

PLH 2015-2020

Tome 4

PROGRAMME D'ACTIONS

DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché	3
Action 1 : Redonner à l'habitat du centre-ville châlonnais une attractivité assurant sa redensification	3
Action 2 : Maintenir l'attractivité de l'habitat dans les autres communes de Cités en Champagne	5
Action 3 : Repérer et résorber la vacance	7
Action 4 : Favoriser l'intervention d'une structure du type Agence Immobilière à Vocation Sociale comme un des moyens de développer une offre locative sociale dans le parc privé	9
Action 5 : Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant par les bailleurs sociaux	11
Action 6 : Mettre en œuvre une nouvelle OPAH avec un "Volet centres-villes/centres-bourgs"	13
DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir	17
Action 7 : Une offre neuve diversifiée qui soit nécessairement limitée par rapport à la période antérieure correspondant au précédent PLH.....	17
Action 8 : Une offre territorialisée selon des principes de non-concurrence des projets, de limitation de l'étalement urbain, de sobriété dans la consommation des terres agricoles et de lutte contre l'affaiblissement de la fonction de centralité du cœur urbain	21
Action 9 : Favoriser une offre neuve en accession à prix maîtrisé adaptée aux besoins des ménages	25
Action 10 : Favoriser une offre neuve à loyer modéré adaptée aux besoins des ménages	29
DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée.....	33
Action 11 : Favoriser la prise en compte du vieillissement global de la population	33
Action 12 : Anticiper les besoins de mise à niveau et de renforcement du parc de résidences pour personnes âgées de l'agglomération afin d'en favoriser une meilleure adéquation offre/demande	37
Action 13 : Développer des solutions innovantes en matière d'habitat des seniors (offre intergénérationnelle et domotique)	41
DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique.....	43
Action 14 : Poursuivre la modernisation du parc locatif social existant	43
Action 15 : Poursuivre la modernisation du parc privé existant	47
Action 16 : Poursuivre le renouvellement urbain de Cités en Champagne en particulier par une démarche de rénovation urbaine du quartier du Verbeau	49



Action 17 :	Mettre en place une mission de repérage, de veille et d'accompagnement des copropriétés	51
Action 18 :	Lutter contre la précarité énergétique	55
DEFI 5 :	Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne	59
Action 19 :	Contribuer la mise en œuvre des objectifs territorialisés	59
Action 20 :	Sensibiliser aux enjeux de l'habitat durable	63
Action 21 :	Renforcer l'action foncière coordonnée à l'échelle de Cités en Champagne pour la mise en œuvre du PLH	67
DEFI 6 :	Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne	71
Action 22 :	Partager une meilleure connaissance de la demande et des mobilités résidentielles	71
Action 23 :	Développer l'accessibilité à une offre de logements abordables notamment pour les ménages de jeunes actifs	75
Action 24 :	Accompagner la stratégie territoriale de vente du patrimoine HLM tant du point de vue des bailleurs que des accédants	77
Action 25 :	Consolider la réponse aux besoins de relogement des populations prioritaires en sortie des structures d'hébergement	81
DEFI 7 :	Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques	83
Action 26 :	Accompagner la demande en logements résultant de la montée en puissance du Programme Campus 3000 de l'Agglomération	83
Action 27 :	Contribuer à l'amélioration de la réponse à la problématique du logement des seniors et des personnes handicapées, à l'échelle de Cités en Champagne, dans le cadre du dispositif Adalogis	85
Action 28 :	Consolider la réponse aux besoins spécifiques des ménages en grande difficulté sociale et économique	87
Action 29 :	Anticiper les besoins de mise à niveau de la résidence Bellevue	89
Action 30 :	Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage et répondre à l'enjeu de la sédentarisation de certaines familles	91
DEFI 8 :	Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH	93
Action 31 :	Poursuivre la démarche de connaissance des marchés locaux de l'habitat et du foncier dédié	93
Action 32 :	Sur le territoire de Cités en Champagne, évaluer les impacts, en matière d'habitat et de foncier, de la fin des implantations de la Défense et ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral	97
Action 33 :	Réfléchir à la mise en place d'une Agence Communautaire d'Information sur le Logement et l'Energie (Acile) de Cités en Champagne	101
Action 34 :	Instituer un mode de gouvernance facilitant l'efficacité des dispositifs de la politique de l'habitat de Cités en Champagne	105
BUDGET PREVISIONNEL	pour la mise en œuvre du PLH 2015-2020	109

DEFI 1:

Renforcer l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

Action :

n° 1

Redonner à l'habitat du centre-ville châlonnais une attractivité assurant sa redensification

Constats

- la ville de Châlons constitue la porte d'entrée privilégiée pour les nouveaux arrivants extérieurs au département du fait de la concentration marquée des segments locatifs. Ensuite, les mobilités résidentielles ont tendance à s'organiser dans :
 - un premier temps, de la zone urbaine dense vers les communes périurbaines
 - un second temps, de ces territoires vers le reste du Pays châlonnais.
- L'attractivité du parc existant repose à la fois sur la qualité intrinsèque des logements et immeubles mais également sur les aspects du cadre de vie. Ce sont bien les atouts résidentiels du logement, de l'immeuble, de la rue, du quartier et plus globalement de la ville qui, combinés, créent les conditions de l'attractivité.
- L'harmonisation des préoccupations de vie (mutualisation des services, des équipements, qualité de vie) avec l'aménagement de l'espace passe par une réflexion sur le tissu bâti existant (logements vacants, friches, bâtis inoccupés...). La densification est préférable à l'étalement urbain car au-delà de l'économie du foncier, elle favorise la proximité, le sentiment d'appartenance à une commune ou à un quartier et permet d'optimiser les réseaux et les infrastructures existantes.
- Le centre-ville châlonnais souffre d'une perte de dynamisme aussi bien résidentiel que commercial qui nuit à l'attractivité globale de l'agglomération, de son cœur urbain mais aussi du Pays de Châlons en Champagne.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :

DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
- Aussi aux :
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

- DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

D'une façon générale, il conviendra d'articuler les actions d'amélioration qualitative du bâti, des logements et du cadre de vie avec celle de redynamisation de l'appareil commercial par la combinaison d'interventions concertées sur le logement, le commerce, l'aménagement urbain, les équipements publics.

Plus particulièrement, il conviendra, dans cette logique, d'accompagner la démarche de réflexion et d'intervention globale que la ville de Châlons a lancée sur son centre-ville qui vise à restaurer et développer l'attractivité d'ensemble de ce quartier.

Gouvernance

- Porteur(s) : ville de Châlons-en-Champagne.
- Partenaire(s) : Cités en Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, AUDC, Ademe, UNPI 51, syndics et gestionnaires d'immeubles, l'Ademe, l'Arcad, le Comal 51.

Indicateurs de suivi

A préciser en fonction des conclusions de l'étude urbaine sur le centre-ville lancée en 2015 par la Ville de Châlons en Champagne.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Accompagner la démarche de réflexion et d'intervention globale que la ville de Châlons a lancée sur son centre-ville visant à restaurer et développer l'attractivité d'ensemble de ce quartier	X	X

DEFI 1 :

Renforcer l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

Action :

n° 2

Maintenir l'attractivité de l'habitat dans les autres communes de la Communauté d'agglomération

Constats

- A l'échelle du Pays de Châlons-en-Champagne, les villes de Châlons et de Saint-Memmie constituent la porte d'entrée privilégiée pour les nouveaux arrivants extérieurs au département du fait de la concentration marquée des segments locatifs dans ces villes. Ensuite, les mobilités résidentielles ont tendance à s'organiser dans :
 - un premier temps, de la zone urbaine dense vers les communes périurbaines,
 - un second temps, de ces territoires vers le reste du Pays châlonnais.
- Du fait de leur position dans les parcours résidentiels possibles des habitants de Cités en Champagne et du Pays châlonnais, les communes de la Communauté d'agglomération concourent aux dynamiques urbaines et démographiques de ces différents ensembles territoriaux qui désormais, se doivent d'agir de concert pour développer leur attractivité résidentielle.
- La Rive Gauche du pôle urbain de Cités en Champagne a fait l'objet de nombreux investissements publics. A l'échelle de la ville de Châlons comme de l'ensemble de la Communauté d'agglomération, ce territoire est un espace stratégique, par sa proximité avec les principaux axes de liaison vers Paris, Troyes et l'aéroport international de Paris-Val de Marne et son foncier disponible. Ces 15 dernières années, la Rive Gauche du pôle urbain a fait l'objet de 3 démarches successives de réflexions stratégiques et d'aménagement urbain (Projet urbain Rive Gauche, Expérimentation DIACT "20 villes moyennes témoins" et enfin, appel à projet lancé par le Ministère de l'Environnement, du Développement Durable, des Transports et du Logement portant sur "les territoires économiques") qui ont souligné la nécessité de :
 - réaliser un projet urbain cohérent intégrant la zone commerciale existante,
 - mettre en place un réseau viaire structurant assurant la liaison entre la ZAC de Fagnières, le boulevard périphérique et le quartier du "vieux Fagnières",
 - favoriser la valorisation paysagère du site avec l'intégration d'un parc boisé linéaire le long du boulevard périphérique et de la RD. 933, élément de la coulée verte prévue sur l'ensemble de la rive gauche de la Communauté d'agglomération et la réalisation d'une esplanade végétale centrale,
 - inciter à l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Dans les centres des communes de la Communauté d'agglomération hors Châlons et Fagnières, il existe souvent des dents creuses dans leur tissu bâti ainsi que selon les cas, des logements anciens, sous-occupés et vacants.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
- Aussi aux :
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Dans le centre-ville de Fagnières, il s'agira de poursuivre la conduite d'actions d'amélioration du cadre de vie, de redynamisation de l'appareil commercial avec d'autres plus qualitatives concernant les logements.
- Dans les centres des Communes de la Communauté d'Agglomération hors Châlons (concerné par la fiche précédente) et, il s'agira de travailler à :
 - selon les cas, la rénovation et la remise sur le marché de logements anciens, sous-occupés et vacants (cf. fiches action n° 3 et 15),
 - la valorisation de dents creuses pouvant exister dans leur tissu bâti (cf. fiches action n° 9 et 10).

Gouvernance

- Porteur(s) : communes de Cités en Champagne
- Partenaire(s) : Cités en Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, AUDC, Ademe, UNPI 51, syndics et gestionnaires d'immeubles, l'Ademe, l'Arcad, le Comal 51.

Indicateurs de suivi

Nombre de communes accompagnées pour la réalisation d'opérations de rénovation et la remise sur le marché de logements anciens, sous-occupés et vacants et de valorisation de dents creuses pouvant exister dans leur tissu bâti.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Mise en œuvre de l'action dans la commune de Fagnières	X	X
Mise en œuvre de l'action dans les communes hors Châlons et Fagnières	X	X

DEFI 1:

Renforcer l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

Action :

n° 3

Repérer et résorber la vacance

Constats

- Depuis la fin des années 2000, une tendance à la détente du marché du logement dans le pôle urbain s'observe avec en corollaire le développement de la vacance alors que dans le reste du territoire, un équilibre entre l'offre et la demande peut être encore observé.

Evolution du taux de vacance du parc de logements par secteur entre 1999 et 2011

	1999	2010	2011
CAC	4,7%	6,2%	6,6%
Pôle urbain	4,7%	6,2%	7,4%
Cœur urbain	5,1%	6,8%	7,4%
Reste du pôle urbain	2,0%	3,0%	3,0%
Secteur périurbain	2,9%	3,7%	4,2%
Secteur Sud	6,3%	7,5%	6,6%

Source : RP de 1968 à 2011, INSEE

- Dans le cœur urbain, une vacance notable est enregistrée dans les secteurs les plus concernés par la présence de petits appartements du secteur locatif, et inversement, une faible vacance dans les quartiers où les maisons individuelles occupent une place importante. Les logements dont la vacance est supérieure à la moyenne se situent plutôt dans le cœur historique de Châlons-en-Champagne et les quartiers Oradour, Frison-Gare et Mermoz.
- Les taux de vacance observés dans le cœur urbain sont principalement dus à l'augmentation du stock de logements non compensée par une demande de la part de la population.
- De plus, les nouveaux produits ont pu se révéler être potentiellement concurrents des anciens, induire leur dévalorisation sur le marché local du logement et contribuer à l'émergence du phénomène de vacance. Parallèlement, les biens constitutifs du parc ancien, ont pu se révéler inadaptés par rapport aux attentes actuelles en matière de confort et d'équipements. L'émergence de dynamiques de vacance de plus ou moins longue durée de logements constitue un phénomène participant à la dévitalisation de certains quartiers ou secteurs.
- Ces effets de chaîne initiée par la production de logements neufs peuvent également s'observer dans certaines communes périurbaines ou du secteur Sud au niveau de leur centre-bourg.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
- Aussi aux :
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Tous les 3 ans, procéder à un repérage des logements vacants à l'échelle de chacune des communes de Cités en Champagne par la mobilisation en particulier de données fiscales et des éléments de connaissance des communes.
- Elaborer des fiches techniques à destination des élus sur les outils réglementaires pour :
 - résorber la vacance par des :
 - . moyens incitatifs : programme d'accompagnement de la résorption de l'habitat indigne et insuffisamment performant énergétiquement (voir fiches-actions n° 14, 15 et 18),
 - . moyens coercitifs : droit de préemption renforcé, portage foncier, taxe sur les logements vacants.
 - Accompagner les communes qui réfléchissent au renouvellement ou à la densification innovante d'ilôts, de secteurs et de quartiers existants pour optimiser ceux qui sont actuellement sous-occupés : il s'agit d'abord sur la base d'études ou de concours d'idées, de traduire ces possibilités dans les règlements de PLU,
 - Faciliter la rénovation de logements anciens dans le cœur urbain et dans les centres des autres communes de l'Agglomération en s'inscrivant dans des procédures, en particulier OPAH et FISAC, et en favorisant les opérations d'acquisition-amélioration (cf. fiches actions 4, 5 et 6).

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne, Service "Urbanisme" des communes, AUDC.
- Partenaire(s) : Etat, Département, Région, Ademe, UNPI 51, syndics et gestionnaires d'immeubles, l'Ademe, l'Arcad, Comal 51.

Indicateurs de suivi

- Nombre de fiches techniques élaborées.
- Nombre de communes accompagnées pour la réalisation d'opérations de rénovation.
- Nombre de communes accompagnées pour un repérage quantitatif et qualitatif des poches urbaines de logements vacants, dans le cadre des PLU.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Repérage des logements vacants à l'échelle de chacune des communes	X	X
Elaborer des fiches techniques	X	

DEFI 1:

Renforcer l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

Action :

n° 4

Favoriser l'intervention d'une structure du type Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) comme un des moyens de développer une offre locative sociale dans le parc privé

Constats

- On observe l'augmentation de la vacance dans les logements privés. Elle peut être importante dans certains quartiers châlonnais et bourgs-centres du territoire communautaire.
Une des causes de cette vacance peut être liée à la crainte des propriétaires d'investir dans des travaux importants à faire face à une rentabilité faible, une autre, au sentiment de complexité de gérer des logements et de recouvrer leur loyer.
- Des ménages se précarisent de plus en plus et peinent à trouver et se maintenir dans des logements décents.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
- Aussi aux :
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

Parmi les différents acteurs du logement existant sur le territoire de Cités en Champagne, il n'y a pas de structure du type AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale). Pourtant, il s'agit d'une structure à but social (Association, Unité économique et sociale, Société coopérative d'intérêt collectif) qui a les compétences d'une agence immobilière et dont la vocation est double :

- Favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire.
- Mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Concrètement, l'AIVS accompagne :

- Le locataire durant toute la durée du bail.
- Le propriétaire dans la gestion de son patrimoine, dans ses démarches administratives et fiscales.

