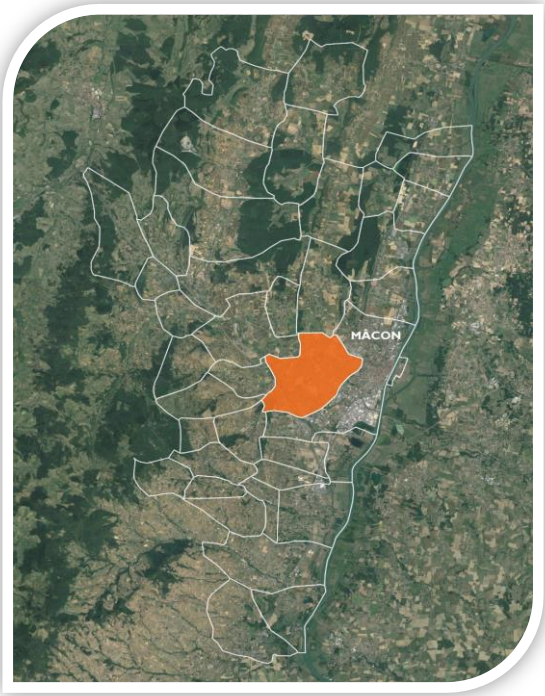
Charbonnières



Charnay-Lès-Mâcon

· Contexte territorial

Charnay-lès-Mâcon, deuxième commune de l'agglomération de par son poids démographique, compte environ 7 000 habitants sur 13 km². Elle a connu un développement très important ces dernières années, sous l'effet de nombreuses constructions et notamment la ZAC "Nouvelle Coupée" (qui prévoit la réalisation de 465 logements). Commune attractive, historiquement urbanisée sous la forme pavillonaire, le développement du parc se tourne récemment davantage vers des formes plus denses.
La comme souhaite désormais maitriser son urbanisation, tout en répondant aux obligations de la loi SRU.



· Urbanisme

PLU approuvé le 13 décembre 2010, modifié les 02 décembre 2012 et 18 décembre 2013, révisé le 29 juin 2015, modifié le 07 novembre 2016,
5 zones AU1
4 OAP
5 zones AU2

· Population

	Charnay-Lès-Mâcon	Pôle urbain	MBA
Population 2015	7 018	43 973	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,6%	-0,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,1%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,5%*	*-0,6%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	3 315	21 274	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,02	1,99	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	60%	41%	54%
Part des locataires privés	22%	25%	22%
Part des locataires HLM	10%	30%	20%
Indice de jeunesse	61	80	87
Part des 65 ans et +	35%	31%	31%
Revenu disponible médian par UC	22 909 €	18 878 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	15%	29%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	539
Taux de logements sociaux	15,2%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	425
Nombre de demandes	274
Pression de la demande	1,7

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Charnay-Lès-Mâcon	Pôle urbain	MBA
Nombre logements	3 902	25 231	41 106
Résidences principales	87%	84%	85%
Résidences secondaires	4%	2%	4%
Logements vacants	9%	13%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	80	885	1 351
Soit	2%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	55%	30%	53%
T1/T2 :	11%	20%	14%
T3 :	20%	26%	21%
T4	31%	29%	29%
T5+ :	38%	25%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Charnay-Lès-Mâcon	Pôle urbain	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	429	1 246	2 134
Soit par an	72	208	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	13,6	5,4	5,1
Part des logements produits en individuel	59%	46%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

EHPAD "Résidence Marius Lacrouze" - 75 lits
Résidence Sénior "Au fil du Temps" - 52 places
Résidence Sénior "Les Charmes" - 39 places
Foyer de vie "La Chevanière" pour personnes souffrant de troubles psychiques - 34 places
Foyer de vie pour adultes handicapées "Les Luminaires" - 104 places
Foyer d'accueil médicalisé pour handicapés moteurs "Korian" - 43 places
Foyer d'accueil médicalisé pour handicapés moteurs "Les Bruyères" - 48 places

Charnay-Lès-Mâcon

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maîtriser le développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles (OAP), en densifiant le bourg et en produisant des logements qualitatifs,
- Veiller à la maîtrise du foncier et au phénomène de division parcellaire,
- Renforcer la production de logements locatifs sociaux afin de répondre aux exigences de la loi SRU,
- Favoriser la création d'un habitat économe en énergie,
- Conformément aux obligations règlementaires, aménager un terrain d'accueil pour les gens du voyage, dimensionné pour 12 emplacements.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**185 à 194**	**31 à 32**
Sortie de vacance à réaliser	*18*	*3*

Objectifs PLH en diversification	2019-2025	par an
Logements locatifs à conventionner	113	19
dont construction neuve	91	15
dont acquisition-amélioration	11	2
dont conventionnement privé	11	2
dont PLUS	79	13
dont PLAI	34	6

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie :
Produire des logements diversifiés répondant aux besoins de la population et aux objectifs de mixité sociale
Produire plus de petites et moyennes typologies (T2 et T3) et du pavillonaire en T3-T5.

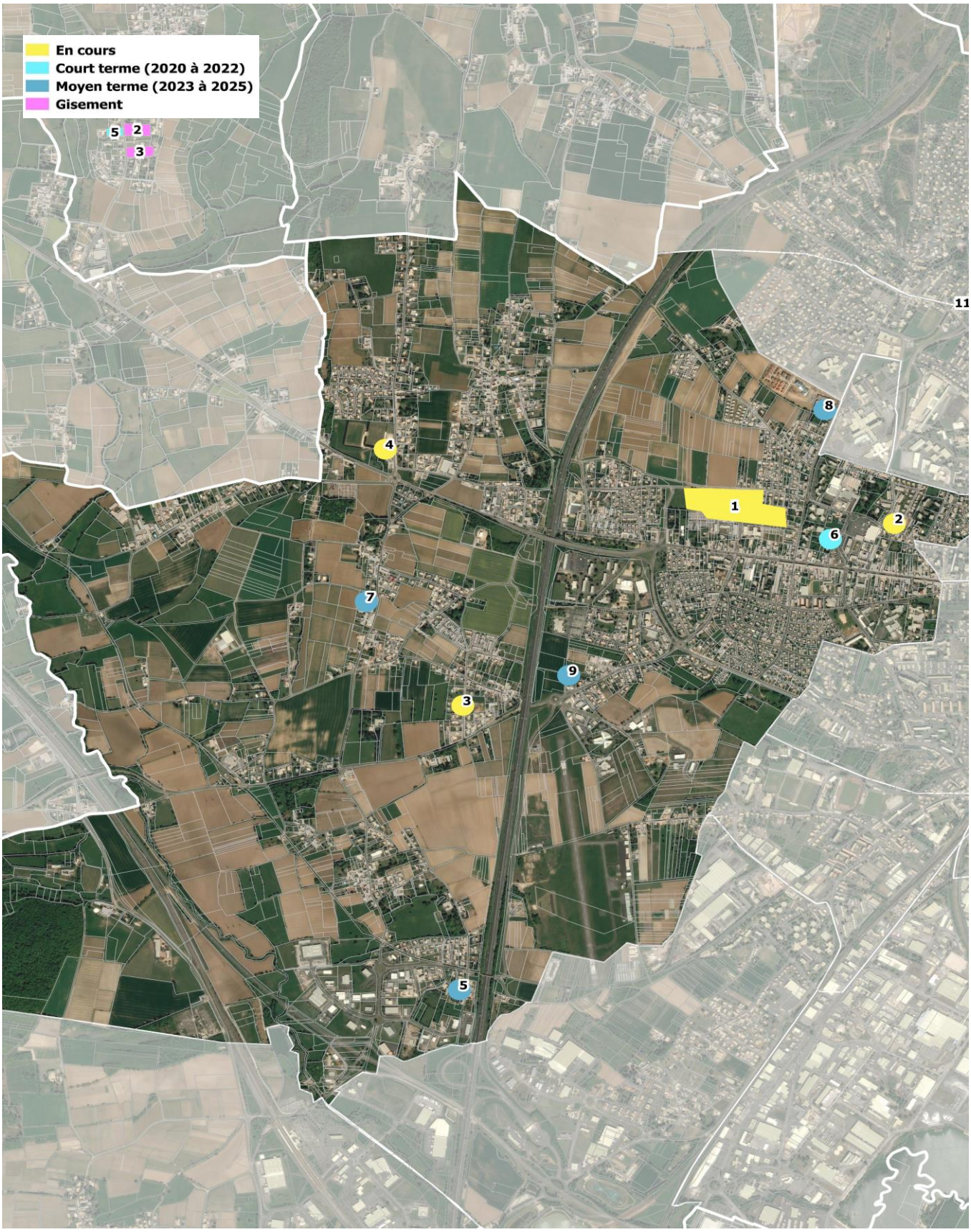
Formes urbaines :
Adapter les formes urbaines aux environnements variés de la commune, en proposant une palette diversifiée de produits. Souhait de développer des formes de logements intermédiaires.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (en ha)	Commentaires
1	Nouvelle Coupée Zone AU1a	475		En cours	6,43	OAP Quartier petits-champs La ronze Malcus (phase 4 à lancer)
2	"Khéops", rue de la grange saint Pierre	30		En cours	nr	Livraison en cours
3	Hameau du pre collet, les Giroux	10		En cours	nr	5 PC délivrés, 3 maisons livrées
4	Les villas d'Hortense, rue du pertuis	14	14	En cours	nr	
6	Edenium rue de la Chapelle	74	24	Court terme	nr	4 bâtiments collectif, dont 1 pour du locatif social
5	"Les terres Michaud"	12	12	Moyen terme	nr	
7	Chemin des Tournons	12		Moyen terme	nr	12 maisons
8	Rue Ambroise Paré	48		Moyen terme	nr	
9	Le caron	12	12	Moyen terme	nr	Maisons groupées

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Charnay-Lès-Mâcon



Chasselas

· Contexte territorial

Chasselas, située au fond d'un vallon à la frontière entre la Bourgogne (versant est) et le Beaujolais (versant ouest), en mitoyenneté avec le Grand Site de Solutré compte un peu moins de 200 habitants sur une superficie restreinte de 250 hectares. Elle se caractérise par une population plutôt jeune avec de nombreux couples.
La moitié Est de la commune, constituée de vignes (appellation Saint-Vérand, Mâcon et Beaujolais) contraint le développement, et le bourg présente un patrimoine intéressant. La commune connaît un développement d'un permis de construire par an environ et dispose de peu de surfaces urbanisable bien qu'une dynamique de réhabilitation d'anciens logements est observée.

· Urbanisme

Carte communale approuvée le 11 mars 2014
Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée le 24 novembre 2014 (site patrimonial remarquable depuis LCAP)

· Population

	Chasselas	Pôle viticole	MBA
Population 2015	176	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,3%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,7%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,3%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	73	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,40	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	81%	80%	54%
Part des locataires privés	18%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	86	82	87
Part des 65 ans et +	33%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	23 082 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	20%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Chasselas	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	99	3 677	41 106
Résidences principales	77%	82%	85%
Résidences secondaires	12%	9%	4%
Logements vacants	11%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	3%	4%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	99%	93%	53%
T1/T2 :	1%	10%	14%
T3 :	12%	13%	21%
T4	32%	23%	29%
T5+ :	55%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Chasselas	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	3	125	2 134
Soit par an	1	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,8	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	33%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Chasselas

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg et les principaux hameaux, afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire,
- Diversifier l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies pour satisfaire la demande des personnes âgées et des jeunes de la commune,
- Réinvestir le parc existant dans l'objectif de diversifier l'offre en logements avec du locatif (social) en petites typologies pour satisfaire la demande des personnes âgées et des jeunes de la commune, et de travailler sur la rénovation (intérieur et extérieur) des anciennes maisons de vignerons.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025
Nombre total de logements à produire	**4**
Sortie de vacance à réaliser	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Travailler sur la vacance et proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

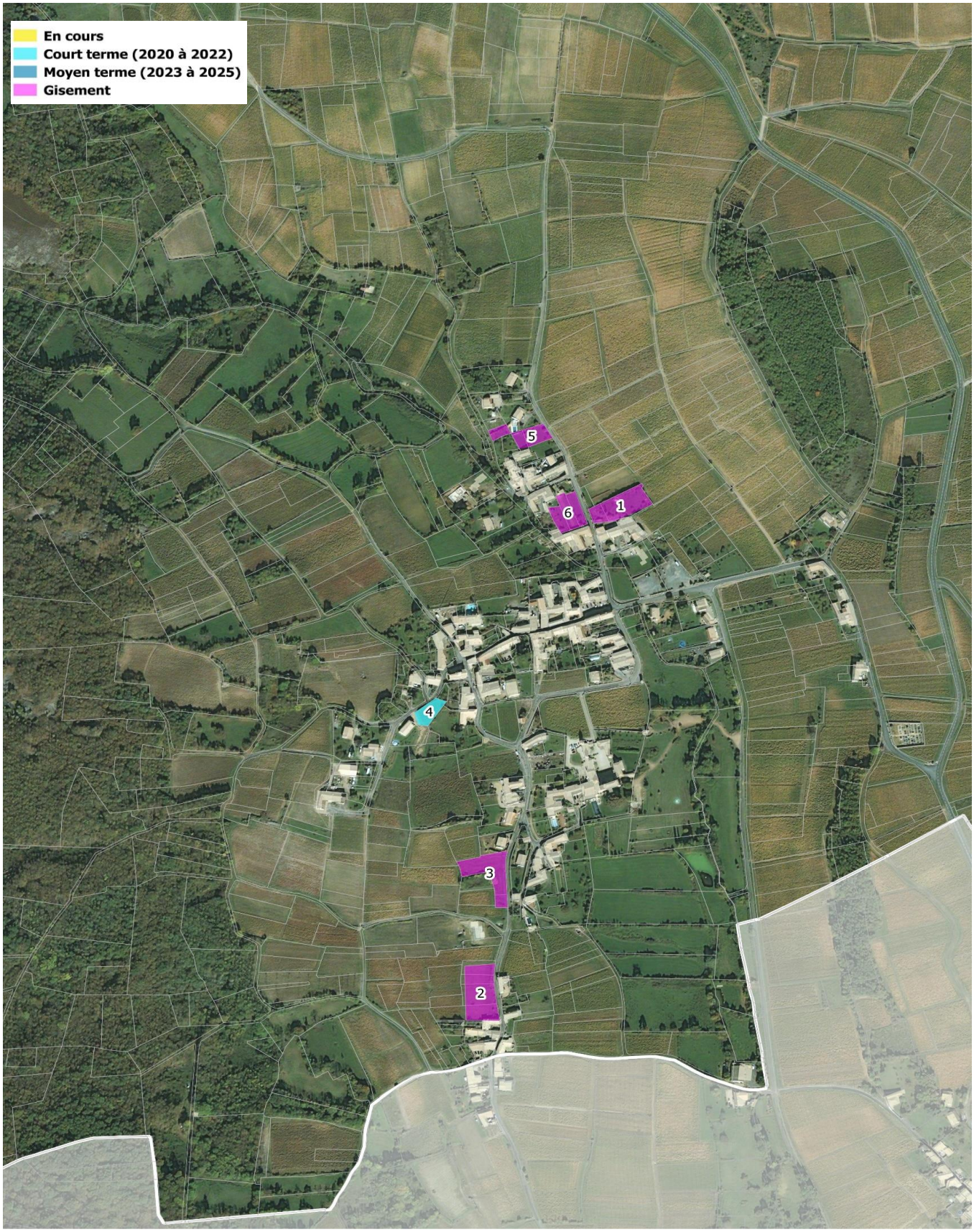
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
4				Court terme	0,07	Dépot de PC actuellement, début chantier 2018/2019
1		2		Gisement	0,20	2 maisons possibles
2		2		Gisement	0,27	2 parcelles
3		1		Gisement	0,20	1 parcelle
5		1		Gisement	0,13	Bornage réalisé : possibilité d'une villa
6				Gisement	0,16	Zone constructible mais parcelle en large : peu probable que ça se vende

Chasselas


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4
5
6

Chevagny-les-Chevrières

· Contexte territorial

Chevagny les Chevrières est une commune viticole (surface en zone AOC/AOP vin blanc maintenue en zone non constructible) qui se caractérise par une petite superficie (380 ha) avec un habitat regroupé et compte près de 600 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE. Après un développement réalisé au Sud dans les années 60's et au Nord dans les années 80's, la commune connait actuellement un léger déclin démographique en lien avec le départ des jeunes qui quittent la commune et des difficultés de renouvellement de la population (vieillissement).

· Urbanisme

PLU approuvé le 23 novembre 2015
4 zones 1AU
4 OAP
1 zone 2AU

· Population

	Chevagny-les-Chevrières	Pôle périurbain ouest	MBA
Population 2015	597	4 803	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,3%	2,0%	0,3%
due au solde naturel	*0,5%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,8%*	*1,5%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	238	2 039	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,48	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	79%	71%	54%
Part des locataires privés	9%	20%	22%
Part des locataires HLM	8%	7%	20%
Indice de jeunesse	93	88	87
Part des 65 ans et +	32%	34%	31%
Revenu disponible médian par UC	29 318 €	23 501 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	10%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 I 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	18
Taux de logements sociaux	8%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	2
Pression de la demande	0,4

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Chevagny-les-Chevrières	Pôle périurbain ouest	MBA
Nombre logements	267	2 379	41 106
Résidences principales	91%	88%	85%
Résidences secondaires	Secret statistique	6%	4%
Logements vacants	Secret statistique	6%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	47	1 351
Soit	2%	2%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	92%	84%	53%
T1/T2 :	4%	7%	14%
T3 :	6%	14%	21%
T4	21%	26%	29%
T5+ :	70%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Chevagny-les-Chevrières	Pôle périurbain ouest	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	3	141	2 134
Soit par an	1	24	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	0,8	5,3	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	94%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Chevagny-les-Chevrières

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg,
- Développer une offre plus accessible aux jeunes ménages car actuellement beaucoup de personnes âgées achètent les logements car les prix du foncier écartent les primo-accédants,
- Cibler les ménages au dessus des plafonds d'aides pour bénéficier d'une aide à la rénovation des logements.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**11 à 12**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain ouest	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	11
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	4
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	3

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel dans l'objectif de renouveler plus facilement la population.

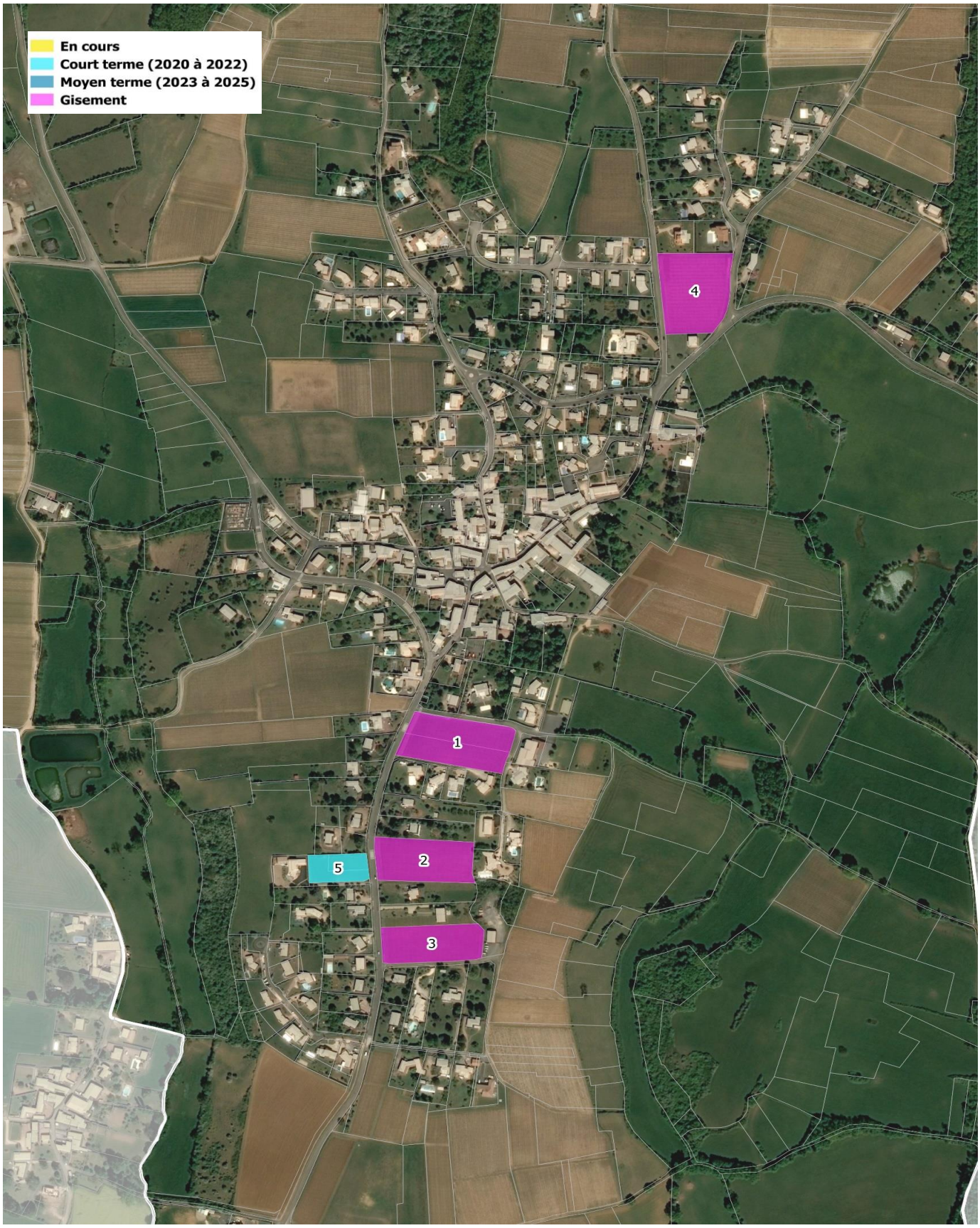
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
5	parcelles cadasrales AB 145, 148	1		Court terme	0,26	Individuel route de Charnay
1	1AUa	9		Gisement	0,79	
2	Zone 1AUb	8		Gisement	0,65	
3	Zone 1AUc	6		Gisement	0,58	
4	OAP Zone 1AUd	10		Gisement	0,85	

Chevagny-les-Chevrières



Crêches-sur-Saône

· Contexte territorial

Crèche-sur-Saône est la 4ème commune la plus peuplée de MBA avec 2 950 habitants répartis sur 933 hectares. Elle connait une dynamique démographique importante depuis 1975 et constitue un pôle d'emploi secondaire au Sud de l'agglomération mâconnaise (avec notamment la ZA des Bouchardes).
Le parc est diversifié avec des logements locatifs, notamment sociaux, et d'importantes livraisons prévues en fin d'année 2019.

· Urbanisme

PLU approuvé le 2 juin 2009, modifié le 28 septembre 2012 et le 28 novembre 2014
Révision en cours
3 zones 1AU
3 OAP
1 zone AU2

· Population

	Crêches-sur-Saône	Pôle périurbain sud	MBA
Population 2015	2 952	10 698	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,7%	1,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,3%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,5%*	*0,8%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	1 308	4 268	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,26	2,47	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	67%	71%	54%
Part des locataires privés	21%	21%	22%
Part des locataires HLM	11%	6%	20%
Indice de jeunesse	79	114	87
Part des 65 ans et +	36%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 083 €	20 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	20%	19%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

	Non assujettie Remplissant ses obligations	Assujettie
Nombre de logements sociaux		160
Taux de logements sociaux		11,9%
Programmation LLS 2010 - 2016 :		77
Nombre de demandes		92
Pression de la demande		2,5

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Crêches-sur-Saône	Pôle périurbain sud	MBA
Nombre logements	1 460	4 979	41 106
Résidences principales	91%	87%	85%
Résidences secondaires	1%	4%	4%
Logements vacants	7%	8%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	24	148	1 351
Soit	2%	3%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	76%	82%	53%
T1/T2 :	11%	8%	14%
T3 :	15%	15%	21%
T4	32%	31%	29%
T5+ :	42%	46%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Crêches-sur-Saône	Pôle périurbain sud	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	157	340	2 134
Soit par an	26	57	356
Indice de construction pour 1 000 hb	9,0	5,5	5,1
Part des logements produits en indivi	61%	79%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Résidence autonomie "Cité Fleurie" - 55 places

Crêches-sur-Saône

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles,
- Veiller à la maitrise du foncier et du phénomène de division parcellaire,
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements avec du locatif (social / privé) en petites typologies pour satisfaire la demande des personnes âgées et des jeunes de la commune,
- Répondre au besoin des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**48 à 50**	**8**
Sortie de vacance à réaliser	*5*	*1*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain sud (hors La Chapelle de Guinchay)	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	12
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	5
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Développer des petites typologies de logements locatifs (T2) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Favoriser la forme "individuel groupé" tout en améliorant la qualité des logements en collectifs

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

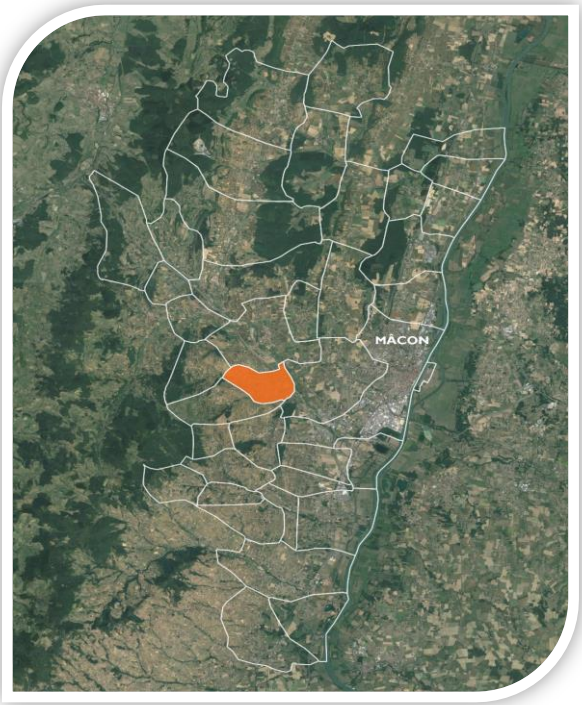
N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		36		Court terme	0,47	Démolition reconstruction de 22 appartements et construction de 14 petites maisons
2	Résidence sénior	50		Court terme	0,19	PC déposé en 2018

Crêches-sur-Saône

Davayé

· Contexte territorial

Davayé, commune du pôle Viticole située à une dizaine de kilomètre à l'Ouest de Mâcon compte près de 700 habitants et s'étend sur un peu plus de 400 hectares. La commune s'est développée depuis les années 1980 avec une moyenne 2 à 3 logements par an par le biais de lotissements.



· Urbanisme

PLU approuvé le 15 juin 2010, modifié le 7 mars 2016
2 zones 1AU
2 OAP

· Population

	Davayé	Pôle viticole	MBA
Population 2015	670	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,3%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,3%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,6%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	278	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,38	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	79%	80%	54%
Part des locataires privés	16%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	87	82	87
Part des 65 ans et +	31%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	24 657 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	9%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	2
Taux de logements sociaux	1%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Davayé	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	350	3 677	41 106
Résidences principales	85%	82%	85%
Résidences secondaires	5%	9%	4%
Logements vacants	10%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	13	135	1 351
Soit	4%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	94%	93%	53%
T1/T2 :	6%	10%	14%
T3 :	8%	13%	21%
T4	27%	23%	29%
T5+ :	59%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Davayé	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	12	125	2 134
Soit par an	2	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,9	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Davayé

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg,
- Redynamiser la croissance démographique en maintenant une dynamique de construction neuve et en travaillant sur les logements vacants afin de préserver le patrimoine bâti existant,
- Favoriser le parcours résidentiel et améliorer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**11 à 12**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*2*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en travaillant sur la vacance afin de proposer davantage de petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		8		En cours	0,49	Terrains constructibles, PC déposé
3	Parcelles cadastrales ZB109-110	3		Court terme	0,82	
2	Terrain en division parcellaire	10		Gisement	0,18	Le propriétaire souhaite vendre (potentiel 1 logt, voire +)

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Davayé

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3

Fuissé

· Contexte territorial

Fuissé, commune située au Sud Ouest de Mâcon, comptant près de 400 habitants et s'étendant sur 500 hectares, présente un cadre de vie attractif, rural et tranquille. La commune s'est développée récemment avec la construction de deux lotissements communaux.

· Urbanisme

Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

· Population

	Fuissé	Pôle viticole	MBA
Population 2015	381	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,4%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,6%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,8%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	165	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,31	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	76%	80%	54%
Part des locataires privés	15%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	91	82	87
Part des 65 ans et +	28%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	25 260 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	14%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Fuissé	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	211	3 677	41 106
Résidences principales	79%	82%	85%
Résidences secondaires	9%	9%	4%
Logements vacants	11%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	3%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	94%	93%	53%
T1/T2 :	4%	10%	14%
T3 :	13%	13%	21%
T4	22%	23%	29%
T5+ :	61%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Fuissé	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	4	125	2 134
Soit par an	1	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	1,8	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Fuissé

Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

❖ Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg, afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire.

