

ANNEXE N° 1

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRAND CHAROLAIS

Article 1^{er} - Objet de la convention

La présente annexe a pour objet de préciser les modalités d'intervention d'HABITAT71 dans le cadre du pacte territorial pour les actions suivantes, que l'association s'engage à mettre en œuvre en cohérence avec les orientations et activités précitées dans la convention cadre.

Un échange entre l'EPCI et Habitat 7 permettra de définir chaque année les priorités d'animation, dans la limite de 5 interventions annuelles.

Visas

Vu le Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) prescrit par délibération n°2019-144 du conseil communautaire, le 18 décembre 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dont le débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu en conseil communautaire en date du 16 octobre 2023, et retranscrit par délibération n°2023-114,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) arrêté par délibération n°2025-051 en date du 15 mai 2025,

Vu le lancement d'une étude pré opérationnelle d'OPAH approuvée par délibération n°2019-077 du conseil communautaire, le 10 juillet 2019,

Vu la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le territoire du Grand Charolais par délibération n°2021-122 du conseil communautaire, en date du 27 septembre 2021 pour une durée de 3 ans à partir du 2 novembre 2021,

Vu la convention d'OPAH signée en date du 15 octobre 2021,

Vu l'avenant à la convention et à la prolongation de l'OPAH pour une durée d'un an, défini par délibération n°2024-084, le 14 octobre 2024,

Préambule

Le territoire du Grand Charolais a produit en moyenne 120 logements/an depuis 2014 soit environ 65% des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Charolais-Brionnais. Cette production de logements a surtout servi les jeunes actifs.

Les logements individuels constituent la majorité des logements produits ces dernières années, en dehors de Paray le Monial, de Charolles et Digoïn (de façon plus ancienne) où des opérations en habitat collectif permettent une diversification de l'offre récente.

Les logements vacants qui apparaissaient très nombreux avant 2020 se sont fortement réduits dans les villages, où les ventes se sont accélérées.

Cette typologie a attiré des jeunes retraités et des actifs en double résidence. Les logements vacants restent encore nombreux dans les 3 villes centres en particulier dans les quartiers historiques.

Le parc social est bien présent dans les 3 villes centres et dans une moindre mesure dans les bourgs et villages. Il apparaît relativement ancien et peu au niveau des exigences thermiques actuelles. La classe énergétique des logements locatifs sociaux les rendra inlouables pour environ un quart d'entre eux à très court terme faute d'anticipation sur ce sujet, leur taux de vacance est en constante augmentation. L'enjeu de leur requalification et de leur renouvellement est important en particulier dans la ville de Digoïn.

Parallèlement, une OPAH est mise en place sur le territoire communautaire depuis 2021. Elle peut être qualifiée de succès, puisque ce sont 270 dossiers de rénovation qui ont été financés, pour un montant total de travaux de plus de 7 millions d'euros HT, et un montant de subventions publiques de presque 4 millions d'euros.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi en cours d'élaboration fixe une croissance démographique de +0.3% / an pour les 12 prochaines années, et, une production de logements de 1560 logements sur le territoire d'ici 2037.

Ce même PADD fixe donc les orientations suivantes en matière d'habitat :

- **Augmenter le volume de production de logements**

En termes de volume de production de logements pour répondre aux besoins du scénario démographique retenu et aux besoins liés au desserrement des ménages qui se poursuit, le PLUi prévoit une production de logements d'environ 130 logements par an soit une augmentation par rapport aux dynamiques précédentes.

Cette production de logements passe par la mobilisation du foncier nu, le renouvellement urbain des espaces dégradés, la remise sur le marché des logements vacants et les changements de destination des anciens bâtiments ruraux.

- **Poursuivre les efforts pour réhabiliter le parc ancien et lutter contre la vacance**

C'est un objectif majeur qui concerne majoritairement les centres historiques des villes alors qu'une bonne partie des logements anciens des communes de la strate village semblent être en cours de « reconquête ».

Outre l'OPAH, la maîtrise du foncier passe par la mobilisation d'outils tels que l'EPF, auquel la CC Le Grand Charolais a adhéré en 2024.

- **Inciter à la requalification ou au renouvellement du parc social**

Les villes sont les plus concernées, mais certaines communes de la strate village sont aussi concernées par cette problématique. Il s'agit d'engager les bailleurs sociaux à agir rapidement, en effet la demande en logements locatifs sociaux reste bien réelle et la disparition d'une partie de ce parc semble être envisagée.

- **Diversifier l'offre à produire**

Les typologies de logements doivent se diversifier vers une offre en petits et moyens logements de type intermédiaire de façon à répondre aux besoins de personnes âgées et des primo-accédants dans un produit qui allie qualité résidentielle et économie de foncier et à compléter l'offre actuelle composée majoritairement d'un important tissu pavillonnaire. Il s'agit de :

- *Mettre à disposition des logements de types et de superficies variés (maison de village, maison avec terrain, appartement, habitat partagé...) qui facilitent les parcours résidentiels et contribuent au lien intergénérationnel. Cela tend vers une diversification des formes urbaines,*
- *Proposer des logements diversifiés pour accueillir les habitants plus fragiles : personnes seules, âgées ou handicapées, en situation de précarité sociale, financière ou familiale par*

exemple (à privilégier dans centres bourgs), notamment en lien avec le vieillissement de la population.