Ainsi, la présence d'un acteur facilitant la mise en relation entre des propriétaires de logements vacants ou réticents à leur mise en location avec des personnes modestes en recherche de logements serait de nature à contribuer à la reconquête du parc existant vacant ou sous-occupé sans pour autant rentrer en concurrence avec les bailleurs sociaux, privés et gestionnaires de biens existants.

Par ailleurs, en cas d'immeubles ne présentant pas les éléments de décence et de salubrité requis, et d'absence de moyens financiers ou capacité du propriétaire à faire une réhabilitation, des baux à réhabilitation pourront être promus via une AIVS. Ces montages permettent sur une durée à définir de faire les travaux nécessaires à la place du propriétaire et de lui restituer son bien rénové à l'issue de ce bail.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne et Comal 51.
- Partenaire(s) : Ville de Châlons-en-Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, Ademe, UNPI 51, syndics et gestionnaires d'immeubles, l'Ademe, l'Arcad.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements gérés par une structure de type AIVS.
- Nombre de baux de réhabilitation signés, fiches techniques élaborées.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Etude de faisabilité	X	
Mise en œuvre d'une structure de type AIVS		X

DEFI 1:

Renforcer l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

Action :

n° 5

Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant par les bailleurs sociaux

Constats

On enregistre depuis plusieurs années une augmentation de la vacance, notamment dans le cœur urbain avec des immeubles qui ne trouvent pas de preneurs car ils ne présentent plus le niveau de confort attendu pour attirer des acheteurs ou des locataires potentiels (logements énergivores, petites pièces, mauvaise distribution du logement). Ils nécessitent souvent d'importants travaux de réhabilitation.

Pour autant, il y a un véritable enjeu de proposer en centre ville une offre en logements attractifs adaptée à la fois aux jeunes ménages et aux personnes un peu plus âgées qui souhaitent se rapprocher d'une offre de services.

Il y a également un intérêt à maintenir, en centre ville, des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial.

On sait par ailleurs, que la production neuve de logements publics va être limitée dans les prochaines années sur le territoire de la Communauté d'Agglomération y compris dans le cœur urbain, ce qui va conduire les bailleurs sociaux à se positionner vers un métier différent de celui de la production neuve.

L'acquisition-amélioration de patrimoine privé par des bailleurs publics est une alternative efficace à la construction neuve pour augmenter l'offre locative.

Elle permet de transformer des logements privés en logements aidés parfaitement intégrés dans le tissu urbain, de favoriser la mixité sociale et de sécuriser un patrimoine devenu obsolète grâce à des travaux de réhabilitation.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :

DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

- Aussi aux :

- DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
- DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

- DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

Il conviendra de repérer tant avec la ville centre, les communes concernées qu'avec les opérateurs, l'ensemble des propriétés qui pourraient faire l'objet d'opérations d'acquisition – amélioration et d'assurer une veille sur les logements ou ensemble de logements pouvant faire l'objet d'une opération de ce type notamment par le biais du suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéné (DIA) à l'échelle communale.

Dès qu'une opportunité est identifiée, un rapprochement serait à opérer avec les bailleurs afin de définir quel est celui le plus à même de réaliser l'opération.

L'accompagnement des opérateurs dans l'acquisition des logements identifiés pourrait prendre plusieurs formes possibles :

- Préempter les biens afin de les céder au bailleur intéressé
- Garantir les prêts souscrits par les bailleurs sociaux
- Mise en place d'une subvention directe à l'opération

Un volume d'opération en acquisition-amélioration est à inscrire dans la convention de délégation des aides à la pierre afin s'accorder avec l'Etat sur le nombre d'agrément prévisionnels à réserver à cette action. L'objectif pourrait porter sur l'acquisition-amélioration de 80 logements pendant la durée du PLH.

Gouvernance

- Porteur(s) : Cités en Champagne
- Partenaire(s) : Etat, Communes, bailleurs sociaux,

Indicateurs de suivi :

- Nombre d'opérations d'acquisition/amélioration réalisées
- Nombre de logements concernés

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Inscription dans la convention de délégation des aides à la pierre	X	X

DEFI 1:

Renforcer l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

Action :

n° 6

Mettre en œuvre une nouvelle OPAH avec un volet "centres-villes/centres-bourgs"

Constats

- Deux OPAH successives ont été mises en place par la Communauté d'Agglomération :
 - en 2004-2008 sur les quartiers Bidée – Frison Gare ainsi que sur le centre ancien de la ville de Fagnières
 - en 2011-2014 sur les 14 communes de la Communauté « historique », à la suite d'une étude pré opérationnelle, une convention d'OPAH a été signée le 15 octobre 2011 pour une période de 3 ans et a été prolongé d'un an jusqu'en octobre 2015.
- Concernant la seconde OPAH, il convient de retenir que :
 - que ses priorités d'intervention portent sur 5 thèmes :
 - . le repérage et le traitement de l'habitat indigne
 - . le traitement de la précarité énergétique
 - . l'adaptation des logements des personnes âgées, handicapées en situation de perte d'autonomie
 - . les logements des jeunes à faibles ressources
 - . la mise en valeur des logements en centres villes
 - qu'a été constitué un groupe de travail « éradication de l'habitat dégradé/insalubre et lutte contre la précarité énergétique » qui :
 - . réunit le suivi-animateur de l'opération, les partenaires institutionnels (ANAH, CARSAT, CAC, Ville de Châlons, ARS, MSA, UDAF, EDF, GDF-Suez) et des travailleurs sociaux,
 - . a permis de faire connaître les aides de l'ANAH et le dispositif de l'OPAH à ces derniers qui sont autant de relais auprès des familles fragilisées.
 - . s'est réuni, au 15 novembre 2014, à 14 reprises, a examiné, traité et suivi les situations de 14 propriétaires occupants et de 42 locataires du parc privés. Concernant les propriétaires occupants, 7 logements ont été réhabilités pour un montant de travaux de 157 246 euros avec une moyenne de travaux par logement de 22 463 euros et une moyenne d'aide par logement de 18 097 euros , soit une prise en charge financière de 80,6%. Pour ce qui est des propriétaires bailleurs, 903 345 euros de travaux ont été subventionnés.
- Le bilan de ces 2 OPAH est plutôt satisfaisant puisqu'elles ont permis de rénover environ 350 logements de propriétaires occupants et 140 logements de propriétaires bailleurs et de générer un volume de travaux pour les entreprises locales

- Le centre ville de Châlons-en-Champagne concentre un parc de logements privés anciens, dont certains sont vacants. Les précédentes OPAH ont déjà permis la réhabilitation de plusieurs propriétés en centre ville et il semble opportun de poursuivre et d'accentuer cette dynamique.
- Le centre ville compte également un nombre croissant de cellules commerciales vides.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
- Aussi aux :
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Dans un premier temps, il s'agira de poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'actuelle OPAH communautaire et plus particulièrement celles en matière de :
- Dans un second temps, il s'agira de vérifier de l'opportunité de lancer une nouvelle démarche d'OPAH.
- Si celle-ci sera avérée, en complément de la poursuite des démarches engagées en matière de lutte contre l'habitat dégradé/insalubre et la précarité énergétique, il conviendra d'y intégrer un volet spécifique « centre ville » dont les objectifs viseraient à :
 - conforter l'identité du Centre-ville de Châlons-en-Champagne,
 - affirmer sa fonction résidentielle,
 - améliorer son cadre de vie et son environnement urbain ainsi que ceux des centres-bourgs.

Ainsi, il est à retenir que cette OPAH communautaire :

- pourrait démarrer fin de l'année 2015,
- intégrera un volet spécifique sur la rénovation du centre-ville de Châlons en Champagne et des centres bourgs et poursuivra l'action en cours sur les thématiques de :
 - repérage et traitement de l'habitat indigne,
 - maîtrise de l'énergie et précarité énergétique,
 - adaptation du logement des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie.
- comprendra un travail de repérage et/ou de veille sur les copropriétés fragiles sera à initier (cf. fiches action n° 17).

Pour renforcer cette démarche menée en cœur de ville, une action concomitante sur les commerces, de type FISAC, pourrait être engagée. Jumeler les deux procédures permettrait d'obtenir des leviers financiers plus incitatifs dès lors qu'il s'agit d'un immeuble comprenant des cellules commerciales et des logements.

L'accompagnement technique d'un suivi animateur d'OPAH dans l'expertise de l'immeuble, le montage du dossier permet également de faciliter les démarches du propriétaire.

Le FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) vient d'être reformé en 2014 pour redynamiser les territoires les plus fragiles ; ce qui fait que désormais, les aides seront accordées selon une logique d'appels à projets.

La loi propose d'expérimenter, sur cinq ans, la mise en œuvre par l'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que par leurs établissements publics, des contrats de revitalisation artisanale et commerciale. L'objectif de ces contrats est de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, ou encore par une dégradation de l'offre commerciale. Ils devront aussi contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité.

Gouvernance

- Porteur(s) : Cités en Champagne (service Habitat) et Ville de Châlons-en-Champagne
- Partenaire(s) Etat, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE)

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de commerces aidés

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Poursuite de l'actuelle OPAH communautaire	X	
Elaboration d'une nouvelle l'OPAH	X	
Mise en œuvre de l'OPAH	X	X

DEFI 2 :

Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir

Action :

n° 7

Une offre neuve diversifiée qui soit nécessairement limitée par rapport à la période antérieure correspondant au précédent PLH

Constats

- Cités en Champagne doit faire face à un contexte démographique, économique et territorial dégradé dans la mesure où :
 - les projections démographiques pour le territoire à l'horizon 2025 indiquent une tendance à la baisse de la population, une légère augmentation du nombre de ménages et une diminution de leur taille ; ce qui induit un besoin modéré de production de logements par rapport à la période du précédent PLH,
 - La fin des implantations de la Défense dès 2015 et l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral auront nécessairement des impacts non négligeables sur le marché de l'habitat du territoire de Cités en Champagne,
 - un contexte économique national, régional et local déprimé.
- Concernant le parc social, la commission Habitat de Cités en Champagne est d'accord, avec les services de l'Etat, sur la nécessité de produire des petits logements, notamment pour répondre à la demande des jeunes. Cependant, à l'occasion de l'élaboration des Conventions d'utilité sociale (CUS) avec les organismes bailleurs locaux, elle a fait valoir qu'elle privilégiait plutôt la réalisation de logements T3 pour faire face aux desserments des ménages et à l'accueil des personnes vieillissantes. En effet, elle considère que :
 - les personnes seules ont bien souvent besoin de disposer d'une chambre supplémentaire pour accueillir des enfants (gardes alternées), de la famille ou une tierce personne,
 - le T3 semble la typologie la mieux adaptée aux plus grands nombre des familles.
- A travers son Programme Local de l'Habitat, Cités en Champagne définit les objectifs de sa politique d'habitat pour son territoire selon un scénario d'évolution de son parc de logements dont les grandes caractéristiques sont les suivantes :
 - Démographie : ralentissement des flux migratoires de la CAC vers le reste du Pays de Châlons sur la période 2009-2025 :
 - . baisse de 1,3 % de la population (soit - 900 personnes) : de 69 350 habitants en 2014 à 68 460 d'ici 2020,
 - . croissance des ménages par desserrement (+0,7 % soit environ 220 ménages en plus),
 - . toujours augmentation des plus de 60 ans, et baisse des moins de 20 ans, et des actifs.
 - Besoins en logements :
 - . taux annuel de renouvellement du parc : 0,1 %,

- . vacance : stabilité,
- . la production de 480 logements, soit 80 logements par an, permettrait de répondre aux besoins, en assurant la fluidité du marché, le renouvellement du parc et la baisse de la taille des ménages tout en limitant le phénomène de périurbanisation.

Objectifs

A partir d'une analyse des besoins des ménages et d'hypothèses d'évolution socio-économiques réalistes, le PLH a défini la structure de l'offre de logements nécessaires pour atteindre cet objectif. Il s'agit de calibrer une offre par grandes typologies de logements nécessaires :

- Au renouvellement du parc et à sa rénovation (démolition-reconstruction, recyclage immobilier).
- Adaptée aux besoins des ménages et à leurs parcours résidentiels au sein du territoire communautaire.
- Attractive pour l'accueil de nouveaux arrivants ou le maintien des ménages qui quittent l'agglomération à la recherche de produits résidentiels dont les coûts sont compatibles avec leurs ressources.

Les besoins en logements à venir résultant d'une démographie en demi teinte sont nécessairement moindres par rapport à ceux identifiés dans le précédent PLH.

Dans sa démarche d'appréciation de la dynamique de son marché local de l'habitat de 2015 à 2024, Cités en Champagne s'est efforcée de prendre en compte autant que possible les impacts, sur le marché de l'habitat de son territoire, de la fin des implantations de la Défense et ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral lors de l'élaboration du présent PLH.

Structure de l'offre de logements Cadrage du PLH d'agglomération 2015-2024 en moyenne par an

	Objectifs totaux sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)	
Logement social public	192	40%
Promotion privée (locatif et accession)	168	35%
Accession abordable	120	25%
TOTAL	480	100%

Le type et la taille des logements devront répondre aux besoins de la population qui évoluent notamment en termes de structure (famille monoparentale, recomposée,...), de vieillissement... La demande actuelle est importante pour des logements de taille moyenne, adaptés à plusieurs types de famille alors que ces dernières années, la production neuve a été plus marquée en biens de petite et grande taille.

Par rapport aux autres fiches actions, celle-ci répond :

- Principalement au :
DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
- Aussi aux :
- DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

- DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

L'atteinte des objectifs de production de logements implique une politique de l'habitat agissant sur l'ensemble des segments de l'offre d'habitat et mobilisant l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire. Le PLH par la diffusion de sa stratégie d'agglomération et la mobilisation de son programme d'action doit être la référence première des acteurs opérationnels du territoire.

Il s'agira de :

- **Diffuser les objectifs du Programme Local de l'Habitat et de la stratégie d'agglomération** au travers de :
 - l'animation des différentes instances du PLH (commission habitat, comités techniques). Pour plus de détail, consulter la fiche action 33 du défi 8,
 - la participation à l'Observatoire annuel de l'habitat qui réunit l'ensemble des partenaires et des acteurs de l'habitat du territoire,
 - la participation de l'agglomération aux comités de pilotage opérationnel des projets d'habitat du territoire pour peser sur les programmations de logements.
- **Favoriser la prise en compte des orientations d'agglomération dans les programmes d'habitat** des opérations publiques ou négociés avec les promoteurs (programmes des ZAC, consultations d'opérateurs sur du foncier maîtrisé, démarches de renouvellement urbain) en veillant à ce que les besoins en logements de taille moyenne soient mieux satisfaits.
- **Mobiliser des moyens** à travers le programme d'action du PLH et le soutien technique auprès des communes.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne, Service "Urbanisme" des communes, AUDC.
- Partenaire(s) : Syndicat Mixte du Pays de Châlons en Champagne, Etat, Département, Région, Ademe, UNPI 51, bailleurs sociaux, syndics et gestionnaires d'immeubles, Arcad.

Indicateurs de suivi

- Observatoire annuel de l'habitat.
- Bilans des réalisations du PLH (à mi-parcours et final).
- Des démarches comme "la rencontres des maires" et son recensement des opérations de logements réalisé auprès des communes de Cités en Champagne constituera également une base pour le suivi du PLH.

Calendrier prévisionnel

Suivi sur la durée du PLH avec bilan à 3 ans.

