



PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

3.2. Programme d'Orientation et d'actions

Version pour arrêt

vierzon sologne berry
communauté de communes

atopia espacité ieti Landot & associés

Sommaire

Introduction **p. 04**
Le cadre réglementaire p. 05
Les grandes orientations poursuivies par le POA p. 06

Orientation 1 – Produire une offre résidentielle adaptée et frugale en ressources **p. 07**
Action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants p. 08
Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité p. 12
Action 3 – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses p. 17
Action 4 – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale p. 20

Orientation 2 – Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous et contribuer à répondre aux besoins en logements en mobilisant l'existant **p. 23**
Action 5 – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé p. 24
Action 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social p. 27
Action 7 – Oeuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat p. 30
Action 8 – Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire p. 33
Action 9 – Observer et encadrer la vente Hlm p. 36

Sommaire

Orientation 3 – Diversifier l'offre résidentielle **p. 39**
Action 10 – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la mixité p. 40
Action 11 – Répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie (vieillissement, handicap) p. 43
Action 12 – Réfléchir à la production d'une offre spécifique pour les étudiants et jeunes ménages p. 46
Action 13 – Améliorer la prise en charge des situations d'urgence p. 49
Action 14 – Aménager une aire permanente d'accueil et accompagner les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser p. 52

Orientation 4 – Assurer l'animation du volet Habitat dans le cadre du PLUi-H **p. 55**
Action 15 – Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier p. 56
Action 16 – Suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H p. 59

En synthèse **p. 63**
Budget global du POA Habitat p. 64
Prise en compte des attendus du CCH p. 65

Introduction

Le cadre règlementaire

Les grandes orientations poursuivies par le POA Habitat

Introduction

Le cadre règlementaire

Conformément à l'article **L151-45 du code de la construction et de l'habitation**, lorsque le plan local d'urbanisme intercommunal tient lieu de programme local de l'habitat il comporte, un programme d'orientations et d'actions.
« Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat [...] définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...]. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme ».
Ce programme d'actions est la déclinaison opérationnelle des orientations fixées dans le PADD.

L'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation en définit précisément le contenu :
Cet article précise en effet que « le programme d'actions [doit indiquer] :
Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 ;

- Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. »

« Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.
Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Introduction

Les grandes orientations poursuivies par le POA Habitat

Au vu des éléments diagnostiqués, des objectifs et des orientations qui en ressortent pour le territoire, ce programme d'orientations et d'actions poursuit quatre grandes orientations :

- **Produire une offre résidentielle adaptée et frugale en ressources :** La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry souscrit à l'ambition de rebond démographique portée à l'échelle du Centre Cher, en prévoyant d'atteindre environ 38 000 personnes (population des ménages), soit une croissance moyenne de 0,15 % par an, à horizon 2035, résultat d'un regain d'attractivité d'un secteur entre ville et campagne et disposant d'atouts structurants. Aussi, il est nécessaire que cette ambition s'accompagne d'actions en matière de capacité d'accueil résidentiel.
- **Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous et contribuer à répondre aux besoins en logements en remobilisant l'existant :** La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry souhaite offrir à l'ensemble de ses habitants des conditions de vie et de logement adaptées au bien vivre, en visant l'amélioration globale de la qualité de l'offre de logements.
- **Diversifier l'offre résidentielle** : Face au vieillissement engagé de la population locale, l'objectif est de retenir les jeunes ménages, notamment pour bénéficier d'une main-d'œuvre suffisante, au travers d'une offre de logements diversifiées (en termes de taille, de localisation et de type) support de l'ensemble du parc résidentiel dans la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.
- **Assurer l'animation du volet habitat du PLUi-H** : Afin de suivre l'atteinte des objectifs fixés dans ce POA et de ce premier programme local de l'habitat, la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry entend évaluer régulièrement les impacts des actions mises en place et observer les grandes dynamiques en termes de logement, d'habitat et de foncier.

Produire une offre résidentielle adaptée et frugale en ressources

Action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants

Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité

Action 3 – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses

Action 4 – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale

Action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants

CONTEXTE

Un objectif de production de 73 logements/an en moyenne, soit 438 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H

- Un objectif de production en augmentation par rapport à la période 2018-2023 (366 logements produits, soit une moyenne de 56 par an) ;
- Pour répondre aux besoins de la population déjà présente sur le territoire (hypothèses retenues dans le cadre du calcul du point mort) :
    - + 27 logements/an pour tenir compte du renouvellement du parc ;
    - + 25 logements/an pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages ;
    - - 7 logements/an liés à la sortie de situations de vacance des logements
- Pour permettre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire : + 28 logements/an induits par le scénario de reprise démographique (croissance démographique projetée à + 0,15 %/an)

Une décorrélation entre les typologies de logements et la taille des ménages, qui induit un besoin de petites et moyennes typologies

- 66 % des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus (Insee, 2021) ;
- La taille moyenne des ménages est en diminution régulière depuis 1968 (2,04 personnes par ménage en 2021, contre 2,9 en 1968) du fait du phénomène de décohabitation qui s'est accentué et du vieillissement de la population (35,2 % de la population a plus de 60 ans sur le territoire en 2021).

Des logements à répartir sur le territoire en tenant compte de l'armature territoriale

- Conformément aux prérogatives de l'article R302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation, ce programme d'action propose une territorialisation de la production neuve.

OBJECTIFS

- **Produire 438 logements neufs,** en cohérence avec l'armature territoriale

- **Diversifier la production de logements, notamment en termes de typologies,** pour répondre aux besoins des habitants (enjeux d'accompagner le vieillissement de la population, de loger les étudiants et d'attirer les jeunes ménages)

Action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants

Mise en œuvre

1. Produire 73 logements par an en moyenne sur toute la durée du volet habitat du PLUi-H, soit 438 logements sur 6 ans :

- Pour accompagner l'augmentation du rythme de la production, il est proposé une progressivité dans l'atteinte de l'objectif :
  - Entre le 1er janvier 2027 et le 31 décembre 2029, l'objectif annuel est fixé à 63 logements ;
  - Entre le 1er janvier 2030 et le 31 décembre 2032, l'objectif annuel est fixé à 83 logements.
- L'inscription dans cette trajectoire permettra à la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry d'atteindre progressivement les objectifs de production indiqué dans le SCoT à horizon 20 ans (1 980 logements sur 20 ans, soit une moyenne de 99 logements par an).

2. Répartir cette production selon l'armature territoriale, en cohérence avec les objectifs fixés dans SCoT**, en visant les objectifs suivants :**

- 67,8 % de la production à Vierzon, soit 297 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H ;
- 26,3 % de la production dans les pôles de proximité, soit 115 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H ;
- 5,9 % de la production dans les communes rurales, soit 26 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H ;
- Cette territorialisation est déclinée à l'échelle de la commune (cf. page suivante).

3. Remobiliser 7 logements vacants par an en moyenne

- En parallèle de la production neuve, la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry mettra en place des actions visant à remobiliser en moyenne 7 logements vacants dans le parc privé, pour les remettre sur le marché (cf. action 5). Ces logements remis sur le marché contribueront à satisfaire les besoins en logement ;
- Les communes qui sont concernées en priorité par la remobilisation des logements vacants sont celles dans lesquelles le volume et le taux de vacance sont les plus importants : Vierzon, Graçay, Genouilly, Vouzeron, Nohant-en-Graçay, Saint-Outrille, Dampierre-en-Graçay.

4. Favoriser la production de logements adaptés aux besoins locaux :

- La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry encourage les promoteurs et bailleurs sociaux à produire des logements de petite et moyenne typologie, correspondant aux besoins des habitants ;
- La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry encourage la production de logements locatifs sociaux (cf. action 2).

Action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants

Territorialisation des objectifs de production de logements

Armature territoriale	Commune	Nombre de logement à produire sur 6 ans
Pôle de Vierzon	Vierzon	297
Pôle de proximité	Méry-sur-Cher	7
	Saint-Georges-sur-la-Prée	6
	Thénioux	7
	Neuvy-sur-Barangeon	13
	Graçay	15
	Foëcy	23
	Vignoux-sur-Barangeon	22
	Massay	15
	Genouilly	7
Village	Saint-Hilaire-de-Court	6
	Saint-Laurent	6
	Dampierre-en-Graçay	2
	Nohant-en-Graçay	3
	Saint-Outrille	3
	Vouzeron	6
Total		**438**

Action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**

Secteurs concernés

- Cette action concerne **tous les secteurs de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.**

Partenaires

- **Les communes**
- **Les promoteurs**
- **Les bailleurs sociaux**
- **Les services de l'Etat**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de logements livrés**
- **Nombre de logements locatifs sociaux livrés**
- **Nombre de logements vacants remis sur le marché**
- **Localisation des logements produits**

Moyens à mobiliser

- La mise en œuvre de cette action **ne nécessite pas davantage de moyens que ceux cités dans les autres fiches actions**.

Actions liées

- **Action 2** – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité
- **Action 3** – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses
- **Action 4** – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale
- **Action 5** – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé
- **Action 12 –** Réfléchir à la production d'une offre spécifique pour les étudiants et les jeunes ménages

Calendrier

- **Cette action sera mise en œuvre pendant toute la durée du volet habitat du PLUi-H soit six ans**

Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité

CONTEXTE

Un parc social qui représente une part importante du parc locatif à l'échelle de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry

- Dans la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, on dénombre 2 474 logements locatifs sociaux (RPLS, 2022), soit 13 % des résidences principales et 40 % du parc locatif de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.
- Le parc social est inégalement réparti sur le territoire :
    - Majoritairement concentré à Vierzon avec 2 108 logements sociaux soit près de 85% du parc locatif social de la Communauté de Communes ;
    - 2 communes (Foëcy et Graçay) ont une centaine de logements sociaux (entre 80 et un peu plus de 100) ;
    - 3 communes (Neuvy-sur-Barangeon, Massay, Saint-Hilaire-de-Court et Saint-Georges-sur-la-Prée) ont entre une trentaine et une cinquantaine de logements sociaux ;
    - Les communes de Genouilly, Méry-sur-Cher, Nohant-en-Graçay et Vignoux-sur-Barangeon ne dénombrent pas de logement social en 2022 selon le RPLS.
- Bien que non soumise à la loi SRU, la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry voit son parc locatif social augmenter (+ 17 unités entre 2018 et 2022 selon les données RPLS). Entre 2014 et 2023, selon Sit@del, 24 logements sociaux ont été commencés (10 % des logements commencés sur la période). Cette production se concentre à Vierzon.