· *Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)*

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**6**	**1**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· *Les objectifs qualitatifs proposés*

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en travaillant sur la vacance afin de proposer davantage de petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

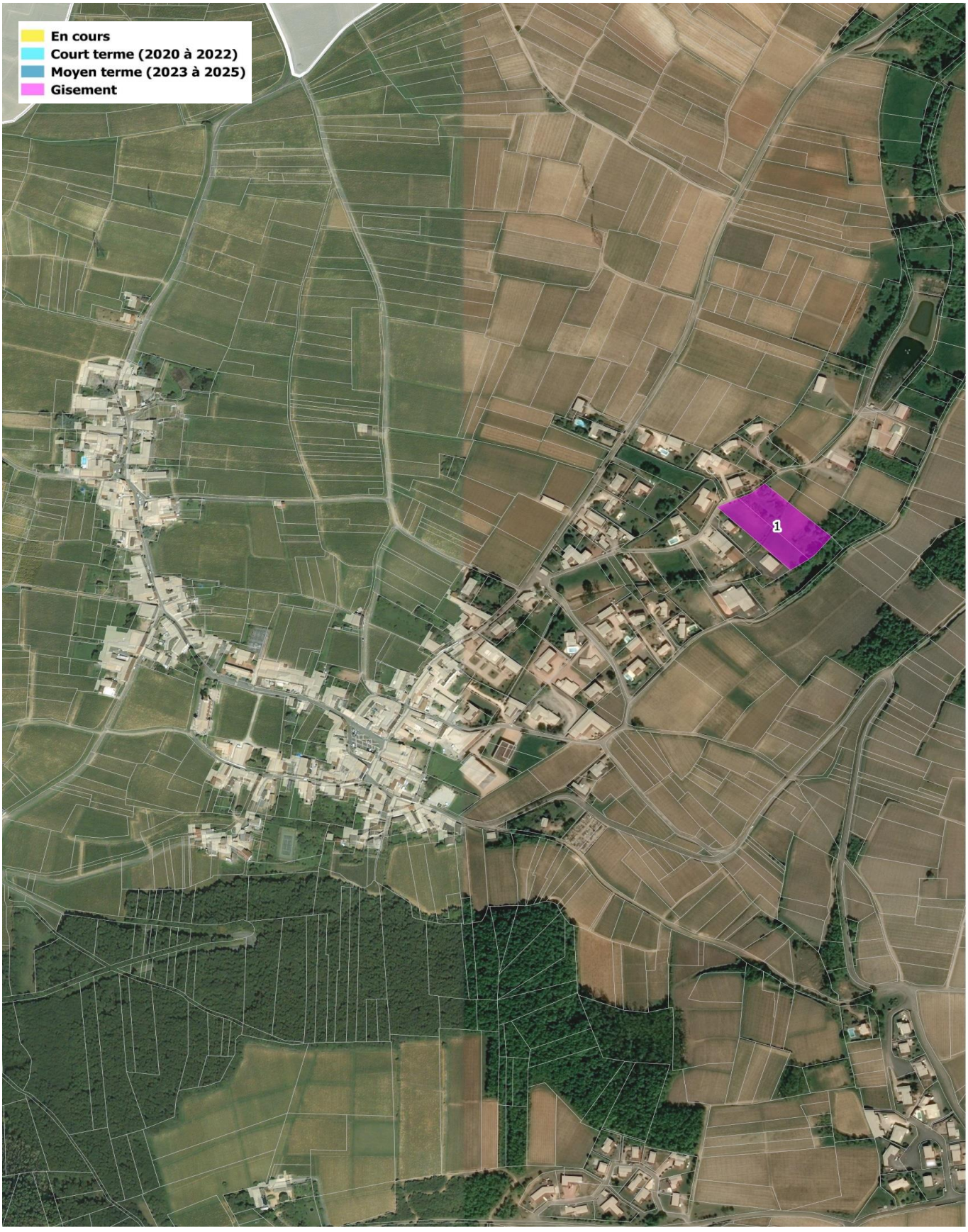
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		2		Gisement	0,74	Zone constructible potentiel de 2 ou 3 villas, multipropriétaires + zone inondable

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

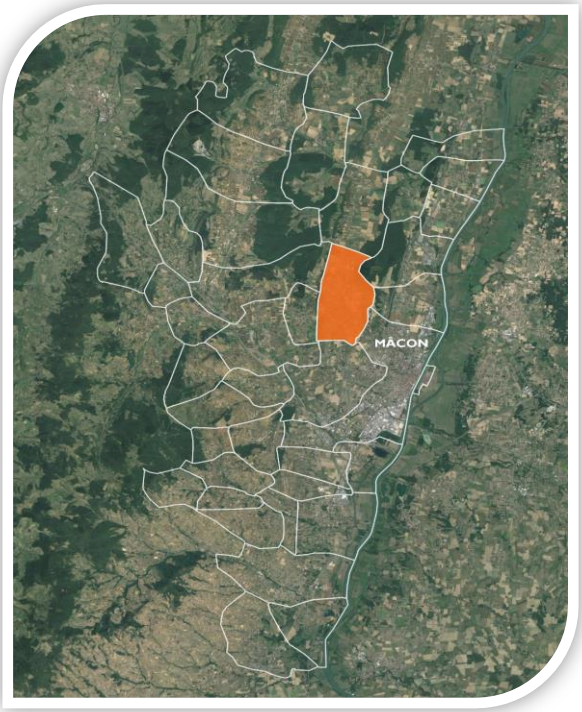
Fuissé


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1

Hurigny

· Contexte territorial

Hurigny, située en périphérie directe de Mâcon, compte près de 2 000 habitants répartis sur 920 hectares. Elle s'est développée récemment, avec la construction au début des années 2000 d'un lotissement de 80 logements.



· Urbanisme

PLU approuvé le 28 septembre 2011, révision simplifiée le 30 octobre 2012
6 zones 1AU
4 OAP
3 zones 2AU

· Population

	Hurigny	Pôle périurbain nord	MBA
Population 2015	1 964	6 448	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,6%	0,5%	0,3%
due au solde naturel	*0,3%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,3%*	*0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	757	2 578	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,48	2,46	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	83%	82%	54%
Part des locataires privés	12%	12%	22%
Part des locataires HLM	4%	5%	20%
Indice de jeunesse	89	96	87
Part des 65 ans et +	30%	30%	31%
Revenu disponible médian par UC	24 443 €	22 641 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	10%	11%	23%

Source : Insee RP 2010 I 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Assujettie	
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	64
Taux de logements sociaux	8%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	17
Nombre de demandes	12
Pression de la demande	1

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Hurigny	Pôle périurbain nord	MBA
Nombre logements	835	2 858	41 106
Résidences principales	92%	91%	85%
Résidences secondaires	4%	3%	4%
Logements vacants	4%	4%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	11	50	1 351
Soit	1%	2%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	92%	93%	53%
T1/T2 :	2%	3%	14%
T3 :	8%	10%	21%
T4	31%	31%	29%
T5+ :	58%	56%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Hurigny	Pôle périurbain nord	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	49	155	2 134
Soit par an	8	26	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	4,2	4,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	100%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Foyer de vie pour adulte handicapés - AJ Chanteloup - 8 places

Hurigny

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Favoriser le parcours résidentiel et améliorer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements,
- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg et en limitant le développement des hameaux.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**58 à 60**	**10**
Sortie de vacance à réaliser	*3*	*1*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain nord	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	15
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	6
dont conventionnement privé	9
dont PLUS	11
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Développer du locatif (T2-T3) en plus de l'accession à la propriété afin de renouveler plus facilement les ménages sur le territoire et assurer le renouvellement de la population des écoles.

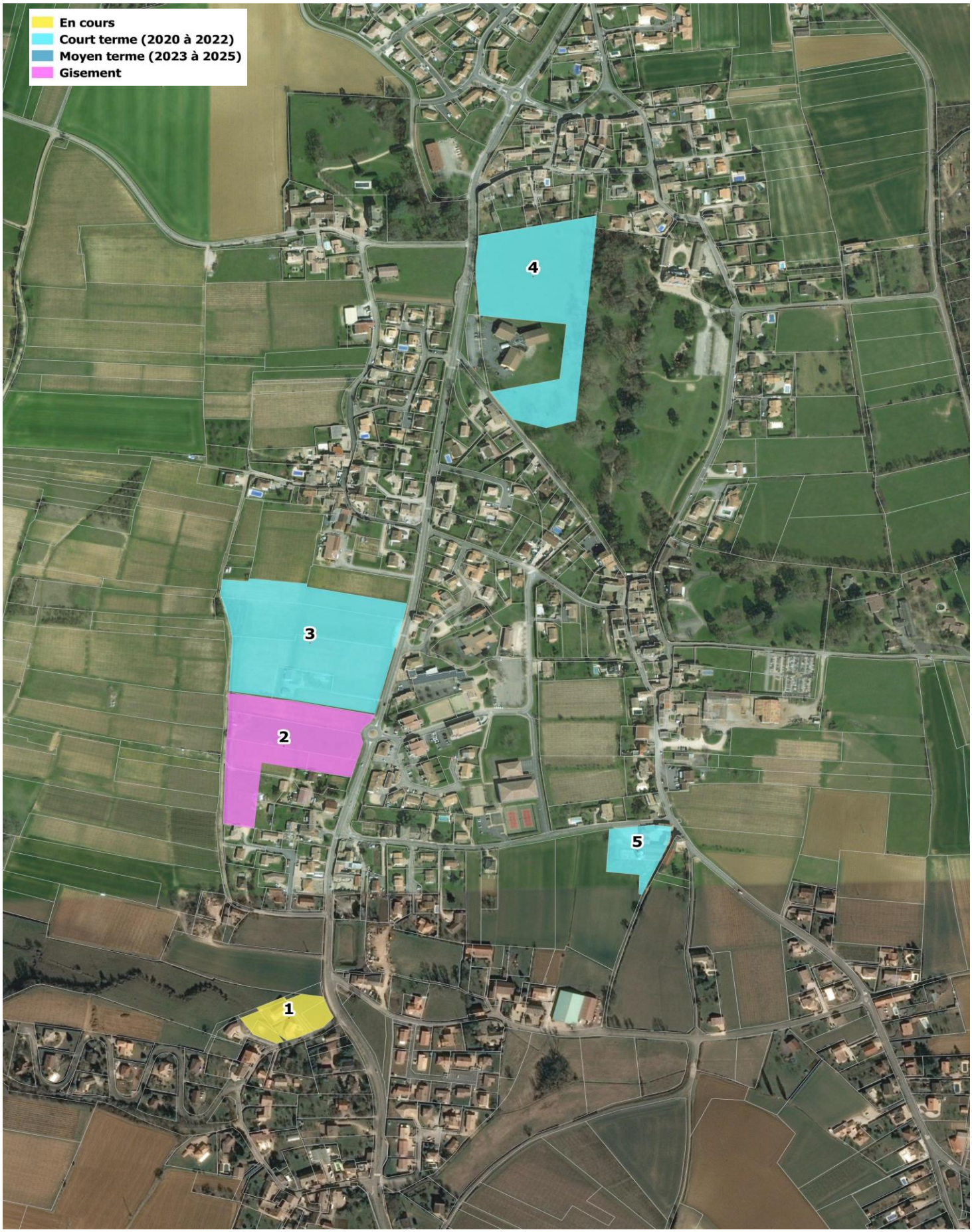
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		4		En cours	0,46	Encore 3 ou 4 lots en attente
3		38		Court terme	3,00	
4		55		Court terme	2,37	
5	Lotissement rue des Rousseaux	6		Court terme	0,44	
2		40		Gisement	1,76	Zone de projet, les propriétaires ne sont pas vendeurs

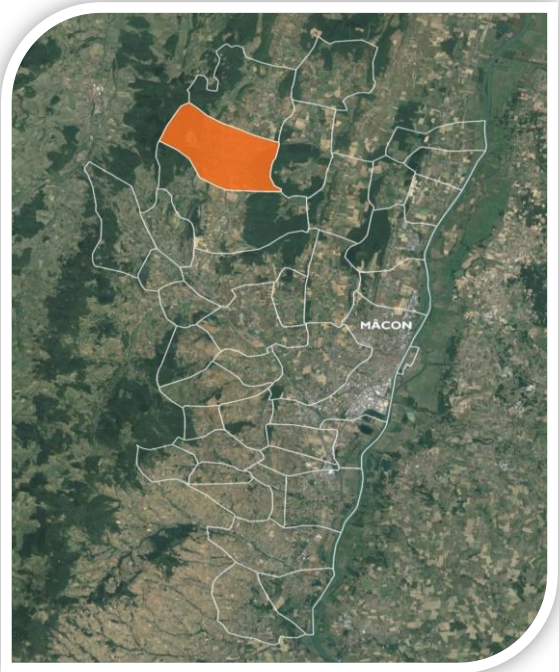
Hurigny


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4
5

Igé

· Contexte territorial

Igé, commune du pôle rural située à 15 km de Mâcon, compte plus de 850 habitants répartis sur un territoire vaste de près de 15km². Elle est majoritairement composée de maisons individuelles occupées par des familles mais doit cependant faire face au vieillissement de sa population.
Les contraintes liées aux problématiques d'assainissement limitent les possibilités de développer l'urbanisation sur la commune puisque le système actuel, qui doit être mis aux normes, permet une capacité de 750 habitants. Elle a connu par le passé une dynamique importante de réhabilitation de logements anciens.



· Urbanisme

PLU approuvé le 24 octobre 2014, modifié le 19 octobre 2018
En cours de modification
3 zones 1AU
3 OAP
1 zone 2AU

· Population

	Igé	Pôle rural	MBA
Population 2015	863	3 805	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,3%	0,8%	0,3%
due au solde naturel	*0,6%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,9%*	*0,2%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	370	1 585	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,34	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	82%	78%	54%
Part des locataires privés	12%	15%	22%
Part des locataires HLM	3%	5%	20%
Indice de jeunesse	98	97	87
Part des 65 ans et +	29%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	18 041 €	21 118 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	14%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	

Nombre de logements sociaux	13
Taux de logements sociaux	3%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	1
Pression de la demande	1

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Igé	Pôle rural	MBA
Nombre logements	473	1 982	41 106
Résidences principales	78%	81%	85%
Résidences secondaires	9%	9%	4%
Logements vacants	13%	11%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	30	86	1 351
Soit	6%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	91%	92%	53%
T1/T2 :	4%	6%	14%
T3 :	12%	12%	21%
T4	30%	29%	29%
T5+ :	54%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Igé	Pôle rural	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	12	127	2 134
Soit par an	2	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,3	5,7	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	91%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Igé

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et éviter le mitage en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification dans le centre-bourg,
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies,
- Réhabiliter les anciens bâtis vacants de la commune en mobilisant les bailleurs sociaux via l'acquisition-amélioration.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**23 à 24**	**4**
Sortie de vacance à réaliser	*4*	*1*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle rural	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	5
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	2
dont conventionnement privé	3
dont PLUS	3
dont PLAI	2

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Besoin de produire plus de petites typologies (T2) dans le parc privé et public.

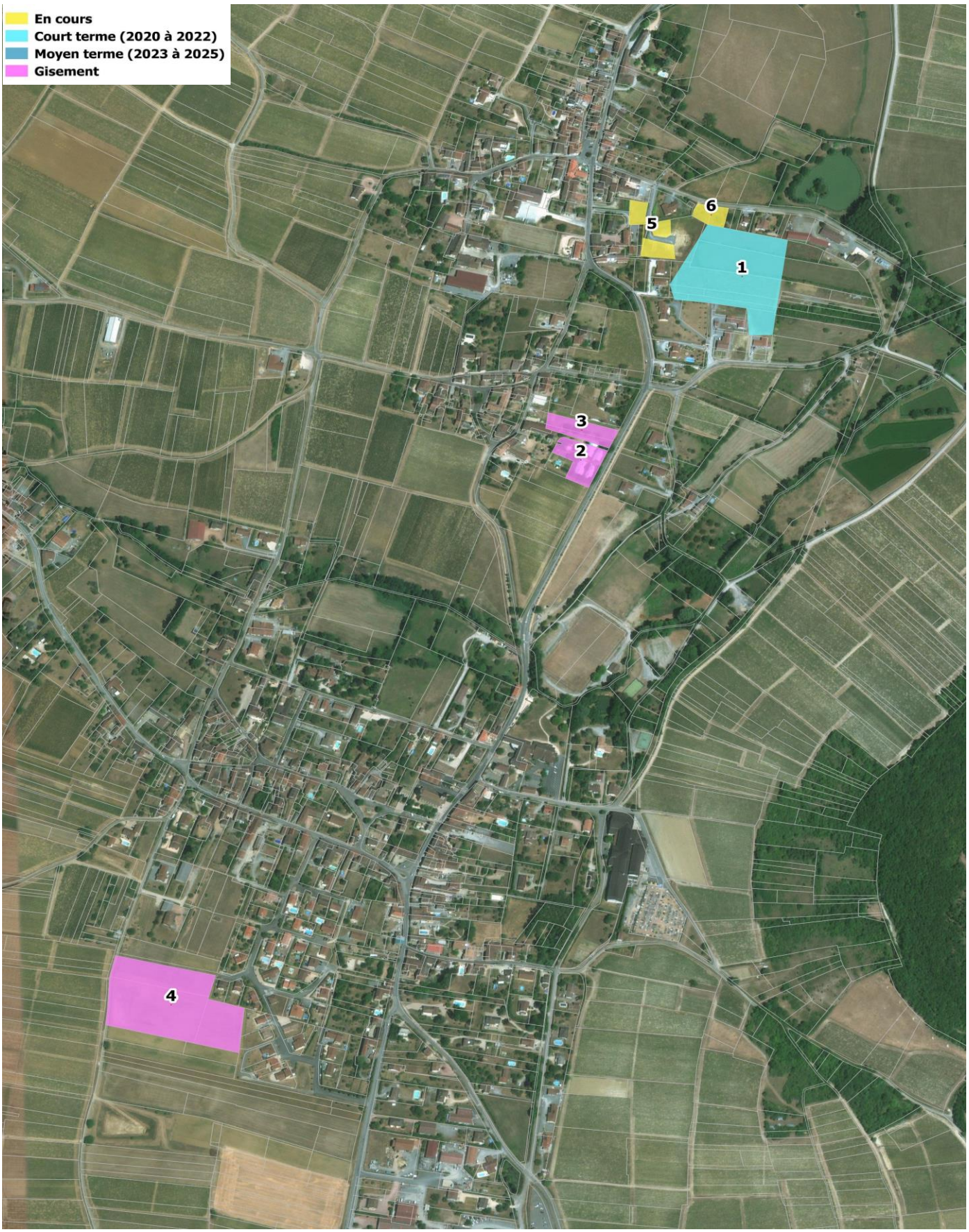
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
5	Parcelles cadastrales B 1209, D 598, 599	3		En cours	0,23	3 lots restant sur 6
6	Parcelles cadastrales D3 et 4	1		En cours	1,66	Permis de construire accordé, achat en cours
1	Lotissement	15		Court terme	0,24	Compromis signé en 2018 pour une vente potentielle en 2020
2	Ancien poulailler			Gisement	0,11	Zone UE, potentiel
3		2		Gisement	1,53	Propriétaires vendeurs
4		20		Gisement	0,28	Conditionnée par l'amélioration de l'assainissement

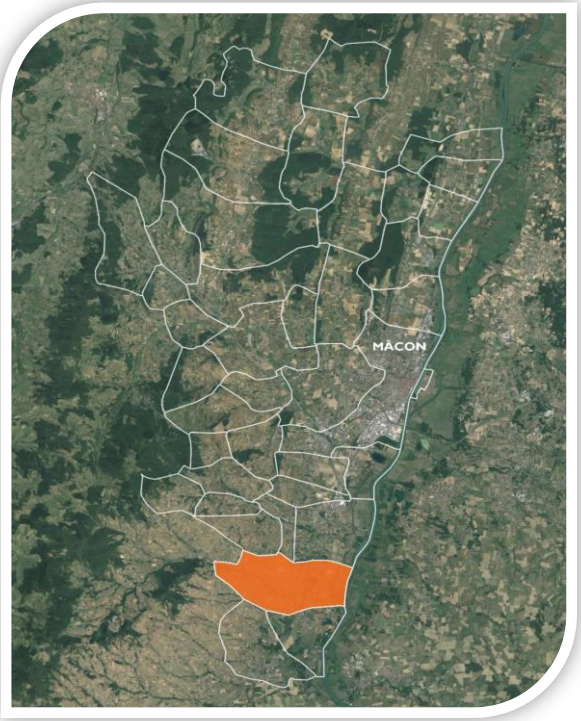
Igé


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4
5
6

La Chapelle-de-Guinchay

· Contexte territorial

La Chapelle-de-Guinchay, située à 15km de Mâcon, regroupe aujourd'hui 4 172 habitants (au 1er janvier 2016) sur 12 km². Elle a connu un développement rapide et récent qui a conduit la commune a réviser son PLU afin de mieux maitriser cette croissance. Ayant rejoint Mâconnais Beaujolais Agglomération le 1er janvier 2017 et disposant de plus de 3 500 habitants, elle est aujourd'hui soumise à l'inventaire de la loi SRU.



· Urbanisme

PLU approuvé le 17 mars 2014, modifié à deux reprises le 26 septembre 2016 et le 18 février 2019 (OAP).
1 zone 1AU
1 OAP
1 zone 2AU

· Population

	La Chapelle-de-Guinchay	Pôle périurbain sud	MBA
Population 2015	4 052	10 698	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,6%	1,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,3%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,3%*	*0,8%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	1 501	4 268	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,64	2,47	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	73%	71%	54%
Part des locataires privés	19%	21%	22%
Part des locataires HLM	6%	6%	20%
Indice de jeunesse	149	114	87
Part des 65 ans et +	23%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	20 463 €	20 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	19%	19%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	140
Taux de logements sociaux	9,0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	6
Nombre de demandes	42
Pression de la demande	2,3

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	La Chapelle-de-Guinchay	Pôle périurbain sud	MBA
Nombre logements	1 727	4 979	41 106
Résidences principales	88%	87%	85%
Résidences secondaires	4%	4%	4%
Logements vacants	8%	8%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	43	148	1 351
Soit	2%	3%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	84%	82%	53%
T1/T2 :	6%	8%	14%
T3 :	12%	15%	21%
T4	32%	31%	29%
T5+ :	50%	46%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	La Chapelle-de-Guinchay	Pôle périurbain sud	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	117	340	2 134
Soit par an	20	57	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	5,1	5,5	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	79%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

EHPAD "LE BOCAGE" - 90 lits

La Chapelle-de-Guinchay

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles,
- Veiller à la maitrise du foncier et du phénomène de division parcellaire,
- Renforcer la production de logements afin de répondre aux exigences de la loi SRU,
- Répondre aux besoins des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile, soit par le développement de petites unités de logements accessibles bien localisés.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**116 à 122**	**19 à 20**
Sortie de vacance à réaliser	*10*	2

Objectifs PLH en diversification	2019-2025	par an
Logements locatifs à conventionner	61	10
dont construction neuve	49	8
dont acquisition-amélioration	6	1
dont conventionnement privé	6	1
dont PLUS	43	7
dont PLAI	18	3

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Produire plus de petites et moyennes typologies (T2 et T3) dans le parc locatif permettant de renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Varier les formes urbaines afin de répondre à un maximum de besoins, volonté de développer des logements en location. Favoriser la forme "individuel groupé" tout en améliorant la qualité des logements en collectif

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie	Commentaires
4	Le Clos de Pontanevaux	15		En cours	0,36	
1	Lotissement commune/OPAC	69	24	Court terme	2,33	OAP secteur centre - Zone 1AU
2	Zone UD- Quintus	10		Court terme	0,85	
3	EPA Bocage	33	15	Court terme	0,36	

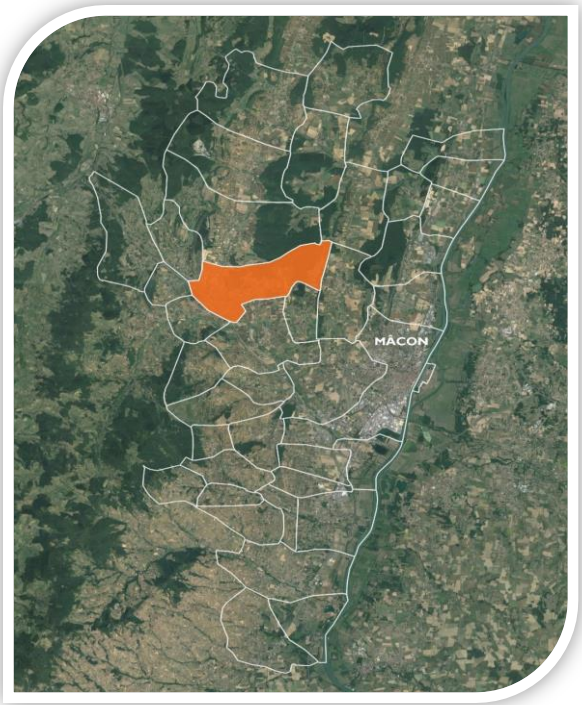
Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

La Chapelle-de-Guinchay

La Roche-Vineuse

· Contexte territorial

La Roche Vineuse, commune du pôle périurbain Ouest, regroupe plus de 1 500 habitants sur un territoire vaste de 12km². Elle a connu un développement important ces dernières années, avec la construction de 3 lotissements. De nombreuses familles sont venues s'installer pour accéder à la propriété, recherchant un cadre de vie "naturel", à proximité des centres d'emploi et bénéficiant de services (écoles, commerces, maisons médicales,...).



· Urbanisme

PLU approuvé le 6 septembre 2013, modifié les 30 octobre 2015, 30 janvier 2017, révisé le 30 janvier 2017
3 zones 1AU
3 OAP
5 zones 2AU

· Population

	La Roche-Vineuse	Pôle périurbain ouest	MBA
Population 2015	1 531	4 803	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,3%	2,0%	0,3%
due au solde naturel	*0,2%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,1%*	*1,5%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	707	2 039	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,17	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	71%	71%	54%
Part des locataires privés	24%	20%	22%
Part des locataires HLM	3%	7%	20%
Indice de jeunesse	61	88	87
Part des 65 ans et +	42%	34%	31%
Revenu disponible médian par UC	23 738 €	23 501 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	15%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	96
Taux de logements sociaux	13,1%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	9
Pression de la demande	0,5

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	La Roche-Vineuse	Pôle périurbain ouest	MBA
Nombre logements	860	2 379	41 106
Résidences principales	86%	88%	85%
Résidences secondaires	8%	6%	4%
Logements vacants	6%	6%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	17	47	1 351
Soit	2%	2%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	81%	84%	53%
T1/T2 :	12%	7%	14%
T3 :	12%	14%	21%
T4	24%	26%	29%
T5+ :	52%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	La Roche-Vineuse	Pôle périurbain ouest	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	38	141	2 134
Soit par an	6	24	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	4,4	5,3	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	94%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Résidence Autonomie "L'eau Vive" pour Personnes âgées - 74 places

La Roche-Vineuse

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'étalement urbain sur le territoire en privilégiant des extensions raisonnées,
- Réhabiliter thermiquement certains logements pour améliorer la performance énergétique,
- Répondre à un enjeu de diversification de l'offre, en termes de typologie et de prix.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**44 à 46**	**7 à 8**
Sortie de vacance à réaliser	*3*	*1*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain ouest	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	11
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	4
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	3

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel dans l'objectif de renouveler plus facilement la population.