DEFI 2 :

Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir

Action :

n° 8

Une offre neuve territorialisée selon des principes :

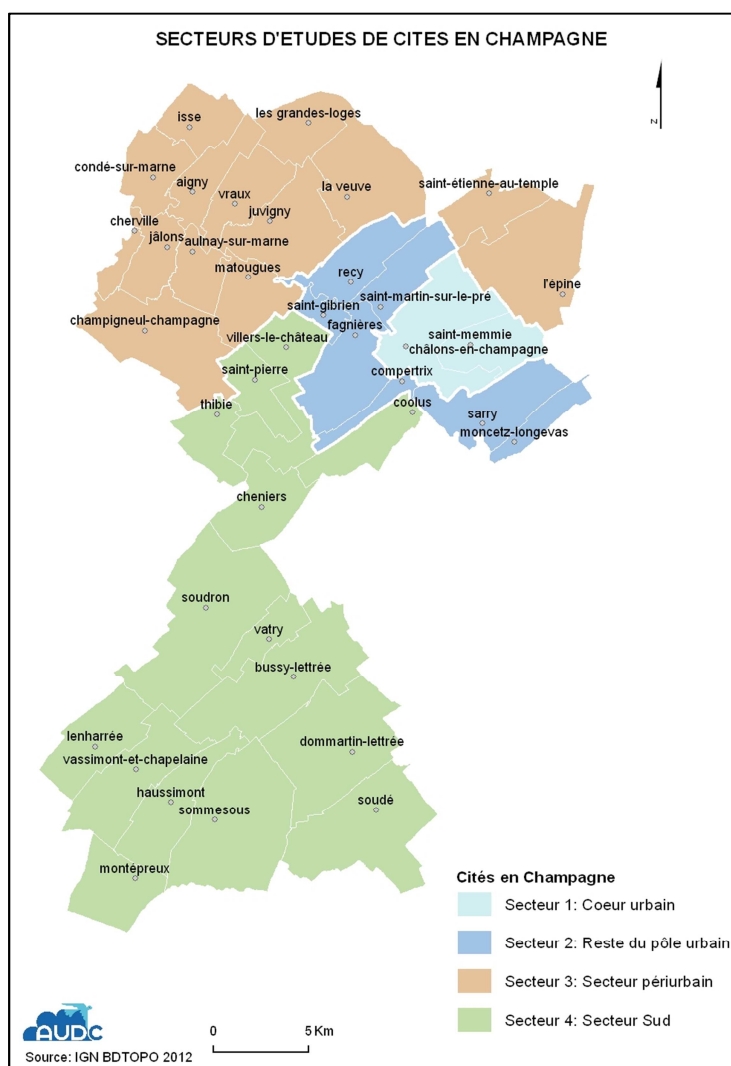
- de non-concurrence des projets,
- de limitation de l'étalement urbain,
- de sobriété dans la consommation des terres agricoles,
- et de lutte contre l'affaiblissement de la fonction de centralité du cœur urbain.

Principes

Au-delà des aspects légaux demandant aujourd'hui une territorialisation des objectifs du PLH (loi MOLLE du 25 mars 2009), il s'agit de proposer une lecture sectorisée du territoire de l'agglomération pour faciliter l'appropriation du PLH.

Cette sectorisation permet de caractériser des territoires cohérents qui répondent à une logique de bassins de vie. Dans cette logique, le territoire de Cités en Champagne a été divisé selon une typologie de 4 secteurs aux spécificités territoriales distinctes :

- **Le cœur urbain** comprend les communes de Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie. Il s'agit d'un secteur à vocation urbaine, où les inégalités sociales y sont aussi les plus importantes.
- **Le reste du pôle urbain** correspond à la première couronne périurbaine. L'accès au cœur urbain y est



rapide (moins de 20 minutes). Il correspond aux limites du service de transport urbain châlonnais.

- **Le secteur périurbain** comprend 14 communes se situant dans la vallée de la Marne. Ces dernières sont influencées par 2 axes de développement économique et urbain : Châlons-en-Champagne/Reims et Châlons-en-Champagne/Epernay. Ce secteur présente une vocation essentiellement résidentielle. Il se distingue par un dynamisme démographique et une part de propriétaires occupants plus élevée que dans le reste de Cités en Champagne
- **Le secteur Sud**, le plus éloigné de Châlons-en-Champagne où est localisé l'aéroport de Vatry, se compose de 15 communes. Avec un peu plus de 3 000 habitants, il s'agit d'un secteur de faible densité qui ne concentre que 4,2% de la population de Cités en Champagne.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir.
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

a) Déclinaison des objectifs par secteur

La déclinaison des objectifs de construction neuve par secteur cohérent permet de définir une "enveloppe" d'objectifs pour chaque secteur. Il s'agit ainsi d'intégrer une répartition territoriale qui intègre les rythmes de développement, les "grands projets", la qualité de desserte et d'équipements, etc...

Compte tenu des dynamiques de développement en termes d'activité économique, d'habitat mais aussi des infrastructures de transports existantes ou à venir, des équipements publics, des logiques différentes ont été retenues pour décliner les objectifs de construction sur les différents secteurs.

Les communes du pôle urbain ont les objectifs de développement les plus forts. Cela s'explique par la volonté de Cités en Champagne de rompre avec les dynamiques passées où ces communes connaissaient des mouvements résidentiels qui :

- alimentaient la croissance démographique des communes des couronnes environnantes,
- favorisaient l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles.

Désormais, le scénario de développement privilégié par Cités en Champagne se fonde sur les principes :

- d'interruption de l'étalement urbain,
- de limitation de la consommation des terres agricoles,
- et de lutte contre l'affaiblissement de la fonction de centralité du cœur urbain.

Ces chiffres ne concernent que la production de logements neufs hors

- acquisition-réhabilitation,
- réhabilitation de logements vacants dans le cadre d'une OPAH,
- construction de structures d'hébergement collectif (EHPAD, Résidence d'accueil...).

Secteurs	Communes	Objectifs totaux sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)
Cœur urbain	Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie	275
Reste du Pôle urbain	Compertrix, Fagnières, Moncetz-Longevas, Recy, Sarry, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré	96
Secteur périurbain	Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Isse, Jâlons, Juvigny, L'Épine, La Veuve, Les Grandes-Loges, Matougues, Saint-Etienne-au-Temple, Vraux	72
Secteur Sud	Bussy-Lettrée, Cheniers, Coolus, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Saint-Pierre, Sommesous, Soudé, Soudron, Thibie, Vassimont-et-Chapelaine, Vatry, Villers-le-Château	37
TOTAL		480

b) Déclinaison des objectifs par commune

Ces objectifs par secteur se déclinent au niveau de chaque commune, seulement dans le pôle urbain, comme précisé dans le tableau qui suit.

Il s'agit d'objectifs planchers dont il est question. Ainsi les objectifs sont pour le moment des minima qui pourront être réajustés pendant les 6 ans du PLH, dans le cadre du bilan à mi-parcours.

La temporalité entre les PLU et le PLH étant différente, ces objectifs sont des moyennes annuelles qui peuvent varier sur les 6 ans du PLH. Ainsi, le suivi et l'observation des livraisons de nouvelles résidences principales (soit par constructions neuves, soit par baisse de la vacance) au cours de la mise en œuvre du PLH permettront d'actualiser les objectifs à mi-parcours.

Ces objectifs ont été déclinés en fonction de différents facteurs dont la taille des communes, la localisation au regard des services ou le foncier disponible.

Secteurs	Communes	Objectifs totaux sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)
Cœur urbain		275
	Châlons-en-Champagne	245
	Saint-Memmie	30
Reste du Pôle urbain		96
	Compertrix	20
	Fagnières	30
	Moncetz-Longevas	3
	Recy	10
	Saint-Gibrien	10
	Saint-Martin-sur-le-Pré	3
	Sarry	20
Secteur périurbain	Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Isse, Jâlons, Juvigny, L'Épine, La Veuve, Les Grandes-Loges, Matougues, Saint-Étienne-au-Temple, Vraux	72
Secteur Sud	Bussy-Lettrée, Cheniers, Coolus, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Saint-Pierre, Sommesous, Soudé, Soudron, Thibie, Vassimont-et-Chapelaine, Vatry, Villers-le-Château	37
TOTAL		480

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne, Service "Urbanisme" des communes.
- Partenaire(s) : AUDC, Etat, Département, Région, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Ademe, UNPI 51, bailleurs sociaux, syndics et gestionnaires d'immeubles, Arcad.

Indicateurs de suivi

- Observatoire annuel de l'habitat.
- Bilans des réalisations du PLH (à mi-parcours et final).

Calendrier prévisionnel

Suivi sur la durée du PLH avec bilan à 3 ans

DEFI 2 :

Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir

Action :

n° 9

Favoriser une offre neuve en accession à prix maîtrisé adaptée aux besoins des ménages

Constats

- Au sein du territoire de Cités en Champagne comme à l'échelle du Pays de Châlons, s'observe depuis un certain temps, des phénomènes simultanément d'augmentation du nombre de ménages, de diminution de leur taille (phénomène de desserrement) et de mobilité vers les territoires périurbains à la recherche de produits résidentiels en accession ou de foncier à bâtir. Ces tendances ont contribué à marquer les disparités sociales et générationnelles au sein du territoire communautaire, les familles les plus aisées ou en parcours résidentiel ascendant délaissant les communes urbaines au profit des lotissements des communes de couronne ou périurbaines. Outre une gestion peu économe et durable de l'espace, cet éloignement des pôles d'emploi et de services entraîne souvent des coûts de déplacement mal maîtrisés par les ménages devenus fortement dépendants d'une utilisation de la voiture.
- Pour les communes du cœur urbain, la reconquête de l'attractivité résidentielle réside dans la capacité à maintenir et attirer des ménages sur des produits en accession individuels et/ou alternatifs à la maison individuelle en périphérie.
- Des retours d'expériences ont montré que dans des agglomérations de taille moyenne comme celle de Châlons, l'accession à coût maîtrisé constitue un vrai enjeu territorial, et en soit un élément d'attractivité résidentiel important, dans la mesure où elle est de nature à :
 - fidéliser les ménages en leur offrant des parcours résidentiels dits ascendants.
 - éviter la sur-concentration des âges extrêmes (les jeunes / les seniors) dans le(s) villes centres en offrant des solutions aux jeunes ménages primo-accédants.
 - aménager pour ces ménages un moyen de se constituer un capital.
- Ainsi, contribuer au développement de ce segment permettrait :
 - d'aller à la rencontre des aspirations profondes d'un certain nombre de ménages du territoire de Cités en Champagne,
 - de constituer pour les classes moyennes (2/3 Smic), au même titre que l'emploi, un élément d'attractivité résidentielle pour le territoire de Cités en Champagne et pour, en particulier, son cœur urbain.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :

DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir.

- Aussi aux :
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

Objectifs de production de logements – Cadrage du PLH par an

Secteurs	Objectifs totaux sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)	dont PSLA
Cités en Champagne	120	35
<i>Cœur urbain</i>	70	25
<i>Reste de Cités en Champagne</i>	50	10

Plusieurs axes de travail sont envisagés pour permettre la réalisation de ces objectifs :

- Poursuivre la mobilisation des bailleurs sociaux pour activer le montage de programmes en location-accession (PSLA).
- Négocier avec la promotion privée pour le développement de produits plus en phase avec la demande locale
- Réfléchir à une contribution publique au surcoût foncier de certaines opérations (fiche action n° 21 : "Renforcer l'action foncière coordonnée à l'échelle de Cités en Champagne pour la mise en œuvre du PLH").
- Offrir et l'afficher vis-à-vis des ménages cibles ainsi que des opérateurs intervenant sur le territoire communautaire, une perspective de long terme favorable au développement de l'accession sociale et aidée dans la mesure où les différents acteurs concernés ont besoin de stabilité pour investir dans la durée.
- Inciter à une réflexion entre les différents acteurs concernés (élus, opérateurs privés et sociaux, secteur du BTP, habitants) au travers de colloques, du salon local de l'habitat, de concours de façon à développer une vision partagée sur les formes urbaines et architecturales montrant :
 - qu'accession ne signifie pas forcément individuel,
 - qu'individuel ne doit pas exclure des formes plus ou moins modernisées de bâti dense et/ou de type "maison de ville" pour économiser de l'espace.

En complément, des modalités d'aides communautaires plus directes à l'accession seront à l'étude et des critères de modulation des aides seront mis en place selon le profil des acquéreurs, les secteurs prioritaires et la qualité des opérations.

Gouvernance

- Porteur(s) : service "Habitat et Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne, AUDC.

- Partenaire(s) : Communes, Etat, Syndicat Mixte du Pays de Châlons en Champagne, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux mais aussi réseau associatif)...

Indicateurs de suivi

- Nombre de produits en accession sociale et aidée par an (localisation, bailleur, prix).
- Nombre de PTZ+ attribués (ancien, neuf, localisation, prix, âge des accédants).
- Volume d'aide communautaire à l'accession sociale octroyée.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Inscription des PSLA dans la convention de délégation des aides à la pierre	X	X
Négocier avec la promotion privée pour le développement de produits plus en phase avec la demande locale		X
Réfléchir à une contribution publique au surcoût foncier de certaines opérations	X	
Inciter à une réflexion entre les différents acteurs concernés	X	X
Mise en place d'une nouvelle aide communautaire à l'accession sociale	X	

DEFI 2 :

Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir

Action :

n° 10

Favoriser une offre neuve à loyer modéré adaptée aux besoins des ménages

Constats

- Cités en Champagne compte plus de 30 000 logements dont un tiers de ses résidences principales sont des logements locatifs sociaux (source : Recensement, INSEE). Ce taux est de 25,8% dans la Marne et 21,8% à l'échelle de la Champagne-Ardenne. Le parc locatif social localisé dans Cités en Champagne est majoritairement situé dans le cœur urbain où il représente 41,7% des résidences principales contre une proportion d'au plus 3% dans les autres secteurs du territoire communautaire.
- Dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre que Cités en Champagne a signée le 30 juillet 2008 avec l'Etat, 658 logements locatifs sociaux ont été agréés sur la période 2008-2013, soit une moyenne annuelle de 109 logements. Plus précisément, 343 logements ont été financés en Prêt Locatif à Usage Social, 171 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration et 144 en Prêt Locatif Social. Ainsi, les "PLUS" représentent 52% de l'enveloppe, les "PLAI" 26% et les "PLS" 22%.

Ces agréments comprennent des constructions collectives spécifiques comme :

- la reconstruction du bâtiment B Adoma : 55 PLAI
- la maison relais pour des personnes souffrant de handicap psychologique : 15 PLAI
- la Résidence pour personnes âgées Monseigneur Bardonne : 46 PLS et 8 PLUS
- le foyer Mohen pour personnes handicapées vieillissantes 40 PLS

Par ailleurs, les agréments portent également sur environ 25 logements en acquisition-amélioration .

Actuellement, le contexte est très incertain à tous niveaux :

- apparition d'une vacance sur certains types de logement du parc locatif social comme privé (quartiers stigmatisés, parc ne répondant plus aux normes, niveau de loyer trop élevé...),
- incertitude sur cette demande locative sociale se manifestant en particulier par des refus de plus en plus fréquents après attribution, le besoin de plusieurs attributions pour pouvoir certains logements,
- réduction des financements (notamment Etat) dans le domaine du logement locatif social.
- le départ du territoire des personnels des activités de la Défense va, au moins à l'échelle du pôle urbain, potentiellement perturber négativement le fonctionnement du marché de l'habitat qui se caractérise, depuis quelques années, par une tension modeste.