Un parc à bas loyer

- 70 % des logements ont été financés en PLAI ou PLUS avant 1977 (6,5 % de PLAI, 63,5 % de PLUS avant 1977), qui sont des financements associés à des niveaux de loyers peu élevés. 29 % de logements sociaux ont été financés en PLUS après 1977, et moins de 1 % des logements ont été financés en PLS.
- De fait, les loyers moyens sont relativement peu élevés (5,04 €/m^2) dans le parc locatif social, et inférieurs aux loyers observés dans le parc privé (entre 8 et 10 €/m^2, selon les communes, selon les données de Seloger.com mises à jour en juillet 2025).

Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité

CONTEXTE (suite)

Des besoins en logements sociaux, malgré une tension sur le parc locatif social peu élevée

- Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023, selon les données disponibles sur le portail grand public (consulté en juillet 2025), 288 logements sociaux ont été attribués dans l'EPCI. En parallèle, au 31 décembre 2023, on dénombrait 758 demandes de logement social en attente. Ainsi, en 2023, il y avait environ 2,6 demandes pour une attribution.
- Bien que la tension locative sociale soit peu élevée, ces données attestent un besoin en termes de logements sociaux (notamment sur certaines typologies et certains produits).

Une demande locative sociale concentrée à Vierzon

- La ville de Vierzon concentre 90 % de la demande fin 2023, et 90 % des attributions en 2023.
- Toutefois, on note 2 demandes pour 1 attribution en dehors de Vierzon en 2023 (principalement dans les pôles de proximité)

Un besoin plus marqué sur les petites typologies et les logements à bas loyers

- Fin 2023, 76 % des demandes exprimées portent sur des petites et moyennes typologies (T1, T2 et T3). Or, en 2023, 69 % des attributions ont été réalisées sur ces typologies. La tension est plus marquée sur les T2 : 57 logements ont été attribués sur cette typologie en 2023, alors que 245 demandeurs étaient en attente d'un logement de deux pièces fin 2023 (32 % de la demande).
- Ce décalage entre l'offre et la demande s'explique en partie par la structure de l'offre actuelle :
  - Les petites et moyennes typologies représentent 66 % de l'offre locative sociale ;
  - Les T2 représentent 21 % de l'offre.
- Fin 2023, les 80 % des demandeurs ayant renseigné leurs ressources avaient des revenus fiscaux de références inférieurs au plafond PLUS.
- En 2021, 19,7 % des habitants de la communauté de communes vivaient sous le seuil de pauvreté.

OBJECTIFS

- **A l'échelle de l'ensemble des communes de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry produire 15 % de logements sociaux, soit un objectif de 11 logements par an et 66 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H,** afin de garantir la mixité sociale sur le territoire et de permettre aux ménages rencontrant des difficultés à se loger d'accéder au parc social

- **Encourager la production de typologies de logements sociaux correspondant aux besoins des demandeurs :** T2 et T3 essentiellement

- **Encourager la production de logements sociaux en dehors de la commune de Vierzon**, dans les communes volontaires et bien pourvues en services (ville centre et pôles de proximité)

Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité

Territorialisation des objectifs de production de logements			
Armature territoriale	**Commune**	**Nombre de logement à produire sur 6 ans**	**Dont logements locatifs sociaux (cf. action 2)**
Pôle de Vierzon	Vierzon	297	53
Pôle de proximité	Méry-sur-Cher	7	13
	Saint-Georges-sur-la-Prée	6	
	Thénioux	7	
	Neuvy-sur-Barangeon	13	
	Graçay	15	
	Foëcy	23	
	Vignoux-sur-Barangeon	22	
	Massay	15	
	Genouilly	7	
Village	Saint-Hilaire-de-Court	6	0
	Saint-Laurent	6	
	Dampierre-en-Graçay	2	
	Nohant-en-Graçay	3	
	Saint-Outrille	3	
	Vouzeron	6	
Total		**438**	**66**

Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité

Mise en œuvre

1. Articuler la production de logements locatifs sociaux avec la présence d'équipements et de services dans les communes

- Produire 20 % de logements locatifs sociaux pendant la durée du volet habitat du PLUi-H, soit 66 logements ;
- Afin de prendre en considération les capacités d'accueil de ces logements dans les communes (disponibilité foncière, présence d'équipements, présence de services, accès à l'emploi, etc.), la production sera répartie ainsi :
    - 80 % à Vierzon, soit 53 logements sur la durée habitat du PLUi-H ;
    - 20 % dans les pôles de proximité, soit 13 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H.

2. Produire 100 % de PLAI et PLUS dans la production locative sociale neuve, afin de répondre à la demande exprimée :

- L'objectif de répartition suivant est proposé :
    - 40 % de PLAI, soit 26 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H, pour augmenter l'offre destinée aux ménages modestes (qui représentent 80 % de la demande) ;
    - 60 % de PLUS, soit 40 logements sur la durée du volet habitat du PLUi-H, pour proposer une offre locative destinée aux ménages qui ne parviennent pas à se loger dans le parc privé, faute d'une offre locative suffisante.
- Pour accompagner les organismes à produire du logement social, une aide sera mise en place par la communauté de communes à destination des organismes de logement social maîtres d'ouvrage des opérations :
    - 5 000 € pour la production d'un logement en PLAI ;
    - 3 000 € pour la production d'un logement en PLUS.

3. Orienter la production vers les petites et moyennes typologies

- En cohérence avec la demande exprimée sur le territoire et le desserrement des ménages observé, la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry incite les acteurs locaux à produire des T2 ou des T3.

4. Compléter l'offre locative sociale évoquée précédemment par une offre locative conventionnée avec l'ANAH

- Informer les propriétaires bailleurs sur les démarches de conventionnement de leur logement en loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux, avec ou sans travaux et promouvoir le dispositif Loc'Avantages.

Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**

Partenaires

- **Les communes** autorisent les opérations, en cohérence avec les objectifs ;
- Les **organismes de logement social** ;
- **L'Anah et la DDT.**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10
- **Engagements financiers :** 250 000 € sur les six ans du PLH, soit 41 666€ par an en moyenne dont :
  - 130 000 € pour aider au financement des logements PLAI ;
  - 120 000 € pour aider au financement des logements PLUS.

Calendrier

- **Cette action sera mise en œuvre pendant toute la durée du volet habitat du PLUi-H soit six ans**

Secteurs concernés

- La **ville de Vierzon**
- Les **pôles de proximité**

Indicateurs de suivi

- **Nombre et type de logements sociaux livrés** (typologies et financement) ;
- **Localisation des logements livrés** (communes) et types (PLAI/PLUS) ;
- **Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de la part de la collectivité.**

Actions liées

- **Action 1** – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants
- **Action 3** – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses
- **Action 4** – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale
- **Action 6** – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social
- **Action 7** – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat
- **Action 9** – Observer et encadrer la vente Hlm
- **Action 10** – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la mixité

Action 3 – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses

CONTEXTE

Un contexte national marqué par la Loi Climat et Résilience

- L'article 194 de cette Loi (modifiée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023) vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux
- La loi fixe un objectif de diminution de 50% de la consommation foncière sur la période 2021-2031

Respecter les objectifs fixés par le PDH et le SCoT

- Les fiches action 3.1 et 3.2 du PDH du Cher visent à faciliter la reconquête des centres-bourgs en mobilisant le parc existant et préconisent la mise en place d'outils opérationnels dédiés.
- Le SCoT inscrit le territoire dans un trajectoire tendant vers le zéro artificialisation nette à 2050, et convergeant avec les attentes du SRADDET Centre Val de Loire. Il fixe des objectifs de densité et de création minimale de logements dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, renouvellement) par intercommunalité à l'horizon 20 ans (2024-2044). Pour la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, 47 % des logements devront être créés dans l'enveloppe urbaine existante. Ce taux est modulé selon l'armature du SCoT : 50 % à Vierzon, 45 % dans les autres pôles/centralités (Neuvy-sur-Barangeon, Graçay, Foëcy, Vignoux-sur-Barangeon, Massay), et 37 % dans les communes rurales (autres communes). Les densités moyennes sont fixées ainsi : 23 logements/ha à Vierzon, 15 logements/ha dans les autres pôles/centralités et 12 logements/ha dans les communes rurales.

Dans la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, 160 ha consommés entre 2011 et 2023

- Une consommation d'espaces qui se concentre principalement à Vierzon ;
- 121 ha, soit 76 % de la consommation, ont été destinés à de l'habitat.

OBJECTIFS

- **Limiter la consommation d'espace** en respectant les objectifs fixés par le SCoT
- **Développer une stratégie foncière pour favoriser le développement durable du territoire**
- **Consolider la capacité d'intervention des opérateurs en renouvellement urbain et sur les dents creuses autour de l'établissement de partenariats solides**
- **Valoriser l'attractivité des espaces urbanisés existants, et encourager la redynamisation des centres-bourgs**

Action 3 – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses

Mise en œuvre

1. Se saisir des outils juridiques à disposition pour faciliter la réalisation d'opérations d'habitat sur la durée du PLUi-H

- Mobiliser les outils définis dans le cadre du règlement du PLUi-H et des OAP
- Suivre les évolutions du cadre législatif et règlementaire

2. Veiller à ce que près de la moitié des logements soient produits dans l'enveloppe urbaine, en tenant compte des spécificités des communes :

- Dans le pôle de Vierzon, produire 50 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine ;
- Dans les pôles /centralités définis dans le SCoT (Neuvy-sur-Barangeon, Graçay, Foëcy, Vignoux-sur-Barangeon, Massay), produire 45 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine ;
- Dans les communes rurales (Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée, Thénioux, Genouilly, Saint-Hilaire-de-Court, Saint-Laurent, Dampierre-en-Graçay, Nohant-en-Graçay, Saint-Outrille, Vouzeron), produire 37 % des logements dans l'enveloppe urbaine.

3. Respecter les objectifs de densité moyenne définis dans le SCoT, en tenant compte des spécificités des communes :

- Dans le pôle de Vierzon, respecter une densité moyenne de 23 logement/ha ;
- Dans les pôles/centralités, respecter une densité moyenne de 15 logements/ha ;
- Dans les communes rurales, respecter une densité moyenne de 12 logements/ha.