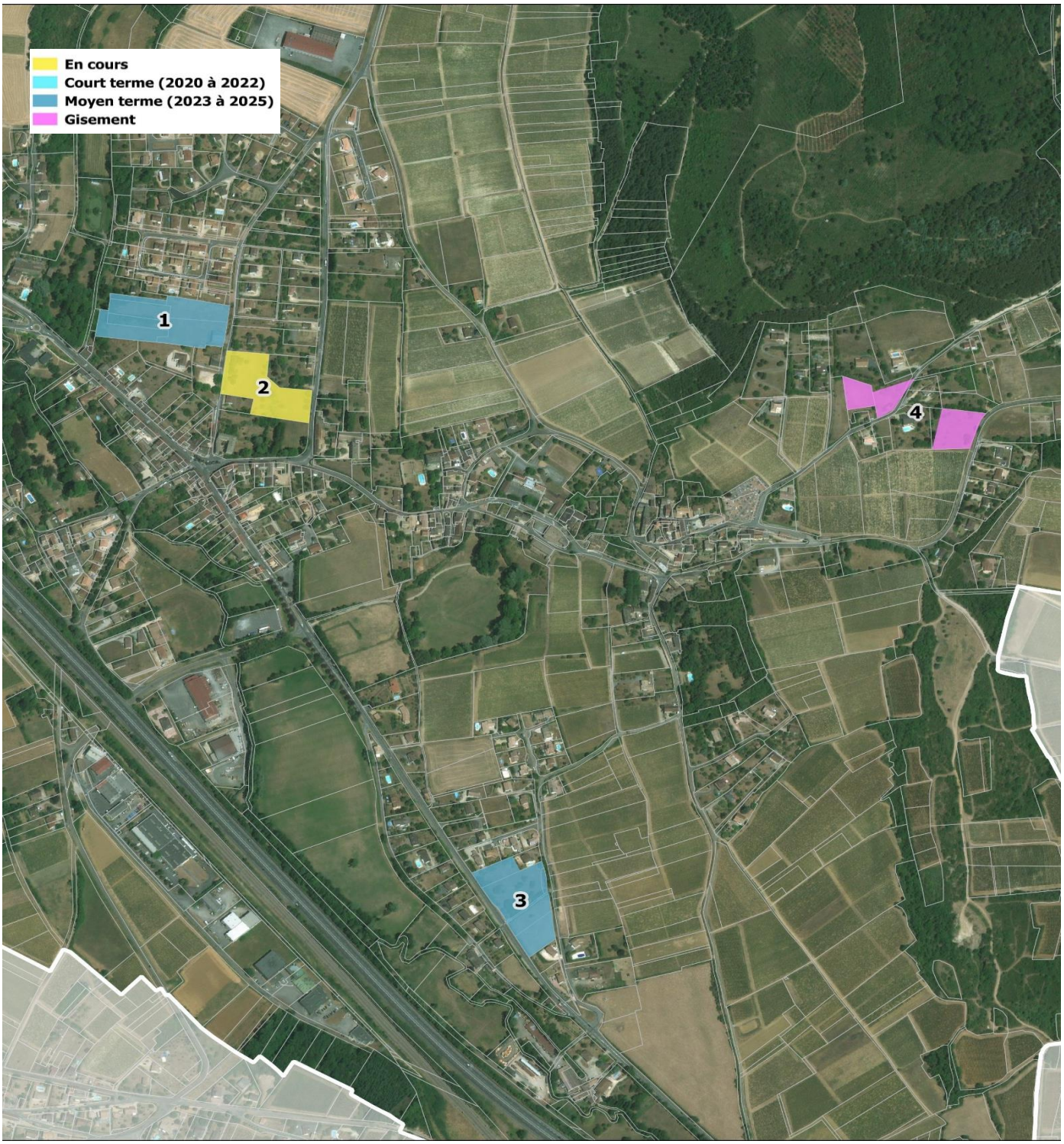
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
2	Au Moncery OAP "Entité Est"	20		en cours	0,84	Permis de construire déposé
1	Au Moncery OAP "Entité Ouest"	12		Moyen terme	1,27	
3	"Le Poncet"	8		Moyen terme	1,06	Potentiels zone 1 AU - Multipropriétaires- plus difficile a mobiliser
4	"En Tartevas"	6		Gisement	1,18	Potentiel environ 6 logements restants selon le PLU.

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

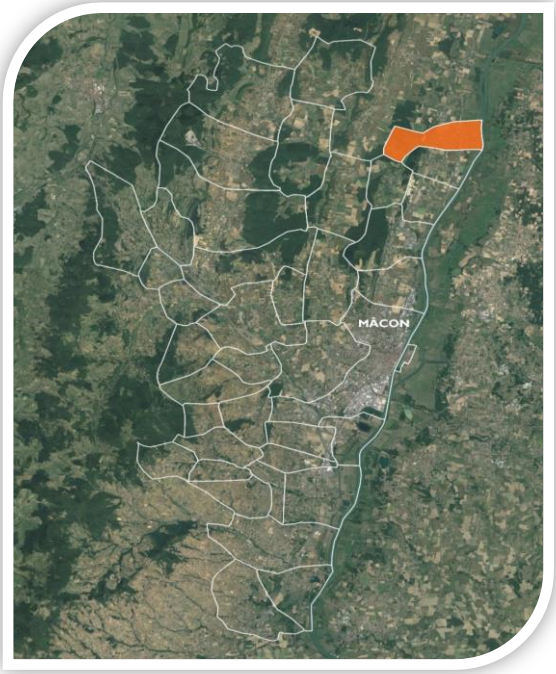
La Roche-Vineuse



La Salle

· Contexte territorial

La Salle, commune située au Nord de l'agglomération compte 550 habitants pour une superficie de 570 hectares. Elle dispose d'un cadre de vie attractif et son bassin de vie est tourné vers Mâcon
A l'heure actuelle peu de terrains constructibles sont disponibles. Il existe cependant un certain nombre de dents creuses dans le bâti plus ancien.



· Urbanisme

PLU approuvé le 8 janvier 2013, modifié le 9 mai 2016
2 zones 1AU
4 OAP
2 zones 2AU

· Population

	La Salle	Pôle périurbain nord	MBA
Population 2015	552	6 448	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,3%	0,5%	0,3%
due au solde naturel	*0,3%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,6%*	*0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	230	2 578	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,40	2,46	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	87%	82%	54%
Part des locataires privés	11%	12%	22%
Part des locataires HLM	0%	5%	20%
Indice de jeunesse	99	96	87
Part des 65 ans et +	32%	30%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 450 €	22 641 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	14%	11%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie
Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	1
Taux de logements sociaux	0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	La Salle	Pôle périurbain nord	MBA
Nombre logements	260	2 858	41 106
Résidences principales	91%	91%	85%
Résidences secondaires	3%	3%	4%
Logements vacants	6%	4%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	50	1 351
Soit	2%	2%	3%

Source : FILOCOM 2015 / s:secret

Part des maisons individuelles	95%	93%	53%
T1/T2 :	4%	3%	14%
T3 :	12%	10%	21%
T4	30%	31%	29%
T5+ :	54%	56%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	La Salle	Pôle périurbain nord	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	2	155	2 134
Soit par an	0	26	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	0,6	4,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	100%	64%

Source : Sitadel logts commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

La Salle

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg et les principaux hameaux, afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire,
- Diversifier l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies pour satisfaire la demande des personnes âgées et des jeunes de la commune.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**9 à 10**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain nord	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	15
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	6
dont conventionnement privé	9
dont PLUS	11
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel dans l'objectif de renouveler plus facilement la population.

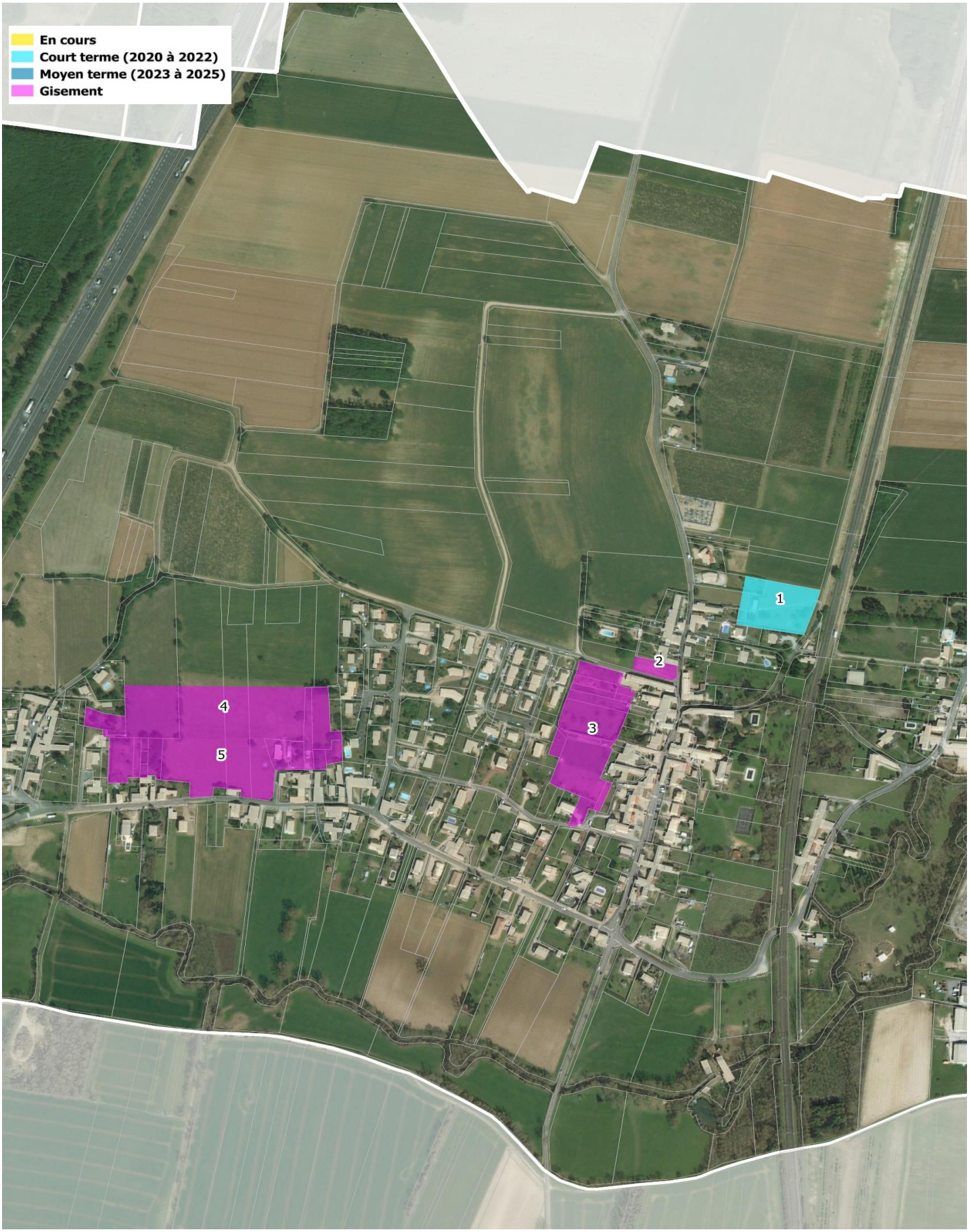
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	Zone UB	6		Court terme	0,56	Parcelles entre 650 et 800 m²
2				Gisement	0,11	Zone potentiel pour du logement locatif social (un seul propriétaire)
3				Gisement	1,27	Multipropriétaire
4				Gisement	1,88	Blocage des deux zones
5				Gisement	1,60	Blocage des deux zones

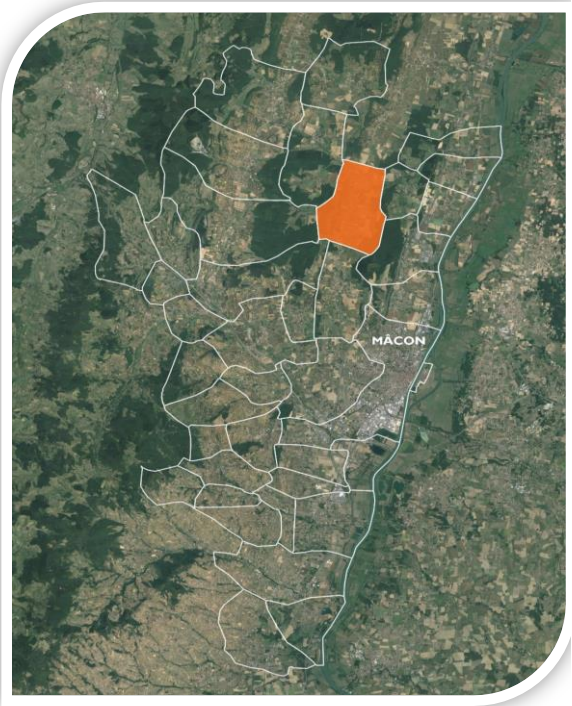
La Salle


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4
5

Laizé

· Contexte territorial

Laizé, commune de près de 1 100 habitants répartis sur plus de 10km² bénéficie d'une position géographique intéressante et d'un cadre de vie attractif au Nord-Est de Mâcon. La commune a connu une croissance rapide il y a 15 ans qui a ralentie pour atteindre la construction de 3 logements par an.



· Urbanisme

PLU approuvé le 5 mars 2018,
2 zones 1AU
2 zones 2AU

· Population

	Laizé	Pôle périurbain nord	MBA
Population 2015	1 092	6 448	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,6%	0,5%	0,3%
due au solde naturel	*0,6%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,0%*	*0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	418	2 578	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,61	2,46	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	88%	82%	54%
Part des locataires privés	7%	12%	22%
Part des locataires HLM	4%	5%	20%
Indice de jeunesse	138	96	87
Part des 65 ans et +	26%	30%	31%
Revenu disponible médian par UC	22 761 €	22 641 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	11%	11%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Remplissant ses obligations	Assujettie
Nombre de logements sociaux	24
Taux de logements sociaux	5%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	2
Pression de la demande	0,7

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Laizé	Pôle périurbain nord	MBA
Nombre logements	474	2 858	41 106
Résidences principales	90%	91%	85%
Résidences secondaires	4%	3%	4%
Logements vacants	6%	4%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	11	50	1 351
Soit	2%	2%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	98%	93%	53%
T1/T2 :	1%	3%	14%
T3 :	8%	10%	21%
T4	32%	31%	29%
T5+ :	58%	56%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Laizé	Pôle périurbain nord	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	17	155	2 134
Soit par an	3	26	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,6	4,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	100%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Laizé

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Répondre aux besoins des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés.
- Agir sur la rénovation des maisons anciennes

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**15 à 16**	**3**
Sortie de vacance à réaliser	*2*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain nord	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	15
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	6
dont conventionnement privé	9
dont PLUS	11
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Développer du locatif (T2-T3) en plus de l'accession à la propriété afin de renouveler plus facilement les ménages sur le territoire et assurer le renouvellement de la population des écoles.

Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
3	Lotissement communal (le Meix-Goujon)	20		En cours	1,76	Encore 20 logements à produire (locatifs / accession à la propriété)
1	Zone potentielle	39		Gisement	1,99	Terrain constructible
2	Terrain constructible	11		Gisement	1,29	Propriétaire potentiellement vendeur

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Laizé

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
3
1
2

Leynes

· Contexte territorial

Leynes, comptant un peu plus de 500 habitants répartis sur 480 hectares, est une commune dynamique et attractive du fait de son cadre de vie et sa situation géographique, à proximité de l'entrée d'autoroute « Mâcon sud » et de la gare TGV « Mâcon Loché ». Historiquement, l'urbanisation de Leynes s'est développée de façon relativement diffuse, organisée à proximité des axes routiers principaux existants (RD 31) et regroupée en plusieurs hameaux constituant des entités bien distinctes. Ces dernières années, le développement s'est fait par de la construction neuve et la réhabilitation d'anciennes maisons.

· Urbanisme

PLU apporuvé le 4 septembre 2009, modifié le 16 décembre 2011 et le 30 août 2018
3 zones 1AU
3 OAP
1 zone 2AU

· Population

	Leynes	Pôle viticole	MBA
Population 2015	530	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,7%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,2%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,6%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	211	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,51	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	74%	80%	54%
Part des locataires privés	15%	15%	22%
Part des locataires HLM	6%	1%	20%
Indice de jeunesse	111	82	87
Part des 65 ans et +	26%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	24 162 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	14%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	

Nombre de logements sociaux	16
Taux de logements sociaux	7%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	1
Pression de la demande	0,5

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Leynes	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	284	3 677	41 106
Résidences principales	75%	82%	85%
Résidences secondaires	12%	9%	4%
Logements vacants	13%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	11	135	1 351
Soit	4%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	90%	93%	53%
T1/T2 :	3%	10%	14%
T3 :	15%	13%	21%
T4	21%	23%	29%
T5+ :	62%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Leynes	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	17	126	2 330
Soit par an	3	21	388
Indice de construction pour 1 000 hbts	5,7	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	88%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Leynes

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune, en limitant les nouvelles constructions autour des hameaux les moins bien desservis du point de vue des réseaux, et en privilégiant la densification du Bourg et des hameaux principaux,
- Réinvestir le parc existant dans l'objectif de diversifier l'offre en logements avec du locatif (social) en petites typologies pour satisfaire la demande des personnes âgées et des jeunes de la commune (aujourd'hui, peu de rotation au sein de certains locatifs sociaux), et de travailler sur la rénovation (intérieur et extérieur) des anciennes maisons de vignerons.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**20 à 21**	**3 à 4**
Sortie de vacance à réaliser	*2*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Travailler sur la vacance et proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	« Les Perriers » et « les Rochettes »	2		Gisement	1,87	Secteur OAP
2	« Les Perriers » et « les Rochettes »	10		Gisement	0,57	Zone 2AuA : modification de la zone en 1AUA (modif PLU 2018)
3	Secteur OAP " Les Butines"	1		Gisement	1,70	Zone 2AuB : multi propriétaires mais ne se fera qu'après les autres zones

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

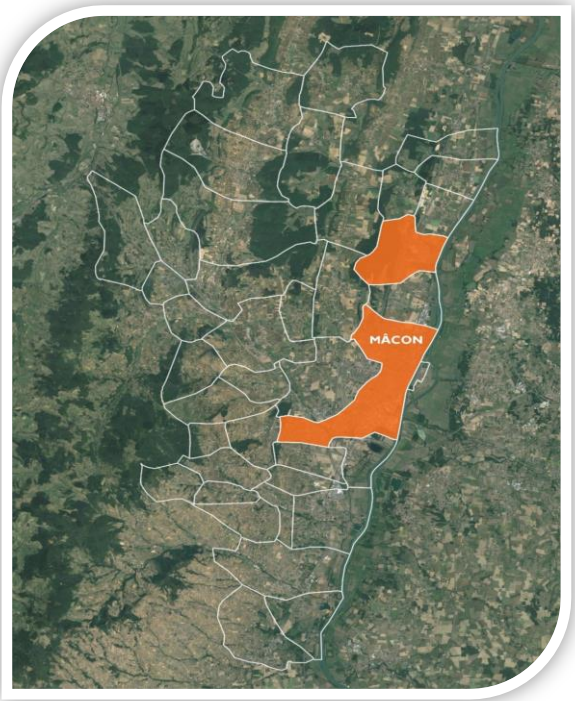
Leynes

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3

Mâcon

· Contexte territorial

Ville de 33 200 habitants sur 27km², Mâcon est située à la limite Sud du département et de la région Bourgogne-Franche-Comté. Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique, intégrée dans un réseau de villes importantes (Lyon, Genève, Paris rapidement accessible grâce au TGV et à l'A6).
Malgré cela, la ville connait un déficit migratoire ces dix dernières années, avec davantage de départs d'habitants que d'arrivées, pouvant témoigner d'un certain manque d'attractivité de la ville centre.
Comme pour de nombreuses "villes moyennes", le défi à relever est de réussir le développement et la transformation de l'espace urbain dense tout en garantissant une meilleure qualité de vie pour les habitants et en maintenant une ville accessible et ouverte pour tous dans la perspective de réaffirmer son attractivité résidentielle.



· Urbanisme

PLU en révision avec une approbation prévue pour la fin d'année 2019

· Population

	Mâcon	Pôle urbain	MBA
Population 2015	33 236	43 973	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,5%	-0,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,4%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,9%*	*-0,6%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	16 203	21 274	34 626
Nombre de personnes par ménage	1,98	1,99	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	36%	41%	54%
Part des locataires privés	25%	25%	22%
Part des locataires HLM	35%	30%	20%
Indice de jeunesse	84	80	87
Part des 65 ans et +	31%	31%	31%
Revenu disponible médian par UC	17 713 €	18 878 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	32%	29%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Remplissant ses obligations	Assujettie
Nombre de logements sociaux	6908
Taux de logements sociaux	42,3%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	210
Nombre de demandes	1507
Pression de la demande	2,1

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Mâcon	Pôle urbain	MBA
Nombre logements	19 343	25 231	41 106
Résidences principales	83%	84%	85%
Résidences secondaires	2%	2%	4%
Logements vacants	14%	13%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	752	885	1 351
Soit	4%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	24%	30%	53%
T1/T2 :	22%	20%	14%
T3 :	27%	26%	21%
T4	29%	29%	29%
T5+ :	22%	25%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Mâcon	Pôle urbain	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	679	1 246	2 134
Soit par an	113	208	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	3,4	5,4	5,1
Part des logements produits en individuel	37%	46%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Personnes en difficultés socio-économique
Maison Relais "PEP71" - 15 places
Pension de familles-Maison relais "Trappistines" - 16 places
C.H.R.S Le Pont - 21 places
Résidence Sociale Le Panorama - 37 places
ACCUEIL DE NUIT Les Charmilles - 19 places
Hébergement Temporaire extrême urgence (rue de Lyon) - 110 places
Hébergement Temporaire urgence (rue de Lyon) - 59 places

Demandeurs d'asile
Centre Provisoire Hébergement - 50 places
CADA Le Pont - 235 places

Personnes âgées
Résidences Séniors - Les Séquanes - 48 places
Foyer-logement Résidence Epinoches-Cerisaie - 137 lits
EHPAD JAcques Chauvire - 65 chambres
EHPAD Pierre Pfitzenmeyer - 76 places
EHPAD La Providence - 78 places
EHPAD RDAS - 221 places
EHPAD Camille Claudel - 82 places
EHPAD Hôtel Dieu - 71 lits

Personnes handicapées
Foyer Hébergement Traditionnel des IMC - 20 places
Foyer-Petite Unité de vie (Rue de l'Héritan)- 12 places
Foyer de Vie (Avenue des Saugeraies) - 12 places

Eohs

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Renforcer le poids démographique de la ville en réinvestissant le parc de logement existant et en produisant une offre de logements neufs suffisante, qualitative et attractive auprès notamment des familles pour permettre aux jeunes actifs de se stabiliser sur la commune,
- Remédier aux problèmes de la vacance dans l'hypercentre en s'appuyant sur la future OPAH Coeur de Ville,
- Maitriser le foncier,
- Répondre au besoin des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés,
- Intégrer une offre en logements locatifs en reinvestissant le parc existant (acquisition-amélioration, conventionnement privé).

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**890 à 979**	**148 à 163**
Sortie de vacance à réaliser	*123*	*21*

Objectifs PLH en diversification	2019-2025	par an
Logements locatifs à conventionner	134	22
dont construction neuve	80	13
dont acquisition-amélioration	40	7
dont conventionnement privé	14	2
dont PLUS	94	16
dont PLAI	40	7

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Favoriser les petites typologies dans le parc public, notamment des T2, pour répondre à la demande des jeunes et des personnes âgées.

Formes urbaines : Privilégier les formes intermédiaires, l'habitat individuel groupé.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	14 QUAI LAMARTINE	11	11	Court terme	0,02	
2	RUE SAINT VINCENT	9	9	Moyen terme	0,04	
3	ILOT LAGUICHE	14		Moyen terme	0,11	
4	RUE MINIMES	79		En cours	0,23	dont résidence senior
5	PLACE CARNOT	5		Court terme	0,07	
6	projet soufflot 249 rue Carnot	64		En cours	0,25	
7	RUE VICTOR HUGO / Le Royal	20		En cours	0,09	
8	Ilôt Combier	50		Moyen terme	0,04	Pas encore de localisation précise
9	RUE 28 JUIN	9		Court terme	0,30	
10	Angle Dunant/De Gaulle	22		Moyen terme	1,23	
11	Anciennes Serres de Flacé	29		Moyen terme	0,20	
13	RUE DE CHAVANNES	7		Court terme	0,02	
16	Opérations de restauration immobilière	40		Court terme	0,22	
17	ZAC Monnier	24	24	Court terme	1,84	

11
10
17
9
16
13
8
7
2
16
16
3
1
4
16
5
6
En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement

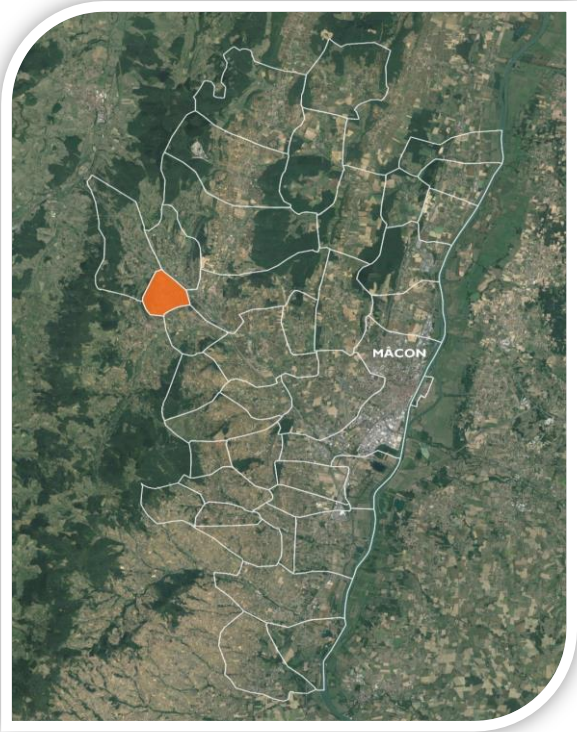
N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie	Commentaires
12	LE CATELINET SENNECE	16		En cours	1,05	
14	RUE JULIENAS	18		Court terme	1,58	
15	RUE JULIENAS	6		Court terme	0,54	

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement

Milly-Lamartine

· Contexte territorial

Milly Lamartine, située à l'Ouest de l'agglomération, compte 350 habitants environ sur une superficie restreinte de 290 hectares. Elle connait un développement très rapide ces dernières années, lié à la construction de lotissements.
La pression foncière a permis à la commune de voir se réhabiliter une partie de son parc ancien.



· Urbanisme

PLU approuvé le 20 mars 2014
2 zones 1AU
2 OAP
1 zone 2AU

· Population

	Milly-Lamartine	Pôle viticole	MBA
Population 2015	356	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,4%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*1,2%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,2%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	152	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,34	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	89%	80%	54%
Part des locataires privés	8%	15%	22%
Part des locataires HLM	3%	1%	20%
Indice de jeunesse	79	82	87
Part des 65 ans et +	27%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	22 763 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	7%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie	
Remplissant ses obligations		
Nombre de logements sociaux		8
Taux de logements sociaux		6%
Programmation LLS 2010 - 2016 :		0
Nombre de demandes		0
Pression de la demande		0,0

Source : SNE 31112/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Milly-Lamartine	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	184	3 677	41 106
Résidences principales	81%	82%	85%
Résidences secondaires	12%	9%	4%
Logements vacants	7%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	-	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	99%	93%	53%
T1/T2 :	1%	10%	14%
T3 :	10%	13%	21%
T4	34%	23%	29%
T5+ :	55%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Milly-Lamartine	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	9	125	2 134
Soit par an	2	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	4,4	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Milly-Lamartine

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg,
- Répondre au besoin des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**6**	**1**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

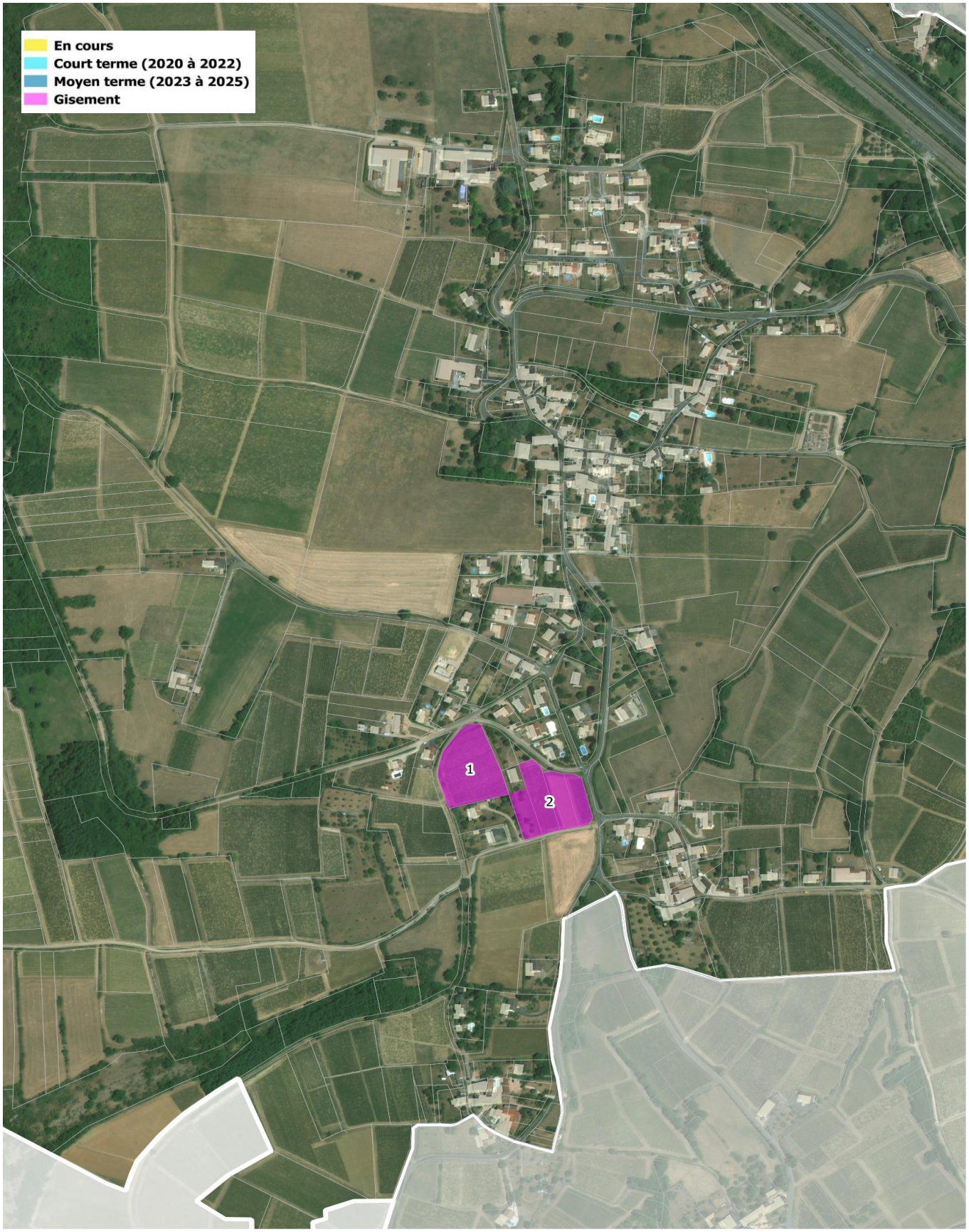
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	Zone 1 AU secteur OAP Sud Ouest	12		Gisement	0,64	Terrain constructible OAP, objectif 12 logements de forme individuelle
2	Zone 1 AU secteur OAP Sud Ouest	4		Gisement	0,69	4 parcelles, multipropriétaires, pas désireux de vendre

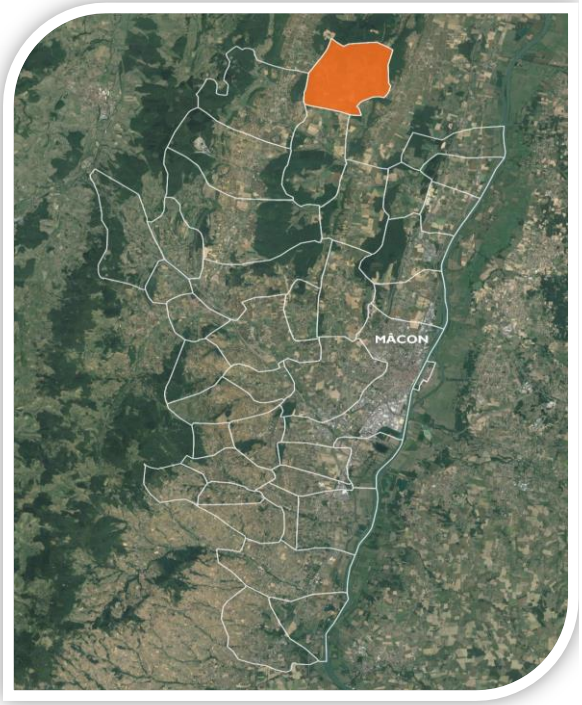
Milly-Lamartine



Péronne

· Contexte territorial

Péronne, située à l'extremité Nord de l'agglomération à une vingtaine de kilomètres de Mâcon compte un peu plus de 650 habitants et s'étend sur près de 11km². Sa situation géographique ne constitue pas un frein à son attractivité car elle conserve un cadre de vie rural et des prix modérés. La commune s'est développée récemment avec des lotissements récents et possède des réserves foncières.