- Compte tenu des tendances démographiques et sociales propres à Cités en Champagne, il convient de poursuivre une production de logements aidés de manière équilibrée en étant vigilant en matière de volume, de typologie et de localisation.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
- Aussi également aux :
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Parc locatif privé :
Promotion d'un objectif de 10% logements locatifs pour les opérations de construction d'au moins 5 logements dans un objectif de diversification du parc de logements privés de la commune
- Parc locatif privé conventionné :
 - Définition en partenariat avec les services de l'ANAH, et ultérieure à l'approbation du PLH, d'un objectif de logements à loyer conventionné sans travaux,
 - En complément, atteindre l'objectif de remise sur le marché de 90 logements privés conventionnés à réhabiliter dans le cadre de la future OPAH.
- Parc locatif public :
Définir une répartition de la production de logements publics à la fois entre les 4 secteurs et entre les type de produit.
Concernant la typologie de logements à produire, le cadre est récapitulé dans le tableau ci-dessous.

Secteurs	Communes	Objectifs totaux de production de logements locatifs aidés sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)	PLUS	PLAI
Cités en Champagne		192	134	58
<i>Cœur urbain</i>	<i>Châlons-en-Champagne, St-Memmie</i>	96	67	29
<i>Reste du Pôle urbain</i>	<i>Compertrix, Fagnières, Moncetz-Longevas, Recy, Sarry, St-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré</i>	48	33	15
<i>Secteur périurbain</i>	<i>Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne,</i>	30	21	9

	<i>Cherville, Condé-sur-Marne, Isse, Jâlons, Juvigny, L'Épine, La Veuve, Les Grandes-Loges, Matougues, Saint-Etienne-au-Temple, Vraux</i>			
<i>Secteur Sud</i>	<i>Bussy-Lettrée, Cheniers, Coolus, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Saint-Pierre, Sommesous, Soudé, Soudron, Thibie, Vassimont-et-Chapelaine, Vatry, Villers-le-Château</i>	18	13	5

Dans le cadre des règles d'application du SLS (supplément de loyer de solidarité) définies par la loi Molle, Cités en Champagne a déterminé des secteurs dans lesquels le SLS ne s'appliquera pas, afin de favoriser la mixité sociale dans ces quartiers. Ainsi, les quartiers identifiés au titre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville sont exonérés du SLS.

Gouvernance

- Porteur(s) : services "Habitat" et "Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Communes, Etat, Syndicat Mixte du Pays de Châlons en Champagne, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux mais aussi réseau associatif), AUDC.

Indicateurs de suivi

- Nombre de conventions ou d'accords cadres signés pour produire des logements locatifs neufs à loyer modéré pour les familles.
- Nombre de nouveaux logements sociaux réalisés par commune ventilé par PLUS et PLAI.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Parc locatif privé		X
Parc locatif privé conventionné	X	X
Parc locatif public	X	X

DEFI 3 :

Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée

Action :

n° 11

Favoriser la prise en compte du vieillissement global de la population par :

- la poursuite de la dynamique de réhabilitation engagée à la fois dans le parc social et dans le parc privé
- l'incitation à l'émergence d'une offre neuve adaptée et cohérente en termes de localisation et de services

Constats

- En 2009, Cités en Champagne compte près de 11 250 personnes âgées de 65 ans et plus soit 15,9% de la population totale. Depuis 1968, le nombre de personnes âgées d'au moins 65 ans augmente significativement. D'ici 2025, la hausse sera approximativement de 40,2% pour atteindre 15 770 personnes de plus de 65 ans.
 - Les trajectoires résidentielles des personnes âgées sont marquées par :
 - le passage à la retraite autour de 60-65 ans (des ressources qui diminuent),
 - le décès du conjoint,
 - les premières dépendances vis-à-vis des services sanitaires et sociaux,
 - des difficultés à occuper un logement de façon autonome au delà de 80 ans.
- La tendance est et sera d'autant plus observable dans le pôle urbain dans la mesure où :
- la capacité de l'offre existante en structures d'accueil spécialisées ainsi que les petits logements locatifs s'y situent,
 - les personnes souhaitent se rapprocher au maximum des services, commerces et équipements de proximité.
- La majorité des personnes âgées et même très âgées vivent à domicile. Cependant, trop souvent les logements ne sont pas adaptés au vieillissement : plutôt anciens et grands. Dans un contexte où la majorité de la population âgée souhaite poursuivre son existence dans son habitation, même si elle dépend de l'aide d'autrui, le maintien à domicile des personnes âgées est une préoccupation constante. Les alternatives sont soit le relogement de la personne dans un logement plus adapté, soit l'adaptation du logement en rapport avec la perte d'autonomie de l'occupant (lorsque cela est possible).
 - D'une façon générale, si on met en parallèle les caractéristiques des logements que les personnes âgées occupent avec la taille des ménages et leur capacité physique, il semble qu'il y ait une inadéquation avec leurs besoins. L'enjeu pour les acteurs du logement consiste à passer d'une démarche d'adaptation ponctuelle des logements à une offre structurée en petits

logements adaptés à la taille des ménages et son vieillissement, dans des secteurs bien pourvus en commerces, services et équipements.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

- Améliorer la connaissance des besoins d'adaptation des logements au vieillissement et des besoins d'hébergement des personnes âgées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, à partir des analyses des acteurs locaux (associations, bailleurs sociaux...), des données des bailleurs sociaux sur l'occupation du parc public et d'études spécifiques.
- Adapter le parc existant :
 - accompagner l'adaptation du parc en améliorant l'accessibilité aussi bien au niveau du logement (installations sanitaires, circulation dans le lieu de vie...) mais aussi l'immeuble et les parties communes,
 - favoriser le maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation des logements (installation de douches, sol antidérapant dans les salles de bain, prises de courant en hauteur, rampes d'accès...) et la réalisation d'opérations de réhabilitation/restructuration,
 - soutenir la rénovation des logements privés des propriétaires occupants par l'octroi de subventions de l'ANAH dans le cadre d'une OPAH en maintenant une thématique "accessibilité du logement au vieillissement de la population",
 - anticiper, en lien avec les projets de rénovation urbaine à l'occasion des programmes de réhabilitation, l'adaptation des logements en amont des besoins et veiller à l'accessibilité des logements existants et de leurs parties communes.
- Favoriser la production d'une offre nouvelle adaptée
 - veiller à ce que l'offre d'habitat qui est produite soit :
 - . diversifiée, complémentaire et adaptée aux différentes étapes du vieillissement et aux différents handicaps,
 - . positionnée à proximité des services, équipements et commerces et des transports en commun,
 - . éventuellement intergénérationnelle notamment entre personnes âgées et jeunes (cf. fiche action n° 13).

- accompagner dans la programmation annuelle des aides à pierre la production des logements à destination des seniors.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Etat, communes, ANAH, Région, Conseil général, Bailleurs sociaux, CLIC, Office des seniors, CCAS de Châlons-en-Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Comal 51, MOUS Logement, Adoma, UNPI, CROUS, UNPI, Promoteurs privés, Professionnels de la santé, Associations d'aide au maintien à domicile ...

Indicateur de suivi

Nombre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite disponibles, construits ou remis en état.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Améliorer la connaissance des besoins d'adaptation des logements au vieillissement et des besoins d'hébergement des personnes âgées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat		X
Adapter le parc existant	X	X
Favoriser la production d'une nouvelle adaptée	X	X

DEFI 3 :

Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée

Action :

n° 12

Anticiper les besoins de mise à niveau et le renforcement des structures d'hébergement pour personnes âgées (autonomes et dépendantes) de l'Agglomération afin d'en favoriser une meilleure adéquation offre/demande

Constats

- En 2010 à Cités en Champagne, 47% de la population âgée de plus de 80 ans vit seule (INSEE, 2010).
- L'ensemble des établissements d'hébergement pour personnes âgées se localise à Châlons-en-Champagne. Ainsi, Châlons dispose d'une capacité d'hébergement des personnes âgées de près de 800 lits, dont environ 6 lits sur 10 en EHPAD et le reste en EHPA.

	Type	Nombre de places
Maison de retraite Le Village	EHPAD	226
Maison de retraite Sarraill	EHPAD	117 + 10 en accueil de jour
Résidence d'Automne	EHPAD	63
Maison de retraite Saint-Joseph	EHPAD	56
Résidence Monseigneur Bardonne	EHPAD	27
Résidence Croix Milson	EHPA	86
Résidence Bichat	EHPA	80
Résidence Henri Dunant	EHPA	77
Résidence Clamart	EHPA	59

Source : FINESS, 2014

EHPAD = Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EHPA = Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées

- Cités en Champagne dispose d'un taux d'équipement en EHPAD et en EHPA respectivement de 8,7 et 5,4 lits pour 100 habitants. L'agglomération accuse toutefois d'équipement moindre en EHPAD comparé à la Marne et la Champagne-Ardenne.

	Nombre personnes âgées de 75 ans et plus	Lits disponibles en EHPAD		Lits disponibles en EHPA	
		Nombre	Taux d'équipement	Nombre	Taux d'équipement
Châlons-en-Champagne	3 927	489	12,5%	302	7,7%
CITES EN CHAMPAGNE	5 621	489	8,7%	302	5,4%
MARNE	46 767	5 140	11,0%	1 755	3,8%
CHAMPAGNE-ARDENNE	121 178	12 505	10,3%	2 890	2,4%

Source : DREES, Ministère de la Santé, 31/12/2011 et INSEE, 2010

Taux d'équipement = rapport entre les lits disponibles et la population de plus de 75 ans.

- Les résidences pour personnes âgées existant dans la ville de Châlons-en-Champagne commencent à manquer d'attractivité qui se traduit par une baisse du taux d'occupation, alors que les besoins existent

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

- Engager une réflexion partenariale avec le CCAS de Châlons-en-Champagne et l'ACFA sur l'avenir des établissements d'accueil des personnes âgées et accompagner leur évolution (notamment les résidences pour personnes âgées).
- En privilégiant leur localisation dans des sites en dent creuse ou considérés comme des friches urbaines, poursuivre la réflexion sur les formes innovantes d'habitat adapté et favoriser les expérimentations sur des petites opérations (cohabitation, programmes d'appartements accompagnés-regroupés, bail glissant, aide à domicile, habitat autogéré, habitat partagé...) :
 - **résidences de logements foyer** : il s'agit d'un groupe de logements autonomes assortis d'équipements ou de services collectifs (restauration, blanchissage, salle de réunion, infirmière...) dont l'usage est facultatif. Les logements (T1 et T2) sont adaptés aux handicaps et disposent de loyers adaptés aux revenus des ménages. Le concept des résidences logements foyer correspond à la demande ambivalente d'autonomie et de services des personnes vieillissantes. La réflexion est à mener en partenariat avec un ou des bailleurs

sociaux souhaitant développer ce type d'offre de logements et les associations gestionnaires,

- **maisons en partage** à destination des personnes en situation de perte d'autonomie. Ce sont des appartements locatifs sociaux individuels regroupés ou collectifs alliant vie privative et vie collective. Elles visent un public de personnes adultes handicapées et âgées en situation de manque ou de perte d'autonomie, ayant un projet de vie, préservant leur maintien à domicile et ne pouvant demeurer dans leur logement, de par son isolement ou son inadaptabilité. Ce type d'habitat public est doté d'un lieu dédié à un usage collectif par les résidents pour des activités sociales, culturelles ou de loisirs.
- Si nécessaire, soutenir la création d'une nouvelle d'EHPAD avec la réserve que la création de ce type d'établissement relève de la compétence des administrations de tutelle : Conseil Général et DDASS

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne, CLIC, Office des seniors, CCAS de Châlons-en-Champagne.
- Partenaire(s) : Etat, communes, ANAH, Région, Conseil général, Bailleurs sociaux, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Comal 51, MOUS Logement, Adoma, UNPI, CROUS, UNPI, Promoteurs privés, Professionnels de la santé, Associations d'aide au maintien à domicile ...

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite disponibles, construits ou remis en état.
- Nombre structures adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite disponibles, construits ou remis en état
- Nombre de demandes d'admission en structures collectives satisfaites et insatisfaites.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Engager une réflexion partenariale avec le CCAS de Châlons-en-Champagne et l'ACFA sur l'avenir des établissements d'accueil des personnes âgées et accompagner leur évolution	X	
poursuivre la réflexion sur les formes innovantes d'habitat adapté et favoriser les expérimentations sur des petites opérations	X	X

DEFI 3 :

Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée

Action :

n° **13**

Développer des solutions expérimentales et innovantes en matière d'habitat des seniors (offre intergénérationnelle et domotique)

Constats

- L'augmentation de l'espérance de vie induit des problématiques d'isolement et de dépendance notamment pour les plus de 75 ans.
- La problématique du maintien à domicile majoritairement souhaité par les personnes âgées peut toutefois être rapprochée des difficultés que certains jeunes connaissent pour accéder à un logement autonome.
- En ce sens, l'habitat intergénérationnel peut répondre à un mode d'habiter de générations différentes, notamment les jeunes actifs ou étudiants et les personnes âgées. Il peut prendre différentes formes comme le montrent les premières expériences tentées en France : la sous-location, l'habitat groupé intergénérationnel (logements conçus et aménagés par une collectivité ou par un groupement de personnes privées pour accueillir des locataires jeunes et âgés), les coopératives d'habitants (sociétés regroupant des personnes souhaitant gérer des logements dans un même immeuble ou sur un même terrain), une crèche regroupée à une résidence seniors, ou bien l'ouverture des RPA à l'accueil de jeunes locataires.
- Cités en Champagne réfléchit à s'inscrire dans la mise en œuvre d'un Gérontopôle dont les missions seraient de fédérer l'ensemble des partenaires en charge des questions du vieillissement à travers des projets multidisciplinaires, sanitaires et médico-sociaux portant sur :
 - le développement d'une politique de prévention de la dépendance,
 - le développement de la recherche relative à la prise en charge au sein des filières gériatriques en relation avec les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes,
 - le développement de la domotique permettant le maintien à domicile en toute sécurité.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :

DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- Aussi aux :
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir

- DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

- Contribuer au développement d'une offre en logements inter-générationnel pour tous les âges, dans des opérations nouvelles et dans le tissu urbain, en prenant en compte au moment de la définition du programme :
 - la diversité des typologies de logement,
 - la localisation (accès aux transports en commun, existence d'équipements et de services, présence d'espaces publics...) pour favoriser la solidarité, la convivialité, le respect et le décloisonnement entre les générations (rencontres, dialogues, manifestations culturelles...),
 - l'accessibilité de tous les logements,
 - la création de locaux collectifs résidentiels et de services aux résidents.
- En cas de mise en œuvre du projet de Gérontopôle, accompagnement de démarches d'expérimentation en matière de développement de la domotique permettant le maintien à domicile des seniors en toute sécurité, plus particulièrement, quand cela nécessitera la mise en place d'appartements tests.

Gouvernance

- Porteur(s) : Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Etat, communes, ANAH, Région, Conseil général, Bailleurs sociaux, CLIC, Office des seniors, CCAS de Châlons en Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Comal 51, MOUS Logement, Adoma, UNPI, CROUS, promoteurs privés...