4. En partenariat avec l'EPF et les services de l'Etat, accompagner les opérateurs du logement (organismes de logement social, opérateurs privés) :

- Dans le développement d'opérations en renouvellement urbain, dans les modalités de travail en dents creuses, dans la mise en place de projets de type acquisition-amélioration, dans la remobilisation des logements vacants (cf. action 5), et dans la promotion d'une production de logements plus dense et attractive, y compris en milieu rural ;
- Diffuser des informations et sensibiliser les opérateurs sur ces modes production.

5. Enrichir et animer l'observatoire du foncier (cf. action 15) sur la base de l'identification du foncier situé dans les enveloppes urbaines (en dents creuses, dans les centres-bourgs, etc.)

Action 3 – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** suit les évolutions du cadre règlementaire et accompagne les opérateurs dans l'identification des sites et la mise en œuvre des opérations dans l'existant

Partenaires

- **L'EPF** identifie le foncier mobilisable pour la mise en œuvre de telles opérations en renouvellement urbain, dents creuses, friches etc.
- **Les services d'Etat**
- **Le Département** (PDH et objectif de reconquête des centres-bourgs par la mobilisation de l'existant)

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10
- **Engagements financiers :** La mise en œuvre de cette action **ne nécessite pas davantage de moyens que ceux cités dans les autres fiches actions**.

Calendrier

- **Cette action sera mise en œuvre pendant toute la durée du volet habitat du PLUi-H soit six ans**

Secteurs concernés

- **Ensemble des communes de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**

Indicateurs de suivi

- **Nombre d'opérations dans les dents creuses** préalablement identifiées
- **Nombre d'opérations de réhabilitation engagées** (acquisition-amélioration, préemption…)
- **Densité en hectare par logements des opérations de logements** produites sur la durée du volet habitat du PLUi-H ;
- **Volume** (en ha) d'emprise foncière disponible et mobilisable,
- **Volume** (en ha) d'emprise foncière mobilisée,
- **Volume de la consommation des sols** (distinction dents-creuses, zone ENAF…)

Actions liées

- **Action 1** – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants
- **Action 2** – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité
- **Action 4** – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale
- **Action 5** – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé
- **Action 15 –** Mettre en place un Observatoire de l'habitat et du foncier

Action 4 – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale

CONTEXTE

Rappel sur le contexte règlementaire

- Les Accords de Paris et l'objectif de neutralité carbone
- La Stratégie Nationale Bas Carbone : objectif de baisse de 49% de l'impact de l'empreinte carbone du bâtiment d'ici 2025
- La Loi Climat et Résilience fixe des seuils de consommation énergétique de plus en plus exigeants pour venir à bout des passoires thermiques à échéance 2025 (logements étiquetés G sur le DPE) /2028 (les logements étiquetés F sur le DPE)/2034 (logements étiquetés E sur le DPE)

Une articulation avec les objectifs du PDH

- L'action 2.2 du PDH 2020-2025 « Faciliter l'activité de la filière bâtiment et la valoriser » vise à :
    - Développer une « culture de la rénovation »
    - Enrichir les compétences des filières pour améliorer la qualité des travaux
    - Participer au développement de l'économie locale

OBJECTIFS

- **Valoriser les entreprises locales**
- **Inciter les entreprises locales à s'inscrire dans une démarche de certification** (labels, pactes régionaux)
- **Accompagner les entreprises dans les démarches d'expérimentation de matériaux biosourcés**
- **Communiquer sur les initiatives régionales et départementales**

Action 4 – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale

Mise en œuvre

1. Communiquer auprès des entreprises sur les démarches pour monter un dossier RGE et se faire labeliser sans engendrer de surcoûts

- Produire une lettre d'information à destination des entreprises du bâtiment

2. Valoriser les initiatives mises en œuvre à proximité de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry autour des matériaux biosourcés

- Relayer des évènements (à l'instar du Palmarès des Bâtiments Durables Centre-Val-de-Loire porté par Envirobat Centre)
- Diffuser des offres de formations à destination des agents de services de l'Etat, des maîtres d'ouvrage publics, techniciens, élus, bailleurs sociaux

3. S'inscrire et relayer les travaux réalisés dans le cadre du Programme Régional de l'Efficacité Energétique (PREE) cf. Action 2.2 du PDH

4. Inciter les bailleurs sociaux à répondre à des appels à projet, régionaux ou départementaux, visant à répondre aux ambitions de sobriété environnementale

5. Encourager les retours d'expérience en France ou à l'étranger des élus, des techniciens, des professionnels de l'habitat et des experts pour identifier des bonnes pratiques :

- En participant à des conférences
- En organisant des rencontres avec des experts au sein de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry (architectes, charpentiers etc.)

Action 4 – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** met en place un support d'informations à destination des entreprises du BTP
- **Les communes** organisent des évènements locaux pour valoriser les démarches de sobriété environnementale engagées par la filière BTP

Partenaires

- **Les opérateurs de la filière BTP**
- **La Région** par la mise en place du Programme Régional de l'Efficacité Energétique (PREE)

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10 ETP

Calendrier

- **2027** : Création d'un support d'informations à destination des entreprises du BTP sur les démarches RGE et labellisations
- **Tous les ans** : Recensement des évènements organisés sur le territoire ou à proximité

Secteurs concernés

- **Ensemble des communes de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry**

Indicateurs de suivi

- **Création d'un support d'informations** sur les démarches RGE et labellisations **à destination des entreprises du BTP**
- **Nombre d'actions de communication** sur les évènements de valorisation des filières biosourcés à proximité de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry
- **Nombre d'évènements organisés sur le territoire**
- **Nombre de bailleurs sociaux sur le territoire ayant répondu à des appels à manifestation d'intérêt ou des appels à projet**

Actions liées

- **Action 1** – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants
- **Action 2** – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité
- **Action 3** – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses
- **Action 6** – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social
- **Action 7** – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat

Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous et contribuer à répondre aux besoins en logements en mobilisant l'existant

Action 5 – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé

Action 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social

Action 7 – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat

Action 8 – Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire

Action 9 – Observer et encadrer la vente Hlm

Action 5 – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé

CONTEXTE

Un nombre important de logements vacants dans le parc privé

- 14 % de logements vacants à l'échelle de l'EPCI (données Insee, 2021), toute durée confondue (y compris vacance conjoncturelle de moins de deux ans), soit 2 points de plus qu'en 2006 ; attestant ainsi d'une augmentation du phénomène.
- Dans le parc privé, 1 628 logements vacants depuis plus de deux ans, soit un taux de vacance de l'ordre de 8 % (données LOVAC, 2024)
- Une concentration du phénomène à Vierzon : 1 204 logements vacants, un taux de vacance de près de 9 % ;
- D'autres communes concernées avec un taux de vacance supérieur à 8 % : Vierzon, Graçay, Genouilly, Vouzeron, Nohant-en-Graçay, Saint-Outrille, Dampierre-en-Graçay.

Des initiatives mises en œuvre pour lutter contre la vacance des logements sur le territoire

- La taxe d'habitation des logements vacants (THLV) a été instaurée à Vierzon en 2024
- Le territoire dispose d'une ingénierie renforcée :
    - La ville de Vierzon a été lauréate de l'appel à projet lancé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants (accès à ZLV)
    - Depuis 2012, plusieurs OPAH-RU, dont l'OPAH-RU 2025-2030, visent notamment à remobiliser les logements vacants

Des enjeux à prévenir et agir contre la vacance résidentielle de longue durée

- Un enjeu d'adaptation du parc des logements vacants aux attentes des habitants du territoire : 65 % des logements vacants sont des appartements, un nombre important de logements vacants sont énergivores ;
- Un enjeu d'articuler la lutte contre la vacance avec la stratégie de revitalisation urbaine du territoire (en lien avec les dispositifs ACV, PVD notamment).

OBJECTIFS

- **Réduire la vacance résidentielle sur le territoire**, en remobilisant 7 logements vacants chaque année, sur la durée du volet habitat du PLUi-H, soit 42 logements sur 6 ans
- **Limiter la consommation foncière**, en remobilisant l'existant
- **Renforcer l'attractivité de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**

Action 5 – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé

Mise en œuvre

1. Mieux repérer les situations de vacance résidentielle sur l'ensemble du territoire, via **:**

- Le recensement des logements vacants, par :
    - L'utilisation de l'outil Zéro Logement Vacant
    - L'arpentage des rues
- D'autres pratiques « d'aller-vers » autour de permanences hors les murs ou autres bonnes pratiques qui pourront être articulées au Pacte territorial PIG Cher

2. Accompagner la montée en compétence des communes sur le sujet de la lutte contre les logements vacants

- Partager de l'information sur les bases de données disponibles autour de la rédaction d'un guide pratique
- Organiser des formations pour aider les services ou personnes en charge à se saisir des outils et à mettre à jour les données sur leur parc de logements vacants (en partenariat avec la start-up d'Etat Zéro Logement Vacant notamment)

3. Inciter les propriétaires de logements vacants à remettre leurs logements sur le marché

- Dans le cadre de l'OPAH RU 2025-2030, poursuivre les objectifs quantitatifs de réhabilitation des logements vacants ;
- Communiquer sur les aides mobilisables pour la rénovation des logements (en particulier hors secteurs OPAH dans les territoires les moins alertes au sujet des aides à la rénovation du parc privé)
- Poursuivre le dispositif THLV à Vierzon, et réfléchir à son déploiement sur d'autres communes particulièrement concernées par la vacance des logements.

Action 5 – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** assure le suivi du parc de logements vacants et accompagne les communes à se mobiliser sur le sujet
- **Les communes** peuvent organiser des arpentages, campagnes de courriers pour mobiliser les propriétaires et mettre en place la THLV.