· Urbanisme

Carte communale approuvée le 22 juin 2006

· Population

	Péronne	Pôle rural	MBA
Population 2015	655	3 805	76 451
Evolution anuelle 10-15	2,5%	0,8%	0,3%
due au solde naturel	*0,8%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,7%*	*0,2%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	266	1 585	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,46	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	81%	78%	54%
Part des locataires privés	12%	15%	22%
Part des locataires HLM	4%	5%	20%
Indice de jeunesse	127	97	87
Part des 65 ans et +	28%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	22 295 €	21 118 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	16%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	21
Taux de logements sociaux	8%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	10
Nombre de demandes	6
Pression de la demande	1,5

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Péronne	Pôle rural	MBA
Nombre logements	308	1 982	41 106
Résidences principales	85%	81%	85%
Résidences secondaires	9%	9%	4%
Logements vacants	6%	11%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	86	1 351
Soit	2%	4%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	98%	92%	53%
T1/T2 :	4%	6%	14%
T3 :	9%	12%	21%
T4	27%	29%	29%
T5+ :	60%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Péronne	Pôle rural	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	33	127	2 134
Soit par an	6	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	9,0	5,7	5,1
Part des logements produits en individuel	70%	91%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Péronne

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies
- Maitriser l'urbanisation et éviter le mitage en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification dans le centre-bourg

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**17 à 18**	**3**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle rural	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	5
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	2
dont conventionnement privé	3
dont PLUS	3
dont PLAI	2

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Besoin de produire plus de petites typologies (T2) dans le parc privé et public.

Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	Parcelle cadastrale B773	1		court terme	0,07	Maison inoccupée en vente
2	Parcelle cadastrale B775	2 à 4		court terme	0,05	Lots de bâtiments inoccupés mis en vente
3	Parcelles cadastrales ZC173, 222, 220	3		court terme	0,03	Terrains : 2 sous compromis avant PC, + 1 PC accordé
4	Parcelle cadastrale ZC185	1		Gisement	0,05	Projet retardé, incertain

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

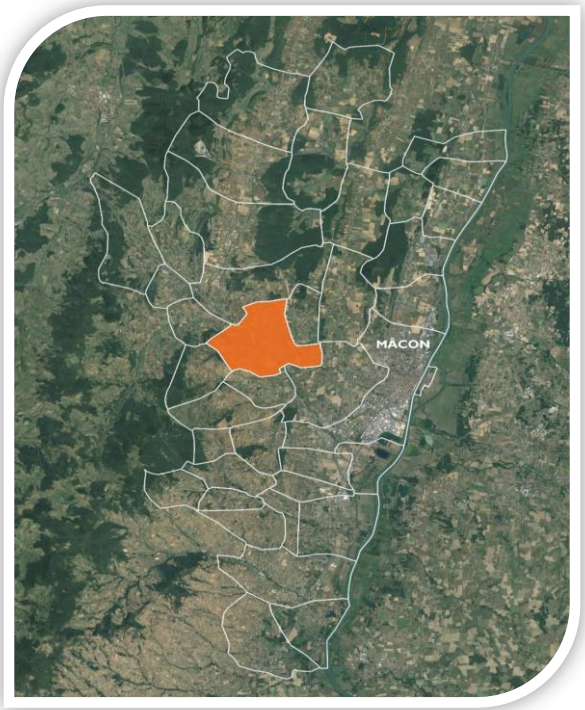
Péronne

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4

Prissé

· Contexte territorial

La commune de Prissé est une commune attractive, proche de Mâcon, d'environ 2000 habitants répartis sur près de 11km². Son développpement s'est fait grâce à ses lotissements et plus récemment avec la construction de logements autour du bourg historique. Elle dispose aujourd'hui d'une desserte ferrovière intéressante par accès rapide à la gare TGV.



· Urbanisme

PLU approuvé le 16 janvier 2007, modifié les 4 juillet 2009, 4 octobre 2011, 3 septembre 2013, 7 juin 2016 et 17 janvier 2018, révisé le 7 juillet 2015
1 zone 1AU
5 zones 2AU

· Population

	Prissé	Pôle périurbain ouest	MBA
Population 2015	2 018	4 803	76 451
Evolution anuelle 10-15	2,7%	2,0%	0,3%
due au solde naturel	*0,9%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,8%*	*1,5%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	821	2 039	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,46	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	64%	71%	54%
Part des locataires privés	23%	20%	22%
Part des locataires HLM	10%	7%	20%
Indice de jeunesse	116	88	87
Part des 65 ans et +	30%	34%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 497 €	23 501 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	17%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	

Nombre de logements sociaux	97
Taux de logements sociaux	12%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	7
Nombre de demandes	19
Pression de la demande	1,4

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Prissé	Pôle périurbain ouest	MBA
Nombre logements	924	2 379	41 106
Résidences principales	90%	88%	85%
Résidences secondaires	4%	6%	4%
Logements vacants	7%	6%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	19	47	1 351
Soit	2%	2%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	82%	84%	53%
T1/T2 :	6%	7%	14%
T3 :	18%	14%	21%
T4	30%	26%	29%
T5+ :	46%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Prissé	Pôle périurbain ouest	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	59	141	2 134
Soit par an	10	24	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	5,4	5,3	5,1
Part des logements produits en individuel	86%	94%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Foyer-Logement Chateau de Montceau - 45 places

Prissé

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en typologies intermédiaires
- Répondre aux besoins des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**52 à 55**	**9**
Sortie de vacance à réaliser	*4*	*1*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain ouest	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	11
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	4
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	3

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Besoin de produire plus de typologies moyennes (T2-T3) dans le parc privé et public.

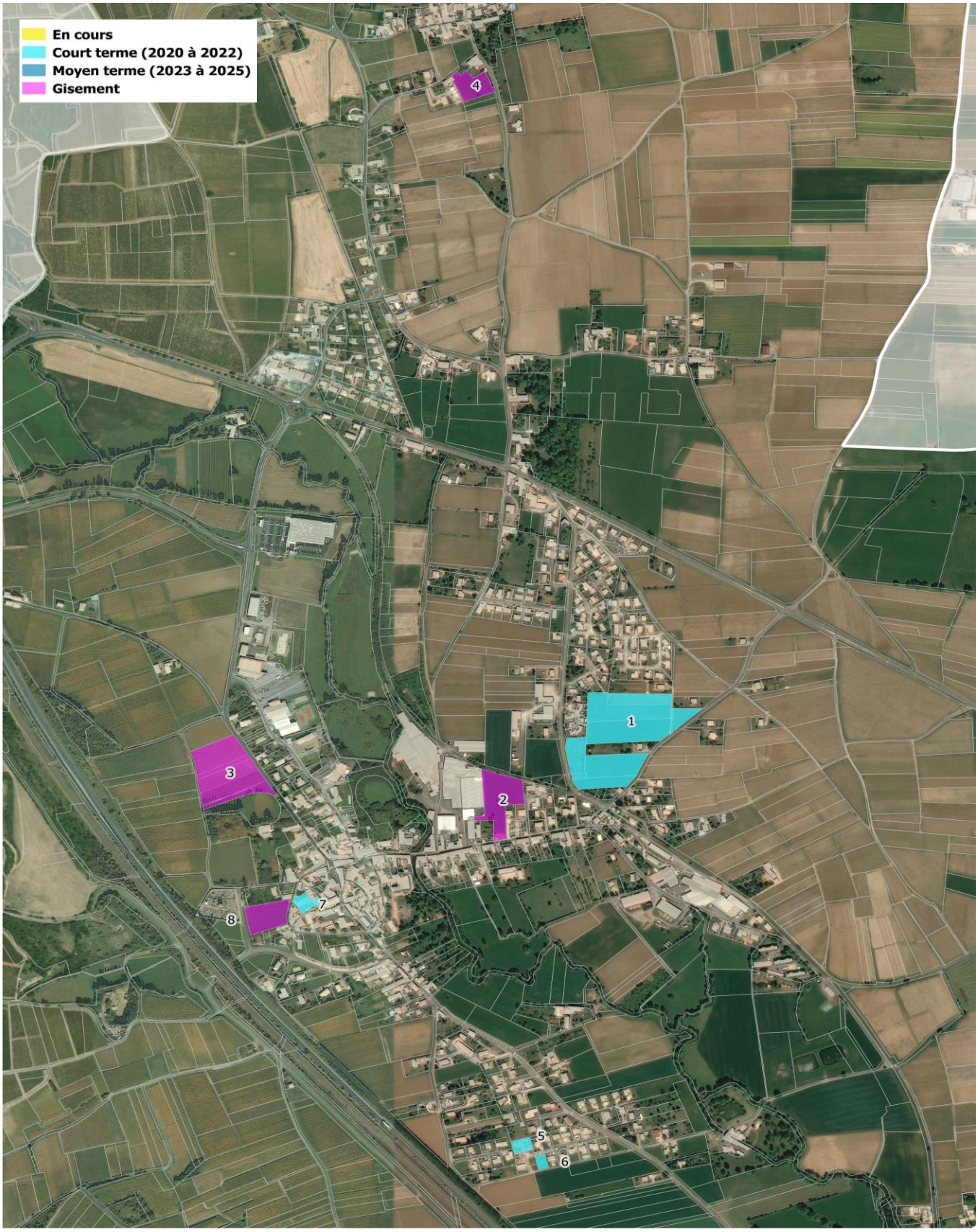
Formes urbaines : Poursuivre le réequilibrage des formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	ZAC des Jyrondelles	62		Court terme	3,44	
4	PARCELLE AI 3	3		Gisement	0,40	Parcelle constructible, propriétaires devraient prochainement la mettre en vente
5	PARCELLES AZ 110 – 111 – 113 et 114	3		Court terme	0,12	PC déposé pour la construction de 3 maisons d'habitation sur ces lots.
6	PARCELLES AZ 125 – 128	2		Court terme	0,07	PC déposé pour la construction de 2 maisons d'habitation sur ce lot.
7	PARCELLE BE 94	8		Court terme	0,15	PC déposé pour la réhabilitation de ce tènement immobilier en 8 logements.
2	Privé			Gisement	0,89	Propriétaire désireux de vendre, mais frein car dans la zone inondable
3	Privé - Zones 2AU	50		Gisement	1,72	Une des trois zones (celle du sud), propriétaire est vendeur
8	PARCELLE ZB 124	6		Gisement	0,52	Parcelle constructible, lotisseur intéressé pour un projet de division en 6 lots

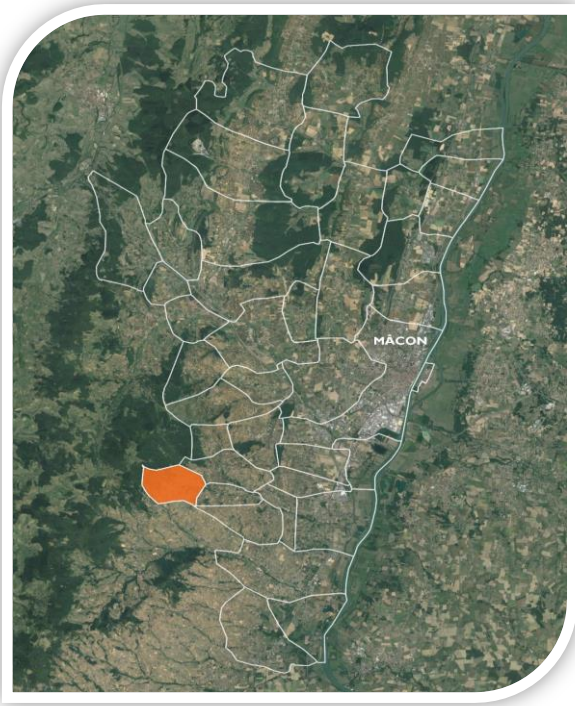
Prissé


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4
5
6
7
8

Pruzilly

· Contexte territorial

Pruzilly, commune du pôle viticole située à l'extrême Ouest de MBA, compte un peu plus de 300 habitants répartis sur 430 hectares. Elle a connu un très fort développement démographique ces dernières années, sous l'effet de constructions neuves dans le cadre de lotissements, et de rénovations de bâtis. Sa localisation et son cadre de vie en font une commune attractive pour les familles.



· Urbanisme

Carte communale approuvée le 13 novembre 2014

· Population

	Pruzilly	Pôle viticole	MBA
Population 2015	315	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	3,8%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,7%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*3,0%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	125	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,51	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	87%	80%	54%
Part des locataires privés	12%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	156	82	87
Part des 65 ans et +	23%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 301 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	20%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie / Assujettie	
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	2
Taux de logements sociaux	1%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Pruzilly	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	173	3 677	41 106
Résidences principales	79%	82%	85%
Résidences secondaires	8%	9%	4%
Logements vacants	13%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	12	135	1 351
Soit	7%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	96%	93%	53%
T1/T2 :	1%	10%	14%
T3 :	10%	13%	21%
T4	22%	23%	29%
T5+ :	66%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Pruzilly	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	5	125	2 134
Soit par an	1	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	3,0	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Pruzilly

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Poursuivre le développement du parc de logement dans les dents creuses, les possibilités de le faire en extension étant assez limitées,
- Développer une offre adaptée aux besoins des personnes âgées notamment en adaptant leur logement,
- Réhabiliter certains biens vacants en centre-bourgs.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**8**	**1**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Travailler sur la vacance et proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
4	Parcelle cadastrale B1086	1		Court terme	0,16	
1	Dent creuse potentielle à combler			Gisement	0,14	Propriétaire pas vendeur
2	Dent creuse potentielle à combler			Gisement	0,20	Propriétaire pas vendeur
3	Dent creuse potentielle à combler			Gisement	0,38	Propriétaire pas vendeur

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Pruzilly

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
2
4
1
3

Romanèche-Thorins

· Contexte territorial

Romanèche Thorins, située à l'extremité Sud de l'agglomération, compte près de 2 000 habitants répartis sur 976 hectares. Elle bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire à proximité d'un bassin d'emploi (artisanat, négociants en vin, Touro Parc) qui la rend attractive pour les actifs souhaitant vivre dans un cadre plus rural. L'organisation de la commune, liée à son profil topographique, se structure entre une partie Ouest "viticole", la partie centrale "urbaine" et celle à l'Est "plaine inondable". La commune a connu une dynamique démographique importante ces dernières années (via des lotissements communaux et privés) malgré un enchérissement des prix du foncier (100€/m² pour un terrain viabilisé).

· Urbanisme

PLU approuvé le 3 décembre 2007, modifié le 4 mars 2013
3 zones AU1
3 OAP
3 zones AU2

· Population

	Romanèche-Thorins	Pôle périurbain sud	MBA
Population 2015	1 979	10 698	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,2%	1,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,2%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,0%*	*0,8%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	769	4 268	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,50	2,47	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	73%	71%	54%
Part des locataires privés	21%	21%	22%
Part des locataires HLM	3%	6%	20%
Indice de jeunesse	102	114	87
Part des 65 ans et +	32%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	20 625 €	20 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	18%	19%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	35
Taux de logements sociaux	4%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	11
Pression de la demande	2,2

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Romanèche-Thorins	Pôle périurbain sud	MBA
Nombre logements	990	4 979	41 106
Résidences principales	81%	87%	85%
Résidences secondaires	6%	4%	4%
Logements vacants	13%	8%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	59	148	1 351
Soit	6%	3%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	86%	82%	53%
T1/T2 :	5%	8%	14%
T3 :	16%	15%	21%
T4	31%	31%	29%
T5+ :	48%	46%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Romanèche-Thorins	Pôle périurbain sud	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	23	340	2 134
Soit par an	4	57	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,0	5,5	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	79%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Ehpad Les Marronniers - 60 lits

Romanèche-Thorins

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Redynamiser la croissance démographique en maintenant une dynamique de construction neuve et en récupérant un maximum de logements vacants afin de préserver le patrimoine bâti existant. La commune, en ayant instaurée une taxe sur les logements vacants depuis plus de deux ans travaille en ce sens,
- Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg et les principaux hameaux (le Bourgneuf et les Préaux), afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire,
- Intervenir sur le bâti très dégradé,
- Diversifier l'offre en logements en termes de typologie et de formes urbaines.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**30 à 32**	**5**
Sortie de vacance à réaliser	9	2

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain sud (hors La Chapelle de Guinchay)	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	12
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	5
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

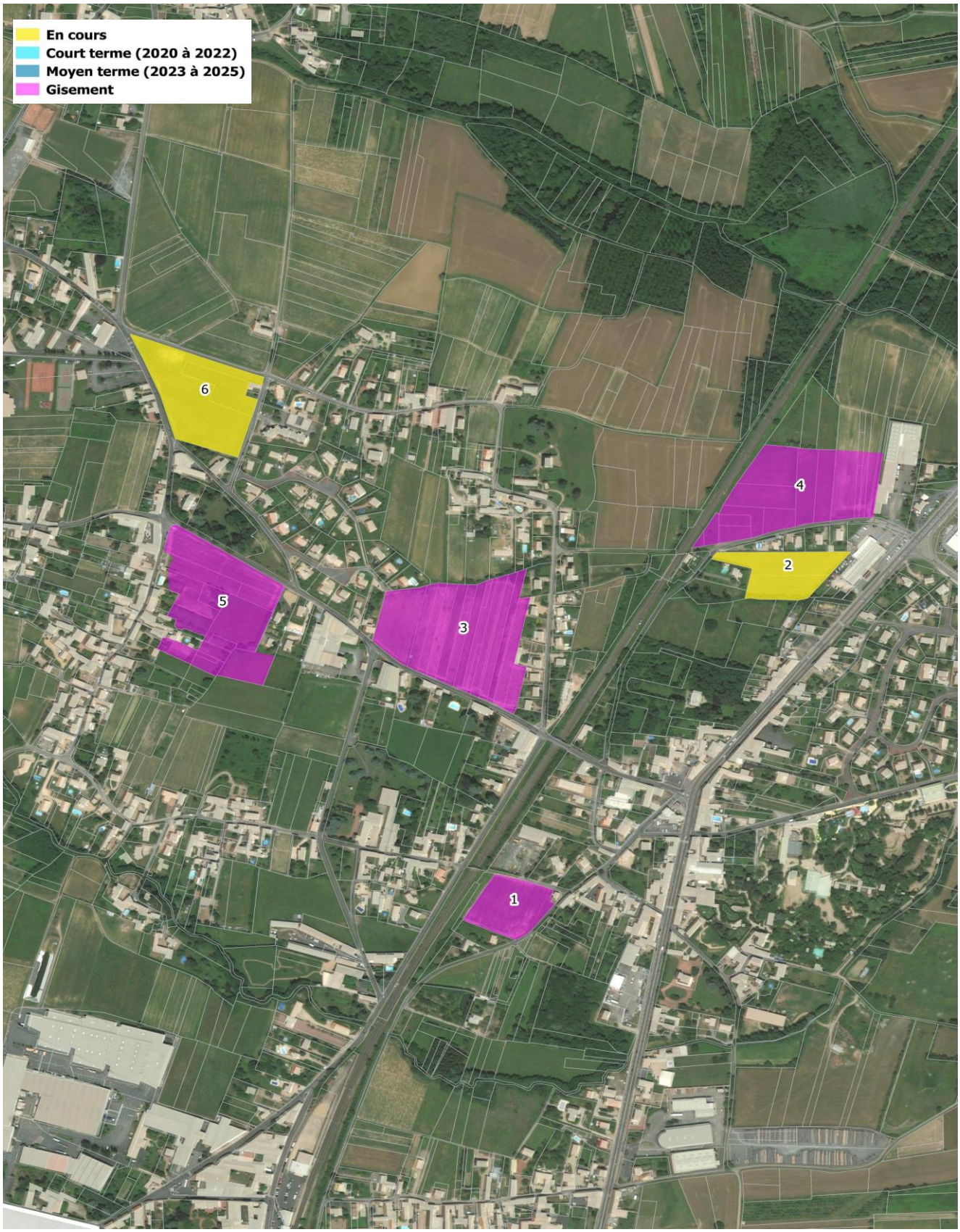
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
2	Lotissement les Estevelles	10		En cours	0,86	
6	Lotissement communal	8		En cours	1,74	En cours de vente
1				Gisement	0,77	Zone potentielle de développement, 1 seul propriétaire désireux de vendre
3				Gisement	2,98	Zone AU1
4	Futur lotissement les Tupinières			Gisement	2,46	Zone AU2
5				Gisement	2,50	Zone AU3

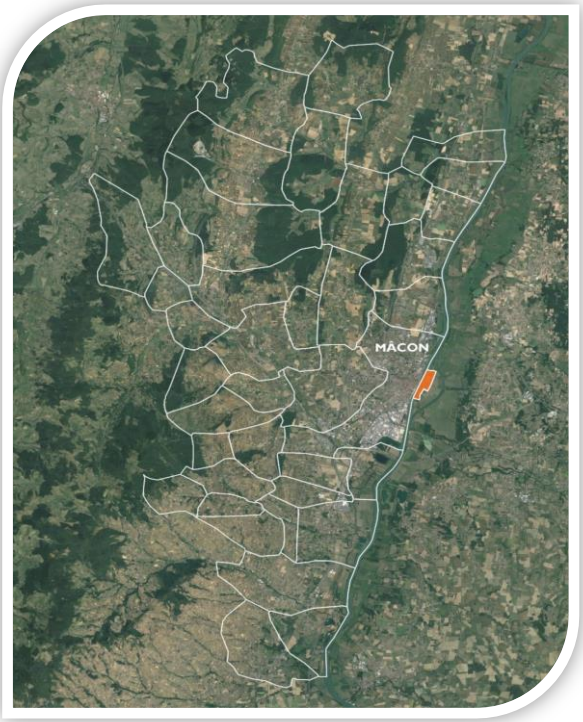
Romanèche-Thorins



Saint-Laurent-sur-Saône

· Contexte territorial

Saint-Laurent-sur-Saône, située dans le département de l'Ain sur la rive gauche de la Saône face à Mâcon, compte un peu moins de 1 800 habitants sur 53 hectares.
Les contraintes liées aux risques naturels (inondations), patrimoniaux (monuments classés historiques) et à la superficie de la commune limitent les possibilités de développer l'urbanisation.



· Urbanisme

PLU approuvé en 2003 qui a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2008.

Dernière modification en 2016 pour une évolution réglementaire du zonage d'un secteur dédié aux activités artisanales vers de l'habitat.

· Population

	Saint-Laurent-sur-Saône	Pôle urbain	MBA
Population 2015	1 787	43 973	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,4%	-0,2%	0,3%
due au solde naturel	*-0,6%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,0%*	*-0,6%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	933	21 274	34 626
Nombre de personnes par ménage	1,78	1,99	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	19%	41%	54%
Part des locataires privés	44%	25%	22%
Part des locataires HLM	33%	30%	20%
Indice de jeunesse	79	80	87
Part des 65 ans et +	18%	31%	31%
Revenu disponible médian par UC	18 446 €	18 878 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	30%	29%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Assujettie
Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	326
Taux de logements sociaux	33%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	103
Pression de la demande	2,5

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Saint-Laurent-sur-Saône	Pôle urbain	MBA
Nombre logements	1 110	25 231	41 106
Résidences principales	81%	84%	85%
Résidences secondaires	2%	2%	4%
Logements vacants	17%	13%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	885	1 351
Soit	-	4%	3%
Source : FILOCOM 2015 (soumis au secret stat)			
Part des maisons individuelles	11%	30%	53%
T1/T2 :	30%	20%	14%
T3 :	35%	26%	21%
T4	23%	29%	29%
T5+ :	12%	25%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Saint-Laurent-sur-Saône	Pôle urbain	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	2	1 246	2 134
Soit par	0	208	356
Indice de construction pour 1 000 hbt	0,2	5,4	5,1
Part des logements produits en indivic	100%	46%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

EHPAD "LA MAISON BOUCHACOURT"- 127 lits

Saint-Laurent-sur-Saône

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain et de réhabilitation du bâti existant et des logements vacants (taux de vacance de 17%). La commune, en procédant à une modification de son PLU, travaille en ce sens,
- Répondre à un enjeu de diversification de l'offre, en termes de typologies et de prix (logement social type PLS, accession sociale et abordable),
- Répondre au besoin des personnes âgées, que ce soit par l'adaptation de leur logement ou bien le développpement de logements accessibles financièrement et bien localisés.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**25 à 28**	**4 à 5**
Sortie de vacance à réaliser	7	*1*

Objectifs PLH en diversification	2019-2025	par an
Logements locatifs à conventionner	4	1
dont construction neuve	2	0
dont acquisition-amélioration	1	0
dont conventionnement privé	1	0
dont PLUS	3	1
dont PLAI	1	0

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie :
Produire des logementd diversifiés répondant aux besoins de la population et aux objectifs de mixité sociale
Travailler sur la vacance afin de produire plus de typologies intermédiaires (T3-T4) dans le parc privé et public.

Formes urbaines : Réequilibrer l'offre de logements sous formes de maisons accolées, type individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

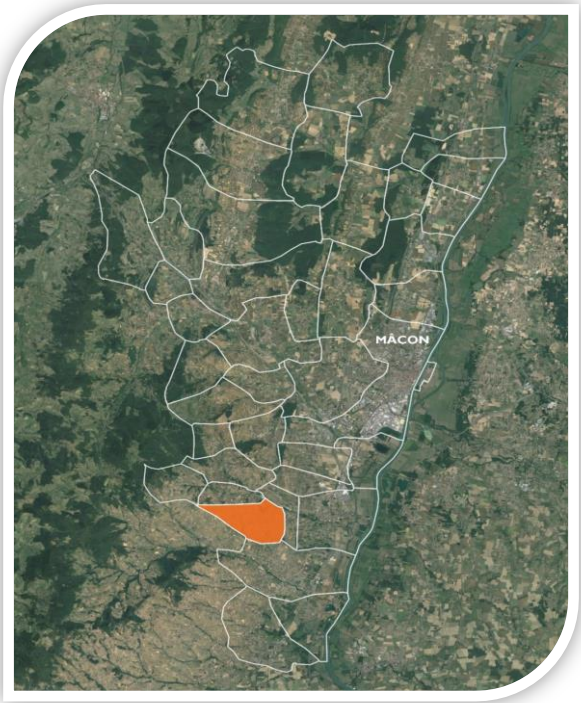
N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
4	Immeuble de standing	24		En cours	0,13	
5	Réhabilitation	3		En cours	0,02	
6	Conversion bureaux en logement	3		En cours	0,02	
1	Zone Ub	30		Court terme	0,22	
2	Maisons de villages	10		Court terme	0,15	
3	Maison seniorale	70		Court terme	0,20	

Saint-Laurent-sur-Saône

Saint-Amour-Bellevue

· Contexte territorial

Saint-Amour-Bellevue, située dans le pôle viticole, compte 550 habitants environ, et s'étend sur un peu plus de 500 hectares. Elle est composée d'un bourg principal et des hameaux du Plâtre-Durand, des Thévenins et de la Ville. La commune est attractive pour les familles avec enfants qui recherchent la tranquilité et un cadre de vie agréable malgré un foncier relativement cher à 70€/m² .