Indicateurs de suivi

- Nombre et localisation de projets innovants créés et suivi du développement de l'offre d'hébergement nouvelle.
- Nombre de binômes formés jeunes/personnes âgées.
- Nombre de prêts d'aide à l'accession sociale à la propriété de personnes de plus de 65 ans réalisés par la CAC.
- Action(s) soutenues dans le cadre du Gérontopôle châlonnais en matière de développement de la domotique permettant le maintien à domicile des seniors.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Contribuer au développement d'une offre en logements inter-générationnel	X	
accompagnement de démarches d'expérimentation en matière de développement de la domotique dédié aux seniors		X

DEFI 4 :

Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

Action :

n° 14

Poursuivre la modernisation du parc locatif social existant

- Plus des 3 quarts des logements ont été construits avant 1989. Le constat est encore plus marqué dans la CAC et en particulier dans le pôle urbain avec une proportion qui dépasse 85%. En effet, le cœur urbain a été massivement urbanisé pendant la reconstruction d'après-guerre puisque 67% du parc a été construit entre 1949 et 1974. Ces observations sont moins marquées dans les secteurs périurbain et sud qui recensent à peine les 2 tiers du parc de logements construits avant 1989. Les logements sont donc plutôt anciens et ne prennent a priori pas en compte les contraintes thermiques et énergétiques exigées de nos jours pour des logements neufs : globalement pour la CAC, plus de 50% des logements ont été construits avant 1974, soit avant la première réglementation thermique. Le parc le plus énergivore correspond au parc HLM, massivement construit durant cette période d'après-guerre. De ce fait, il est plus sensible aux enjeux de rénovation thermique (absence ou insuffisance de l'isolation, chauffage à rendement moyen...).
- Réalisée à partir de la source RPLS au 1^{er} janvier 2012, l'analyse des performances énergétiques des logements locatifs sociaux de Cités en Champagne montre :
 - Qu'un peu plus du tiers du parc du cœur urbain consomment plus de 231 kWEP/m² par an, c'est-à-dire une étiquette énergétique comprise entre E et G ;
 - c'est le reste du pôle urbain qui possède les logements les moins énergivores, 75% d'entre eux ayant une consommation inférieure à 151 kWEP/m² par an. Il s'agit en effet d'un parc plus récent, 40% ayant été construit après 2008, avec des normes de construction plus exigeantes du fait des contraintes des politiques publiques environnementales ;
 - les secteurs périurbain et Sud sont quand à eux constitués principalement d'un parc social plus gourmand en énergie. Les logements du premier consomment plus de 231 kWEP/m² par an chacun tandis que près de 40% de ceux du secteur Sud consomment plus de 331 kWEP/m² par an. Ainsi, pour le secteur périurbain, l'ensemble des logements a une étiquette comprise entre E et G tandis que dans le secteur Sud, près de 6 sur 10 relèvent au moins de la classe F.
- En termes d'émissions de gaz à effet de serre, l'analyse des données RPLS montre que :
 - Le cœur urbain est le secteur où les logements du parc locatif social émettent le plus de gaz à effet de serre, près de 70% de ceux-ci dégagent plus de 36 kgéqCO₂/ m² par an dans l'atmosphère et même 25% d'entre eux en dégagent plus de 56 ;
 - Les logements sociaux des secteurs du Sud et périurbain ont un impact plus limités dans les rejets de CO₂, 60% des logements du premier émettent moins de 10 kgéqCO₂/ m² par an.
- Ainsi, un important gisement d'économie d'énergie existe via la réhabilitation (isolation et chauffage) ou le renouvellement du parc de logements locatifs social. Il s'agit donc d'un enjeu majeur car il devra s'adapter à la lutte contre l'effet de serre, au changement climatique et la transition énergétique.

- L'analyse de la situation du marché de l'habitat de Cités en Champagne incite, pour son segment social, au développement de mesures de :
 - Facilitation du passage vers une société postcarbone notamment en matière d'habitat,
 - Mise à niveau des logements du parc existant tant sur le plan énergétique que sur celui de leur qualité et de leur niveau de confort.
 - Vigilance afin que les efforts de réhabilitation n'impactent pas financièrement sur les locataires : maintien du taux d'effort constant (loyer + charges).
 - Contribution à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Phase d'élaboration : identification des besoins en réhabilitation et des priorités, notamment sur le plan énergétique.
- Phase opérationnelle :
 - Avoir la connaissance des programmes pluri-annuels de réhabilitation et d'amélioration de performance énergétique des logements mis en œuvre par les bailleurs sociaux
 - veiller à ce que les efforts de réhabilitation n'impactent pas financièrement sur les locataires : maintien du taux d'effort constant (loyer + charges),
 - déclinaison de ce programme à l'échelle des quartiers de l'agglomération châlonnaise et en particulier au niveau des quartiers Rive Gauche, Schmit, Verbeau et Vallée Saint-Pierre.
- Parallèlement :
 - Finaliser la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain de Cités en Champagne tout en veillant, suite à la sortie de la convention ANRU concernant les quartiers Bidée et Orléans, à ne pas reconcentrer les opérations de reconstructions de logements locatifs sociaux sur les périmètres ANRU,
 - contribuer à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation :
 - . inscrire la réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation comme un des enjeux à prendre en compte lors de la l'élaboration de dispositifs destinés à l'amélioration de l'habitat de Cités en Champagne,
 - . la sensibilisation et l'accompagnement des bailleurs, locataires et syndics aux enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation,

- le financement de diagnostics techniques de bâtiment en matière de vulnérabilité dans les zones soumises au risque d'inondation.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne
- Partenaire(s) : Service "Urbanisme" de la Ville de Châlons-en-Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, Ademe, Caisse des Dépôts et Consignations, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, professionnels du bâtiment et de l'habitat, bailleurs sociaux, syndicats de copropriété mais aussi réseau associatif) dont la Semcha, le Comal 51, l'Ademe, l'Arcad.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités et adaptés.
- Niveau de performance énergétique des bâtiments.
- Evolution des loyers et des charges.
- Finaliser le programme de renouvellement urbain de Cités en Champagne
- Prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation : nombre d'actions d'information et de sensibilisation effectuées dans le cadre du dispositif TRI (territoire à risque d'inondation).

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Phase d'élaboration	X	
Phase opérationnelle		X
Finaliser la mise en œuvre du programme ANRU concernant les quartiers Bidée et Orléans	X	
Contribuer à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation	X	X

DEFI 4 :

Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

Action :

n° **15**

Poursuivre la modernisation du parc privé existant

Constats

L'analyse de la situation du marché de l'habitat de Cités en Champagne incite à :

- Poursuivre les objectifs généraux que s'est fixée la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) actuellement mise en œuvre sur 14 communes principalement membres du pôle urbain et notamment :
 - repérer et traiter de l'habitat indigne et très dégradé,
 - traiter la précarité énergétique,
 - adapter des logements des personnes âgées, handicapées en situation de perte d'autonomie,
 - mettre en valeur des logements en centres-villes.
- Anticiper la reconduction ou la création de nouveaux dispositifs permettant de poursuivre et d'améliorer les actions menées sur le parc privé et l'étendre au reste du territoire communautaire.
- Contribuer à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :

DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Une étude pré-opérationnel d'OPAH vient de débiter sur le Pays de Châlons et contribuera à dimensionner les besoins sur les 24 communes de la CAC et qui ne relèvent pas de l'OPAH communautaire en cours.
- Courant 2015, définir les enjeux d'une future OPAH qui comportera nécessairement :
 - un volet important sur la précarité énergétique,
 - un autre sur le maintien à domicile de la population âgée et/ou handicapée,
 - un troisième spécifique "centre-ville".
- Contribuer à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation :
 - inscrire la réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation comme un des enjeux à prendre en compte lors de l'élaboration de dispositifs destinés à l'amélioration de l'habitat de Cités en Champagne,
 - la sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires occupants, bailleurs, locataires et syndic aux enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation,
 - le financement de diagnostics techniques de bâtiment en matière de vulnérabilité dans les zones soumises au risque d'inondation.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Service "Urbanisme" de la Ville de Châlons-en-Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, Ademe, Caisse des Dépôts et Consignations, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, professionnels du bâtiment et de l'habitat, bailleurs sociaux, syndicats de copropriété mais aussi réseau associatif) dont la Semcha, le Comal 51, l'Ademe, l'Arcad.

Indicateurs de suivi

- Parc privé : Voir indicateurs de suivi de l'OPAH existante.
- Prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation : nombre d'actions d'information et de sensibilisation effectuées dans le cadre du dispositif TRI (territoire à risque d'inondation)

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Mise en œuvre de l'OPAH	X	
contribuer à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation	X	X

DEFI 4 :

Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

Action :

n° **16**

Poursuivre le renouvellement urbain de Cités en Champagne en particulier par une démarche de rénovation urbaine du quartier du Verbeau

Constats

- Depuis 2008, les quartiers châlonnais Orléans et Bidée ont fait l'objet d'une démarche de rénovation urbaine qui a été formalisée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) par une convention signée le 4/02/2008. Cette démarche a permis de répondre aux enjeux suivants :
 - affirmer l'identité de la Rive gauche et redonner de l'attractivité aux quartiers,
 - structurer l'organisation spatiale en créant une nouvelle composition urbaine,
 - recréer du lien entre les quartiers,
 - clarifier les limites et les usages des différents espaces,
 - introduire de nouvelles typologies d'habitat et encourager la diversité.
- Parallèlement, une démarche de rénovation a concerné le quartier Vallée Saint-Pierre. Elle n'a pas fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU.
- Une amélioration qualitative des quartiers a été opérée aussi bien sur le plan urbanistique qu'architectural. Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont amélioré notablement le cadre bâti et les nouvelles opérations de construction, là où elles ont pu être menées, ont introduit de nouvelles typologies d'habitat. Des avancées sensibles ont aussi pu être réalisées sur le plan social. Néanmoins, différentes analyses de la situation du marché de l'habitat de Cités en Champagne ainsi que de son contexte urbain et social incitent à :
 - finaliser le programme de renouvellement urbain de Cités en Champagne là où il a déjà été engagé et le poursuivre dans le quartier du Verbeau,
 - ne pas restreindre la démarche de renouvellement urbain à ce seul quartier,
 - contribuer à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique.

- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché.
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée.
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne.

Mise en œuvre territorialisée

- Dans un nouveau programme ANRU, positionner l'inscription de la rénovation urbaine du quartier du Verbeau.
- Hors de ce nouveau programme sur le quartier du Verbeau, et s'il se concrétise :
 - identifier d'autres sites dans à Châlons en Champagne et Saint Memmie pouvant faire aussi l'objet d'une démarche de rénovation urbaine,
 - examiner leur condition de mise en œuvre,
 de façon à ce que les démolitions de logements sociaux puissent contribuer à permettre la restructuration du parc de logements en densifiant et en créant une offre neuve dans le pôle urbain.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Service "Urbanisme" de la Ville de Châlons-en-Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, Ademe, Caisse des Dépôts et Consignations, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, professionnels du bâtiment et de l'habitat, bailleurs sociaux, syndics de copropriété mais aussi réseau associatif) dont la Semcha, le Comal 51, l'Ademe, l'Arcad.

Indicateurs de suivi

- Poursuite et finalisation du programme de renouvellement urbain de Cités en Champagne : voir indicateurs de suivi définis dans le PRU existant.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Positionner l'inscription de la rénovation urbaine du quartier du Verbeau dans un nouveau programme ANRU	X	
Programme opérationnel Verbeau	X	X
Hors de ce nouveau programme et s'il se concrétise, identifier d'autres sites dans à Châlons en Champagne et Saint Memmie pouvant faire aussi l'objet d'une démarche de rénovation urbaine et examiner leur condition de mise en œuvre de façon à ce que les démolitions de logements sociaux puissent contribuer à permettre la restructuration du parc de logements en densifiant et en créant une offre neuve dans le pôle urbain.		X

DEFI 4 :

Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

Action :

n° **17**

Mettre en place une mission de repérage, de veille et d'accompagnement des copropriétés

Constats

- Le parc de logements des années 1950-1970 de la CAC, a joué un rôle important dans l'accession à la propriété de certains ménages. Cela est dû à des niveaux de prix très concurrentiels de ce marché dans un contexte de renchérissement de la production neuve. Toutefois, les familles n'ont pas toujours suffisamment pris en compte le niveau des charges de ces copropriétés ainsi que les investissements patrimoniaux ou techniques à réaliser pour en maintenir la qualité et l'attractivité.
De ce fait, des situations de dévalorisation et de dégradation commencent à s'observer ; ce qui se manifeste, pour ce parc de copropriétés, par une diminution de la valeur immobilière, par l'occupation par des ménages dont les ressources ne suffisent pas à la requalification des logements et des immeubles et par une faible gestion des copropriétés.
- Les bailleurs sociaux comme privés constatent l'apparition récente de telles situations sur l'agglomération châlonnaise, et particulièrement dans le centre ancien de Châlons-en-Champagne, à travers une augmentation des impayés et donc entraînant une moindre ressource pour le bailleur et conduisant à un défaut d'entretien des bâtis.
- En 2011, 2 % des résidences principales privées de Cités en Champagne sont considérées comme potentiellement indignes, contre 3,4% à l'échelle de l'ensemble de la Marne. Il s'agit de logements qui :
 - ont, dans 9 cas sur 10, été construits avant 1949,
 - sont localisés dans des copropriétés à hauteur de presque 20%.
- Il apparaît souhaitable de développer un travail préventif, d'identification, de veille, ainsi qu'un possible accompagnement des copropriétaires ou syndics. Il s'agit d'autant de pistes d'actions qui pourraient consister à :
 - Mettre en place un dispositif de veille et de prévention des copropriétés à l'échelle de la ville de Châlons en Champagne.
 - Développer une compétence sur cette thématique à l'échelle du territoire communautaire ainsi qu'une méthodologie d'accompagnement des copropriétés, en lien avec les syndics de copropriétés et au fur et à mesure des signalements ou interpellations.
 - Evaluer la nécessité de mettre en place ultérieurement une procédure permettant d'accompagner les travaux en termes d'ingénierie ou/et d'aide financière.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Mettre en place un dispositif d'identification et de veille et de prévention des copropriétés à l'échelle de la ville de Châlons-en-Champagne avec différentes entrées d'analyse (dont la liste n'est pas exhaustive) :
 - l'état du bâti : accessibilité, acoustique, isolation, énergie, coût moyen de travaux de réhabilitation,
 - la qualification du fonctionnement de la copropriété (gestion, évaluation de la capacité à réaliser les travaux tant en termes financier que d'organisation) en lien avec l'UNPI 51, les principaux syndics et gestionnaires d'immeubles locaux,
 - la dimension sociale : la précarité des conditions de vie, l'indignité, l'accession sociale, ...
 - l'intégration urbaine : les secteurs porteurs d'enjeux urbains, l'aménagement des espaces extérieurs, la proximité des équipements,
 - l'énergie : la performance énergétique de l'ensemble immobilier, le potentiel de gains énergétiques et le retour sur investissement possible,
 - le ciblage des copropriétés présentant des signes de fragilité (dégradation du bâti, précarité sociale, dysfonctionnement de gestion...).

Dans le cadre de la future OPAH communautaire qui pourrait démarrer fin de l'année 2015 et qui devrait intégrer un volet spécifique sur la rénovation du centre-ville de Châlons en Champagne et des centres bourgs (cf. fiches action n° 6), il s'agira de mener une travail de repérage puis de veille sur les copropriétés fragiles en veillant à identifier et à suivre plus des indicateurs d'alerte en vue de la mise en place d'actions de sensibilisation ou de dispositifs opérationnels de type OPAH. Un rapprochement des syndics et gestionnaires d'immeubles sera recherché.

- Prévenir la fragilisation et la dégradation des copropriétés par :
 - la mobilisation des partenaires à travers la constitution d'un groupe de travail "Copropriétés dégradées" regroupant des acteurs locaux du logement (en particulier l'UNPI 51, les principaux syndics et gestionnaires d'immeubles locaux) pour faire le point sur le repérage des situations, et le cas échéant, décliner les actions à mettre en œuvre pour les situations identifiées comme prioritaires,
 - la sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires occupants, bailleurs, locataires et syndics aux risques de dégradation et de fragilisation de leur copropriété en les informant de l'existence d'aides dans le règlement de situations de non-décence des logements et des dispositifs opérationnels.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne et Comal 51.

- Partenaire(s) : Ville de Châlons en Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, Ademe, UNPI 51, syndics et gestionnaires d'immeubles, l'Ademe, l'Arcad.