- S'engager plus fortement dans la qualité résidentielle

Il s'agit de valoriser les espaces résidentiels en accompagnement de la qualité des logements encadrée par les réglementations environnementales. Les projets d'habitat travaillés dans le document d'urbanisme, au travers notamment d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'attachent ainsi à développer des espaces collectifs de convivialité (aires de jeux, placettes etc.), des connexions en modes doux avec les centralités, le traitement végétalisé des abords (voies, jardins etc.), la prise en compte du réchauffement climatique dans la façon de construire, les performances énergétiques des logements.

L'accompagnement des publics, notamment des publics cibles, doivent permettre de réduire la vacance sur le territoire en favorisant la rénovation, notamment locative. L'intégration architecturale et paysagère de la rénovation devra également être un enjeu dans le conseil transmis aux différents publics afin de préserver la qualité du bâti sur Le Grand Charolais.

L'OPAH et les adhésions à différents organismes (ADIL notamment), permettent à la population du territoire du Grand Charolais de bénéficier actuellement de conseils et d'information concernant la rénovation de l'habitat, en plus des Espaces Conseils France Rénov'. Le Grand Charolais souhaite que ce niveau d'information demeure au travers du Pacte Territorial. De plus, Le Grand Charolais souhaite que le Pacte Territorial puisse accompagner les propriétaires en concernant les services offerts par les accompagnateurs Rénov', afin d'éviter les pratiques peu scrupuleuses tout en ne contrevenant pas à la liberté de la concurrence. Une attente particulière est attendue sur l'accompagnement des propriétaires bailleurs afin de maximiser les rénovations de logements locatifs.

Volet 1 : Dynamique territoriale

À ce jour, Habitat 71 propose notamment les actions suivantes :

- des sessions d'animations sur tout le territoire à destination de tous les publics (ateliers de sensibilisation des seniors aux travaux d'adaptation, participation aux salons/forum, ...)
- des programmes de formation pour les élus et les professionnels (l'indécence, l'adaptation, la rénovation énergétique, ...)
- des actions innovantes en direction des publics ciblés (par exemple pièce de théâtres pour sensibiliser un public cible aux travaux à l'autonomie, visite de terrain pour les professionnels, rénovation énergétique exemplaire...).

- Mobilisation des ménages :

L'objectif est de communiquer largement auprès des ménages au travers des supports de communication existants. La communication pourra notamment se faire au travers des canaux du Grand Charolais (magazine communautaire, site internet, réseaux sociaux de l'EPCI ...).

- Publics prioritaires Aller vers :

L'objectif est de viser tous les publics, mais plus particulièrement :

- Les propriétaires bailleurs,

- Les personnes à autonomie réduite,
- Les publics hors-plafond ANAH,
- Les élus du territoire (au travers de formation en ce qui concerne l'indécence et les pouvoirs de police mobilisables sur la question de l'habitat),
- Les secrétaires de Mairie (au travers par exemple des réunions organisées par Le Grand Charolais),

- Mobilisation des professionnels :

Une rencontre des professionnels de l'immobilier est régulièrement organisée par Le Grand Charolais. Le Pacte Territorial pourrait y être présenté à cette occasion, notamment lors de la prochaine réunion prévue au deuxième semestre 2025.

Volet 2 : Information conseil et orientation des ménages

Mission d'information et d'orientation :

Mise en place d'une permanence deux jours par mois, au siège du Pays Charolais-Brionnais (Rue Champs Seigneurs à Paray-le-Monial), en mutualisant le bureau actuellement occupé par l'ADIL71.

La Mission de conseils personnalisés :

Sur rdv, il s'agirait de conduire ces entretiens dans les mêmes locaux que ceux prévus pour les permanences d'information.

Afin d'assurer cette mission, l'EPCI assurera aux intervenants d'Habitat71, un accès à internet et un espace assurant la confidentialité des échanges.

Conseiller technique – sur rendez vous

Nombre de permanences mensuelles :

- 2 permanences mensuelles minimum

Lieu de la permanence :

- Bureau occupé par l'ADIL 71 au sein du siège du Pays Charolais Brionnais (7 rue Champs Seigneurs, Paray-le-Monial) → mutualisation du bureau occupé.

Amplitude horaire :

- 9h00 / 12h00,
- 13h30/ 17h00.

Afin de disposer d'un bilan régulier des actions conduites au sein du Pacte Territorial sur son territoire, Le Grand Charolais souhaite que des comités techniques puissent être organisés régulièrement (un par trimestre par exemple).