· Urbanisme

PLU approuvé le 19 septembre 2017
Modification simplifiée en cours
1 zone 1AU
2 OAP
1 zone 2AU

· Population

	Saint-Amour-Bellevue	Pôle viticole	MBA
Population 2015	539	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	-1,1%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,5%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-1,6%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	235	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,29	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	74%	80%	54%
Part des locataires privés	21%	15%	22%
Part des locataires HLM	2%	1%	20%
Indice de jeunesse	84	82	87
Part des 65 ans et +	32%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	23 115 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	23%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Remplissant ses obligations	Assujettie
Nombre de logements sociaux	6
Taux de logements sociaux	2%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Saint-Amour-Bellevue	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	340	3 677	41 106
Résidences principales	79%	82%	85%
Résidences secondaires	9%	9%	4%
Logements vacants	12%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	-	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	92%	93%	53%
T1/T2 :	2%	10%	14%
T3 :	12%	13%	21%
T4	25%	23%	29%
T5+ :	60%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Saint-Amour-Bellevue	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	11	125	2 134
Soit par an	2	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	3,3	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	82%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Saint-Amour-Bellevue

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'étalement urbain sur le territoire en privilégiant des extensions raisonnées et en tenant compte de la vacance et du potentiel de renouvellement urbain sur le village,
- Diversifier l'offre en logements en termes de typologie et de formes urbaines,
- Repérer les logements vacants du centre-bourg et étudier les possibilités de changement de destination,
- Répondre aux besoins des personnes âgées, essentiellement par l'adaptation de leur logement.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**17 à 19**	**3**
Sortie de vacance à réaliser	***1***	***0***

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en diversifiant les typologies de logements locatifs (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

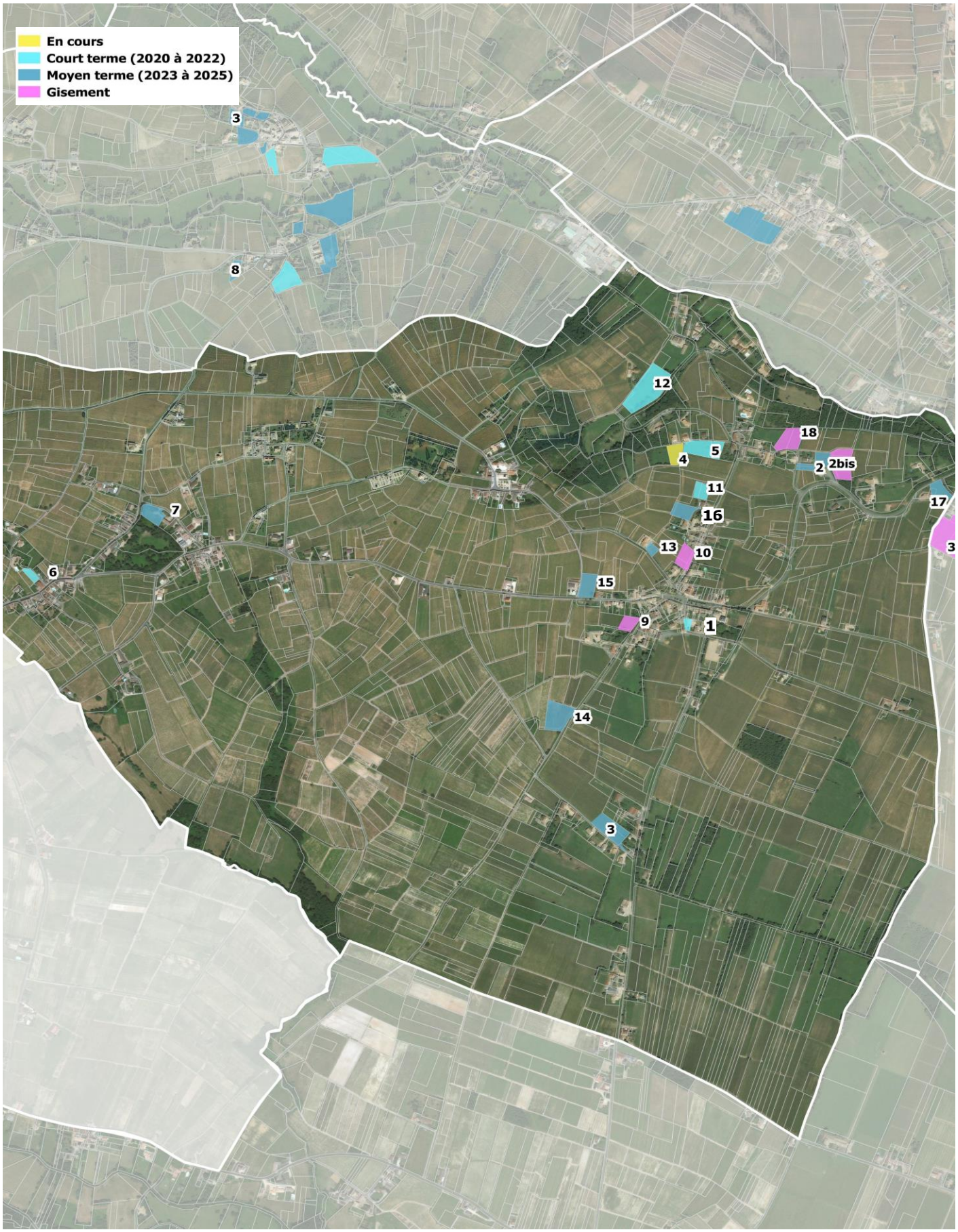
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé"dans les zones 1AU et 2AU, sous forme de logements intermédiaires (type maisons mitoyennes) avec des formes harmonieuses et une intégration paysagère soignée.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
4	B 385	1		En cours	0,22	En cours de construction
1	Projet place des Marés	2		Court terme	0,07	Achat d'un ancien bâti de menuisier par la commune, construction fin 2019
5	B355/356	3		Court terme	0,48	Mise en chantier 2018-2021
6	La ville	2		Court terme	0,10	Mise en chantier 2018-2024
12	Moulin Berger	1		Court terme	0,96	
11	Plâtre Durand P4	1		Court terme	0,19	1 maison construite et 1 PC en cours
3	OAP zone U "La Piat"	6		Moyen terme	0,49	1 propriétaire qui ne veut pas vendre mais pas fermé au projet
2	Zone 1AU (OAP)	8		Moyen terme	0,28	OAP en zone 1AU (8 logements)
13	La ville	1		Moyen terme	0,08	
14	Les poulets	1		Moyen terme	0,54	
15	Plâtre Durand	1		Moyen terme	0,30	
16	Paradis	1		Moyen terme	0,26	
17	Clos Charrière	1		Moyen terme	0,23	
7	Thévenins parcelle 246	2		Moyen terme	0,28	2 maisons en vente
8	Plâtre Durand P1	2		Moyen terme	0,12	2 maisons potentielles
10	Plâtre Durand P3	3		Gisement	0,27	Potentiel 3 maisons, le propriétaire ne veut pas vendre (parcelles 327-325)
2bis	Zone 2AU (OAP)	7		Gisement	0,49	OAP en zone 2AU (7 logements) pas d'ouverture prévue
18	Sathonat	2		Gisement	0,39	
9	Plâtre Durand P2			Gisement	0,18	Le propriétaire ne souhaite pas vendre (parcelle 572)

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Saint-Amour-Bellevue



Saint-Martin-Belle-Roche

· Contexte territorial

La commune de Saint-Martin-Belle-Roche, située à 10km de Mâcon, compte près de 1 400 habitants répartis sur 450 hectares. Elle bénéficie d'une position géographique privilégiée. Autour d'un centre bourg ancien, le village s'est développé essentiellement dans le cadre du mouvement de « périurbanisation » qui a accompagné le développement de l'agglomération de Mâcon, avec la création notamment de deux lotissements privés en 1995 et 2005.

· Urbanisme

PLU approuvé le 10 novembre 2006, modifié le 23 septembre 2016
2 zones 1AU
3 OAP
1 zone 2AU

· Population

	Saint-Martin-Belle-Roche	Pôle périurbain nord	MBA
Population 2015	1 380	6 448	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,2%	0,5%	0,3%
due au solde naturel	*0,7%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,6%*	*0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	580	2 578	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,36	2,46	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	72%	82%	54%
Part des locataires privés	21%	12%	22%
Part des locataires HLM	6%	5%	20%
Indice de jeunesse	87	96	87
Part des 65 ans et +	33%	30%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 946 €	22 641 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	11%	11%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	

Nombre de logements sociaux	39
Taux de logements sociaux	7%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	5
Nombre de demandes	16
Pression de la demande	8

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Saint-Martin-Belle-Roche	Pôle périurbain nord	MBA
Nombre logements	641	2 858	41 106
Résidences principales	91%	91%	85%
Résidences secondaires	2%	3%	4%
Logements vacants	7%	4%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	15	50	1 351
Soit	2%	2%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	87%	93%	53%
T1/T2 :	4%	3%	14%
T3 :	11%	10%	21%
T4	32%	31%	29%
T5+ :	53%	56%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Saint-Martin-Belle-Roche	Pôle périurbain nord	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	47	155	2 134
Soit par an	8	26	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	6,0	4,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	100%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Saint-Martin-Belle-Roche

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Favoriser le parcours résidentiel et améliorer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements,
- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg et en limitant le développement des hameaux.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**42 à 44**	**7**
Sortie de vacance à réaliser	*2*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain nord	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	15
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	6
dont conventionnement privé	9
dont PLUS	11
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Développer du locatif (T2-T3) en plus de l'accession à la propriété afin de renouveler plus facilement les ménages sur le territoire et assurer le renouvellement de la population des écoles.

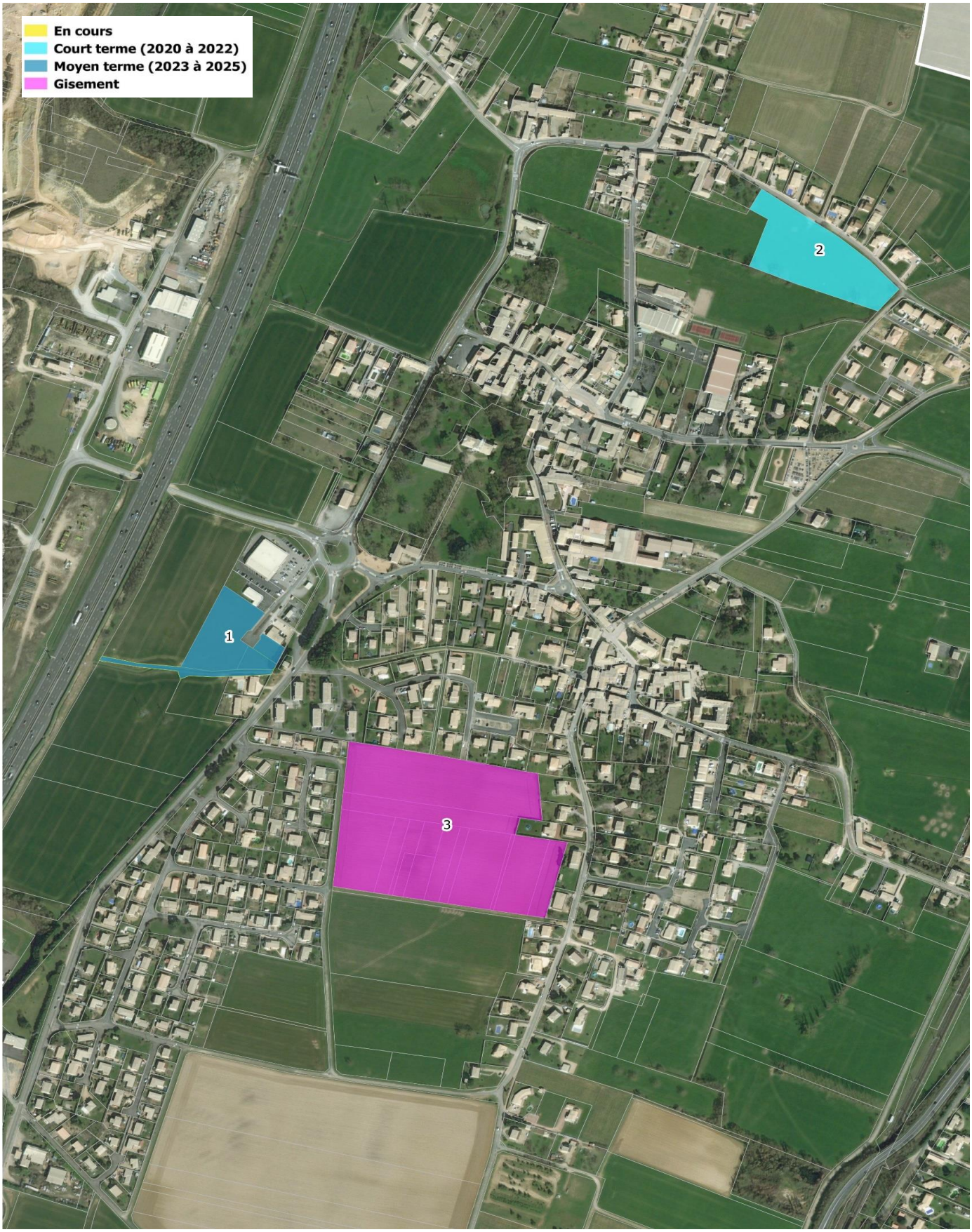
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
2		18		Court terme	1,37	Avec Demeures de Saône, 18 maisons en accession à la propriété
1		66		Moyen terme	0,94	Création d'une maison médicale + 16 logts avec SEMCODA + 51 logts pour séniors
3				Gisement	4,90	Multipropriétaires : pas de maitrise foncière communale

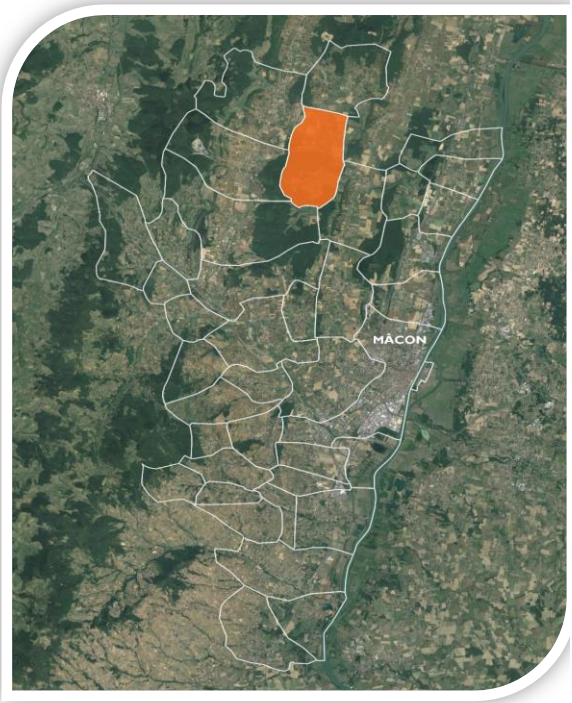
Saint-Martin-Belle-Roche



Saint-Maurice-de-Satonnay

· Contexte territorial

Saint-Maurice-de-Satonnay est une commune rurale située au Nord-Ouest de Mâcon. Elle regroupe aujourd'hui près de 500 habitants répartis sur une superficie de 10km² et s'est urbanisée autour de 2 hameaux historiques "Champagne" et "Satonnay".



· Urbanisme

Carte communale approuvée le 10 juillet 2007

· Population

	Saint-Maurice-de-Satonnay	Pôle rural	MBA
Population 2015	493	3 805	76 451
Evolution anuelle 10-15	3,5%	0,8%	0,3%
due au solde naturel	*0,5%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*3,0%*	*0,2%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	182	1 585	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,50	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	83%	78%	54%
Part des locataires privés	11%	15%	22%
Part des locataires HLM	4%	5%	20%
Indice de jeunesse	103	97	87
Part des 65 ans et +	27%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	22 249 €	21 118 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	13%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie / Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	12
Taux de logements sociaux	7%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Saint-Maurice-de-Satonnay	Pôle rural	MBA
Nombre logements	210	1 982	41 106
Résidences principales	86%	81%	85%
Résidences secondaires	7%	9%	4%
Logements vacants	8%	11%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	86	1 351
Soit	4%	4%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	95%	92%	53%
T1/T2 :	5%	6%	14%
T3 :	9%	12%	21%
T4	29%	29%	29%
T5+ :	57%	53%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Saint-Maurice-de-Satonnay	Pôle rural	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	18	127	2 134
Soit par an	3	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	7,1	5,7	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	91%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

EHPAD Chateau de Satonnay - 45 places

Saint-Maurice-de-Satonnay

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et éviter le mitage en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification dans le centre-bourg
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**12 à 13**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle rural	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	5
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	2
dont conventionnement privé	3
dont PLUS	3
dont PLAI	2

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

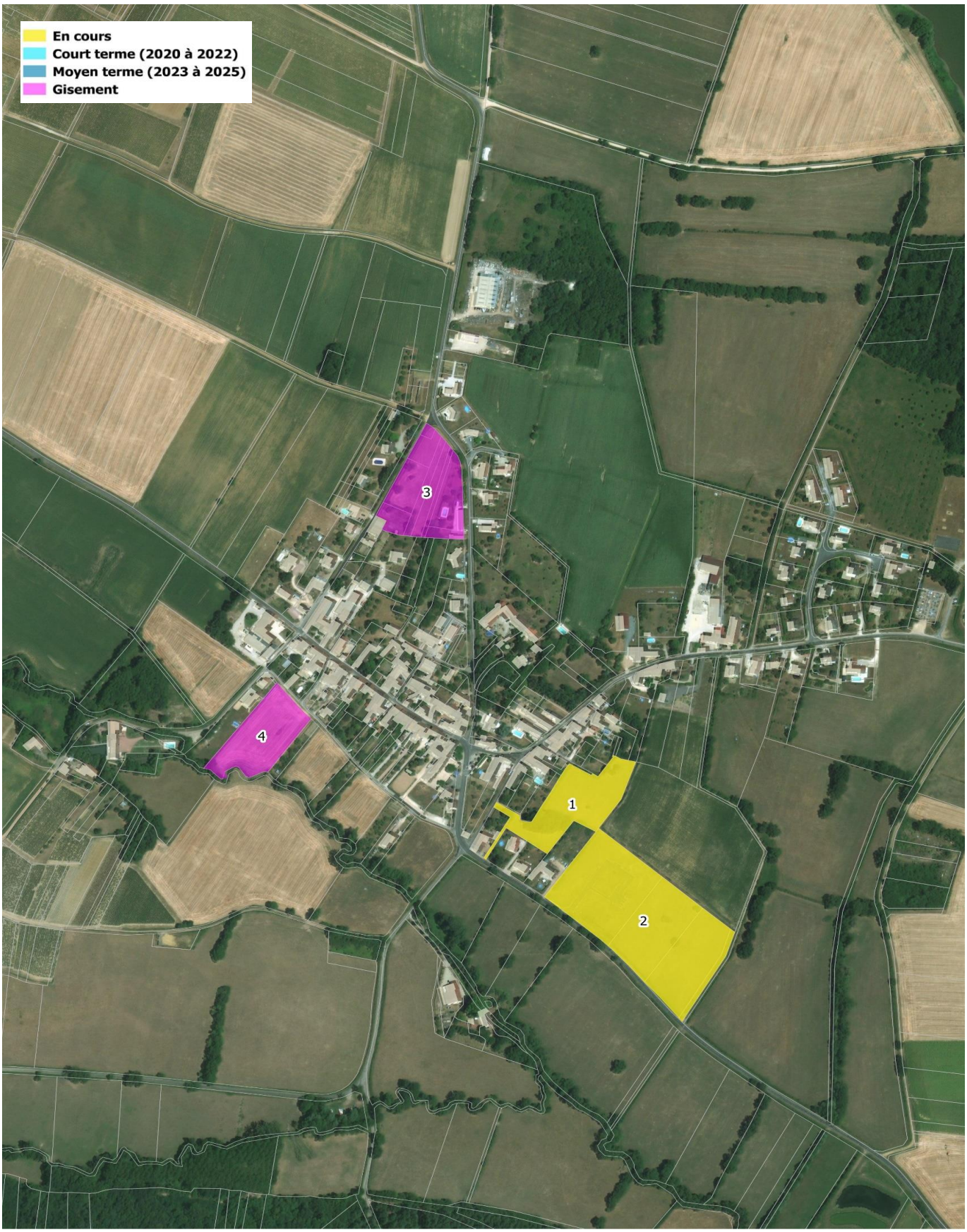
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		3		En cours	0,91	3 maisons en construction
2		7		En cours	2,65	2 locatifs construits, 1 locatif en cours, 7 lots en attente
3		4		Gisement	1,08	Projet éventuel 4 maisons : 1 seul propriétaire
4				Gisement	0,76	Terrain constructible en zone inondable

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

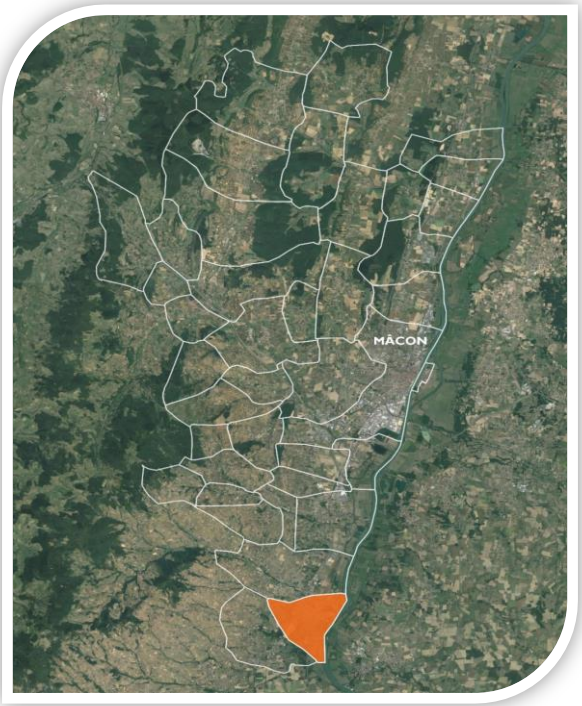
Saint-Maurice-de-Satonnay



Saint-Symphorien-d'Ancelles

· Contexte territorial

Saint-Symphorien-d'Ancelles, commune située au Sud de l'agglomération, compte près de 1 200 habitants sur 613 hectares. Elle bénéficie d'une bonne attractivité et a connu un fort développement ces dernières années avec un prix du foncier évalué à 80€/m² viabilisé. La partie Sud de la commune, en zone inconstructible, en lien avec le passage de la voie ferrée, limite les possibilités de construction.
Une partie du parc de logements est relativement ancien et le niveau de vacance est élevé.



· Urbanisme

PLU approuvé le 3 février 2014, modifié le 9 avril 2015
3 zones 1AU
3 OAP (dont ZAC les Poiriers en cours de création)
1 zone 2AU

· Population

	Saint-Symphorien-d'Ancelles	Pôle périurbain sud	MBA
Population 2015	1 177	10 698	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,9%	1,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,8%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*1,2%*	*0,8%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	473	4 268	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,49	2,47	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	72%	71%	54%
Part des locataires privés	25%	21%	22%
Part des locataires HLM	1%	6%	20%
Indice de jeunesse	142	114	87
Part des 65 ans et +	23%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 061 €	20 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	19%	19%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Assujettie	
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	9
Taux de logements sociaux	2%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Saint-Symphorien-d'Ancelles	Pôle périurbain sud	MBA
Nombre logements	557	4 979	41 106
Résidences principales	87%	87%	85%
Résidences secondaires	5%	4%	4%
Logements vacants	8%	8%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	s	148	1 351
Soit	-	3%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	87%	82%	53%
T1/T2 :	8%	8%	14%
T3 :	20%	15%	21%
T4	28%	31%	29%
T5+ :	45%	46%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Saint-Symphorien-d'Ancelles	Pôle périurbain sud	MBA
Nbre de logements construits (11-	25	340	2 134
Soit par	4	57	356
Indice de construction pour 1 000 l	3,9	5,5	5,1
Part des logements produits en indi	100%	79%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Saint-Symphorien-d'Ancelles

· *Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025*

- Redynamiser la croissance démographique en maintenant une dynamique de construction neuve et en récupérant un maximum de logements vacants afin de préserver le patrimoine bâti existant,
- Maitriser l'urbanisation et recentrer le développement sur le bourg et les principaux hameaux (le Bourgneuf et les Préaux), afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire,
- Poursuivre l'intervention sur le bâti très dégradé,
- Répondre aux besoins des peronnes âgées, à la fois par l'adaptation de leur logement mais surtout par le développement de logements de petite taille accessibles financièrement et bien localisés.

· *Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)*

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**39 à 41**	**7**
Sortie de vacance à réaliser	*3*	*1*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain sud (hors La Chapelle de Guinchay)	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	12
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	5
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· *Les objectifs qualitatifs proposés*

Typologie : Travailler sur l'existant et la réhabilitation afin de produire plus de typologies moyennes (T2-T3) dans le parc locatif privé et public et renouveler plus facilement la population.

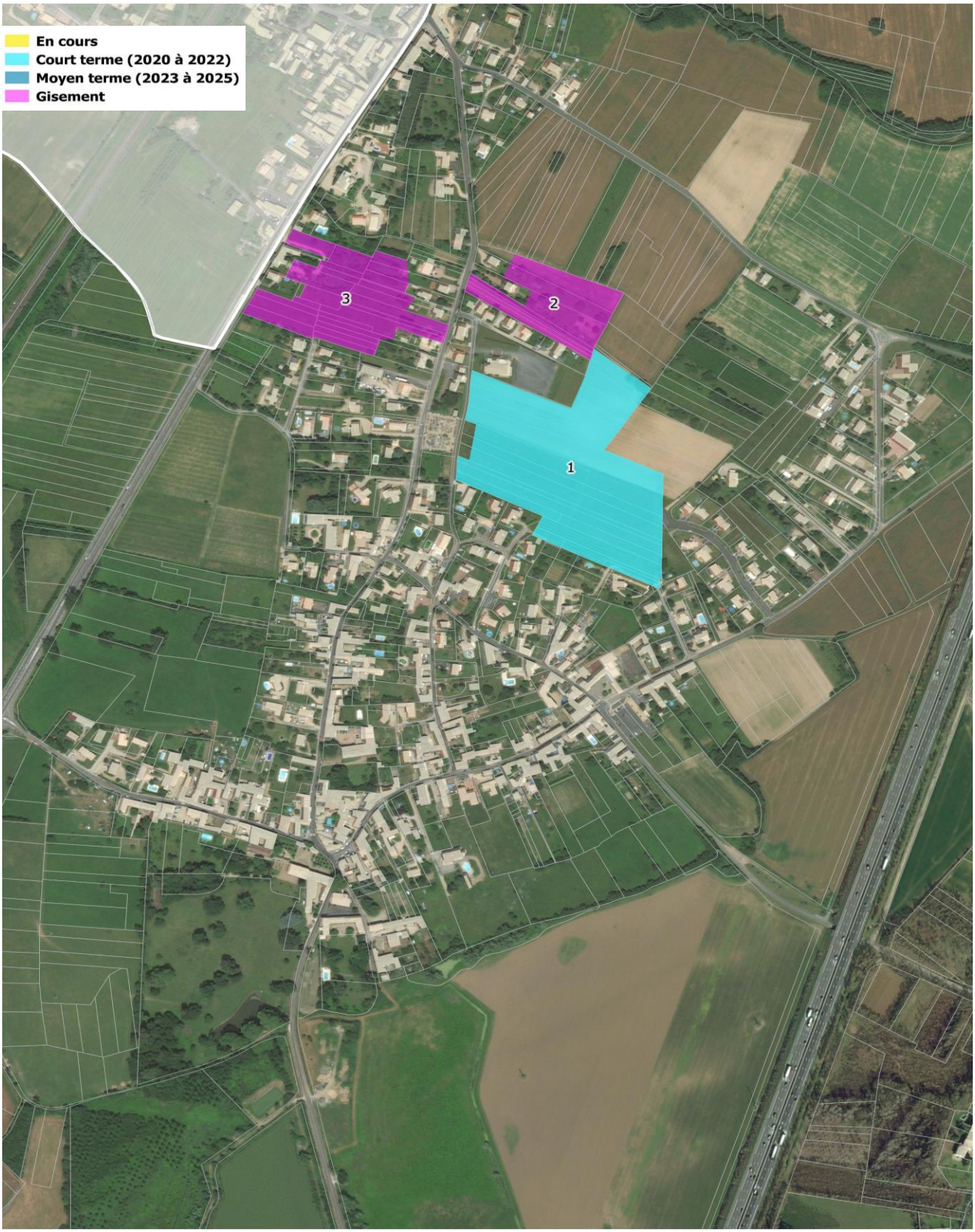
Formes urbaines : Favoriser la forme "individuel groupé" tout en améliorant la qualité des logements en collectif.