Indicateurs de suivi

- Identification des copropriétés présentant des indicateurs de dégradation potentielle à court et moyen terme à l'échelle de la ville de Châlons-en-Champagne.
- Indicateurs clés d'alerte du dispositif de veille et de prévention des copropriétés (bâti, précarité sociale, gestion ...).
- Indicateurs d'évaluation de chaque dispositif opérationnel (montant des travaux de réhabilitation engagés, nombre de logements concernés, travaux de type mise aux normes, économie d'énergie...).
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'une étude et part des copropriétés labellisées "fragilisées".

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Identifier à l'échelle de la ville de Châlons-en-Champagne les copropriétés présentant des indicateurs de dégradation potentielle à court et moyen terme		X
Mettre en place un dispositif de veille et de prévention des copropriétés à l'échelle de la ville de Châlons-en-Champagne avec différentes entrées d'analyse		X
Prévenir la fragilisation et la dégradation des copropriétés		X

DEFI 4 :

Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

Action :

n° **18**

Lutter contre la précarité énergétique

Constats

Le logement est le deuxième producteur de gaz à effet de serre après les transports. De plus, on constate que le prix de certaines énergies fossiles a doublé depuis 1989 (fioul et propane) ou a été multiplié par 1,5 (gaz naturel).

Au niveau national, l'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020 et, à cette fin, de rénover 400 000 logements chaque année à compter de 2013.

Les ménages à faibles ressources, qui occupent le plus souvent des logements anciens non isolés, ont, ainsi, de plus en plus de difficultés à supporter les charges énergétiques de leur logement. L'augmentation du nombre d'impayés d'énergie pour les ménages en témoigne.

Il ressort d'une part que les locataires sont tributaires de leur bailleur qui, dans certains cas, ne veut pas porter seul le coût des travaux qui bénéficieront aux occupants ; d'autre part, les propriétaires à faibles ressources sont peu solvabilisés pour réaliser des travaux ayant un impact significatif. L'investissement nécessaire pour isoler son logement est souvent trop élevé pour beaucoup de ménages et le gain énergétique ne permet pas un retour sur investissement suffisamment rapide. Cette problématique touche, en particulier, les propriétaires âgés disposant de peu de ressources et n'ayant pas d'accès au crédit.

Ce constat impose à tous les acteurs du logement une responsabilisation vis-à-vis des consommations énergétiques afin de résorber les situations de précarité des ménages défavorisés pour lesquels les charges énergétiques ne sont plus supportables.

En matière de lutte contre la précarité énergétique, Cités en Champagne est en phase avec les nouvelles orientations nationales en faveur de l'amélioration thermique des logements privés énergivores des propriétaires modestes du fait de ses actions en matière d'OPAH et de mise en œuvre du programme d'aide à la rénovation thermique des logements avec le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (Fart). Par ailleurs, elle a fait réaliser une thermographie infrarouge aérienne en 2009 sur toutes les parties urbaines de la CAC qui a permis d'informer les propriétaires bailleurs sur le niveau de performance et d'isolation de leur toiture.

En matière de politique locale de l'habitat, ces différents constats font qu'il apparaît nécessaire sur un plan :

- Général :
 - d'inciter à la réduction des consommations d'énergie et faciliter la réalisation des travaux dans de bonnes conditions pour les rendre pleinement efficaces tout en sachant que la

performance énergétique d'un logement est désormais prise en compte dans la valorisation du bien lors d'une transaction ou d'une mise en location,

- d'améliorer la qualité de l'habitat à l'échelle de la CAC et ainsi maintenir l'attractivité du parc existant.
- Particulier, de mobiliser les outils existants pour favoriser la rénovation thermique des logements existants, d'optimiser le partenariat, d'organiser et de simplifier l'accès aux aides dans une logique de guichet unique de façon à réduire les charges énergétiques des occupants et de prodiguer les meilleurs conseils.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Fédérer un réseau de partenaires pour permettre un échange d'informations sur le repérage des ménages en précarité énergétique et sur les moyens à mettre en œuvre pour résoudre les situations identifiées.
- En lien avec l'Agenda 21, mener des actions de sensibilisation et de promotion de démarches innovantes en matière d'habitat performant (cf. fiche-action n° 20).
- Utiliser l'Acile (cf. fiche-action n° 33) comme lieu d'information pour tous les occupants de logements en recherche d'informations sur l'énergie et comme soutien technique et administratif pour les occupants.
- Parc privé :
En matière de lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé existant, poursuivre l'action mise en place dans le cadre de l'OPAH et de son volet "lutte contre la précarité énergétique" (cf. fiche-action n° 15).
- Parc locatif social :
Conduire, avec l'Etat, une réflexion pour identifier l'ensemble des moyens susceptibles d'accompagner les bailleurs sociaux qui s'engagent dans des travaux significatifs permettant d'améliorer la sobriété énergétique des immeubles dans la mesure où l'aide PALULOS n'existant plus, il est difficile de mobiliser des crédits pour accompagner les travaux d'amélioration du parc existant en dehors des programmes ANRU ou ANRU isolées.

Gouvernance

- Porteur(s) : Services "Habitat" et "Environnement" de Cités en Champagne
- Partenaire(s) : Ville de Châlons-en-Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Communes, Département, Région, Ademe, Caf, opérateurs de l'habitat

(aménageurs, promoteurs, professionnels du bâtiment et de l'habitat, bailleurs sociaux, syndicats de copropriété mais aussi réseau associatif) dont la Semcha, le Comal 51, l'Arcad.

Indicateurs de suivi

- Nombre d'habitations ayant bénéficié d'aides à la réduction de leur consommation énergétique (mise en place de chauffe-eau solaires, pompes à chaleur eau...).
- Montant des travaux réalisés.
- Mesure de l'impact en termes d'économie d'énergie.
- Gain en émission de gaz à effet de serre.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Réflexion	X	
Réalisation	X	X

DEFI 5 :

Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Action :

n° **19**

Contribuer à la mise en œuvre des objectifs territorialisés

Constats

- Un territoire communautaire aux profils variés et présentant des enjeux d'habitat différenciés en fonction de leur position dans l'agglomération, de leur parc de logements, de leurs problématiques sociales et générationnelles et de leur capacité résidentielle future (renouvellement urbain, potentiels fonciers, projets engagés...).
- Une intercommunalité récente et en construction.
- Un potentiel inégal des communes dans la maîtrise de leur développement urbain.
- Des démarches de PLU en cours dans certaines communes et d'autres à venir.
- L'existence de grands projets en matière d'habitat stratégiques à l'échelle de l'agglomération.
- L'existence de foncier urbanisable en quantité largement suffisante (selon une densité moyenne, "Approche environnementale de l'habitat" (tome 2 du PLH)), mais à utiliser avec modération.
- En matière de politique locale de l'habitat, ces différents constats font qu'il apparaît nécessaire sur un plan :
 - particulier, de faciliter la mise en œuvre des objectifs du PLH par une intensification de la coopération entre les communes constituant Cités en Champagne, les instances communautaires et le Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne,
 - général, de promouvoir une logique d'aménagement du territoire et de maîtrise des grands équilibres définis dans le projet de territoire de Cités en Champagne par :
 - . l'orientation du développement résidentiel entre les communes urbaines, les communes de couronne et les communes périurbaines et rurales,
 - . l'inversion des tendances à la spécialisation des communes dans leur offre de logements et le soutien à la diversification des produits logements à toutes les échelles (agglomération, communes, quartiers),
 - . la contribution aux équilibres sociaux et générationnels au sein des différentes communes de l'agglomération,
 - . le développement et l'encouragement de formes urbaines économes en consommation de foncier.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :

DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques
 - DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Mise en œuvre territorialisée

Pour la mise en œuvre de cette action, Cités en Champagne s'appuiera prioritairement sur l'AUDC dans la continuité de ses actions en matière de planification et de développement territorial. Ainsi, la sensibilisation des communes à une action territorialisée dans le cadre du PLH se fera par le biais de l'AUDC qui organisera avec Cités en Champagne des rencontres territoriales avec les maires et les services techniques des communes. Dans ce cadre, un accompagnement technique à la mise en compatibilité des PLU communaux avec les objectifs de production du PLH sera proposé dans un délai de 2 ans suivant l'adoption du PLH (déclinaison des objectifs dans le PADD des PLU, réserves, secteurs de mixité sociale, orientations d'aménagement, calibrage des zones AU...).

Afin de garantir la mise en œuvre de ces objectifs, l'AUDC utilisera les moyens suivants :

- Contractualisation avec les communes du territoire dans le cadre de conventions d'objectifs (articulation avec les PLU, identification des principales opportunités foncières pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés, aide à la préparation des interventions opérationnelles ...).
- Recensement et suivi à l'échelle du territoire communautaire du foncier réservé pour l'habitat et en particulier des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Réalisation des portés à connaissance pour l'élaboration ou la modification des PLU et cartes communales afin d'intégrer les décisions du PLH, sachant qu'en l'état actuel des choses, Cités en Champagne est une personne associée.
- Proposition systématique faite aux communes en lien avec le Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, ou tout autre partenaire choisi par la commune, de participer à l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme (ponctuellement ou en AMO).
- Elaboration d'une boîte à outils des PLU pour faire que chacune des communes soient en capacité de mobiliser tout l'arsenal juridique existant (emplacements réservés, servitudes de mixité, orientations d'aménagement...).

Les différentes instances d'animation et de pilotage du PLH (comités techniques, commission habitat, comité de pilotage) disposeront de tableaux et de suivi territorialisés afin de proposer si nécessaire un ajustement des actions du PLH.

Gouvernance

- Porteur(s) : AUDC, service "Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Communes, financeurs et partenaires (Etat, ANRU, ANAH, Conseil général, Région Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne), opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux mais aussi réseau associatif)...

Indicateurs de suivi

- Observatoire annuel de l'habitat.
- Bilans des réalisations du PLH (à mi-parcours et final).

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Contractualisation avec les communes du territoire dans le cadre de conventions d'objectifs	X	
Recensement et suivi à l'échelle du territoire communautaire du foncier réservé pour l'habitat et en particulier des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.	X	
Réalisation des portés à connaissance pour l'élaboration ou la modification des PLU et cartes communales afin d'intégrer les décisions du PLH	X	
Proposition systématique faite aux communes en lien avec le Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, ou tout autre partenaire choisi par la commune, de participer à l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme (ponctuellement ou en AMO).		X
Elaboration d'une boîte à outils des PLU pour faire que chacune des communes soient en capacité de mobiliser tout l'arsenal juridique existant (emplacements réservés, servitudes de mixité, orientations d'aménagement...).	X	

DEFI 5 :

Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Action :

n° **20**

Sensibiliser aux enjeux de l'habitat durable

Constats

- Une tendance à l'étalement urbain qui s'observe dans l'ensemble du Pays de Châlons en Champagne.
En 2013, l'AUDC et l'Insee Champagne-Ardenne ont réalisé ensemble une étude qui a permis de mieux apprécier l'ampleur du phénomène de desserrement résidentiel et d'étalement urbain à l'œuvre dans l'agglomération châlonnaise et son Pays. Elle a montré qu'en privilégiant le logement individuel au collectif, les habitants du Pays consomment plus d'espaces en 2008 qu'en 1982 : la surface artificialisée pour l'habitat progresse de 24,2 % sur la période, évolution plus rapide que celle de la population. L'étalement urbain entraîne ainsi une surconsommation de 888 hectares. La baisse du nombre de personnes par ménage contribue également à l'étalement urbain. Elle résulte d'évolutions sociétales telles que la décohabitation et le vieillissement de la population. La tendance au desserrement résidentiel et à l'étalement urbain est moins marquée à l'échelle du pôle urbain châlonnais que dans le reste de son Pays.
- Ce modèle de développement ne peut être poursuivi sans mettre à mal la qualité résidentielle du territoire (mitage, destruction des paysages et des vues, augmentation des déplacements, saturation des infrastructures...).
- L'habitat est au cœur des enjeux d'aménagement du territoire de Cités en Champagne qui impliquent :
 - d'une façon générale, une approche coordonnée et cohérente des différentes politiques publiques menées (habitat, transport, équipements, services, activités économiques, pôles d'emplois et de compétitivité...),
 - en particulier une meilleure articulation urbanisme / transports,
- Les communes compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement ne disposent pas toujours de l'ingénierie technique et de la connaissance des outils nécessaires à la prise en compte des enjeux du développement durable dans la conception des projets d'habitat ou la négociation avec les promoteurs.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

Pour la mise en œuvre de cette action, Cités en Champagne s'appuiera prioritairement sur l'AUDC dans la continuité de ses actions en matière de planification territoriale (élaboration de documents d'urbanisme, conseil et assistance aux communes en matière d'urbanisme). Ainsi, l'AUDC accompagnera les communes pour la mobilisation des outils règlementaires de compétence communale (calibrage des zones AU du PLU, orientations d'aménagement, d'emplacements réservés, COS adaptés) et la mise en consultation d'opérateurs sur du foncier maîtrisé.

En complément, l'AUDC pourra développer auprès des communes et des acteurs de l'habitat (maître d'ouvrage, opérateurs) :

- des actions de sensibilisation des élus et techniciens du territoire en charge des questions d'habitat autour d'expériences exemplaires réalisées dans l'agglomération ou des territoires proches voire plus éloignés (quartiers durables, extensions intégrées au tissu urbain, lotissements denses, densité autour des gares...). Par exemple, des déplacements pourront être organisés de façon ponctuelle.
- de réflexion en matière de PLU intercommunal comme outil de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.
- des actions de promotion des éco-quartiers et de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) en cohérence avec l'Agenda 21 de Cités en Champagne (support de communication, formation des élus...).
- la diffusion des "guides pratiques" réalisés notamment dans le cadre du Pays de Châlons-en-Champagne, l'Agenda 21 de Cités en Champagne.

Concernant la sensibilisation des citoyens, l'AUDC contribuera :

- aux actions de Cités en Champagne au titre de l'Agenda 21.
- à celles du Comal 51 dans le cadre du Point Info Energie.
- à la mise en place et à l'activité de l'Acile (cf. fiche action n° 33).

Gouvernance

- Porteur(s) : AUDC.
- Partenaire(s) : Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Etat, Cités en Champagne, Communes, Département, Région), Ademe, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux mais aussi réseau associatif)...