Partenaires

- **Zéro Logement Vacant** met a disposition l'outil et propose des rencontres et des formations aux collectivités
- La **DDT** dans le cadre de l'OPAH RU et de l'action 3.2 du PDH
- La **SEM VIE**
- La **SPL**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,25 ETP
- **Engagements financiers : 6 000 €** pour la campagne de courriers
- Ces moyens s'ajoutent à ceux mobilisés dans le cadre de l'OPAH-RU et pourront être revus à la hausse selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle

Calendrier

- **Cette action sera mise en place sur toute la durée du volet habitat du PLUi-H soit six ans**

Secteurs concernés

- Prioritairement, la **ville de Vierzon**
- Les **communes les plus durement touchées par la vacance** : Vierzon, Graçay, Genouilly, Vouzeron, Nohant-en-Graçay, Saint-Outrille, Dampierre-en-Graçay
- Veille et suivi sur **toutes les communes**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de permanences et d'actions de communication réalisées**
- **Nombre de travaux de réhabilitation** de logements vacants réalisés via le suivi des autorisations d'urbanisme
- **Nombre de logements sortis de vacance chaque année**

Actions liées

- **Action 1** – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants
- **Action 3** – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses
- **Action 7** – Œuvrer à la rénovation du parc privé à Vierzon et en dehors de Vierzon en lien avec les différents dispositifs de réhabilitation
- **Action 8 –** Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire

Action 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social

CONTEXTE

Un parc de logements locatifs sociaux vieillissant

- Les deux tiers des 2 474 logements locatifs sociaux de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry ont été construits avant 1985. Cela se traduit notamment par :
  - Une performance énergétique des logements moyenne, voire mauvaise : 20 % des logements ont une étiquette F ou G, 40 % ont une étiquette E, et 24 % une étiquette D.
  - Des logements qui peuvent être inadaptés aux usages actuels des ménages : grandes typologies (35 % de T4 ou plus), logements et parties communes inadaptés à la perte de mobilité, etc.
- Ces éléments induisent des besoins en rénovation et réhabilitation des logements sociaux tant pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience que pour adapter les logements aux nouveaux besoins et attentes des habitants.

Des opérations à poursuivre dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU) :

- Après avoir été concernée par le premier programme national de renouvellement urbain, qui a concerné les quartiers Henri Sellier et du Colombier, la ville de Vierzon a conclu un nouveau programme de renouvellement urbain, concernant la résidence Gustave Flourens, le quartier Tunnel Château, le quartier du Clos-du-Roy et une majeure partie du centre-ville ancien.
- Ce programme qui prévoit la démolition de 147 logements, la requalification de 405 logements et la reconstitution de 67 logements s'inscrit en complémentarité avec les programmes d'amélioration de l'habitat ancien et de revitalisation de la commune. Il vise à améliorer le patrimoine locatif social et les conditions de vie de ses habitants.

OBJECTIFS

- **Encourager les bailleurs sociaux à développer une offre adaptée aux besoins de la population du territoire en requalifiant et en restructurant l'existant**
- **Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux**

Action 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social

Mise en œuvre

1. Travailler en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire pour :

- Définir les priorités d'action et les modalités de l'intervention publique (rénovation thermique, adaptation du parc à l'enjeu du vieillissement et de la perte d'autonomie, rendre les logements plus attractifs pour coller aux nouveaux usages…)

- Conduire des réflexions relatives à l'adaptation des logements aux nouveaux besoins des ménages, autour d'échanges avec les bailleurs sur :
    - L'identification de logements qui pourraient faire l'objet d'une restructuration typologique pour produire des petits logements plus adaptés à la taille actuelle des ménages;
    - L'adaptation des logements (transformation de baignoires en douche, etc.) ;
    - La mise en accessibilité des logements (ascenseurs etc.).

- Conduire des réflexions relatives au confort thermique des logements, via :
    - Des enquêtes sur le confort thermique auprès des locataires du parc Hlm ;
    - Le suivi des étiquettes énergétiques (DPE) dans le cadre de réunions inter-bailleurs associant l'EPCI ;
    - La participation des bailleurs au Programme Régional de l'Efficacité Energétique (PREE) à échelle régionale.

2. Poursuivre les actions sur le parc social dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU

- Valoriser les opérations déjà livrées sur le site internet de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry et de la ville de Vierzon, dans la continuité de ce qui est déjà fait.
- Réaliser un bilan qualitatif et quantitatif du NPRU auprès des habitants

3. Encourager les bailleurs sociaux à engager des réhabilitations lourdes et des restructurations, en dehors des secteurs NPRU, en mobilisant notamment le dispositif seconde vie des logements

- En fonction des priorités d'action et des modalités de l'intervention publique définies en lien avec les bailleurs sociaux, lancer des appels à projet visant à aider financièrement les organismes dans leurs opérations de réhabilitation / restructuration : environ 150 logements aidés sur la durée du volet habitat du PLUi-H (un dixième des logements ayant une étiquette E, F ou G), à hauteur de 1 000 € par logement.
- Développer des projets innovants (restructurations typologiques, colocations intergénérationnelles etc.)

Action 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social

Pilotage

- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**
- **La Ville de Vierzon**

Secteurs concernés

- Plus particulièrement : **Vierzon**
- L'**ensemble des communes ayant des logements sociaux**

Partenaires

- **Les bailleurs sociaux** (OPH du Cher, France Loire)
- La **DDT** en tant que DT de l'ANRU
- **La Région** dans le cadre du Programme Régional de l'Efficacité Energétique (PREE)
- **La Maison de l'Habitat**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de travaux de réhabilitation/ restructuration engagés**
  - En secteurs NPNRU
  - Hors secteurs NPNRU
- **Evolution des étiquettes DPE**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10
- **Engagement financier :** 150 000 €

Actions liées

- **Action 2** – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité
- **Action 5** – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale
- **Action 11** – Répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie (vieillissement, handicap)

Calendrier

2027 : Lancement des premiers groupes de travail inter-bailleurs
2029 : Lancement d'un appel à projet pour des projets innovants de réhabilitation / restructuration
Tous les ans : Bilans annuels de la mise en œuvre du NPRU

Action 7 – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

CONTEXTE

Un parc de logements ancien, occupé par des ménages modestes

- Plus de la moitié du parc a été construit avant les années 1970. De fait :
  - Un nombre important de logements aux performances énergétiques moyennes, voire mauvaises, tant dans les logements occupés par leurs propriétaires que dans les logements loués (source : préambule de la convention OPAH-RU) ;
  - La structure du parc ne convient pas aux nouvelles compositions familiales (66 % des résidences principales comportant plus de 4 pièces alors que la taille moyenne des ménages diminue).
- Un phénomène d'ancienneté des logements, qui concerne les logements en copropriété et dans le diffus, et qui est plus marqué dans certaines communes : plus de la moitié du parc de résidences principales a été construit avant 1946 à Graçay, Nohant-en-Graçay et Saint-Outrille.
- Les ressources des habitants de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry sont parmi les plus faibles de la région. De plus 50 % des propriétaires occupants à Vierzon sont éligibles aux aides de l'Anah (dont 60 % de ménages classés comme « très modestes »).

Une communauté de communes engagée pour améliorer l'habitat privé

- Dans le cadre du Pacte territorial
  - Une participation financière au Pacte territorial de 57 641€
  - Une participation via un représentant de l'EPCI aux différentes instances de réunion (COPIL stratégique, COPIL technique)
- Au travers de la reconduction de l'OPAH RU (2025-2030) à Vierzon
  - Identification de thématiques et secteurs privilégiés d'intervention, et articulation avec le Pacte territorial pour le Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique
  - Objectif de 40 logements sortis d'insalubrité à l'issue de l'OPAH RU, soit 8 par an.
- Au travers de la reconduction du programme Action Cœur de Ville (ACV2), qui vise notamment à rénover le quartier de la gare.

OBJECTIFS

- **Renforcer le rôle de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry dans la coordination des acteurs de la réhabilitation du parc privé**
- **Evaluer et poursuivre les actions engagées (OPAH RU, ACV etc.)**
- **Mieux informer et orienter les propriétaires privés vers les aides à la réhabilitation existantes**

Action 7 – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

Mise en œuvre

1. Suivre la mise en œuvre du Pacte territorial, de l'OPAH-RU 2025-2030 et d'ACV2 sur le territoire

2. Mettre en place des réunions périodiques pour favoriser l'interconnaissance et la coordination des acteurs de la réhabilitation du parc privé

3. Continuer à informer les propriétaires privés sur les aides financières aux travaux mobilisables par le biais de l'ANAH dans le cadre des dispositifs spécifiques sur le territoire : Pacte territorial, OPAH RU…

- Orienter les propriétaires privés vers les plateformes territoriales de la rénovation énergétiques (PTRE) et les espaces conseil France Rénov (ECFR)
- Faire vivre les dispositifs d'information prévus dans le cadre du Pacte territorial :
    - Diffuser des informations sur la marque France Rénov', et les Maisons France Service (MFS) ;
    - Engager des actions de proximité auprès des ménages via l'organisation d'évènements locaux ou des opérations de communication spécifique ;
    - Assurer l'accueil des ménages au sein des permanences du SPRH France Rénov'18 organisées par l'ALEC 18 et les structures de Cher Habitat qui assurent la mission de guichet unique d'information du service public de la rénovation de l'habitat (3 jours par mois pour Vierzon Sologne Berry) ;
    - Mobiliser les professionnels autour des enjeux de la rénovation de l'habitat via la mise en place d'un processus d'orientation des prospects des entreprises vers l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR) et les inciter à diffuser des supports d'information de chantier avec la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah »

Action 7 – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**

Partenaires

- **ANAH**
- **La SEMVIE**
- **La SPL**
- **ALEC 18 et Cher Habitat** organisent des permanences dans le cadre du Pacte territorial
- **Le Conseil Départemental**
- **France services**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10
- **La mise en œuvre de cette action ne nécessite pas davantage de moyens financiers que ceux mentionnés dans le cadre du Pacte territorial et de la convention OPAH-RU**

Calendrier

- **Tous les ans** : Bilan annuel de logements privés concernés par une opération de réhabilitation et types de travaux de réhabilitation réalisés + types d'aides mobilisées
- **1er semestre 2028** : Identification des actions de communication ou évènements locaux à organiser
- **2e semestre 2028** : Lancement de la campagne de communication sur le service public de la rénovation de l'habitat (dans le cadre du Pacte territorial)

Secteurs concernés

- La ville de Vierzon
- L'ensemble des communes de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry

Indicateurs de suivi

- **Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux réalisés** avec un accompagnement dans le cadre d'un programme ANAH (MAR, AMO LHI, MaPrime Rénov' Copropriété pour le diffus):
  - Nombre de dossiers et de logements d'accompagnement Mon Accompagnateur Rénov'
  - Nombre de dossiers et de logements d'accompagnement Ma Prime Logement Décent (hors dispositif d'opération programmée spécifique)
  - Nombre de dossiers et de logements d'accompagnement MaPrimeRénov'Copropriété (dans le cadre du volet accompagnement facultatif du PIG Pacte territorial France Rénov' et en dehors)
- **Nombre de participants aux permanences organisées** dans le cadre du Pacte territorial par l'ALEC 18 et les structures de Cher Habitat
- **Nombre d'actions de communication ou évènements locaux organisés** pour informer sur le service public de la rénovation de l'habitat
- **Nombre d'habitants contactés, accompagnés, et orientés** dans le cadre des dispositifs ANAH

Actions liées

- **Action 4** – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale
- **Action 5 –** Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé
- **Action 8** – Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire
- **Action 11** – Répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie (vieillissement, handicap)

Orientation 2
Rénover le parc pour assurer un habitat de qualité pour tous et contribuer à répondre aux besoins en logements en mobilisant l'existant

Action 8 – Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire

CONTEXTE

Un parc ancien avec une part importante de parc potentiellement indigne

- Le PPPI est estimé à quasiment 10% de l'ensemble des résidences principales privées (données issues de l'Observatoire départemental PDLHI, 2017), une situation d'indignité toujours présente sur le territoire en 2025 (source : convention OPAH-RU)
- Un enjeu accru sur les copropriétés fragiles et dégradées à Vierzon :
    - Sur les 162 copropriétés, 126 ont été construites avant 1974 ;
    - Des problématiques variées : 45 comportent au moins un logement vacant depuis plus de 5 ans, 6 comportent des logements très dégradés ;
    - Des difficultés d'intervention liées à des problèmes de gouvernance et des difficultés à mobiliser les copropriétaires.

L'engagement dans la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire

- La ville de Vierzon est concernée par une troisième OPAH-RU depuis 2012 ;
- A l'échelle départementale :
    - Mise en œuvre du pacte territorial ;
    - Un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) est piloté depuis 2008 par le Conseil Départemental, la CAF, et l'Etat avec animation par la DDT (depuis 2023). Ses objectifs sont de faciliter les signalements et mettre en place des aides pour accompagner les propriétaires qui n'ont pas les moyens d'engager des travaux.
    - Le PDALHPD 2023-2027 comporte aussi un volet qualité du logement : lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne et non décent.

OBJECTIFS

- **Améliorer le repérage et le signalement des logements indignes et non-décents sur le territoire de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**
- **Inciter les propriétaires à engager des travaux pour résorber les situations d'insalubrité et respecter les règles définies par le cadre règlementaire**
- **Fixer des objectifs annuels et territorialisés de sorties d'insalubrité des logements identifiés comme tels**

Action 8 – Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire

Mise en œuvre

1. Informer les propriétaires et les locataires sur les procédures de signalements des logements

- Constituer un annuaire des contacts utiles (ANIL, CAF du Cher, Pôle départemental pour la lutte contre l'habitat indigne et non-décent…)
- Faire connaître en priorité la plateforme Signal Logement
- Mettre à disposition la fiche de signalement du PDLHI 18, dans les mairies de chaque commune de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, les locaux des ADIL et des associations locales partenaires

2. Répondre aux objectifs quantitatifs fixés par l'OPAH RU (2025-2030)

- Objectif de 40 logements sortis d'insalubrité d'ici 2030, soit 8 par an sur la durée de l'OPAH
    - 4 PO vacants/an
    - 2 PO LHI sortie insalubrité/an
    - 2 PB LHI sortie insalubrité/ an

3. Explorer la mise en place de place de dispositifs spécifiques à la lutte contre l'habitat indigne et en particulier, réfléchir à l'opportunité de mettre en place un dispositif de veille et observation des copropriétés (VOC).

Action 8 – Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire

Pilotage

- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry**
- **Les communes de l'EPCI**

Partenaires

- **ANAH**
- **La SEMVIE**
- **La SPL**
- **ALEC 18 et Cher Habitat** organisent des permanences dans le cadre du Pacte territorial
- **Le Conseil Départemental**
- **L'Agence Régionale de Santé**
- **L'ADIL**
- **France Services**
- **Le PDHLI**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10
- **Engagements financiers :**
  - Campagnes annuelles de courriers : 6 000 €
  - Mise en place d'une veille et observation des copropriétés : 20 000 €

Calendrier

- **Tous les ans** : Bilans annuels de l'atteinte des objectifs de sorties d'insalubrité dans le cadre de l'OPAH RU (2025-2030), campagnes de communication
- **2027** : Réflexion sur la mise en place d'une VOC
- **2028** : Mise en place d'une VOC

Secteurs concernés

- L'ensemble des communes de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry
- Ville de Vierzon (OPAH RU)

Indicateurs de suivi

- **Nombre de signalements annuels**
- **Nombre de logements sortis d'insalubrité**
- **Suivi des objectifs de l'OPAH-RU**

Actions liées

- **Action 4** – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale
- **Action 5 –** Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé
- **Action** 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social
- **Action 7** – Œuvrer à la rénovation du parc privé, à Vierzon et en dehors de Vierzon, en lien avec les différents dispositifs de réhabilitation

Action 9 – Observer et encadrer la vente Hlm

CONTEXTE

Une vente Hlm encadrée par les articles L443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, avec une obligation faite aux bailleurs de proposer un catalogue de vente adossées aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS) afin de :

- Permettre aux locataires occupants d'accéder à la propriété ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Générer de la trésorerie pour réaliser de nouveaux logements.

Des évolutions législatives et un changement de contexte qui ont eu pour effet d'augmenter le volume de logements sociaux vendus

- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi) ELAN de 2018 incite et facilite la vente de logements sociaux, notamment, en : créant les sociétés de ventes d'habitations à loyers modérés, allongeant la durée de prise en compte des logements sociaux vendus dans les décomptes SRU (10 ans au lieu de 5), permettant aux sociétés vendant des Hlm de fixer librement le prix de vente, sans passer par France Domaine.
- Ces évolutions ont été concomitantes à la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui a privé les organismes Hlm d'une part de leurs fonds propres. Certains organismes ont ainsi pu se tourner vers la vente Hlm pour compenser la diminution de leurs recettes.

Une augmentation de la vente Hlm dans la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry

- Entre 2018 et 2021 (RPLS 2019 à 2022), le nombre de logements sociaux vendus chaque année est passé de 1 à 8. Au cours de ces 4 années, 14 logements sociaux ont été vendus à leurs occupants ou d'autres ménages.
- Si cette augmentation est marginale, elle atteste toutefois d'un intérêt grandissant des organismes pour la vente Hlm.

Un double enjeu à observer et encadrer la vente Hlm :

- Limiter la baisse du parc social en volume pour continuer à pouvoir répondre aux besoins en logements sociaux des habitants du territoire ;
- Prévenir l'émergence de copropriétés dégradées.

Les services de l'Etat locaux proposent d'adresser à la collectivité un bilan annuel des ventes réalisées sur le territoire communautaire.

OBJECTIFS

- **Mieux qualifier et assurer un suivi de la vente Hlm** sur le territoire (volume, typologies et caractéristiques des logements vendus etc.)
- **Encadrer et compenser la vente Hlm** afin d'assurer le maintien d'une offre suffisante aux besoins des demandeurs de logement social sur le territoire
- **Prévenir l'émergence de copropriétés dégradées issues de la vente Hlm**

Action 9 – Observer et encadrer la vente Hlm

Mise en œuvre

1. Assurer un suivi de la vente Hlm sur le territoire

- Mesurer et suivre les impacts de la vente Hlm sur le territoire dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier :
    - Via les données RPLS : volume, localisation, étiquette DPE, époque de construction, typologie, type de financement ;
    - Via des données plus qualitatives sur les situations des acquéreurs.
- Recenser et suivre les projets de vente Hlm portés par les bailleurs sociaux sur le territoire (dans le cadre des CUS notamment), en s'appuyant sur les bilans annuels des ventes réalisées sur le territoire, fournis par les services de l'Etat.

2. En lien avec les organismes de logement social, co-construire une stratégie visant à :

- Compenser le nombre de logements sociaux vendus ;
- Maintenir le patrimoine destiné à être vendu en bon état le plus longtemps possible, jusqu'à la vente totale (travaux courants de réparation, travaux d'urgence, etc.) ;
- Positionner les organismes de logement social comme syndic dans le cadre des copropriétés mixtes ;
- Informer les accédants et/ou les nouveaux copropriétaires sur le fonctionnement d'une copropriété, les charges dont doivent s'acquitter les copropriétaires, les travaux nécessaires au maintien en bon état d'une copropriété, etc.

Action 9 – Observer et encadrer la vente Hlm

Pilotage

- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** est le pilote de cette action : elle assure le suivi de la vente Hlm sur le territoire et anime le partenariat avec les bailleurs sociaux

Partenaires

- Les **bailleurs sociaux**
- Les **communes**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,05
- L'observation de la vente Hlm pourra être adossée à l'Observatoire de l'habitat et du foncier (action 15), et alimentée notamment par les bilans annuels des ventes réalisées sur le territoire communautaire fournis par les services de l'Etat

Calendrier

- **2027** : Etude sur l'impact de la vente Hlm sur le territoire
- **2028-2032 :** Suivi de la vente Hlm sur le territoire, en lien avec l'observatoire de l'habitat et du foncier
- **2029-2032 :** Co-construction de la stratégie avec les organismes Hlm et mise en œuvre de la stratégie

Secteurs concernés

- **Le parc de logements Hlm et les copropriétés issues de la vente Hlm sur l'ensemble du territoire**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de logements sociaux vendus**
- **Caractéristique des ventes de logements sociaux** (localisation typologies, DPE, notamment)
- **Nombre de réunions partenariales organisées**

Actions liées

- **Action 6** – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social
- **Action 8 –** Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire
- **Action 15 –** Mettre en place un Observatoire de l'habitat et du foncier

Diversifier l’offre résidentielle

Action 10 – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d’accès au parc social et la mixité

Action 11 – Répondre aux enjeux liés à la perte d’autonomie (vieillissement, handicap)

Action 12 – Réfléchir à la production d’une offre spécifique pour les étudiants et jeunes ménages

Action 13 – Améliorer la prise en charge des situations d’urgence

Action 14 – Aménager une aire permanente d’accueil et accompagner les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser

Action 10 – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la

CONTEXTE

Des enjeux en termes d'accueil des ménages les plus modestes en dehors des QPV

- Entre 2021 et 2024, autour de 80 % des ménages attributaires d'un logement social avaient des ressources supérieures au seuil du premier quartile. L'objectif de mixité sociale en QPV est donc atteint.
- Entre 2021 et 2024, la part d'attributions en dehors du QPV du Clos du Roy, à Vierzon, à destination des ménages les plus modestes a oscillé entre 8 et 11 % (contre un objectif de 25 %). Cette difficulté à atteindre les objectifs de mixité sociale hors QPV peut s'expliquer par la faiblesse du seuil du premier quartile, la faible qualification de la demande et le montant des loyers pratiqués.
- L'atteinte de cet objectif est l'un des enjeux de la convention intercommunale d'attribution (CIA) signée en 2018, qui vise également à favoriser l'accès au logement social des ménages prioritaires et à rendre plus lisible le processus d'attributions. Cette CIA, d'une durée de 6 ans, doit faire l'objet d'une révision.