· *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	ZAC de 60 logements	60		Court terme	4,49	
2	Secteur "Au Nord de la Salle des Fêtes"	9		Gisement	1,20	OAP - Zone constructible, multi propriétaire / 9 logements dont 40% d'intermédiaire
3	Secteur Les Guicheries	19		Gisement	2,01	OAP - Zone constructible potentielle, multi propriétaire - divisée en deux zones : zone A 12/13 logements/hectares soit 7 logements et sur la zone B 12 logements. avec 30% d'intermédiaires.

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Saint-Symphorien-d'Ancelles



Saint-Vérand

· Contexte territorial

Saint-Vérand, commune du pôle viticole à l'Ouest de l'agglomération, compte un peu moins de 200 habitants et s'étend sur 245 hectares. Elle s'est développée dans les années 1990 et perd aujourd'hui de la population. L'objectif de la part des élus est de conserver un cadre de vie rural et préservé tout en intégrant de jeunes ménages.

· Urbanisme

En Règlement National d'Urbanisme suite POS caduc
PLU en cours d'élaboration
1 zone 1AU
2 OAP

· Population

	Saint-Vérand	Pôle viticole	MBA
Population 2015	171	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,8%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*-0,1%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,7%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	81	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,11	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	68%	80%	54%
Part des locataires privés	19%	15%	22%
Part des locataires HLM	4%	1%	20%
Indice de jeunesse	54	82	87
Part des 65 ans et +	33%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 499 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	21%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	3
Taux de logements sociaux	4%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	0,0

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Saint-Vérand	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	96	3 677	41 106
Résidences principales	83%	82%	85%
Résidences secondaires	Secret statistique	9%	4%
Logements vacants	Secret statistique	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	-	4%	3%
Part des maisons individuelles	87%	93%	53%
T1/T2 :	10%	10%	14%
T3 :	13%	13%	21%
T4	23%	23%	29%
T5+ :	54%	54%	36%

Source : FILOCOM 2015 / s:secret

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Saint-Vérand	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	1	125	2 134
Soit par an	0	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	0,9	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Saint-Vérand

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg,
- Spatialiser le développement communal en s'appuyant sur les deux pôles que sont le centre-Bourg, et les Sauniers
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**2**	**0**
Sortie de vacance à réaliser	*0*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

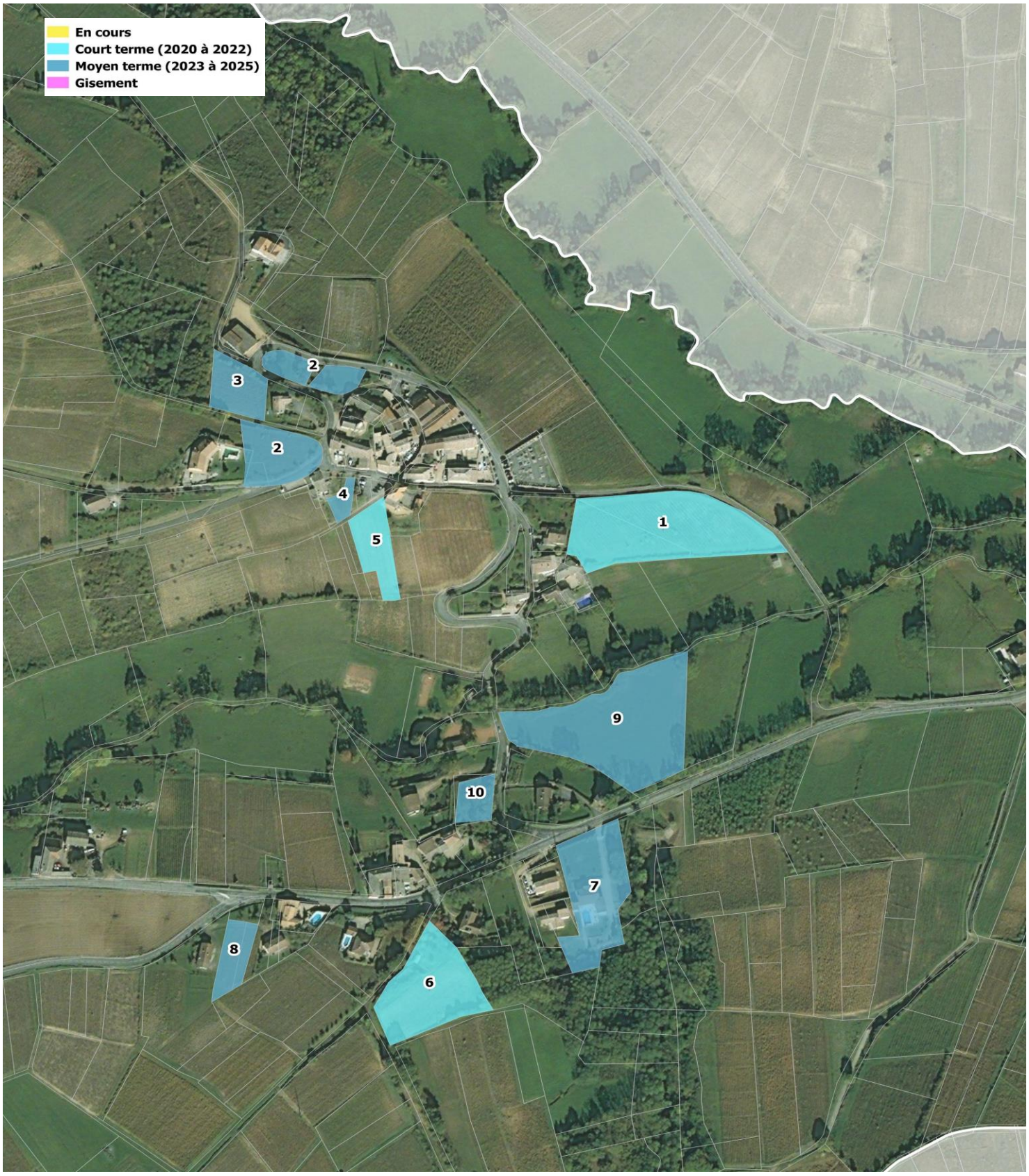
Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	Les Sauniers (partie ouest)	4	0	Court terme	0,70	Propriétaire d'accord, il fera appel à un lotisseur - Zone 1AU
5	Le Bourg (partie nord)	1	0	Court terme	0,17	Propriétaire vendeur, l'acheteur veut acheter rapidement - Zone UA
6	Les Chatellets	1 ou 2		Court terme	0,44	Propriétaire est d'accord pour faire du locatif
2	En Charnay - A649 (partie nord)	2	0	Moyen terme	0,23	Extension
3	En Charnay - A561 (partie est)	1	0	Moyen terme	0,16	Extension
4	Le Bourg	1	0	Moyen terme	0,04	
7	Les Chatellets	1	0	Moyen terme	0,43	Dent creuse
8	En Chatenay	1	0	Moyen terme	0,12	
9	Les Truges	1		Moyen terme	0,83	
10	Les Truges	1		Moyen terme	0,09	

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

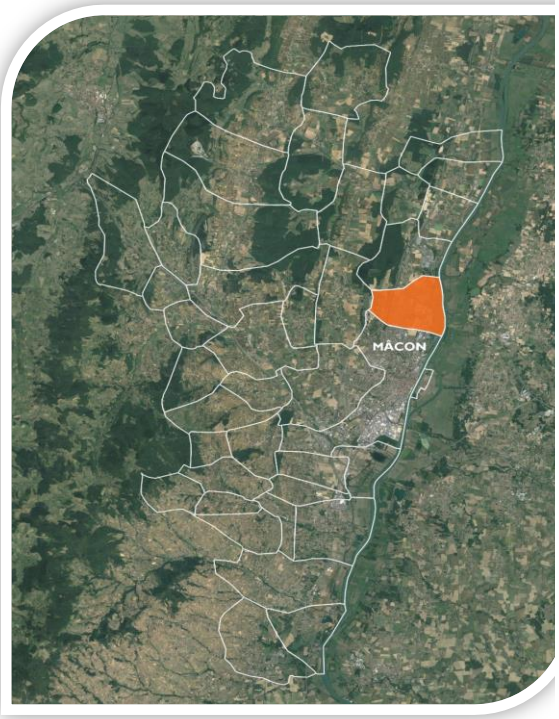
Saint-Vérand



Sancé

· Contexte territorial

Sancé, commune du pôle urbain, comptant un peu plus de 1 900 habitants sur 660 hectares, connait un développement continu depuis les années 1970 avec un pic observé entre 1980 et 1995. La commune reste très attractive pour les ménages, en lien avec la proximité de la ville de Mâcon et le cadre de vie "préservé" malgré un enchérissement des prix du foncier ces dernières années (100€/m² pour un terrain viabilisé)



· Urbanisme

PLU approuvé le 26 février 2007, modifié le 14 mars 2011,
2 zones AUI (dont ZAC centre-bourg)
2 OAP
5 zones AU2-3-4

· Population

	Sancé	Pôle urbain	MBA
Population 2015	1 932	43 973	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,5%	-0,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,4%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,1%*	*-0,6%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	823	21 274	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,35	1,99	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	77%	41%	54%
Part des locataires privés	13%	25%	22%
Part des locataires HLM	8%	30%	20%
Indice de jeunesse	84	80	87
Part des 65 ans et +	32%	31%	31%
Revenu disponible médian par UC	23 539 €	18 878 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	10%	29%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie / Assujettie	
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	79
Taux de logements sociaux	9%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	48
Nombre de demandes	41
Pression de la demande	4,6

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Sancé	Pôle urbain	MBA
Nombre logements	876	25 231	41 106
Résidences principales	94%	84%	85%
Résidences secondaires	2%	2%	4%
Logements vacants	5%	13%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	s	885	1 351
Soit	-	4%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	82%	30%	53%
T1/T2 :	5%	20%	14%
T3 :	9%	26%	21%
T4	31%	29%	29%
T5+ :	55%	25%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Sancé	Pôle urbain	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	136	1 246	2 134
Soit par an	23	208	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	12,0	5,4	5,1
Part des logements produits en individuel	45%	46%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Résidence intergénérationnelle La Prairie - 47 logements

Sancé

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg,
- Diversifier les statuts d'occupation en proposant des logements locatifs,
- Encourager la rénovation thermique des logements du parc ancien pour améliorer la performance énergétique,
- Répondre au besoin des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés (la résidence intergénérationnelle dans le cadre de la ZAC centre-bourg va dans ce sens).

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**35 à 40**	**6 à 7**
Sortie de vacance à réaliser	*3*	*1*

Objectifs PLH en diversification	2019-2025	par an
Logements locatifs à conventionner	5	1
dont construction neuve	3	1
dont acquisition-amélioration	2	0
dont conventionnement privé	1	0
dont PLUS	3	1
dont PLAI	2	0

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie :
Produire des logements diversifiés répondant aux besoins de la population et aux objectifs de mixité social,
Besoin de produire plus de petites typologies (T2-T3) dans le parc locatif privé et public.

Formes urbaines : Favoriser un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	ZAC "pré de Sancé"	40		Moyen terme	9,13	Une partie va sortir après 2020 : potentiel de 35/40 logements si maisons individuelles

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Sancé

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1

Senozan

· Contexte territorial

La commune de Senozan située au Nord de Mâcon, compte près de 1 150 habitants répartis sur 485 hectares, et présente un cadre de vie attractif . Elle s'est développée dans les années 1970 et 1980 par le biais de lotissements. Sur la période récente, il y a eu très peu d'évolution de population.

· Urbanisme

PLU approuvé le 20 février 2014, annulé le 25 février 2016
Retour au POS / POS caduc depuis la loi ELAN
En réglement national d'urbanisme, suite POS caduc
Pas de document en cours d'élaboration

· Population

	Senozan	Pôle périurbain nord	MBA
Population 2015	1 119	6 448	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,2%	0,5%	0,3%
due au solde naturel	*0,2%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,1%*	*0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	447	2 578	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,50	2,46	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	81%	82%	54%
Part des locataires privés	9%	12%	22%
Part des locataires HLM	10%	5%	20%
Indice de jeunesse	103	96	87
Part des 65 ans et +	29%	30%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 623 €	22 641 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	14%	11%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Remplissant ses obligations	Assujettie
Nombre de logements sociaux	52
Taux de logements sociaux	11%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	11
Pression de la demande	5,5

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Senozan	Pôle périurbain nord	MBA
Nombre logements	485	2 858	41 106
Résidences principales	94%	91%	85%
Résidences secondaires	3%	3%	4%
Logements vacants	3%	4%	11%
Dont nbre logements vacants > 3	Secret statistique	50	1 351
Soit	1%	2%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	94%	93%	53%
T1/T2 :	3%	3%	14%
T3 :	12%	10%	21%
T4	31%	31%	29%
T5+ :	54%	56%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Senozan	Pôle périurbain nord	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	34	155	2 134
Soit par an	6	26	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	5,1	4,1	5,1
Part des logements produits en individ	100%	100%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Senozan

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Répondre aux besoins des personnes âgées soit par l'adaptation de leur logement pour du maintien à domicile soit par le développement de logements accessibles bien localisés.
- Agir sur la rénovation des maisons anciennes.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**34 à 36**	**6**
Sortie de vacance à réaliser	*2*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain nord	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	15
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	6
dont conventionnement privé	9
dont PLUS	11
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel dans l'objectif de renouveler plus facilement la population.

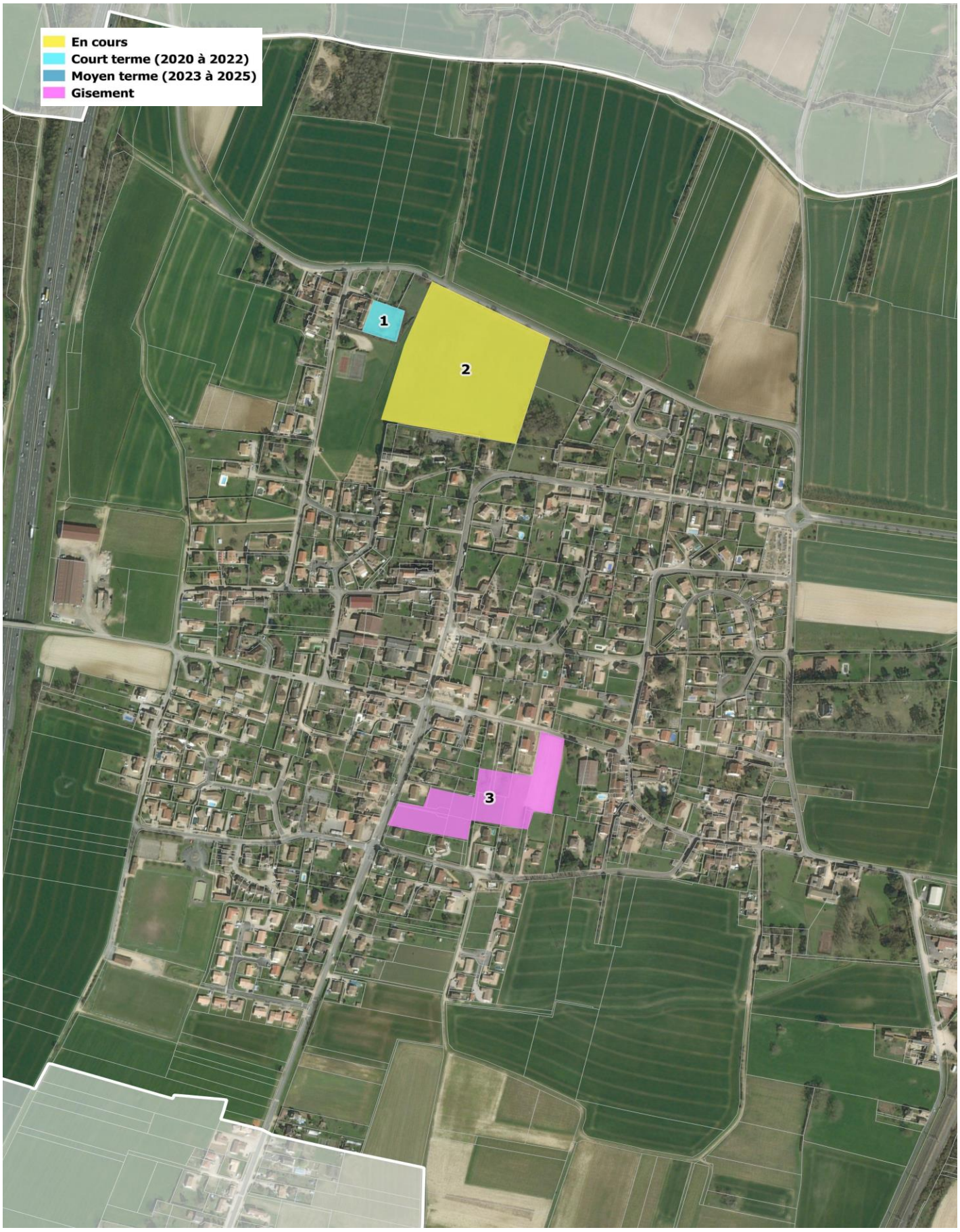
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
2	Ancien terrain communal	29		En cours	3,36	Vendu à Demeures de Saône
1	Terrain constructible	4		Court terme	0,22	Propriété de la commune, préemption récente
3		25		Gisement	1,49	1/3 commune, le reste multipropriétaire / potentiel pour du locatif

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

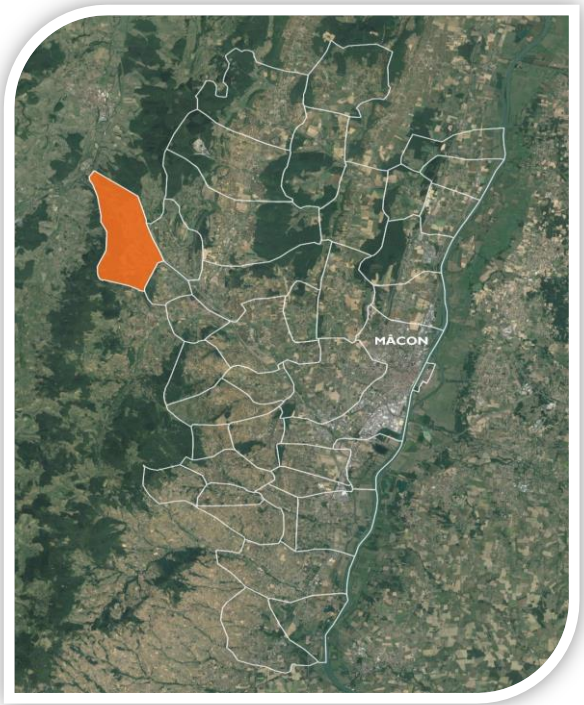
Senozan


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3

Sologny

· Contexte territorial

Sologny est une commune située à l'Ouest de l'agglomération qui s'est développée ces 30 dernières années et a doublé sa population pour atteindre près de 600 habitants aujourd'hui répartis sur un territoire vaste de près de 11km². C'est une commune au cadre de vie attractif qui attire de nouvelles populations notamment grâce à ses services scolaires et périscolaires.



· Urbanisme

En Règlement National d'Urbanisme suite POS caduc
Pas de document en cours d'élaboration

· Population

	Sologny	Pôle viticole	MBA
Population 2015	586	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,9%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,7%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,2%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	231	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,54	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	82%	80%	54%
Part des locataires privés	14%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	154	82	87
Part des 65 ans et +	22%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	22 277 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	17%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	3
Taux de logements sociaux	1%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Sologny	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	281	3 677	41 106
Résidences principales	83%	82%	85%
Résidences secondaires	9%	9%	4%
Logements vacants	8%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	135	1 351
Soit	-	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	93%	93%	53%
T1/T2 :	7%	10%	14%
T3 :	15%	13%	21%
T4	23%	23%	29%
T5+ :	56%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Sologny	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	15	125	2 134
Soit par an	3	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	4,4	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Sologny

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'étalement urbain sur le territoire en privilégiant des extensions raisonnées et en tenant compte du potentiel de renouvellement urbain sur le village,
- Favoriser le parcours résidentiel et améliorer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**10**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
3		1		En cours	0,22	Une maison potentielle, PC déposé
2		5		Court terme	1,08	Potentiel 5 maisons individuelles, un terrain vendu, l'autre bientôt en vente
1		2		Gisement	1,00	Zone potentielle, un seul propriétaire qui veut vendre / Potentiel 1 ou 2 maisons
4		2		Gisement	0,80	Terrain constructible un seul propriétaire

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Sologny

En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3
4

Solutré-Pouilly

· Contexte territorial

Solutré-Pouilly, petite commune de 350 habitants sur 600 hectares, située à 10 km à l'ouest de Mâcon, est un village typique à l'architecture vigneronne du sud de la Bourgogne. Dominé par la fameuse Roche de Solutré, il se compose d'un bourg centre "Solutré" et de quatre hameaux "Pouilly", "La Grange du Bois", "La Grange Murger", et "Le Gros Bois".
La déprise démographique observée sur la commune s'explique à la fois par le contexte réglementaire (RNU + contraintes ABF) et par le contexte historique avec de nombreux anciens domaines viticoles restés en l'état, qui ne trouvent pas de repreneurs.

· Urbanisme

En Règlement National d'Urbanisme suite POS caduc
Pas de document en cours d'élaboration

· Population

	Solutré-Pouilly	Pôle viticole	MBA
Population 2015	356	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,8%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,2%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-0,9%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	173	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,06	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	73%	80%	54%
Part des locataires privés	19%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	67	82	87
Part des 65 ans et +	30%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	26 515 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	13%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie — Assujettie
Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	1
Taux de logements sociaux	1%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Solutré-Pouilly	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	249	3 677	41 106
Résidences principales	75%	82%	85%
Résidences secondaires	13%	9%	4%
Logements vacants	12%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	11	135	1 351
Soit	4%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	86%	93%	53%
T1/T2 :	9%	10%	14%
T3 :	17%	13%	21%
T4	25%	23%	29%
T5+ :	49%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Solutré-Pouilly	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	7	125	2 134
Soit par an	1	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	3,2	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Solutré-Pouilly

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

❖ Poursuivre la réhabilitation d'anciens bâtis vacants, seule possibilité de développement.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**9**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Travailler sur la vacance et proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

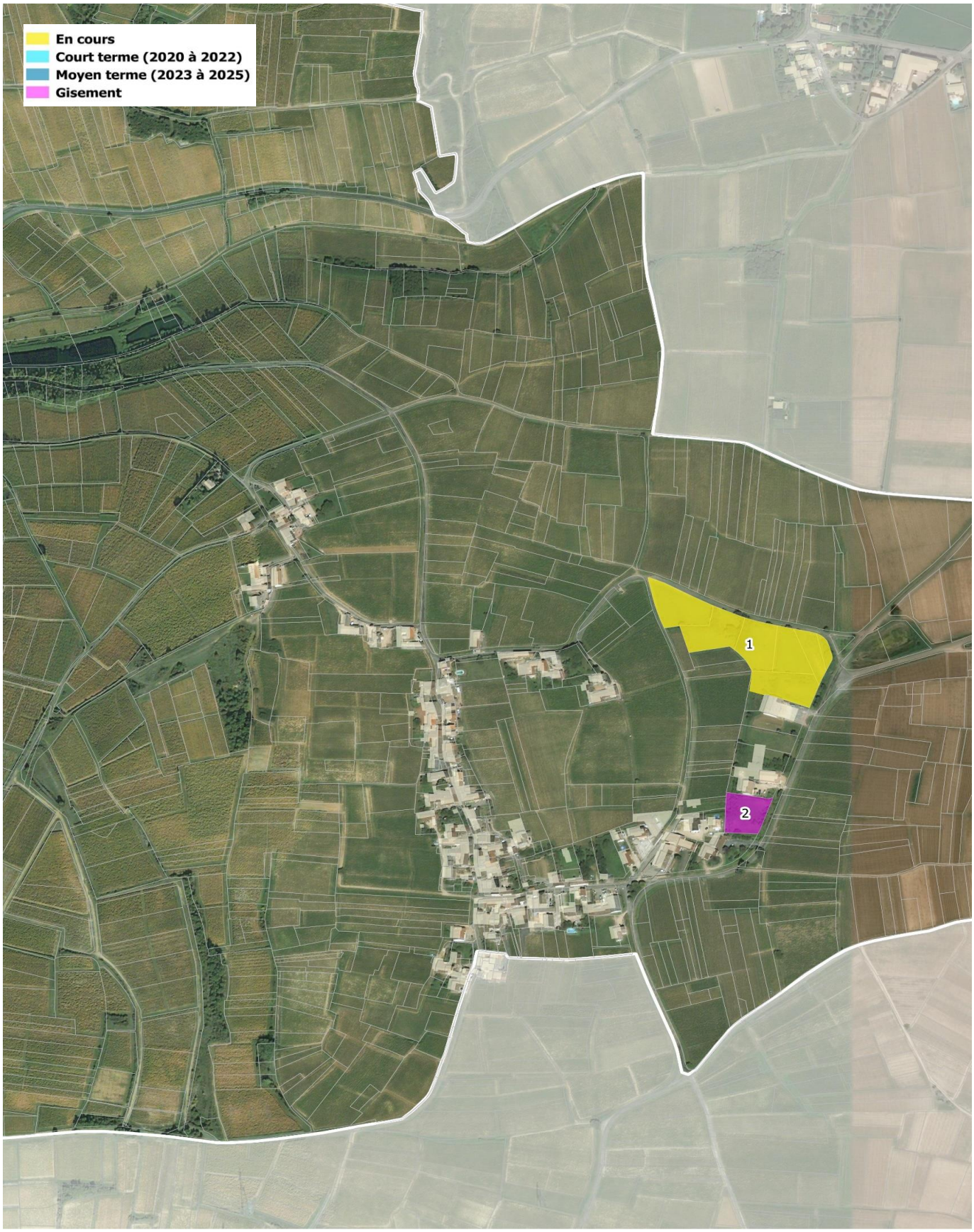
Formes urbaines : : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		5		En cours	1,52	Zone d'Urbanisation, maison avec dépôt PC année 2018 + 4 parcelles possibles
2		1		Gisement	0,25	Possibilité d'une maison

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

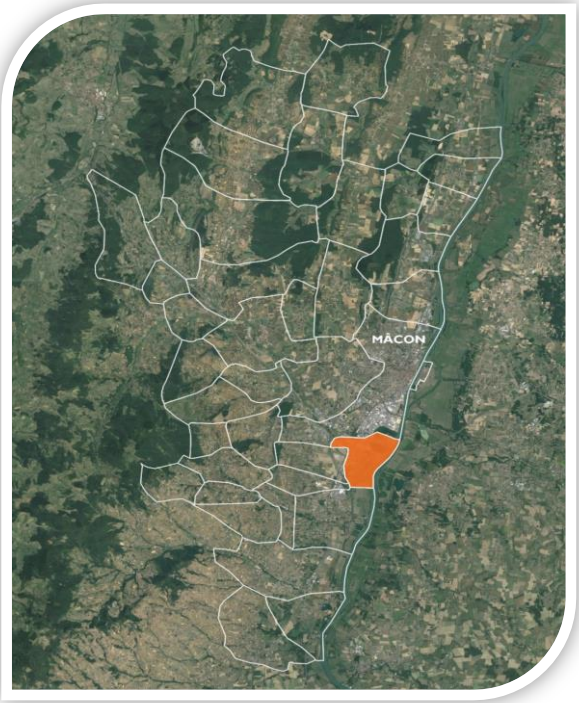
Solutré-Pouilly



Varennes-lès-Mâcon

· Contexte territorial

Varennes-lès-Mâcon, située en périphérie directe au Sud de Mâcon compte 550 habitants environ, et s'étend sur un peu plus de 470 hectares.
Après avoir connu un développement important entre les années 1990-2010, elle est confrontée aujourd'hui à une déprise démographique. 3/4 du territoire est situé en zone inondable et les possibilités d'urbanisation sont principalement localisées dans les dents creuses.
Le parc de logement est essentiellement composé de logements individuel, souvent de type pavillon dans des lotissements privés ou communaux.



· Urbanisme

PLU approuvé le 7 décembre 2018
2 zones 1AU
2 OAP

· Population

	Varennes-lès-Mâcon	Pôle périurbain sud	MBA
Population 2015	538	10 698	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,6%	1,2%	0,3%
due au solde naturel	*0,5%*	*0,3%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-1,1%*	*0,8%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	217	4 268	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,48	2,47	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	69%	71%	54%
Part des locataires privés	28%	21%	22%
Part des locataires HLM	0%	6%	20%
Indice de jeunesse	118	114	87
Part des 65 ans et +	29%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	21 083 €	20 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	17%	19%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

	Non assujettie Remplissant ses obligations	Assujettie
Nombre de logements sociaux		0
Taux de logements sociaux		0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :		0
Nombre de demandes		0
Pression de la demande		-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Varennes-lès-Mâcon	Pôle périurbain sud	MBA
Nombre logements	245	4 979	41 106
Résidences principales	89%	87%	85%
Résidences secondaires	2%	4%	4%
Logements vacants	9%	8%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	Secret statistique	148	1 351
Soit	-	3%	3%
Part des maisons individuelles	82%	82%	53%
T1/T2 :	8%	8%	14%
T3 :	15%	15%	21%
T4	29%	31%	29%
T5+ :	48%	46%	36%

Source : FILOCOM 2015 (soumis au secret stat)

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Varennes-lès-Mâcon	Pôle périurbain sud	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	18	340	2 134
Soit par an	3	57	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	5,4	5,5	5,1
Part des logements produits en individu	44%	79%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Varennes-lès-Mâcon

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Poursuivre le développement du parc de logement dans les dents creuses, les possibilités de le faire en extension étant assez limitées,
- Développer une offre adaptée aux besoins des personnes âgées, à la fois par l'adaptation de leur logement mais surtout par le développement de logements de petite taille accessibles financièrement et bien localisés,
- Réhabiliter certains biens vacants en centre-bourgs.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**14 à 15**	**2 à 3**
Sortie de vacance à réaliser	*2*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle périurbain sud hors La Chapelle de Guinchay	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	12
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	5
dont conventionnement privé	7
dont PLUS	8
dont PLAI	4

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Maintenir la forme actuelle (maison individuelle en T4 ou +) tout en développant des petites typologies de logements locatifs (T2) pour attirer des jeunes en début de parcours résidentiel et renouveler plus facilement la population.