Indicateurs de suivi

- Tableau de bord des réalisations exemplaires.
- Nombre d'actions de sensibilisation et de formation.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Accompagnement des communes pour la mobilisation des outils réglementaires de compétence communale (calibrage des zones AU du PLU, orientations d'aménagement, d'emplacements réservés, COS adaptés) et la mise en consultation d'opérateurs sur du foncier maîtrisé	X	
Sensibilisation des élus et techniciens du territoire en charge des questions d'habitat autour d'expériences exemplaires réalisées dans l'agglomération ou des territoires proches voire plus éloignés	X	
Réflexion en matière de PLU intercommunal comme outil de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat	X	
Promotion des éco-quartiers et de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) en cohérence avec l'Agenda 21 de Cités en Champagne (support de communication, formation des élus...).	X	
Diffusion des "guides pratiques" réalisés notamment dans le cadre du Pays de Châlons-en-Champagne, l'Agenda 21 de Cités en Champagne		X

DEFI 5 :

Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Action :

n° **21**

Renforcer l'action foncière coordonnée à l'échelle de Cités en Champagne pour la mise en œuvre du PLH

Constats

- D'une façon générale, le foncier urbanisable existe en quantité plus que suffisante, selon une densité moyenne, mais il convient de l'utiliser avec modération.
- Pour autant, il y a très peu de foncier maîtrisé par les collectivités.
- Seules quelques communes mettent en œuvre des politiques foncières permettant d'anticiper les besoins. La plupart estime ne pas en avoir les moyens financiers ni techniques. Sur ce dernier point, un certain nombre d'élus de communes périurbaines et rurales considèrent avoir besoin d'une "boîte à outils Foncier". L'essentiel de la production foncière se fait alors selon le marché.
- L'intervention publique sur le foncier (acquisition, aménagement) est un levier préconisé par le PLH pour accélérer et maîtriser la réalisation des objectifs de production de logements dans la mesure où l'action foncière permet de :
 - peser dans la régulation des extensions urbaines et contenir les prix du foncier,
 - alléger la charge foncière dans le montage des opérations,
 - négocier les programmes réalisés avec les opérateurs (diversité de l'offre produite location, accession, logement social),
 - favoriser l'intégration urbaine, la qualité des opérations et leur densité.
- En outre, elle est de nature à :
 - développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier,
 - intensifier la coopération entre les communes constituant Cités en Champagne, les instances communautaires et le Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

- DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
- DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Mise en œuvre territorialisée

- Préalablement, est nécessaire une **définition des sites prioritaires d'intervention coordonnés par les communes et Cités en Champagne** en s'appuyant sur la hiérarchisation des gisements fonciers pour l'habitat réalisée en partenariat avec l'AUDC et le Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, le service "Aménagement de l'espace communautaire".
- **Des conventions bipartites Communes / Cités en Champagne**, pourrait être élaborées, si cela s'avère nécessaire, afin de permettre de :
 - mobiliser du foncier bâti et non bâti pour le renouvellement urbain des centres-villes et centres-bourgs,
 - contribuer au montage des opérations de recyclage des friches urbaines en particulier au niveau du surcoût foncier.
- Cités en Champagne pourra apporter son **soutien technique et financier aux études préopérationnelles d'aménagement urbain des communes** ayant pour objet de faire du renouvellement urbain, de l'acquisition-amélioration, de la réhabilitation requalifiante et de la construction de qualité et pourra apporter son soutien financier à l'acquisition des terrains nécessaires...
- En appui à cette action foncière coordonnée, il conviendra de **renforcer le dispositif d'observation du foncier** sur la base du recensement réalisé dans le cadre du PLH. Cet observatoire vérifiera la mise en compatibilité du PLU ou POS avec les objectifs du PLH et attachera une attention particulière aux difficultés de mobilisation et de consommation du foncier sur les sites prioritaires d'intervention ainsi qu'à proximité des axes de transports en commun. Cet observatoire sera mis en œuvre dans le cadre du programme partenarial de l'AUDC au titre de ses missions d'assistance au Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne et au service "Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne.
- Cités en Champagne accompagnera ses communes membres dans leur démarche de réflexion en vue de s'organiser l'instruction des autorisations d'urbanisme au 1^{er} juillet 2015.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne, Service "Urbanisme" de la Ville de Châlons-en-Champagne, Communes, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, AUDC, Semcha, Etat, Communes, Département, Région, Caisse des Dépôts et Consignations.

Indicateurs de suivi

- Nombre de conventions bipartites commune – Cités en Champagne élaborées.
- Bilan des opérations financées (calendrier, programme d'habitat, charge foncière, commercialisation).
- Bilan des fonds de concours attribués aux communes.
- Nombre d'études financées et nombre de programmes d'habitat réalisés avec le levier foncier.
- Rapport(s) de l'observatoire foncier.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Définition des sites prioritaires d'intervention coordonnés par les communes et Cités en Champagne en s'appuyant sur la hiérarchisation des gisements fonciers pour l'habitat réalisée en partenariat avec l'AUDC et le Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, le service "Aménagement de l'espace communautaire"	X	
Elaboration de conventions bipartites Communes / Cités en Champagne	X	
Soutien dans le cadre des actions sous maîtrise d'ouvrage communale : - des études de programmation urbaine pour favoriser des opérations : - alternatives à l'étalement urbain et à l'extension urbaine, - de requalification de centre-bourg, voire de centre-ville. - de l'acquisition de biens ou d'ensembles immobiliers dégradés ou de foncier dans le tissu aggloméré pour la réalisation de programmes d'habitat comportant une part de logement social, une densité et une qualité environnementale conformes aux objectifs territoriaux du PLH.		X
Soutien aux études pré-opérationnelles d'aménagement urbain des communes ayant pour objet de faire du renouvellement urbain, de l'acquisition-amélioration, de la réhabilitation requalifiante et de la construction de qualité...		X
Renforcement du dispositif d'observation du foncier sur la base du recensement réalisé dans le cadre du PLH.	X	
Elaboration par l'AUDC d'une note relative à la densification de l'habitat pavillonnaire.	X	
Accompagnement par Cités en Champagne de ses communes membres dans leur démarche de réflexion en vue de s'organiser pour prendre la main, en toute autonomie, sur l'instruction des autorisations d'urbanisme d'ici le 1 ^{er} juillet 2015.	X	

DEFI 6 :

Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Action :

n° **22**

Partager une meilleure connaissance de la demande et des mobilités résidentielles

Constats

- Historiquement, 2 des spécificités majeures de la ville de Châlons sont son importante composante administrative (près de 1 salarié sur 2) et son rôle dans l'accueil des activités de la Défense (près de 1 200 emplois soit environ 3 000 personnes, familles comprises). A la mi-octobre 2014, le Gouvernement a officialisé le départ de la ville préfecture des personnels de la Défense d'ici juillet 2015. Parallèlement, l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral pour l'agglomération châlonnaise est de nature à remettre en cause son statut de capitale de Région induisant potentiellement à terme une diminution marquée des postes de la sphère publique qui y sont actuellement localisés. L'importance quantitative de ces 2 activités publiques dans la sociologie et la population active du territoire fait que la contraction des personnels concernés ainsi que de leurs familles aura nécessairement des impacts sur l'économie de Cités en Champagne, et donc sur son marché de l'habitat qui aura à s'adapter à cette nouvelle donne. Cet ajustement risque d'être d'autant plus difficile et brutal que le diagnostic du PLH a souligné que depuis quelques années :
 - une tendance à la détente du marché du logement dans le pôle urbain s'observe avec en corollaire le développement de la vacance,
 - alors que dans le reste du territoire de Cités en Champagne, on constate qu'un équilibre entre l'offre et la demande peut être encore observé,
 - au sein du Pays de Châlons, le pôle urbain de la Communauté d'agglomération continue de :
 - . perdre en attractivité résidentielle,
 - . voir sa population diminuer et son nombre de ménages légèrement augmenter,faisant que se développent :
 - . le phénomène d'étalement urbain,
 - . les disparités de peuplement induisant la présence de populations aux caractéristiques pratiquement opposées entre le cœur urbain et les secteurs de la couronne périurbaine.
- En matière de grands enseignements, le diagnostic du PLH incite à renforcer le suivi des mobilités résidentielles dans le territoire communautaire, qui vont vraisemblablement évoluer, pour une intervention ciblée et plus anticipée des politiques publiques en matière d'habitat.
- Par ailleurs, si l'analyse du parc et du fonctionnement des marchés est réalisée par l'AUDC à travers l'Observatoire de l'habitat de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne,

force est de constater l'insuffisance des approches concernant la demande et les besoins des ménages :

- si certains produits logements sont aujourd'hui vacants ou difficilement commercialisables, cela est en partie dû, selon certains observateurs, à une mauvaise appréhension des besoins et au décalage de l'offre par rapport à la demande (rapport surface/prix, forme et qualité de l'offre nouvelle...),
- différents retours d'expériences d'agglomérations de taille variée concernant les dispositifs opérationnels mis en place lors des opérations de démolition ont montré que si la demande est souvent complexe et difficile à appréhender, une plus grande attention à la demande, aux capacités et aspirations des ménages permet souvent de débloquer des situations et d'accompagner des parcours résidentiels ascendants. Les enquêtes qualitatives sont l'occasion de mieux comprendre les processus de valorisation-dévalorisation de certains quartiers et des conditions à réunir pour réussir une opération d'habitat (services de proximité, espaces publics, aménagements urbains...).

Les enjeux d'une observation de la demande et des mobilités résidentielles sont importants : mieux comprendre les besoins des ménages dans le temps, favoriser une meilleure adaptation de l'offre, appréhender avec plus de précisions les logiques de flux et de captivité de certains parcs, les processus de déséquilibres sociaux ou générationnels à l'œuvre sur le territoire...

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- Aussi aux :
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Mise en œuvre territorialisée

- Soutenir les études réalisées par l'AUDC en matière de mobilités résidentielles dans le cadre de son Observatoire de l'habitat de l'agglomération et du pays de Châlons en Champagne et examiner les conditions de son amélioration.
- Proposer et contribuer à l'amélioration de l'Observatoire départemental de l'habitat, piloté par la DDT, notamment en développant, à l'échelle de Cités en Champagne, des approches qualitatives concernant le volet relatif :
 - à la demande locative sociale et à sa satisfaction en complément de la nécessaire mobilisation des données quantitatives dont dispose l'ARCA,
 - aux autres composantes de l'offre et de la demande en logements, par des échanges et la co-construction d'analyses avec les professions et instances concernées localement.

Gouvernance

- Porteur(s) : AUDC.

- Partenaire(s) : services "Habitat" et "Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne, Communes, Etat, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux mais aussi réseau associatif).

Indicateurs de suivi

- Mise en place de nouveaux dispositifs d'observation (mobilité et demande de logement social)...

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Soutenir les études réalisées par l'AUDC en matière de mobilités résidentielles dans le cadre de son Observatoire de l'habitat de l'agglomération et du pays de Châlons en Champagne et examiner les conditions de son amélioration	X	X
Proposer et contribuer à l'amélioration de l'Observatoire départemental de l'habitat, piloté par la DDT, notamment en développant, à l'échelle de Cités en Champagne, des approches qualitatives	X	X

DEFI 6 :

Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Action :

n° **23**

Développer l'accessibilité à une offre de logements abordables, notamment pour les ménages de jeunes actifs

Constats

- Au sein du territoire de Cités en Champagne comme à l'échelle du Pays de Châlons, s'observe depuis un certain temps, un phénomène de mobilité des ménages vers les territoires périurbains à la recherche de produits résidentiels en accession ou de foncier à bâtir. Ce desserrement a contribué à marquer les disparités sociales et générationnelles au sein de l'agglomération, les familles les plus aisées ou en parcours résidentiel ascendant délaissant les communes urbaines au profit des lotissements des communes de couronne ou périurbaines. Outre une gestion peu économe et durable de l'espace et la saturation des infrastructures routières du territoire, cet éloignement des pôles d'emploi et de services entraîne souvent des coûts de déplacement mal maîtrisés par les ménages devenus fortement dépendants d'une utilisation de la voiture.
- Pour les communes du cœur urbain, la reconquête de l'attractivité résidentielle réside dans la capacité à maintenir et attirer des ménages, et en particulier ceux de jeunes actifs, sur des produits en accession alternatifs à la maison individuelle en périphérie.
- Des retours d'expériences ont montré que dans des agglomérations de taille moyenne comme celle de Châlons, la question de l'accès à une offre abordable en logements, notamment pour les ménages de jeunes actifs, constituait pour les classes moyennes (2/3 Smic), un élément d'attractivité résidentielle au même titre que l'emploi.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- Aussi aux :
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- Dans le parc neuf :
 - favoriser une offre neuve adaptée aux besoins des ménages à prix maîtrisé pour l'offre en accession (cf. fiche action n° 9),
 - favoriser une offre neuve adaptée aux besoins des ménages à loyer chargé modéré dans le parc locatif (social et privé) (cf. fiche action n° 10).
- Dans le parc ancien :
 - poursuivre la modernisation du parc existant en :
 - . luttant contre la précarité énergétique (cf. fiche action n° 18),
 - . prenant appui sur les effets de chaîne initiés par la production d'une offre neuve de cette dernière décennie (cf. fiche action n° 15).
 - reconduire une aide communautaire à l'accession sociale afin d'accompagner l'accession à la propriété notamment des jeunes ménages :
 - . dans le centre urbain avec des critères d'éligibilité à préciser,
 - . par acquisition de logements issus de la vente HLM (cf. fiche action n° 24).
- Accompagner les ménages cibles du logement abordable dans leur projet "logement" (cf. fiche action n° 33).

Gouvernance

- Porteur(s) : services "Habitat" et "Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Communes, Etat, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, opérateurs de l'habitat (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux mais aussi réseau associatif), AUDC.

Indicateurs de suivi

- Nombre de bénéficiaires de l'aide de Cités en Champagne à la primo-accession à la propriété dans le parc ancien.
- Nombre de logements locatifs sociaux proposés dans le cadre d'une vente patrimoniale.
- Nombre de logements locatifs sociaux acquis dans le cadre d'une vente patrimoniale.

Calendrier prévisionnel

		2015-2017	2017-2020
Parc neuf	Favoriser une offre neuve adaptée aux besoins des ménages à prix maîtrisé pour l'offre en accession	X	X
	Favoriser une offre neuve adaptée aux besoins des ménages à loyer chargé modéré dans le parc locatif (social et privé)	X	X
Parc ancien	Poursuivre la modernisation du parc existant	X	X
	Reconduire une aide communautaire à l'accession sociale afin d'accompagner l'accession à la propriété des jeunes ménages	X	X
Accompagner les ménages cibles du logement abordable dans leur projet "logement"		X	X

DEFI 6 :

Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Action :

n° **24**

Accompagner la stratégie territoriale de vente du patrimoine HLM tant du point de vue des bailleurs que des accédants

Constats

- En tant que vecteur de mixité et de stabilité sociale dans une résidence, un quartier, la vente HLM aux locataires favorise l'attractivité urbaine et le maintien des habitants, l'évolution dans le parcours résidentiel, le renouvellement de l'offre sociale à travers le réinvestissement dans la production neuve et la réhabilitation, etc.
- Elle comporte des enjeux importants, à la fois pour la collectivité, le locataire accédant et le bailleur social. Pour cette dernière catégorie d'acteurs, la politique de vente devient de plus en plus une composante importante des stratégies patrimoniales des organismes de logement social. Le processus de vente est d'ailleurs facilité et encadré, notamment le prix de vente, par le législateur (loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) et celle pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR).
- Jusqu'à présent, la vente de logements sociaux aux locataires est restée assez modeste sur le territoire communautaire. Au titre des enjeux en termes de gestion patrimoniale, de cohésion sociale et de politique du logement, elle est appelée localement à se développer. Cependant, pour qu'elle constitue autant que possible une réponse à des besoins d'accession sécurisée pour les locataires et un outil de dynamisation de l'investissement dans le parc existant et de la production d'une offre neuve, ce type de vente patrimoniale par les organismes par les bailleurs sociaux doit être menée en concertation avec les collectivités et l'Etat de façon à ce qu'une veille collective soit nécessairement exercée sur la localisation, la nature et l'état des biens mis en vente, l'anticipation le cas échéant de la gestion de la copropriété ainsi que sur la solvabilité des ménages pour éviter en particulier le risque d'une sous-estimation des charges de copropriétés.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- Aussi aux :
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir

- DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- En partenariat avec les bailleurs sociaux, actualisation de l'identification :
 - du patrimoine qui pourrait être vendu au regard de la stratégie patrimoniale et de la diversification attendue des statuts d'occupation, cette démarche de repérage ayant déjà été réalisée dans les conventions d'utilité sociale actuellement en cours
 - des modalités de sécurisation de la vente HLM .
- Elaboration d'une charte liant Cités en Champagne et les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire définira les priorités et objectifs du territoire pour la vente de logements locatifs sociaux. Cette charte comportera notamment des objectifs en matière :
 - de chiffres de vente de logements par bailleur et par commune.
 - d'état des biens mis en vente.
 - de sécurisation de l'achat et la solvabilité des acquéreurs quant à la prise en compte de l'estimation des charges de copropriétés dans le cas d'un bien cédé en dans des collectifs.
 - d'analyse de l'impact des ventes HLM réalisées et de leurs incidences à la fois pour la collectivité et pour les accédants lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH et à son terme.