Des enjeux en termes de gestion de la demande locative sociale

- En 2021, la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry a élaboré son plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID), d'une durée de six ans, visant à : harmoniser l'accès à l'information des demandeurs, mettre en œuvre le dispositif de gestion partagée de la demande, proposer des dispositifs pour les demandes de logement social spécifiques justifiant d'un examen particulier.
- En mars 2022, le territoire s'est doté d'une grille de cotation de la demande.
- Ces deux dispositifs vont devoir être évalués et révisés dans les années à venir.

OBJECTIFS

- **Veiller au respect du cadre règlementaire en matière d'accueil et d'information du demandeur, d'enregistrement de la demande, et d'attribution des logements sociaux**
- **Garantir la fluidité d'accès au parc social**
- **Renforcer l'accès au logement social des publics prioritaires**
- **Renforcer la mixité sociale sur le territoire**

Action 10 – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la mixité

Mise en œuvre

1. Réviser la CIA élaborée en 2019
- Evaluer l'atteinte des objectifs fixés dans la première CIA en termes de mixité sociale et d'accès au logement social des publics prioritaires ;
- Tenir compte des évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis l'élaboration de la première CIA ;
- Identifier, en lien avec les partenaires, les leviers pour atteindre les objectifs de mixité sociale et de droit au logement fixés dans la CIA.

2. Réviser le PPGDLSID après avoir procédé à son évaluation
- Conformément aux attendus réglementaires, évaluer le PPGDLSID avant qu'il n'arrive à échéance (en 2027) ;
- Réviser le PPGDLSID en tenant compte des conclusions de l'évaluation et des évolutions de contextes local (évolution de la structure de la demande, difficultés accrues pour certains demandeurs, etc.) et national (évolutions réglementaires).

3. Mesurer les impacts de la cotation sur le territoire avant de procéder à la révision de la grille
- Dans le cadre de l'évaluation du PPGDLSID, mesurer les impacts de la grille de cotation ;
- Réviser la grille en tenant compte des conclusions de l'étude d'impact et des évolutions de contextes local et réglementaire.

4. Animer la politique locale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux en :
- Poursuivant le partenariat avec les bailleurs sociaux ;
- Réunissant la conférence intercommunale du logement (CIL) au moins une fois par an.

Action 10 – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la mixité

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** est pilote de cette action.

Partenaires

- **La DDETSPP**
- Les **bailleurs sociaux**
- Les **réservataires**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10
- **Engagements financiers :** 30 000 € pour l'évaluation de la CIA et du PPGDLSID

Calendrier

- **2026** : Evaluation de la CIA et du PPGDLSID
- **2027 :** Révision des documents

Secteurs concernés

- Cette action concerne **tous les secteurs de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.**

Indicateurs de suivi

- **Nombre et part d'attributions à destination des ménages du premier quartile hors QPV**
- **Nombre et part d'attributions à destination des ménages des quartiles 2, 3 et 4 hors QPV**
- **Nombre et part d'attributions à destination des publics prioritaires**

Actions liées

- **Action 2 –** Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité
- **Action 6** – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social
- **Action 9** – Observer et encadrer la vente Hlm
- **Toutes les actions de l'orientation 4**

Action 11 – Répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie (vieillissement, handicap)

CONTEXTE

Une population vieillissante confrontée à des logements peu adaptés

- 35,2 % de la population de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry est âgée de plus de 60 ans (Insee 2021), ce qui correspond à peu près aux tendances observées à échelle départementale. Le phénomène de vieillissement de la population est particulièrement marqué sur certaines communes où l'augmentation des plus de 60 ans est très importante ces dernières années : Saint-Laurent (+25%), Saint-Hilaire-de-Court (+ 20 % entre 2015 et 2021.
- Un parc de logements peu adapté à l'enjeu du vieillissement des habitants :
    - Une majorité de grandes typologies (logements de 4 pièces et plus)
    - Un manque d'accessibilité de certains logements souligné par les acteurs locaux.

Une offre de logements seniors à diversifier

- Il existe 7 établissements d'accueil de personnes handicapées et 5 EHPAD sur le territoire
- Un enjeu à développer des produits attractifs pour favoriser le maintien à domicile et les alternatives aux établissements médicaux (colocations intergénérationnelles, etc.)

OBJECTIFS

- **Définir les besoins en production de logements adaptés aux personnes vieillissantes, aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie, et aux personnes en situation de handicap sur le territoire**

- **Prioriser et territorialiser les offres nouvelles afin de répondre aux besoins exprimés**

Action 11 – Répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie (vieillissement, handicap)

Mise en œuvre

1. Mieux repérer les ménages en perte d'autonomie

- Identifier des acteurs clés dans la chaîne de l'adaptation (CCAS, bailleurs sociaux, tiers de confiance : familles et aides à domicile)
- Faciliter la coordination de ces différents acteurs, par la mise en œuvre de réunions dédiées à ce sujet

2. Promouvoir les dispositifs en place sur le territoire pour encourager l'adaptation des logements dans le parc privé, en lien avec l' action 7 – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

- Dans le cadre des actions de communication mises en place pour œuvrer à la rénovation du parc privé, communiquer sur les aides visant à adapter les logements à la perte d'autonomie.

3. Accompagner les bailleurs sociaux dans l'offre de produits et de services adaptés à la perte d'autonomie en organisant des groupes de travail visant notamment à :

- Favoriser le développement de produits de logements sociaux à destination de personnes âgées et/ou de handicap, et définir les modalités de cet accompagnement avec les communes, les bailleurs et les services de l'Etat en amont (en lien avec l'action 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social)
- Identifier les opportunités de services à mettre en place pour les demandeurs de mutation en perte d'autonomie :
    - Repérage des situations de sous-occupation
    - Mise à disposition d'aides financière et technique au déménagement
    - Accompagnement dans les démarches (visites du bien, signature du bail, déménagement…)

4. Accompagner le développement de l'habitat inclusif sur le territoire pour répondre au besoin de diversification de l'offre à destination des ménages séniors (colocations, résidences, habitat intergénérationnel, etc.)

- Réaliser un benchmark des solutions d'habitat inclusif afin de définir celles pouvant être les plus adaptées au contexte local ;
- Promouvoir le développement de l'habitat inclusif dans des secteurs proches des services ;
- Encourager le développement de l'habitat inclusif via la mise en place d'une subvention, pour limiter les surcoûts liés à ce mode de production de l'habitat : 2 000 € par logement, dans la limite de 10 logements aidés sur la durée du volet habitat du PLUi-H.

Action 11 – Répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie (vieillissement, handicap)

Pilotage

- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** pilote la mise en œuvre de cette action

Partenaires

- **Les organismes Hlm** (OPH du Cher, France Loire)
- **Anah** via des dispositifs comme MaPrimeAdapt'
- **Le Conseil Départemental**
- **La MDPH**
- **Les établissements médicaux-sociaux :** EHPAD, résidences autonomie etc.
- Les partenaires sociaux, aides à domicile etc.

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10
- **Engagements financiers :** 20 000 € sur la durée du volet habitat du PLUi-H

Calendrier

- **2027** : Lancement de groupes de travail avec les bailleurs sociaux pour identifier des opportunités d'offres de logements et de services à déployer en faveur des personnes en perte d'autonomie sur le territoire
- **2027 :** Réalisation d'un benchmark
- **2028** : Financement des premières opérations d'habitat inclusif
- **Sur la durée du volet habitat du PLUi-H** : Animation du réseau d'acteurs travaillant sur ces sujet (bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, etc.)

Secteurs concernés

- Cette action concerne **tous les secteurs de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** et **plus particulièrement la commune de Vierzon et les pôles de proximité bien pourvus en services.**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de GT inter-bailleurs**
- **Nombre de ménages informés, accompagnés et orientés vers les dispositifs**
- **Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation des logements engagés/réalisés**
- **Nombre de structures d'habitat inclusif sur le territoire (et de personnes accueillies)**

Actions liées

- **Action 1** – Produire une offre nouvelle de logements, de petites typologies, pour répondre aux besoins des habitants
- **Action 6** – Engager des actions pour réhabiliter et restructurer le parc social
- **Action 7** – Œuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat

Action 12 – Réfléchir à la production d'une offre spécifique pour les étudiants et les jeunes ménages

CONTEXTE

Une offre de logements ne répondant pas tout à fait aux besoins des jeunes ménages :

- Une offre locative peu nombreuse, et concentrée dans la ville de Vierzon ;
- Un manque de petits logements sur la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry ;
- Une offre de logements étudiants assez peu nombreuse : 2 internats, au sein des lycées Edouard Vaillant et Henri Brisson, permettant d'héberger les étudiants en études professionnelles (BTS par exemple)

Un enjeu à proposer des logements accessibles permettant de répondre aux besoins des jeunes ménages

- Un contexte de décohabitation tardive, d'insertion professionnelle difficile et de hausse des prix du marché de l'immobilier peu favorable en début de parcours résidentiel ;
- Une diversité des profils de jeunes : étudiants, apprentis, jeunes ménages, aux situations sociales, économiques et administratives plus ou moins précaires ;
- Une volonté affirmée de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry de proposer une offre de logements permettant de satisfaire les besoins des jeunes ménages afin d'attirer des étudiants, et aussi de les retenir sur le territoire.