Formes urbaines : Maintenir un cadre de vie adapté aux attentes des ménages sous la forme "individuelle" tout en favorisant un habitat plus dense sous forme "individuel groupé".

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1	Terrain potentiel de 1.7 ha			Gisement	0,71	Volonté de faire de la location et de la maison individuelle, propriétaire veut vendre

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Varennes-lès-Mâcon

Vergisson

· Contexte territorial

A 10 km à l'Ouest de Mâcon, la commune de Vergisson compte 250 habitants répartis sur un territoire vaste de près de 600 hectares. Elle est située dans un site remarquable, où se profilent deux roches abruptes et très caractéristiques, les Roches de Solutré et Vergisson.
Du fait de la présence du vignoble de grande qualité d'une part, de l'extrême sensibilité du site d'autre part, des contraintes ABF et du Réglement National d'Urbanisme, les opportunités de construire des logements neufs sont quasi inexistants.

· Urbanisme

En règlement national d'urbanisme suite POS caduc
Pas de document en cours d'élaboration

· Population

	Vergisson	Pôle viticole	MBA
Population 2015	253	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	0,6%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*-0,2%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,8%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	124	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,03	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	69%	80%	54%
Part des locataires privés	20%	15%	22%
Part des locataires HLM	1%	1%	20%
Indice de jeunesse	53	82	87
Part des 65 ans et +	31%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	26 645 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	11%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie	Assujettie
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Vergisson	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	188	3 677	41 106
Résidences principales	72%	82%	85%
Résidences secondaires	13%	9%	4%
Logements vacants	14%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	12	135	1 351
Soit	6%	4%	3%

Source : FILOCOM 2015

Part des maisons individuelles	91%	93%	53%
T1/T2 :	9%	10%	14%
T3 :	10%	13%	21%
T4	28%	23%	29%
T5+ :	54%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Vergisson	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	8	125	2 134
Soit par an	1	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	5,5	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Vergisson

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg,
- Redynamiser la croissance démographique en maintenant une dynamique de construction neuve et en travaillant sur les logements vacants afin de préserver le patrimoine bâti existant,
- Favoriser le parcours résidentiel et améliorer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**8**	**1**
Sortie de vacance à réaliser	*1*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Travailler sur l'existant et proposer plus de petites typologies (T2)

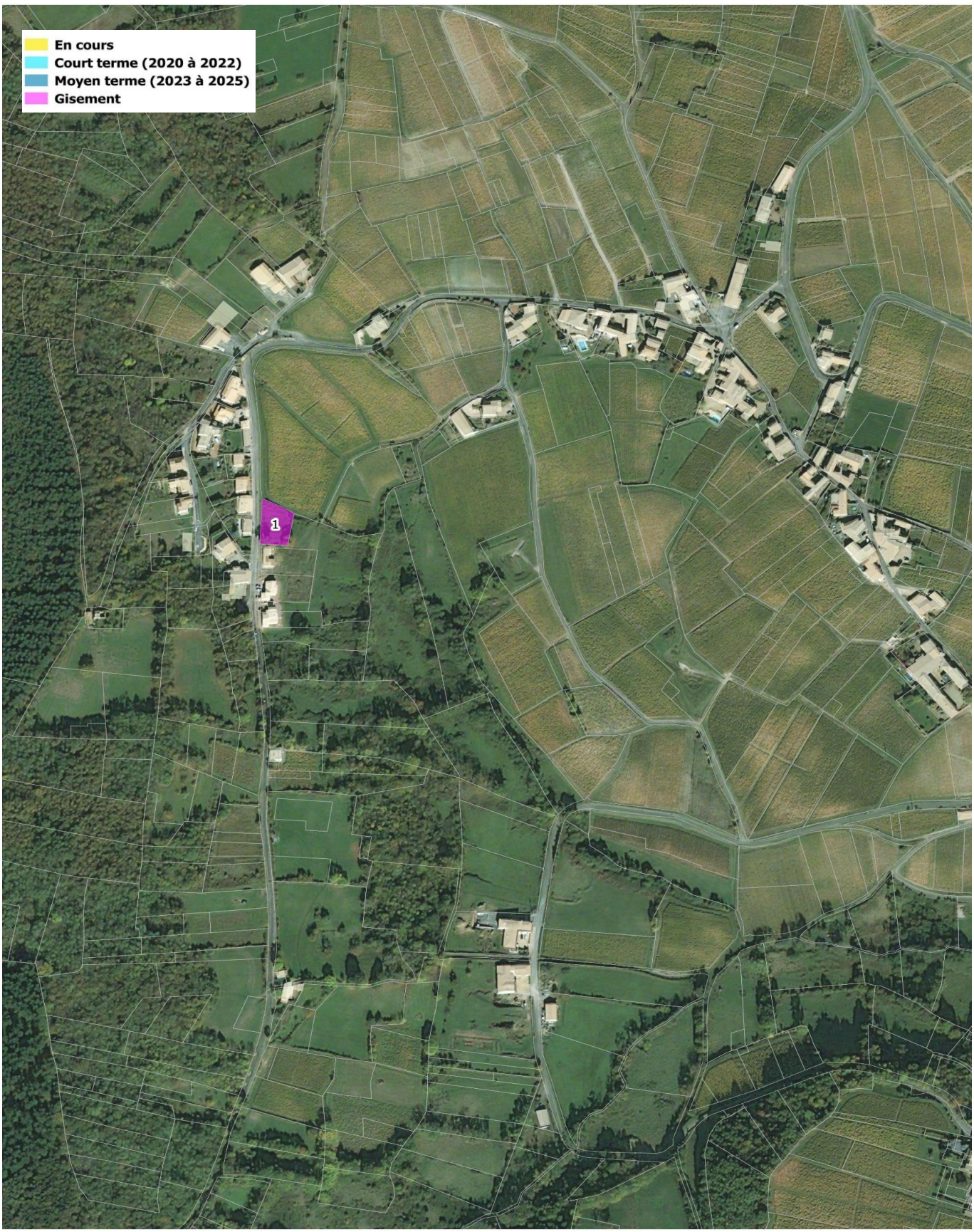
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
1		1		Gisement	0,11	Potentiel mais ABF bloque

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

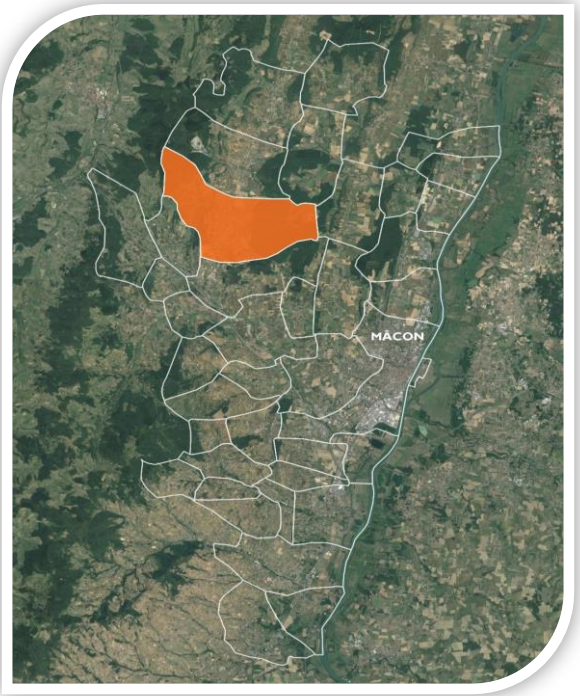
Vergisson


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1

Verzé

· Contexte territorial

Verzé, 2ème commune la plus vaste du territoire avec 20km² et près de 800 habitants, bénéficie d'un cadre de vie privilégié. Elle est constituée d'un bourg-centre et de 13 hameaux. Le développement actuel de la commune est tourné vers la densification du centre-bourg.



· Urbanisme

PLU approuvé le 2 décembre 2016
1 zone 1AU
2 OAP

· Population

	Verzé	Pôle rural	MBA
Population 2015	773	3 805	76 451
Evolution anuelle 10-15	1,2%	0,8%	0,3%
due au solde naturel	*0,8%*	*0,6%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*0,4%*	*0,2%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	336	1 585	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,30	2,35	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	82%	78%	54%
Part des locataires privés	16%	15%	22%
Part des locataires HLM	1%	5%	20%
Indice de jeunesse	86	97	87
Part des 65 ans et +	28%	29%	31%
Revenu disponible médian par UC	22 870 €	21 118 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	12%	15%	23%

Source : Insee RP 2010 I 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Assujettie

Remplissant ses obligations

Nombre de logements sociaux	6
Taux de logements sociaux	2%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	1
Pression de la demande	1

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Verzé	Pôle rural	MBA
Nombre logements	401	1 982	41 106
Résidences principales	82%	81%	85%
Résidences secondaires	8%	9%	4%
Logements vacants	9%	11%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	16	86	1 351
Soit	4%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	94%	92%	53%
T1/T2 :	3%	6%	14%
T3 :	13%	12%	21%
T4	29%	29%	29%
T5+ :	55%	53%	36%
Source : Insee RP 2015			

· Dynamique de la construction neuve

	Verzé	Pôle rural	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	36	127	2 134
Soit par an	6	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	8,2	5,7	5,1
Part des logements produits en individuel	100%	91%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Verzé

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser l'urbanisation et éviter le mitage en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification dans le centre-bourg
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements en développant du locatif (social et privé) en petites typologies.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**23 à 24**	**4**
Sortie de vacance à réaliser	*2*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle rural	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	5
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	2
dont conventionnement privé	3
dont PLUS	3
dont PLAI	2

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Proposer plus de petites typologies (T2-T3) pour répondre aux besoins des personnes âgées et attirer des jeunes en début de parcours résidentiel dans l'objectif de renouveler plus facilement la population.

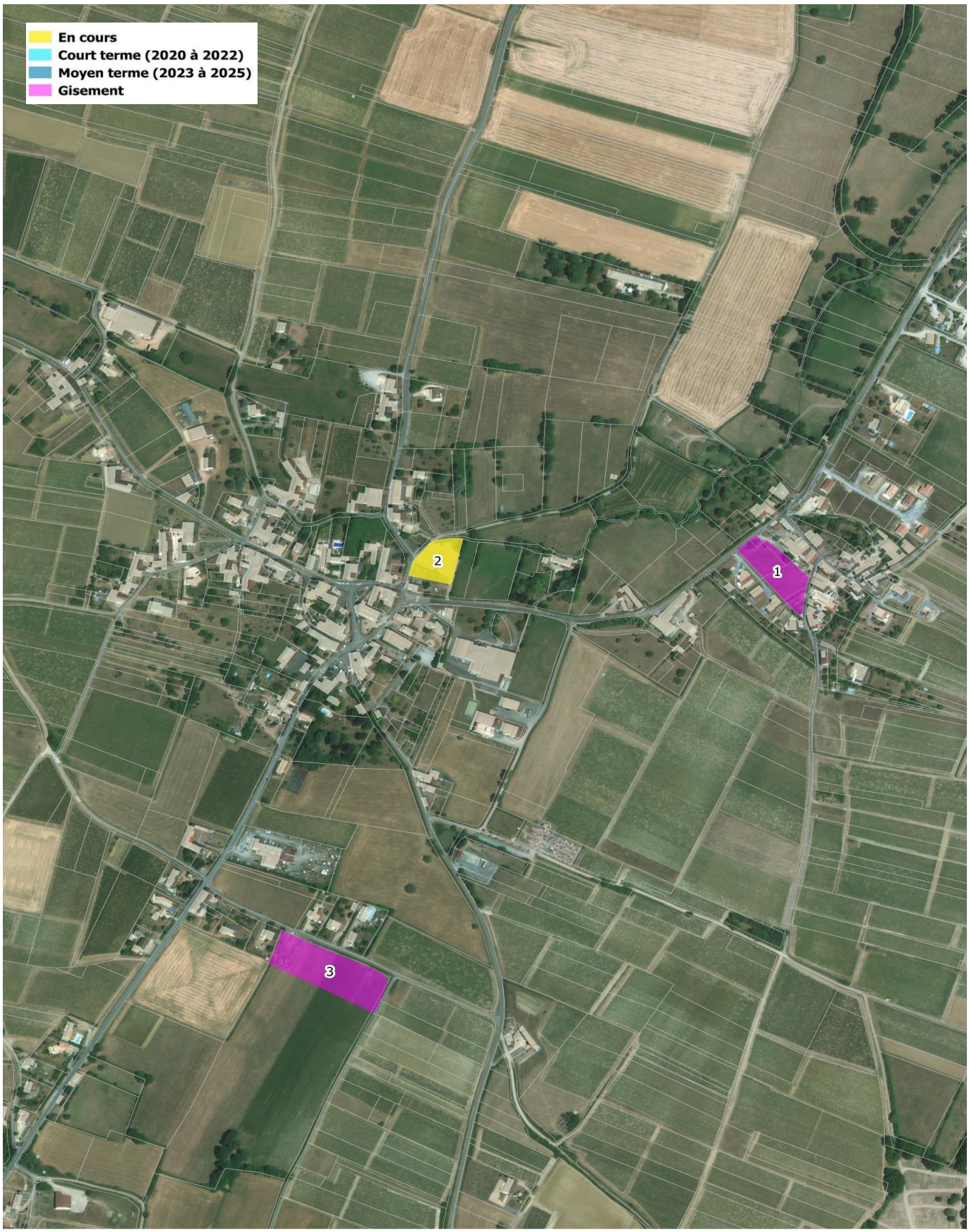
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés.

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
2	OAP Secteur "Bourg"	3	3	En cours	0,27	Opération de l'OPAC
1				Gisement	0,40	Terrain de vigne à l'heure actuelle mais possibilité de construire à l'avenir
3				Gisement	0,71	Zone à construire dans le PLU

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

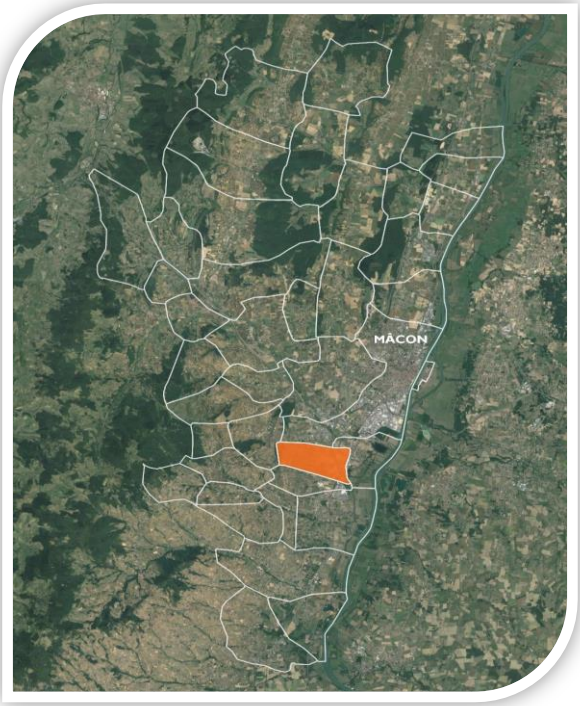
Verzé


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3

Vinzelles

· Contexte territorial

Vinzelles, située à 3 km de Mâcon, compte 700 habitants sur un territoire vaste de 443 hectares. Elle bénéficie d'une bonne desserte routière avec la sortie A6 à proximité. Après avoir connu une phase de développement démographique jusqu'en 2006, la commune est confrontée à une déprise qui s'explique en partie par une forte rétention foncière, un manque de nouveaux terrains constructibles avant l'adoption du PLU, le vieillissement de la population, ainsi que par l'augmentation des prix de l'immobilier, obligeant ainsi les ménages à sortir de l'agglomération mâconnaise.



· Urbanisme

PLU approuvé le 16 octobre 2015
1 zone 1AU
1 OAP

· Population

	Vinzelles	Pôle viticole	MBA
Population 2015	703	6 724	76 451
Evolution anuelle 10-15	-0,8%	0,3%	0,3%
due au solde naturel	*0,2%*	*0,4%*	*0,4%*
due au solde migratoire	*-1,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Nombre de ménages en 2015	304	2 882	34 626
Nombre de personnes par ménage	2,31	2,33	2,15
Statut d'occupation des ménages :			
Part des propriétaires occupants	88%	80%	54%
Part des locataires privés	11%	15%	22%
Part des locataires HLM	0%	1%	20%
Indice de jeunesse	53	82	87
Part des 65 ans et +	38%	33%	31%
Revenu disponible médian par UC	20 243 €	22 770 €	21 490 €
Part des ménages < 60% plafonds HLM	9%	13%	23%

Source : Insee RP 2010 / 2015 - Filocom 2015

· Logement social

Art 55 Loi SRU

Non assujettie Assujettie	
Remplissant ses obligations	
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0%
Programmation LLS 2010 - 2016 :	0
Nombre de demandes	0
Pression de la demande	-

Source : SNE 31/12/2017, SRU 2017, RPLS 2016 et DDT

· Parc de logements

	Vinzelles	Pôle viticole	MBA
Nombre logements	358	3 677	41 106
Résidences principales	86%	82%	85%
Résidences secondaires	4%	9%	4%
Logements vacants	10%	10%	11%
Dont nbre logements vacants > 3 ans	17	135	1 351
Soit	5%	4%	3%
Source : FILOCOM 2015			
Part des maisons individuelles	96%	93%	53%
T1/T2 :	3%	10%	14%
T3 :	7%	13%	21%
T4	29%	23%	29%
T5+ :	61%	54%	36%

Source : Insee RP 2015

· Dynamique de la construction neuve

	Vinzelles	Pôle viticole	MBA
Nbre de logements construits (11-16)	10	125	2 134
Soit par an	2	21	356
Indice de construction pour 1 000 hbts	2,3	3,1	5,1
Part des logements produits en individuel	70%	93%	64%

Source : Sitadel logts ordinaires commencés en date réelle 2011-2016

· Logements spécifiques

Vinzelles

· Orientations de la commune pour le PLH 2019-2025

- Maitriser le foncier afin de cibler le développement futur de la commune en privilégiant la densification du Bourg,
- Redynamiser la croissance démographique en maintenant une dynamique de construction neuve et en récupérant un maximum de logements vacants afin de préserver le patrimoine bâti existant,
- Favoriser le parcours résidentiel et améliorer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements,
- Proposer une alternative aux grands logements apparait nécessaire afin de mieux accompagner le vieillissement de la population communale et répondre aux enjeux de consommation d'énergie.

· Programmation de logements sur le PLH 2 (2019-2025)

Objectifs quantitatifs PLH tous logements	2019-2025	par an
Nombre total de logements à produire	**12 à 13**	**2**
Sortie de vacance à réaliser	*0*	*0*

Objectifs PLH en diversification au global sur le Pôle viticole	2019-2025
Logements locatifs à conventionner*	3
dont construction neuve	0
dont acquisition-amélioration	1
dont conventionnement privé	2
dont PLUS	2
dont PLAI	1

* Objectifs mutualisés sur l'ensemble des communes du pôle

· Les objectifs qualitatifs proposés

Typologie : Besoin de produire plus de petites typologies (T2) dans le parc locatif privé et public afin de faciliter le renouvellement de la population.

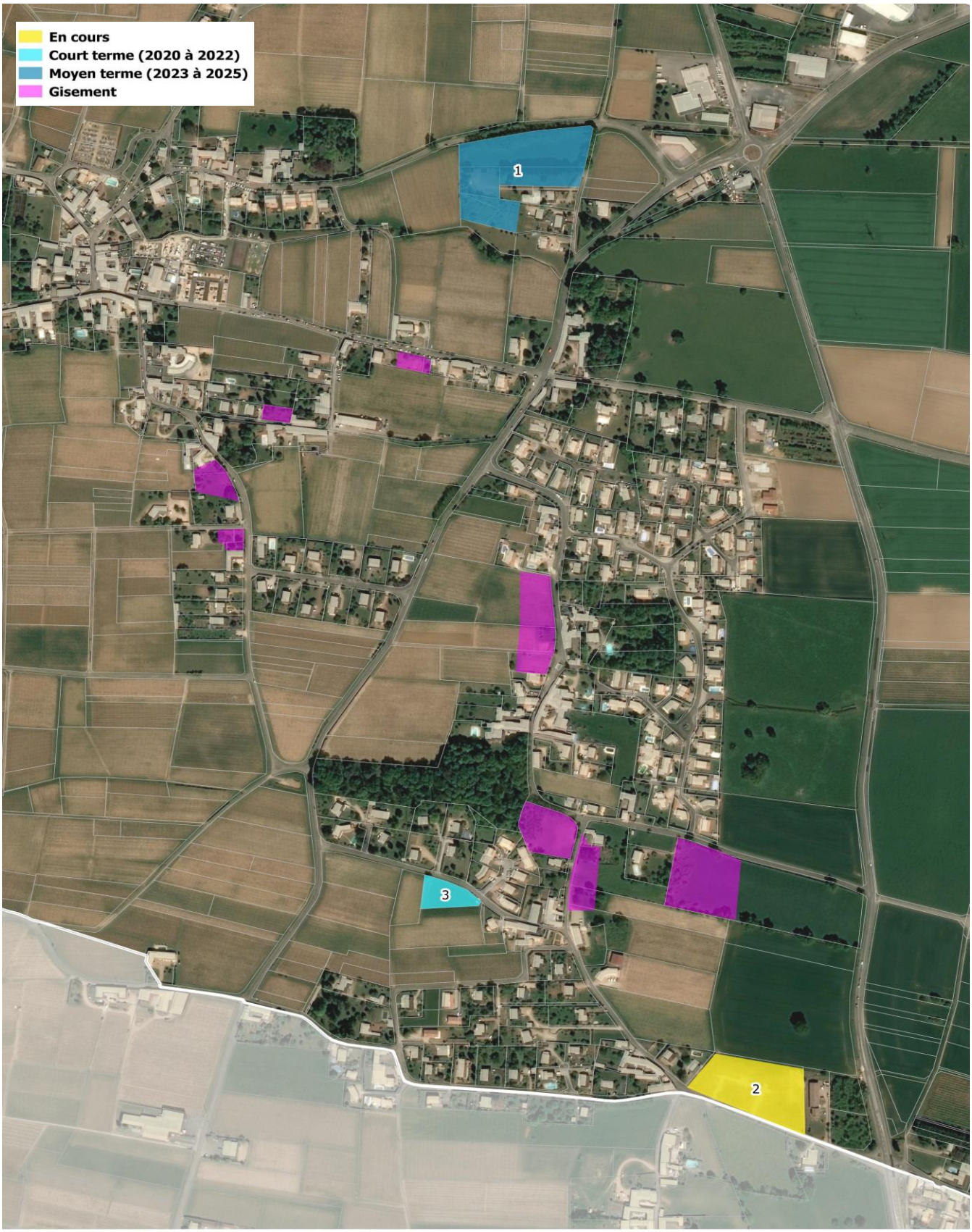
Formes urbaines : Réequilibrer les formes urbaines en développant quelques opérations en individuels groupés

· Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

N°	Nom de l'opération / Localisation	Nombre de logements	Dont logements aidés	Echéance	Superficie (ha)	Commentaires
2	Terre de Ifs	5		En cours	0,90	Déjà aménagé : 10 logements dont 5 sortis de terre
3	ZB81	3		Court terme	0,21	
1	ZB11 -590 589- 1partie 361	16		Moyen terme	1,40	OAP 1-AU
	Dents creuses			Gisement	nr	

Le volume potentiel de logements dans les tènements fonciers "gisements" n'est pas toujours quantifiable du fait de multiples paramètres à prendre en compte (densité, aménagements…)

Vinzelles


En cours
Court terme (2020 à 2022)
Moyen terme (2023 à 2025)
Gisement
1
2
3

Mâconnais-Beaujolais AGGLOMÉRATION

Annexes

Annexe 1 : Rappel des objectifs quantitatifs du PLH 2019-2025) 330

Annexe 2 : Détail du calcul des objectifs de logements locatifs conventionnés à produire pour les deux communes SRU 334

Annexe 3 : Méthodologie et cartographie des secteurs exonérés du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) 336

Annexe 4 : Sigles et abréviations utilisés 341

Annexe 1 : Rappel des objectifs quantitatifs du PLH 2019-2025)

Les objectifs de production de logements et de sorties de vacance 2019-2025

	Scénario alternatif - capacité Objectifs 2019-2025 (6 années pleines)	
	Nombre de logements à produire	Sorties de vacance à réaliser
Mâcon	890 à 979	123
Charnay-lès-Mâcon	185 à 194	18
Sancé	35 à 40	3
Saint-Laurent-sur-Saône	25 à 28	7
Pôle urbain	**1135 à 1241**	**151**
La Salle	9 à 10	1
Senozan	34 à 36	2
Charbonnières	10 à 10	1
Laizé	15 à 16	2
Hurigny	58 à 60	3
Saint-Martin-Belle-Roche	42 à 44	2
Pôle périurbain nord	**168 à 176**	**11**
La Roche-Vineuse	44 à 46	3
Prissé	52 à 55	4
Chevagny-les-Chevrières	11 à 12	1
Berzé-la-Ville	16 à 17	1
Pôle périurbain ouest	**123 à 130**	**9**
La Chapelle-de-Guinchay	116 à 122	10
Crêches-sur-Saône	48 à 50	5
Romanèche-Thorins	30 à 32	9
Saint-Symphorien-d'Ancelles	39 à 41	3
Varennes-lès-Mâcon	14 à 15	2
pôle périrubain sud	**247 à 260**	**29**
Azé	19 à 20	4
Igé	23 à 24	4
Péronne	17 à 18	1
Saint-Maurice-de-Satonnay	12 à 13	1
Verzé	23 à 24	2
Pôle rural	**94 à 99**	**12**
Saint-Vérand	2	
Sologny	10	1
Milly-Lamartine	6	1
Bussières	6	
Vergisson	8	1
Davayé	11 à 12	2
Solutré-Pouilly	9	1
Fuissé	6	1
Chaintré	10	1
Châtes	10	1
Chasselas	4	
Leynes	20 à 21	2
Pruzilly	8	1
Saint-Amour-Bellevue	17 à 19	1
Vinzelles	12 à 13	
Pôle viticole	**139 à 144**	**13**
MBA	**1906 à 2050**	**225**

Les objectifs de logements sociaux sur la période 2019-2025 inclus dans les objectifs de production totale

	Objectifs PLH 2019-2025		Modalités de production			Typologies de financement	
	% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements	Nombre de logements sociaux à prododuire sur la période	Construction neuve	Acquisition-amélioration	Conventionnement privé	PLAi et/ou LCTS	PLUS et/ou LCS
Mâcon	15%	134	80	40	14	40	94
Charnay-Lès-Mâcon	65%	113	91	11	11	34	79
Sancé	15%	5	3	2	1	2	3
Saint-Laurent-sur-Saône	15%	4	2	1	1	1	3
Pôle urbain	**22,8%**	**256**	**176**	**54**	**27**	**77**	**179**
La Salle							
Senozan							
Charbonnières							
Laizé	**10%**	**15**	-	**6**	**9**	**4**	**11**
Hurigny							
Saint-Martin-Belle-Roche							
Pôle périurbain nord							
La Roche-Vineuse							
Prissé							
Chevagny-les-Chevrières	**10%**	**11**	-	**4**	**7**	**3**	**8**
Berzé-la-Ville							
Pôle périurbain ouest							
La Chapelle-de-Guinchay	55%	61	49	6	6	18	43
Crêches-sur-Saône							
Romanèche-Thorins	10%	12	-	**5**	**7**	**4**	**8**
Saint-Symphorien-d'Ancelles							
Varennes-lès-Mâcon							
pôle périurbain sud	**31%**	**73**	**49**	**11**	**13**	**22**	**51**
Azé							
Igé							
Péronne	**5%**	**5**	-	**2**	**3**	**2**	**3**
Saint-Maurice-de-Satonnay							
Verzé							
Pôle rural							
Saint-Vérand							
Sologny							
Milly-Lamartine							
Bussières							
Vergisson							
Davayé							
Solutré-Pouilly							
Fuissé	5%	**3**	-	**1**	**2**	**1**	**2**
Chaintré							
Châtes							
Chasselas							
Leynes							
Pruzilly							
Saint-Amour-Bellevue							
Vinzelles							
Pôle viticole							
MBA	**19,9%**	**363**	**225**	**78**	**61**	**109**	**254**

	Objectifs PLH 2019-2025		Modalités de production et types de financements					
			Construction neuve		Acquisition-amélioration		Conventionnement privé	
	% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements	Nombre de logements sociaux à prododuire sur la période	PLAi	PLUS	PLAi	PLUS	Logements conventionnés très social	Logements conventionnés social
Mâcon	15%	134	24	56	12	28	4	10
Charnay-Lès-Mâcon	65%	113	27	64	3	8	3	8
Sancé	15%	5	1	2	1	1	1	0
Saint-Laurent-sur-Saône	15%	4	1	1	0	1	0	1
Pôle urbain	**22,8%**	**256**	**53**	**123**	**16**	**38**	**8**	**19**
La Salle								
Senozan								
Charbonnières								
Laizé	**10%**	**15**	-	-	**2**	**4**	**3**	**6**
Hurigny								
Saint-Martin-Belle-Roche								
Pôle périurbain nord								
La Roche-Vineuse								
Prissé								
Chevagny-les-Chevrières	**10%**	**11**	-	-	**1**	**3**	**2**	**5**
Berzé-la-Ville								
Pôle périurbain ouest								
La Chapelle-de-Guinchay	55%	61	15	34	2	4	2	4
Crêches-sur-Saône								
Romanèche-Thorins	10%	12	-	-	**2**	**3**	**2**	**5**
Saint-Symphorien-d'Ancelles								
Varennes-lès-Mâcon								
pôle périurbain sud	**31%**	**73**	**15**	**34**	**4**	**7**	**4**	**9**
Azé								
Igé								
Péronne	**5%**	**5**	-	-	**1**	**1**	**1**	**2**
Saint-Maurice-de-Satonnay								
Verzé								
Pôle rural								
Saint-Vérand								
Sologny								
Milly-Lamartine								
Bussières								
Vergisson								
Davayé								
Solutré-Pouilly								
Fuissé	5%	**3**	-	-	-	**1**	**1**	**1**
Chaintré								
Chânes								
Chasselas								
Leynes								
Pruzilly								
Saint-Amour-Bellevue								
Vinzelles								
Pôle viticole								
MBA	**19,9%**	**363**	**68**	**157**	**24**	**54**	**19**	**42**

MBA (total par modalité de production)	225	78	61

Annexe 2 : Détail du calcul des objectifs de logements locatifs conventionnés à produire pour les deux communes SRU

Rappels réglementaires et situation de départ

MBA compte actuellement 2 communes déficitaires face à l'article 55 de la Loi SRU : Charnay-Lès-Mâcon et La Chapelle-de-Guinchay.

Le décret ayant pour objectif de déterminer les conditions d'application des dispositions introduites par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, détermine les territoires ne justifiant pas d'un effort de production de logements locatifs sociaux supplémentaire. MBA étant situé dans une zone moyennement tendue (*le ratio entre le nombre de demandeurs de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes est égal à 1,75 sur l'agglomération),* le taux légal en logements locatifs sociaux est maintenu à 20% pour les communes de plus de 3 500 habitants.

De même, l'article L302-8 du CCH a récemment été modifié par la loi du 23 novembre 2018, dite loi ELAN pour définir les conditions particulières de rattrapage pour les communes nouvellement soumises à l'inventaire SRU. Ainsi, La Chapelle de Guinchay disposera de cinq périodes triennales pleines pour atteindre le seuil de 20% de logements locatifs sociaux, à compter de la période triennale 2020-2022.

- L'objectif de réalisation pour la 1ère période triennale pleine 2020-2022 du nombre de logements sociaux ne pourra être inférieur à 20% des logements sociaux manquant pour atteindre le taux de 20% ;
- L'objectif de réalisation est porté à 25% pour la 2ème période triennale 2023-2025 ;
- L'objectif de réalisation est porté à 33% pour la 3ème période triennale 2026-2028 ;
- L'objectif de réalisation est porté à 50% pour la 4ème période triennale 2029-2031 ;
- L'objectif de réalisation est porté à 100% pour la 5ème période triennale 2032-2034.

	Résidences principales (DGFiP 2017)	LLS au 1/1/2017	Taux de LLS (2017)	Besoin théorique en LLS (Objectif de 20%)	Déficit LLS au 1/1/2017
Charnay-Lès-Mâcon	3 538	539	15,2%	708	169
La-Chapelle-de-Guinchay	1 559	140	9,0%	312	172

Précisions concernant l'estimation des besoins en conventionnement de logements pour satisfaire à la loi SRU sur les communes concernées par le rattrapage

Pour la commune de Charnay-Lès-Mâcon, l'objectif de conventionnement est calculé en partant du principe que la commune doit atteindre **20% en 2025**, soit à **horizon 9 ans** sur la base du dernier

inventaire SRU 2017. Sachant que le PLH de MBA couvre 6 de ces 9 années, l'objectif est calculé en considérant que 6/9 du rattrapage observé en 2017 doit être effectué.

Détail du calcul pour Charnay-Lès-Mâcon :

Objectifs LLS pour le PLH = 169* / 9** x 6***

* : déficit de LLS en 2017

**: nombre d'années pour atteindre les 20%

*** : nombre d'années du PLH

Soit 112 LLS à produire juste pour répondre au seul comblement du déficit (sans prise en compte de l'augmentation des résidences principales)

Pour la commune de La Chapelle-de-Guinchay, l'objectif de conventionnement est donné à titre indicatif puisqu'elle n'est pas, réglementairement parlant, soumis à un rattrapage (exemption pour la période 2017-2019). Toutefois, l'exemption n'est pas automatiquement renouvelable et l'objectif de l'atteinte du taux de 20% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2034 demeure, nécessitant de poursuivre les efforts de réalisations de logements.

Pour la commune de La Chapelle-de-Guinchay, l'objectif de conventionnement est calculé en partant du principe que la commune doit atteindre **20% en 2034**, soit à **horizon 14 ans** sur la base du dernier inventaire SRU 2017. Sachant que le PLH de MBA couvre 6 de ces 14 années, mais que la commune a été exemptée pour la période 2017-2019 (2019 étant la première année d'exercice du PLH), l'objectif est calculé en considérant que 5/14 du rattrapage observé en 2017 doit être effectué.

Détail du calcul pour La Chapelle de Guinchay :

Objectifs LLS pour le PLH = 172* / 14** x 5***

* : déficit de LLS en 2017

**: nombre d'années pour atteindre les 20%

*** : nombre d'années du PLH

Soit 61 LLS à produire juste pour répondre au seul comblement du déficit (sans prise en compte de l'augmentation des résidences principales)

Annexe 3 : Méthodologie et cartographie des secteurs exonérés du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Point méthodologique

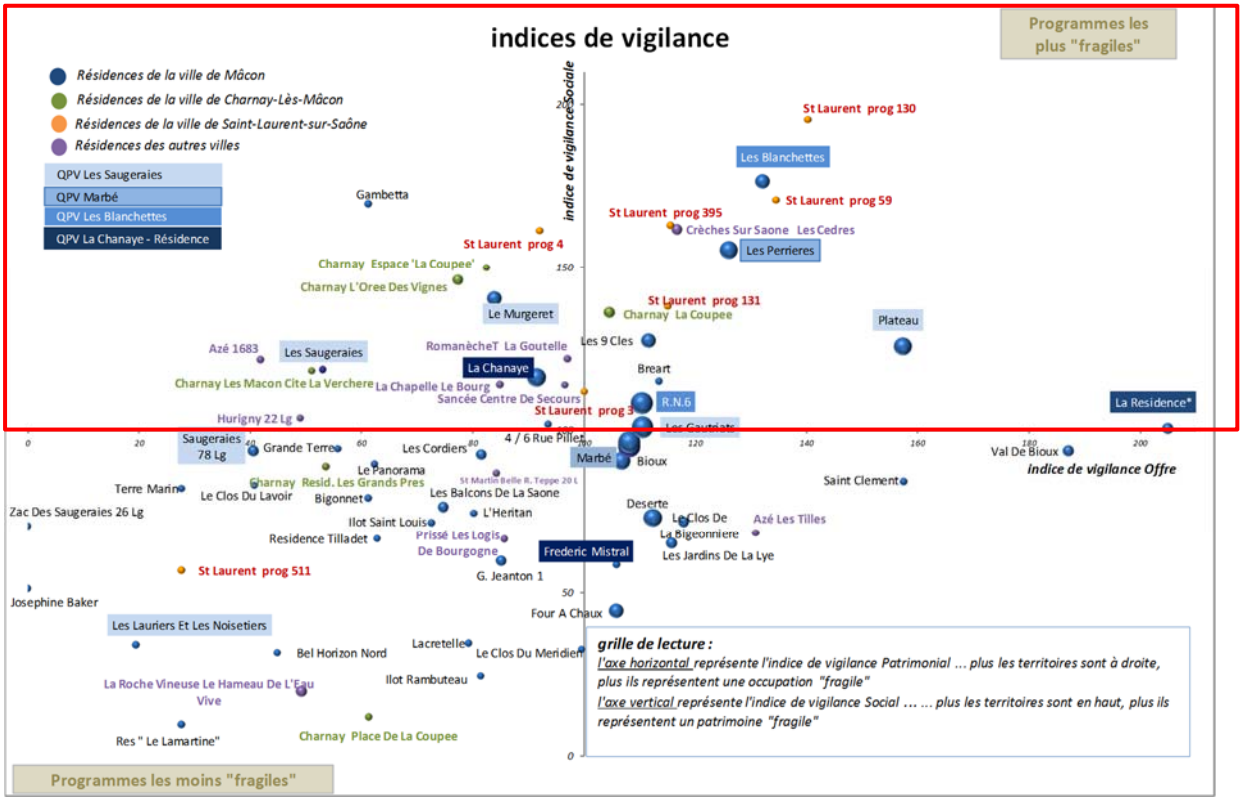
Dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement de Mâconnais Beaujolais Agglomération portant sur le diagnostic du fonctionnement du parc locatif social, un indice de « fragilité sociale » a été construit, dans l'objectif d'identifier les déséquilibres entre les différents secteurs. Cet indice permet de positionner les différentes communes, quartiers, voire groupes d'immeubles au sein des quartiers, en fonction de caractéristiques liées à son occupation.

Sur la base des données statistiques transmises par les bailleurs sociaux, quatre indicateurs de l'enquête OPS au 31/12/2016 ont été mobilisés :

- Part des ménages ayant des revenus inférieurs à 30% des plafonds PLUS
- Part des familles monoparentales
- Part des occupants en situation instable face à l'emploi – chômeurs et précaires
- Part des occupants percevant les minimas sociaux (RSA, AAH, minimum vieillesse)

Les quatre indicateurs sont transformés en une valeur ramenée en base 100 (100 = valeur moyenne pour MBA sur la base des données). Plus l'indice est élevé, plus la vigilance doit être importante.

L'analyse des fragilités permettant d'exonérer des secteurs du SLS est réalisée à l'échelle des programmes (cf. schéma ci-dessous) en se focalisant sur les programmes situés sur la partie haute (avec les indices de fragilités sociales les plus importantes).



/!\ Il est à noter que seuls les programmes de plus de 20 logements ont été analysés (soit 67 programmes) compte tenu du secret statistique.

Résultats par commune à l'échelle des programmes

Ci-dessous sont présentés les programmes par commune, présentant les indices de fragilité sociale les plus importants, sur lesquels une exonération du SLS sera appliquée :

Communes	Programmes	Bailleurs sociaux	Nombre de logements	Indice de fragilité sociale
Crêches-sur-Saône	Les Cèdres	OPAC71	68	162
Sancé	Centre De Secours	Mâcon Habitat	40	114
	22 logements collectifs	SEMCODA	22	108
Romanèche-Thorins	La Goutelle	Mâcon Habitat	22	122
Charnay-Lès-Mâcon	Espace 'La Coupée' (Prog 580)	OPAC71	46	150
	L'Orée Des Vignes (Prog 1270)	OPAC71	62	**146**
	La Coupée (Prog 108)	OPAC71	63	136
	Cite La Verchère (Prog 1310)	OPAC71	40	118
La Chapelle de Guinchay	Le Bourg	OPAC71	37	114
Saint-Laurent-sur-Saône	Sur 7 programmes analysés, 6 ont un indice de fragilité supérieur à 100 dont 4 sont « classés » parmi les 10 programmes les plus fragiles de l'agglomération, tous gérés par Dynacité. Ces éléments, combinés à la fragilité globale de la commune et à l'offre importante de logement locatifs sociaux, justifient d'exonérer l'intégralité de la commune			
Azé	Programme 1683	SEMCODA	21	122
Hurigny	Programme 1240	SEMCODA	22	104

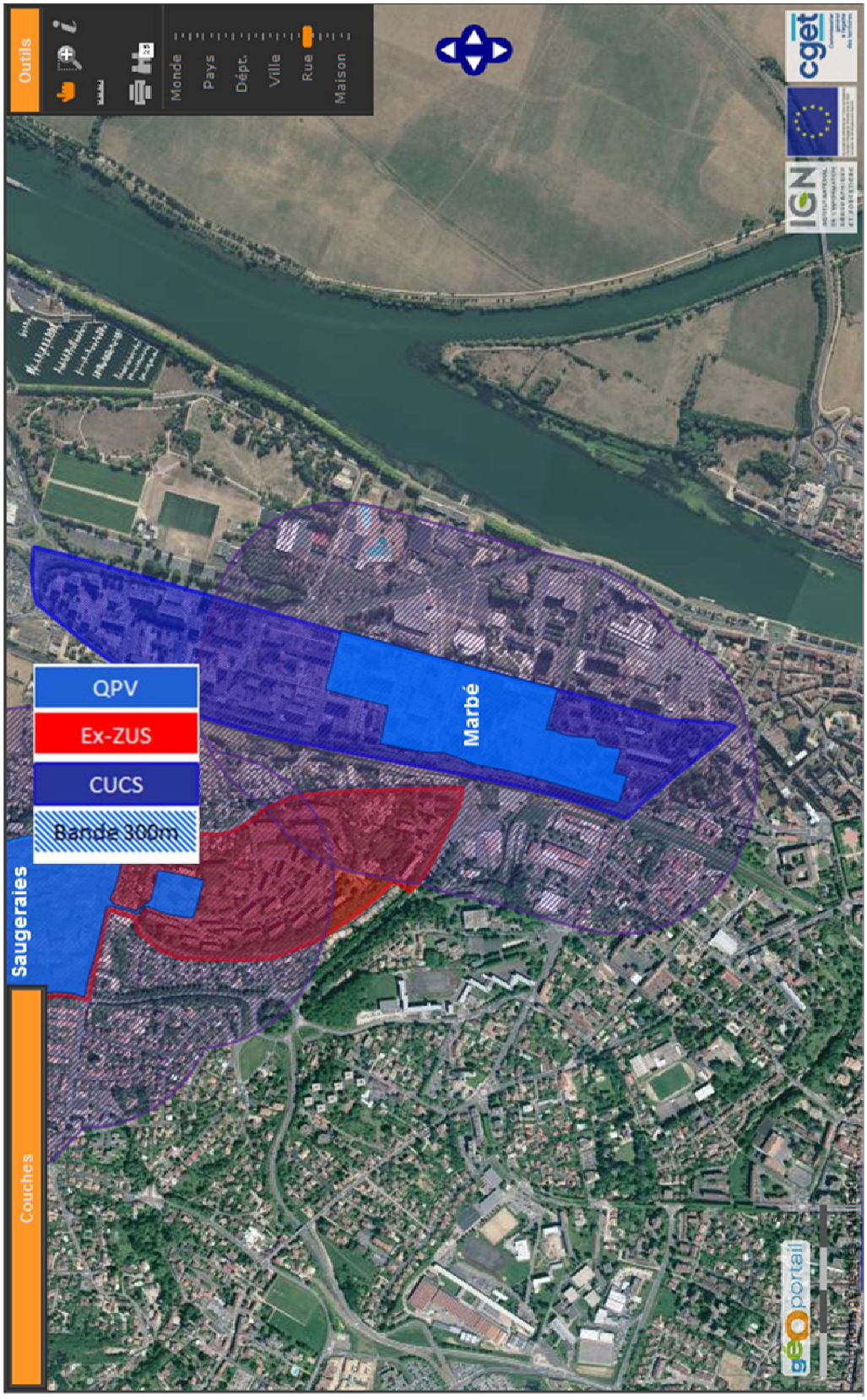
Pour les secteurs de Mâcon sont retenus les secteurs suivants :

- Réglementairement, les QPV (La Chanaye-Résidence, Les Saugeraies/Gautriats/Murgerets, Marbé et Les Blanchettes) et les ex-ZUS (en rouge sur la cartographie)

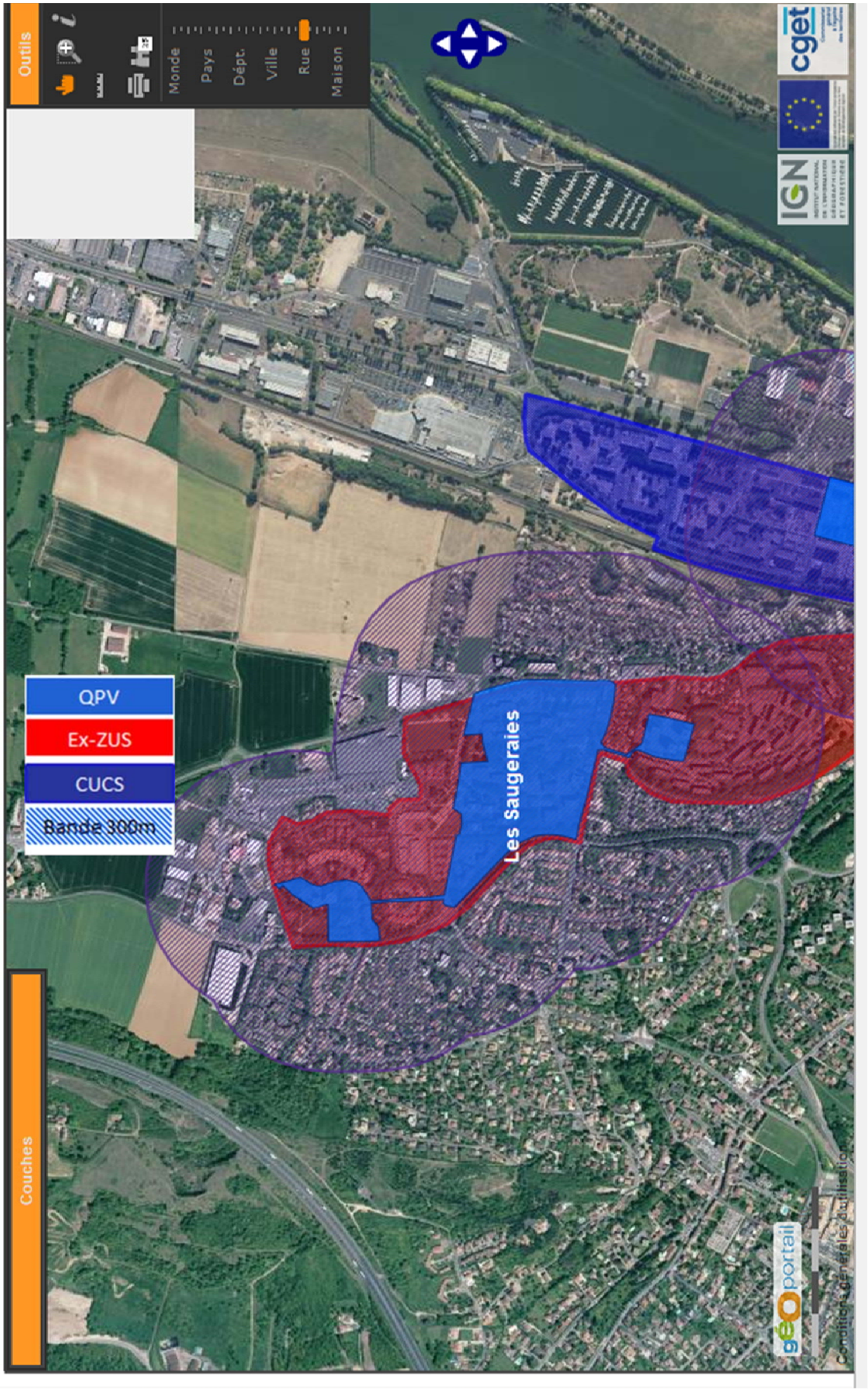
- Spécifiquement, les QPV élargis à la bande de 300m, dans une logique de continuité territoriale avec les quartiers prioritaires ainsi que les ex-CUCS sur lesquels il est nécessaire de maintenir une certaine mixité « par le haut » afin de ne pas les fragiliser davantage

Cartographie des secteurs de Mâcon exemptés du SLS

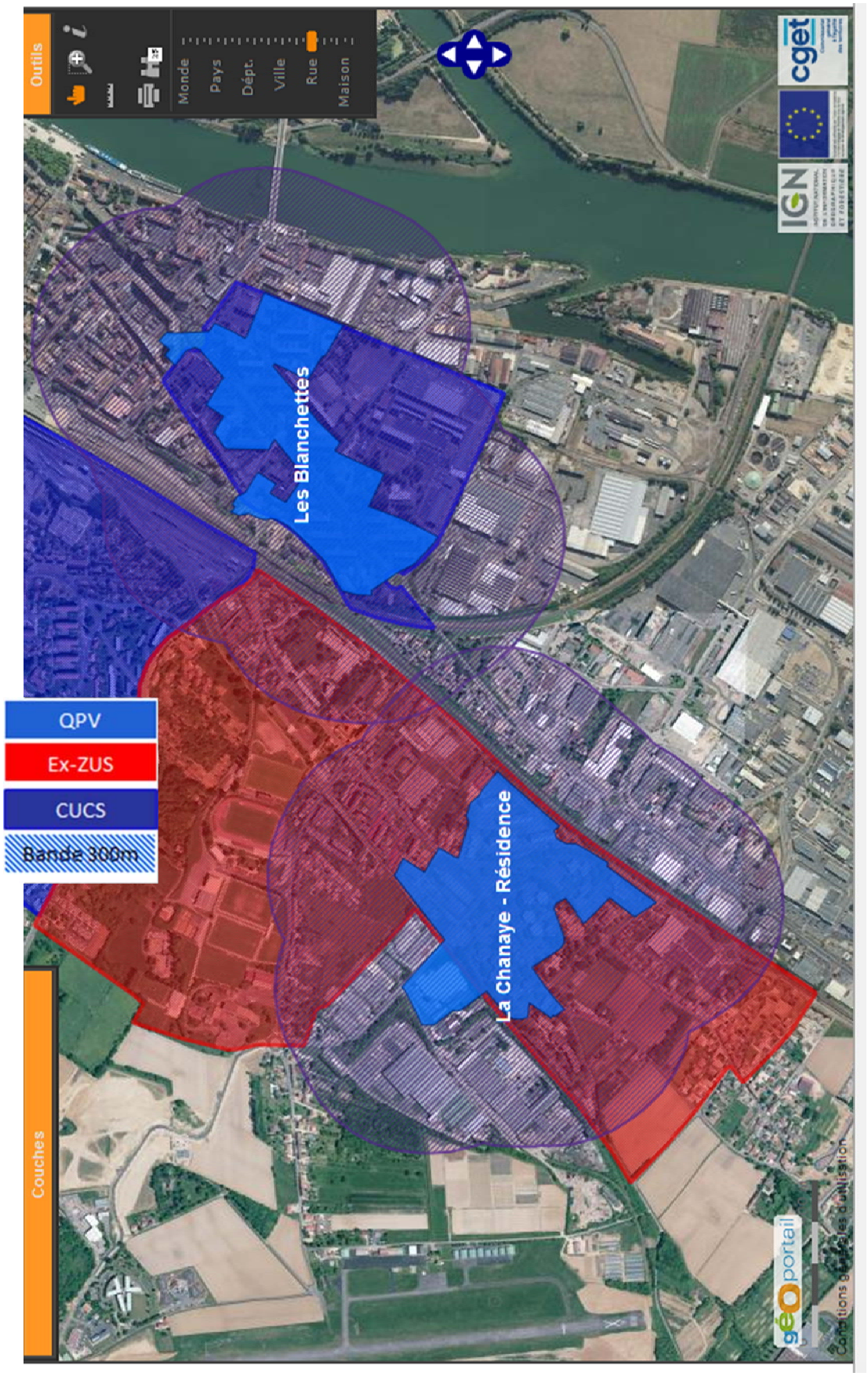
Secteur Marbé



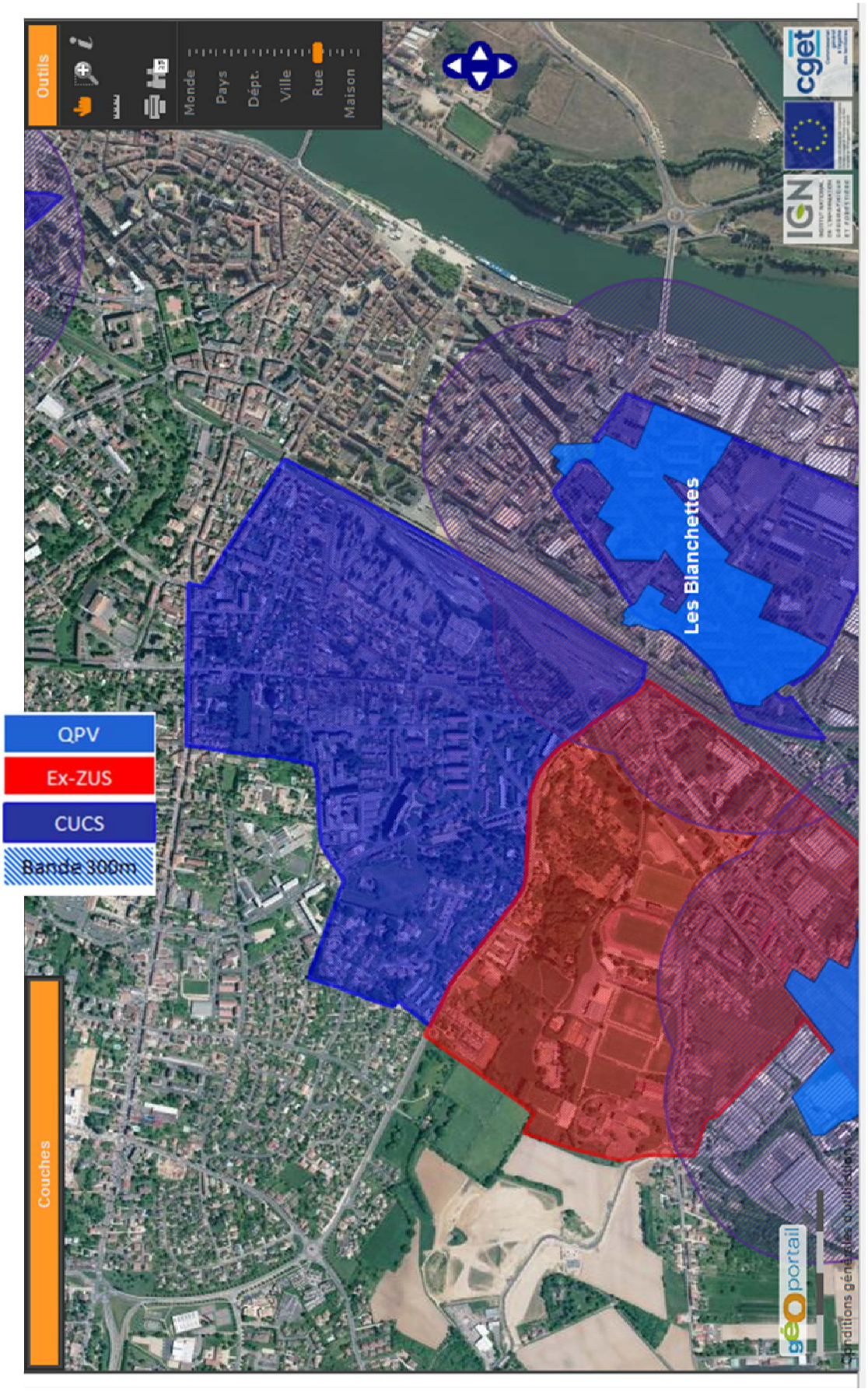
Secteur Saugeraies



Secteur Chanaye-Blanchettes



Secteur Bioux



Annexe 4 : Sigles et abréviations utilisés

ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale de rénovation urbaine
ASV	Adaptation de la société au vieillissement (loi)
CADA	Centre d'accueil de demandeurs d'asile
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Conférence intercommunale du logement
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
DALO	droit au logement opposable (dispositif)
DDT	Direction départementale des Territoires
DPE	Déclaration performance énergétique
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EHPA	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
HLM	Habitation à loyer modéré
LLS	Logement locatif social
OPAH-RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
PAC	Porter à connaissance
PLH	Programme Local de l'Habitat
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLUS	Prêt locatif à usage social
PRU	Programme de rénovation urbaine
QPV	Quartier politique de la ville
RP	Résidence principale
RPLS	Répertoire du parc locatif social
SDAHGV	Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage
SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi relative)
TC	Transports en commun
UC	Unité de consommation