OBJECTIFS

- **Mieux connaître les besoins des jeunes sur le territoire** de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry en fonction des profils de jeunes (étudiants, alternants, jeunes ménages, ...)

- **Réfléchir au développement d'une offre de logements innovante pour répondre à leurs besoins** (colocations intergénérationnelles, logements temporaires etc.)

Action 12 – Réfléchir à la production d'une offre spécifique pour les étudiants et les jeunes ménages

Mise en œuvre

1. Consolider les partenariats pour identifier les besoins et définir des leviers d'action mobilisables pour le logement des jeunes ménages et des étudiants :

- Dans la poursuite de l'étude menée à Vierzon, identifier les besoins existants sur la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, en lien avec les bailleurs sociaux, les agences immobilières, les entreprises et les instituts de formation ;
- Renforcer le partenariat avec Action Logement Services, notamment en communiquant à destination des salariés sur les dispositifs mis en place pour favoriser le lien emploi-logement.

2. Elaborer un plan logement des jeunes en tenant compte de la diversité du public jeune :

- Pour les jeunes étudiants et apprentis : réfléchir au développement d'une offre de logements temporaires, et au déploiement de dispositifs tels que le bail mobilité ;
- Pour les jeunes ménages : réfléchir à une offre de logement abordable, notamment en accession, et aux dispositifs de montage financier permettant de faciliter le parcours résidentiel (PTZ, etc.).

3. Produire des logements correspondant aux attentes des jeunes ménages (en lien avec l'action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants)

Action 12 – Réfléchir à la production d'une offre spécifique pour les étudiants et les jeunes ménages

Pilotage

- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** pilote la mise en œuvre de cette action

Partenaires

- **Bailleurs sociaux**
- **Agences immobilières**
- **CROUS**
- **Action Logement Services**
- **Etablissements scolaires et internats**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10

Calendrier

- **2027-2028** : Identification des besoins des jeunes ménages
- **2028** : Elaboration d'un plan logement des jeunes
- **Sur la durée du volet habitat du PLUi-H** : Animation du réseau d'acteurs travaillant sur ces sujets, production d'une offre de petits logements

Secteurs concernés

- Cette action concerne **tous les secteurs de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** et **plus particulièrement la commune de Vierzon et les pôles de proximité bien pourvus en services.**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de logements (T1, T2 et T3) produits sur le territoire**
- **Nombre de réunions de travail consacrées à la thématique du logement des jeunes**
- **Nombre et type de produits spécifiques mis en œuvre sur le territoire**

Actions liées

- **Action 1** – Produire une offre nouvelle de logements, de petites typologies, pour répondre aux besoins des habitants
- **Action 2 –** Continuer à produire du logement locatif social, et encourager la production de logements sociaux sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité

Action 13 – Améliorer la prise en charge des situations d'urgence

CONTEXTE

Une offre d'hébergement et de logements adaptés concentrée dans la ville de Vierzon

- L'intégralité des logements adaptés et des places en structures sont dans la ville de Vierzon : un foyer de travailleurs migrants (27 logements), un centre d'accueil des demandeurs d'asile (130 places actuellement gérée par ADOMA, 241 places à horizon 2027 après travaux), un hébergement d'urgence pour les demandeurs d'asile (41 places, gérées par le relais), 5 places d'hébergement d'urgence (à destination de tout public) un centre d'accueil et une pension famille (15 places + une pension de famille en projet de 25 logements dans le cadre du plan LDA) ;
- En plus de cela, des maraudes sont régulièrement organisées par des associations du territoire afin d'aller à la rencontre des publics qui ne sont pas hébergés.

Un diagnostic précis mené dans le cadre du PDALHPD qui prévoit des actions adaptées.

OBJECTIFS

- **Définir les besoins en hébergement et logement adapté,** en cohérence avec le PDALHPD et les besoins identifiés sur le territoire

- **Développer une offre correspondant aux besoins identifiés**

Action 13 – Améliorer la prise en charge des situations d'urgence

Mise en œuvre

1. Renforcer le partenariat avec l'ensemble des acteurs pour améliorer la prise en charge des situations d'urgence

- Recenser les difficultés rencontrées par les personnes dépourvues de logement en s'appuyant sur les retours des associations, du SIAO et des communes ;
- Améliorer l'interconnaissance entre l'ensemble des acteurs (communes, associations, Adoma, SIAO, DDETSPP, SOLIHA, etc.) pour disposer d'une connaissance partagée sur les projets portés par chacun et les dispositifs existants.

2. Encourager le développement de nouvelles structures d'hébergement et de logements adaptés

- Appuyer le développement d'une offre d'hébergement à Vierzon (de type CHRS ou CHU) en échangeant sur cette opportunité avec l'Etat et, le cas échéant, identifiant les opportunités (foncières, immobilières) qui pourraient permettre de produire cette offre ;
- Favoriser le développement de l'intermédiation locative sur le territoire afin d'accueillir des ménages en difficulté dans du logement.

3. Intégrer les réflexions à l'amélioration de la prise en charge des situations d'urgence dans les autres documents cadres de la collectivité (notamment convention intercommunale des attributions et plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs)

Action 13 – Améliorer la prise en charge des situations d'urgence

Pilotage

- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** pilote la mise en œuvre de cette action

Partenaires

- Les **communes**
- Le **SIAO**
- La **DDETSPP**
- Le **conseil départemental**
- Les **associations**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,05

Calendrier

- **Cette action sera mise en œuvre pendant toute la durée du volet habitat du PLUi-H soit six ans**

Secteurs concernés

Cette action concerne **tous les secteurs de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** et **plus particulièrement la commune de Vierzon.**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de personnes hébergées**
- **Nombre de personnes accompagnées**
- **Nombre de réunions partenariales organisées**
- **Nombre de places créées**

Actions liées

- **Action 10** – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la mixité

Action 14 – Aménager une aire permanente d'accueil et accompagner les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser

CONTEXTE

L'augmentation des stationnements illicites

- Selon la Préfecture du Cher, sur la période 2017-2021, on recense une majorité de stationnements illicites dans les communes de Vierzon et de Vignoux-sur-Barangeon (entre 5 et 9) et quelques-unes dans les communes de Thénioux, Saint-Outrille et Foëcy (entre 1 et 4).
- Ces stationnements illicites posent différents problèmes :
    - Des problèmes de sécurité, de tranquillité et de salubrité publiques
    - Des procédures juridictionnelles d'évacuation forcées longues et coûteuses

Des obligations en termes d'accueil des gens du voyage à satisfaire

- Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2024-2029 mentionne l'obligation pour la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry de disposer d'une aire permanente d'accueil (APA) de 10 emplacements, soit 20 places ;
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, deux parcelles communales de 6 585m^2 et de 5 437m^2 ont été retenues pour la création de l'APA, à la sortie de Vierzon en limite de Vignoux-sur-Barangeon ;
- La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry doit créer 5 terrains familiaux locatifs (TFL) ou habitats adaptés et peut, si elle le juge nécessaire, réaliser une maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dans l'année suivant l'approbation du SDAGV.

OBJECTIFS

- **Aménager l'aire permanente d'accueil**
- **Garantir l'entretien et pérenniser l'aire d'accueil**
- **Créer 5 terrains familiaux locatifs ou habitats adaptés**
- **Communiquer auprès des gens du voyage sur les solutions d'accueil proposées sur le territoire**

Action 14 – Aménager une aire permanente d'accueil et accompagner les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser

Mise en œuvre

1. Créer l'aire permanente d'accueil et veiller à l'entretien du site :

- Aménager les sites retenus : construire les 10 emplacements, soit 20 places, et les 10 blocs sanitaires prévus par le SDAGV sur les deux parcelles communales retenues comme aire d'accueil des gens du voyage positionnée à la sortie de Vierzon en limite de Vignoux-sur-Barangeon ;
- Veiller à l'entretien du site : organiser des visites de site pour vérifier que les normes d'hygiène, de sécurité, et de santé publique sont respectées.

2. Evaluer les besoins en sédentarisation, dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, pour assurer un bon accompagnement des ménages

- Produire des données sur les ménages et leur situation, avec les associations et gestionnaires ;
- Produire un recensement des besoins en sédentarisation.

3. Accompagner les ménages pour leur offrir les conditions d'habitat adaptées en tenant compte des conclusions de la MOUS

- Créer 5 TFL ou habitats adaptés ;
- Informer les ménages souhaitant se sédentariser sur leurs droits d'accès aux logements sociaux ;
- Construire des partenariats avec les bailleurs sociaux pour identifier des leviers à activer pour faciliter l'accès au logement social des gens du voyage souhaitant se sédentariser.

Action 14 – Aménager une aire permanente d'accueil et accompagner les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser

Pilotage

- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** et **Vierzon** assurent le suivi de la réalisation de l'APA
- La **communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** évalue les besoins en sédentarisation

Partenaires

- **Services de l'Etat**
- **Associations locales et gestionnaires** de l'APA
- **Bailleurs sociaux**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,05
- **Engagements financiers** : à calibrer (coût de l'aménagement de l'aire permanente d'accueil, coût de la MOUS)

Calendrier

- **2028** : construction de l'aire permanente d'accueil
- **2029 :** mise en place de la MOUS
- **2030** : création des TFL ou habitats adaptés visant la sédentarisation des gens du voyage

Secteurs concernés

- La **commune de Vierzon**

Indicateurs de suivi

- **Nombre de places créées dans l'APA**
- **Nombre de TFL ou habitats adaptés créés**
- **Nombre de familles accompagnées**

Actions liées

- **Action 10** – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la mixité

Assurer l’animation du volet Habitat dans le cadre du PLUi-H

Action 15 – Mettre en place un observatoire de l’habitat et du foncier

Action 16 – Suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H

Action 15 – Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

CONTEXTE

Une connaissance des dynamiques d'habitat et du foncier en cours de structuration

- Les différentes politiques de l'habitat portées par la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, tant sur le parc privé que sur le parc social, le pilotage et la mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain, les différents projets d'aménagement sur le territoire et la rédaction du rapport de présentation du présent PLUi-H permettent à l'intercommunalité d'avoir une connaissance des grandes dynamiques d'habitat et du foncier à l'œuvre sur son territoire.
- Les sources d'information sur l'habitat et le foncier sont de plus en plus nombreuses, du fait de la mise en place d'outils à l'échelle nationale (plateforme zéro logements vacants, observatoire des territoires, observatoire de l'artificialisation des sols, données en open data, etc.) et à des échelles infra (observatoire de l'habitat du Cher, par exemple).
- Pour autant, dans la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry, ces différentes données ne sont pas centralisées et ne font pas l'objet d'une actualisation régulière.

Une obligation légale

- L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire. Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible ».
- Cet observatoire doit permettre de « rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation ».

OBJECTIFS

- **Renforcer la connaissance des dynamiques de l'habitat et du foncier**, à travers la production de données centralisées et fiables
- **Contribuer au suivi de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et de la consommation foncière** (en lien avec l'action 16)
- **Partager des analyses avec les partenaires**

Action 15 - Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Mise en œuvre

1. Définir les indicateurs à faire figurer dans l'observatoire de l'habitat et du foncier, au regard des actions définies dans le présent POA et des objectifs en termes de consommation foncière

- Sur la base des données contenues dans le rapport de présentation du PLUi-H et dans les diagnostics des documents cadres et des conventions de la collectivité en matière d'habitat ;
- En tenant compte des données disponibles en open data et dans les observatoires alimentés par l'Etat et les partenaires de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.

2. Recueillir et actualiser les données

- Etablir un guide permettant de cadrer la collecte des données : indicateurs à recueillir, producteur de la donnée, source, périodicité d'actualisation de la base de données ;
- Actualiser les données tous les ans (sauf pour les bases de données faisant l'objet d'une actualisation moins fréquente).

3. Analyser les données, en lien avec le suivi du volet habitat du PLUi-H

- Analyser les données pour produire les bilans mentionnés dans l'action 16 ;
- Conformément à la loi, rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur les espaces déjà urbanisés des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- Partager les analyses avec les communes et les partenaires.

Action 15 - Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** mettra en place un observatoire de l'habitat et du foncier.

Secteurs concernés

- Cette action concerne **tous les secteurs de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.**

Partenaires

- **L'ensemble des partenaires** de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry intervenant sur le volet habitat.

Indicateurs de suivi

- **Nombre de bilans réalisés sur la base de l'observatoire de l'habitat et du foncier**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10 ETP
- **Engagements financiers :** 15 000 € HT sur la durée du volet habitat du PLUi-H (recours à un prestataire pour la structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier, la rédaction du guide de collecte des données)

Calendrier

- **2027** : Mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier
- **Tous les ans :** Actualisation de l'observatoire et réalisation d'un bilan annuel

Actions liées

- **Toutes les actions du volet habitat du PLUi-H**
- Plus particulièrement : **Action 16 - Suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H**

Orientation 4
Assurer l'animation du volet Habitat dans le cadre du PLUi-H

Action 16 – Suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H

CONTEXTE

Un premier PLH pour la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry

- Une acculturation des élus à la mise en œuvre d'une politique locale intercommunale du logement à poursuivre dans la continuité des travaux déjà conduits au sein de l'EPCI (élaboration des documents cadres de la gestion de la demande et des attributions, mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain, etc.)
- Un PLH qui doit permettre de consolider et d'impulser des partenariats, et de rendre visibles le rôle et les dispositifs de chacun.

Un suivi permettant de garantir la mise en œuvre d'une politique habitat adaptée aux besoins du territoire en :

- Pouvant suivre l'implication de chacun des partenaires ;
- Identifiant dans quelle mesure les actions mises en place permettent de répondre aux besoins en logement des habitants du territoire ;
- Permettant de s'adapter, le cas échéant, aux évolutions de contexte.

Des obligations en termes de suivi et de bilan d'un PLH

- L'article L302-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation de son PLH. Il prévoit également que l'EPCI communique pour avis au représentant de l'Etat et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) un bilan de la réalisation du PLH, trois ans après son adoption et en fin de parcours.
- Dans ce cadre, la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry prévoit d'évaluer en continu les actions prescrites par le volet habitat du PLUi-H.

OBJECTIFS

- **Assurer le suivi de la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H**
- **Garantir l'efficacité du volet habitat du PLUi-H**
- **Evaluer les impacts du volet habitat du PLUi-H sur le fonctionnement du marché local de l'habitat**
- **Respecter les obligations légales et réglementaires en termes de suivi**
- **Partager les objectifs et la stratégie, faire connaitre les actions menées par la collectivité et ses partenaires, faire connaître les services et aides proposées**

Action 16 - Suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H

Mise en œuvre

1. Organiser des temps d'échanges et d'information sur les thématiques en lien avec le volet habitat du PLUi-H

- Lors des conférences intercommunales du logement (CIL), déjà en place sur le territoire, faire des points d'étape sur l'avancement de la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H ;
- En complément, organiser des temps d'échanges réguliers, à destination des communes (élus et techniciens), sur les enjeux de la politique locale de l'habitat, en association avec des partenaires (à déterminer selon les thématiques).

2. Mettre en place un tableau de bord permettant de suivre la mise en œuvre des actions et les moyens mobilisés par l'EPCI

- Elaborer ce tableau de bord en reprenant des indicateurs présents dans l'observatoire de l'habitat et du foncier ;
- Actualiser tous les ans ce tableau de bord en indiquant l'avancement de la mise en œuvre de chacune des actions, les engagements financiers pris, et les éventuelles difficultés rencontrées.

3. Réaliser des bilans annuels sur la base du tableau de bord :

- A partir des tableaux de bord, produire des bilans annuels synthétiques pouvant permettre à l'EPCI de délibérer sur l'état de réalisation de son PLH ;
- Communiquer ces bilans aux partenaires associés à la mise en œuvre des actions.

4. Produire les bilans prévus dans la loi :

- Sur la base des tableaux de bord, des données contenues dans l'observatoire de l'habitat et du foncier, et des échanges avec les partenaires, rédiger des bilans à mi-parcours et en fin de parcours ;
- Restituer ces évaluations du volet Habitat du PLUi-H en respectant les obligations légales en matière d'évaluation des PLH.

Action 16 – Suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H

Pilotage

- **La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry** suivra la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H, selon le calendrier défini par le code de la construction et de l'habitation.

Secteurs concernés

- Cette action concerne **tous les secteurs de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry.**

Partenaires

- **L'ensemble des partenaires** de la communauté de communes de Vierzon Sologne Berry intervenant sur le volet habitat.

Indicateurs de suivi

- **Nombre de temps d'échanges organisés**
- **Nombre de participants aux temps d'échanges**
- **Nombre de bilans réalisés**

Moyens à mobiliser

- **ETP :** 0,10 ETP
- **Engagements financiers :** 30 000 € HT sur la durée du volet habitat du PLUi-H (recours à un prestataire pour le bilan de fin de parcours)

Calendrier

- **2028** : Structuration du tableau de suivi
- **2029** : Bilan à mi-parcours
- **2032** : Bilan de fin de parcours
- **Tous les ans** : suivi de la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H et organisation de temps d'échanges

Actions liées

- **Toutes les actions du volet habitat du PLUi-H**
- Plus particulièrement : **Action 15 – Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier**

En synthèse

Budget global du POA Habitat

Prise en compte des attendus du CCH

En synthèse

Le budget global du POA Habitat pour les six années de mise en œuvre

	Action	Sur les 6 ans du PLH		Dépenses par an
		ETP	Dépenses	
Orientation 1	Action 1 – Produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants		0 €	0 €
	Action 2 – Continuer à produire du logement locatif social sur le territoire communautaire, et notamment au sein des communes du pôle de proximité	0,10	250 000 €	41 667 €
	Action 3 – Encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses	0,10	0 €	0 €
	Action 4 – Travailler en lien avec la filière BTP locale pour répondre aux ambitions de sobriété environnementale	0,10	0 €	0 €
Orientation 2	Action 5 – Prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé	0,25	6 000 €	1 000 €
	Action 6 – Engager des actions visant à réhabiliter et restructurer le parc social	0,10	150 000 €	25 000 €
	Action 7 – Oeuvrer à la rénovation du parc privé en lien avec les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat	0,10	0 €	0 €
	Action 8 – Résorber l'habitat indigne et non décent sur le territoire	0,10	26 000 €	4 333 €
	Action 9 – Observer et encadrer la vente Hlm	0,05	0 €	0 €
Orientation 3	Action 10 – Continuer à travailler sur les attributions et la demande locative sociale pour garantir la fluidité d'accès au parc social et la mixité	0,10	30 000 €	5 000 €
	Action 11 – Répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie (vieillissement, handicap)	0,10	20 000 €	3 333 €
	Action 12 – Réfléchir à la production d'une offre spécifique pour les étudiants et jeunes actifs	0,10	0 €	0 €
	Action 13 – Améliorer la prise en charge des situations d'urgence	0,05	0 €	0 €
	Action 14 – Aménager une aire permanente d'accueil et accompagner les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser	0,05	A calibrer	A calibrer
Orientation 4	Action 15 – Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	0,10	15 000 €	2 500 €
	Action 16 – Suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H	0,10	30 000 €	5 000 €
Total		**1,5**	**527 000 €**	**87 833 €**

En synthèse

Prise en compte des attendus du CCH (L302-1 du CCH)

Les obligations en vigueur en conformité avec l'article L302-1 et suivant du CCH	Actions POA
Les objectifs d'une offre nouvelle	Action 1
Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne	Action 6 Action 7 Action 8 Action 9
Les actions et opérations 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.	Action 6 Action 8
Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement	Action 5 Action 6 Action 7 Action 8
Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme et l'atteinte des objectifs et principes fixés.	Action 3 Action 4
La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16.	Action 1 Action 2
Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières	Action 10 Action 13
Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants	Action 12
Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants	Action 11
Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage	Action 14
Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier (Article R.302-1-4 du CCH)	Action 15
Les actions à mener pour suivre et mettre en œuvre les actions définies par le POA (Article L302-3 du CCH)	Action 16

En synthèse

Prise en compte des attendus du CCH (R302-1-3 du CCH)

L'article R302-1-3 dispose que le programme d'actions indique	Actions POA
Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1	Action 15 Action 16
Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8	Action 1 Action 2
La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat	Action 5 Action 6 Action 7 Action 8 Action 9
La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social	Action 6 Action 7 Action 8