La Charte adaptera au territoire communautaire les engagements globaux inscrits dans les conventions d'utilité sociale conclues entre l'Etat et les bailleurs sociaux.
- Réflexion sur l'opportunité de l'élaboration d'un guide d'information à fournir aux personnes aspirant à l'accession afin de les informer sur les droits et obligations des propriétaires, le mode de fonctionnement d'une copropriété les cas échéant (syndic, assemblée générale, syndicat des copropriétaires), les niveaux de charges et les travaux à prévoir.

Gouvernance

- Porteur(s) : services "Habitat" et "Aménagement de l'espace communautaire" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Bailleurs sociaux, Communes, Etat.

Indicateurs de suivi

- Nombre de ventes (dont logements vendus aux locataires)
- Nombre de mises en vente et de ventes réalisées en fonction de l'étiquette énergétique du logement

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Actualisation de l'identification :		
• du patrimoine qui pourrait être vendu au regard de la stratégie patrimoniale et de la diversification attendue des statuts d'occupation, cette démarche de repérage ayant déjà été réalisée dans les conventions d'utilité sociale actuellement en cours • des modalités de sécurisation de la vente HLM	X	

Elaboration d'une charte liant Cités en Champagne et les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire définissant les priorités et objectifs du territoire pour la vente de logements locatifs sociaux	X	
Réflexion sur l'opportunité de l'élaboration d'un guide d'information à fournir aux personnes aspirant à l'accession afin de les informer sur les droits et obligations des propriétaires, le mode de fonctionnement d'une copropriété les cas échéant (syndic, assemblée générale, syndicat des copropriétaires), les niveaux de charges et les travaux à prévoir	X	

DEFI 6 :

Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Action :

n° **25**

Consolider la réponse aux besoins de relogement des populations prioritaires en sortie des structures d'hébergement

Constats

En matière de besoins de relogement des populations prioritaires en sortie des structures d'hébergement, les acteurs locaux soulignent l'importance, pour que le travail effectué soit pérenne dans le temps :

- que soit diminué le délais d'accès à un logement social qui est estimé à 3 mois environ pour les populations prioritaires en sortie des structures d'hébergement.
- qu'il soit veillé à mettre en cohérence les actions menées aussi bien au niveau des dispositifs qu'à l'échelle financière. En ce sens, il faudra impérativement qu'il y ait une mise en cohérence ultérieure entre le PLH de Cités en Champagne et les orientations du PLALHPD (Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) qui est en cours d'élaboration.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- Aussi aux :
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- D'une façon générale, contribuer à :
 - améliorer la fluidité de l'hébergement et assurer la continuité de la prise en charge par l'accompagnement,
 - garantir l'accès au logement des publics prioritaires,

- sécuriser les parcours résidentiels.
- En particulier, avec l'ensemble des partenaires :
 - disposer d'une vision exhaustive du parc d'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion et de tout ou partie du parc de logements de transition,
 - rassembler les acteurs de l'accueil autour de leurs pratiques,
 - analyser la demande et préconiser des structures d'hébergement et de logement adaptées voire une évolution de l'offre à la demande,

Gouvernance

- Porteur(s) : services "Habitat" de Cités en Champagne, Etat, Conseil Général.
- Partenaire(s) : Communes, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, opérateurs de l'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion et de tout ou partie du parc de logements de transition, AUDC.

Indicateurs de suivi

- Nombre de places en hébergements dédiés.
- Profils des bénéficiaires de ces hébergements dédiés.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Réflexion	X	
Réalisation		X

DEFI 7 :

Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Action :

n° **26**

Accompagner la demande en logements résultant de la montée en puissance du programme Campus 3 000 de l'Agglomération

Constats

- A la suite de l'étude des orientations stratégiques du territoire de Châlons-en-Champagne confiée en 2008 au cabinet Deloitte Conseil, la Communauté d'agglomération a retenu 12 actions phares dont la mise en œuvre a été jugée décisive et prioritaire. Parmi ces actions phares, figure notamment le programme de développement d'un "Campus d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation" intitulé "Campus 3 000".
- Ce projet dont l'ambition est d'accueillir 3 000 étudiants en 2020, a pour objectifs de valoriser et intégrer la vie étudiante dans la ville, de structurer et étoffer l'offre de formations supérieures dans une optique Licence Master Doctorat, de développer la recherche académique et de renforcer les liens entre formations, recherche et entreprises. Il comporte 4 dimensions :
 - un Campus à vivre : créer une vie étudiante de premier plan,
 - un Campus de la réussite et de l'excellence : soutenir la mise en place d'une offre de formations LMD lisible, visible et compétitive,
 - un Campus d'innovation : promouvoir un cercle vertueux Formations-Recherche-Entreprises,
 - un Campus d'établissements : susciter la mise en place d'une culture du réseau, des synergies et des partenariats.
- Au titre de la dimension "un Campus à vivre", le foyer du Jeune Travailleur, faubourg Saint-Antoine, a été réhabilité. "Le Faubourg", réaménagé à la place, est une résidence sociale pour jeunes travailleurs de 59 logements, dont 12 peuvent être loués à des étudiants, et une résidence CROUS pour étudiants de 39 logements. Elle a ouvert ses portes à la rentrée 2013. A terme, en matière d'habitat des étudiants, plusieurs actions sont en cours de réalisation ou à l'étude : le développement des animations à destination des étudiants, l'amélioration du logement étudiant, la mise en place d'une signalétique spécifique ...

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques
- Aussi aux :
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir,

- DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée,
- DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique,
- DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH.

Mise en œuvre territorialisée

Contribuer ou soutenir des études préalables relatives à l'amélioration du logement des étudiants dans le cadre de la démarche "Campus 3 000".

Favoriser les initiatives permettant d'améliorer l'offre à disposition des étudiants actuels et futurs

Gouvernance

- Porteur(s) : Services "Habitat" et "Direction du Développement Economique, de la "Recherche et de l'Enseignement Supérieur" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Etat, Communes, Département, URCA, CROUS, ENSAM, Région, bailleurs sociaux, AUDC.

Indicateurs de suivi

- Nombre d'actions soutenues ou accompagnées concernant le logement des étudiants.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Contribuer ou soutenir des études préalables relatives à l'amélioration du logement des étudiants dans le cadre de la démarche "Campus 3 000".	X	
Favoriser les initiatives permettant d'améliorer l'offre à disposition des étudiants actuels et futurs		X

DEFI 7 :

Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Action :

n° **27**

Contribuer à l'amélioration de la réponse à la problématique du logement des seniors et des personnes handicapées, à l'échelle de Cités en Champagne, dans le cadre du dispositif Adalogis

Constats

- D'une façon générale, si on met en parallèle les caractéristiques des logements que les personnes âgées et handicapées occupent avec la taille des ménages et leur capacité physique, il semble qu'il y ait une inadéquation avec leurs besoins.
- D'abord mis en place de manière expérimentale à l'échelle de l'agglomération avant d'être généralisé à l'ensemble du département, Adalogis 51 est un outil concret mis en place en 2009 pour faciliter le rapprochement de l'offre en logements adaptés et la demande. Il concerne les personnes à mobilité réduite, les personnes en situation de handicap moteur, sensoriel, cognitif à la recherche d'un logement adapté à leurs besoins. Cette bourse concerne les logements locatifs et a pour finalité de :
 - constituer une base de données active pour les bailleurs,
 - faciliter la recherche pour les usagers.

Après quelques années de fonctionnement, il ressort :

- qu'un certain nombre de logements qui pourraient être recensés via l'outil Adalogis 51 ne le sont pas,
- que le dispositif n'est pas suffisamment connu tant par la population que par des élus confrontés à ces problématiques d'habitat,
- que les très faibles taux de vacance et de rotation dans les logements adaptés constatés sont révélateurs d'une offre insuffisante par rapport à la demande et à la difficulté d'accès à certaines catégories de logements.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques
- Aussi aux :
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée

- DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

- A l'échelle du territoire de Cités en Champagne, contribuer à l'amélioration du recensement et de la connaissance des logements adaptés existants effectué dans le cadre d'Adalogis 51 en :
 - incitant chacun des bailleurs sociaux à contribuer à l'amélioration qualitative et quantitative de la base de données dédiée à Adalogis,
 - proposant d'étendre ce dispositif de recensement aux bailleurs privés en sensibilisant les maires et des propriétaires (de logements privés notamment) pour l'obtention d'informations.
- Veiller, dans les commissions d'attribution des logements, à l'attribution prioritaire des logements adaptés aux publics cibles.
- Informer en :
 - permettant à chaque commune de la CAC d'avoir une vue d'ensemble de l'offre en logements adaptés existant sur son territoire,
 - faisant connaître l'outil Adalogis auprès de la population des seniors et au-delà, celle des professionnels concernés par la problématique du vieillissement de la population,
 - utilisant des dispositifs de type Acile (cf. fiche-action n° 33) s'ils existent.

Gouvernance

- Porteur(s) : Comal 51.
- Partenaire(s) : Etat, communes, ANAH, Région, Conseil général, Bailleurs sociaux, CLIC, Office des seniors, CCAS de Châlons en Champagne, Syndicat Mixte du Pays de Châlons en Champagne, Comal 51, MOUS Logement, Adoma, UNPI, CROUS, Promoteurs privés, Professionnels de la santé, Associations d'aide au maintien à domicile, CCAS de Châlons-en-Champagne.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite disponibles, construits ou remis en état.
- Nombre de demandes satisfaites et insatisfaites en matière de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.
- Nombre de bénéficiaires de dispositifs de maintien à domicile et évolution.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Contribuer à l'amélioration du recensement et de la connaissance des logements adaptés existants effectué dans le cadre d'Adalogis 51	X	
Veiller, dans les commissions d'attribution des logements, à l'attribution prioritaire des logements adaptés aux publics cibles	X	X
Informar	X	X

DEFI 7 :

Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Action :

n° **28**

Consolider la réponse aux besoins spécifiques des ménages en grande difficulté sociale et économique

Constats

- Le dispositif MOUS Logement (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale Logement) a été créé courant 1996 dans l'agglomération châlonnaise afin de rechercher, avec les partenaires sociaux et les bailleurs publics châlonnais, une réponse au relogement des ménages les plus en difficulté et pour lesquels aucune solution n'a pu être trouvée dans le parc disponible compte tenu des spécificités du ménage.
- Afin d'apporter une réponse positive à ces cas particuliers, la MOUS Logement réunit les acteurs locaux du logement social afin d'établir un partenariat autour de compétences partagées et ainsi de disposer de la chaîne des décisions indispensable à la résolution de ces dossiers. Pour ce faire, la MOUS Logement anime, au niveau de Cités en Champagne, un groupe de travail qui se réunit régulièrement et qui est composé de la Ville et la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, l'Etat (notamment la DDCSPP), le Conseil Général de la Marne, les organismes logeurs sociaux locaux (Renaissance Immobilière Châlonnaise, Châlons-en-Champagne Habitat, Effort Rémois,...), le CCAS de Châlons-en-Champagne, l'UDAF de la Marne, la Maison Relais de Châlons, l'Association des Cités en Champagne de Prévention (ACCP), Habitat & Humanisme ...
- Le suivi animation de la MOUS Logement est assuré par le Comal Pact 51.
- Cependant, les acteurs de la MOUS Logement constatent de façon croissante :
 - une plus grande paupérisation et moins d'autonomie des situations familiales à traiter,
 - des personnes, qui souffrent d'une grande fragilité psychologique et qui relèvent d'un besoin d'hébergement dans une nouvelle structure adaptée à définir,
 - des biens, qui malgré la détente du marché restent chers à l'acquisition et qui ne sont pas toujours adaptés au profil des familles.
- Une réflexion est actuellement menée sur la nécessité de mutualiser des produits déjà réhabilités pour traiter l'accès aux logements des familles importantes.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

- Aussi aux :
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Mise en œuvre territorialisée

- Poursuivre le recensement des ménages en difficulté.
- Mutualiser les produits acquis et déjà réhabilités pour traiter l'accès aux logements des publics relevant de la MOUS Logement.
- Prospecter très ponctuellement les biens immobiliers qui pourraient être adaptés à des familles cumulant plusieurs handicaps sociaux, économiques, comportementaux mais qui ne sont pas disponibles parmi ceux déjà acquis et réhabilités dans le cadre de la MOUS Logement.
- Animer un groupe de travail constituant la MOUS Logement (présentation des fiches familiales et des biens recensés, détermination de solutions de logements pour les familles identifiées...).
- Envisager la possibilité de production de logements MOUS neufs pour organiser un "parcours résidentiel" des familles dont la situation a favorablement évolué.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne, Comal.
- Partenaire(s) : Ville et Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, Etat (notamment la DDCSPP), Conseil Général de la Marne, organismes logeurs sociaux locaux (Renaissance Immobilière Châlonnaise, Châlons-en-Champagne Habitat, Effort Rémois,...), CCAS de Châlons-en-Champagne, UDAF de la Marne, Maison Relais de Châlons, Association des Cités en Champagne de Prévention (ACCP), Habitat & Humanisme ...

Indicateurs de suivi

- Quantifier le nombre de ménages relevant d'un dispositif de relogement particulier (CLD, MOUS Logement).
- Bilan de la MOUS Logement.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Poursuivre le recensement des ménages en difficulté.	X	X
Mutualiser les produits acquis et déjà réhabilités pour traiter l'accès aux logements des publics relevant de la MOUS Logement.	X	X
Prospecter très ponctuellement les biens immobiliers qui pourraient être adaptés comportementaux mais qui ne sont pas disponibles parmi ceux déjà acquis et réhabilités dans le cadre de la MOUS Logement.	X	X
Animer un groupe de travail constituant la MOUS Logement.	X	X
Envisager la possibilité de production de logements MOUS neufs pour organiser un "parcours résidentiel" des familles dont la situation a favorablement évolué.		X

DEFI 7 :

Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Action :

n° **29**

Anticiper les besoins de mise à niveau de la Résidence Bellevue

Constats

- La Résidence Bellevue (anciennement Foyer Dunant) est constituée de 190 chambres qui accueillent des personnes isolées de tous les profils ainsi que d'une Résidence pour Personnes Agées (RPA) de 80 studios.
- Concernant son fonctionnement, il convient de noter :
 - que le taux d'occupation est de 70%,
 - que des difficultés de remplissage sont constatées, une soixantaine de chambres étant vacantes,
 - qu'aucun accompagnement social n'est proposé aux résidents pour le moment,
 - que la Résidence constitue une structure qui permet de répondre à des situations d'urgence.
- Une rénovation du bâtiment pourrait être envisagée de façon à :
 - mieux répondre aux besoins existants et à venir,
 - améliorer la qualité thermique des bâtiments.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

Mise en œuvre territorialisée

Accompagner la Résidence Bellevue dans :

- L'estimation de ses besoins en requalification que ce soit en termes de :
 - projet de fonctionnement de structure,
 - de bâtiments.
- L'élaboration d'un projet de requalification.
- La mise en œuvre de son projet.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne, Résidence Bellevue.
- Partenaire(s) : Etat, Ville de Châlons, Département, Région, CAF, bailleurs sociaux.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités.
- Nombre de logements construits.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Accompagner la Résidence Bellevue dans : • L'estimation de ses besoins en requalification • L'élaboration d'un projet de requalification. • La mise en œuvre de son projet.		X

DEFI 7 :

Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Action :

n° 30

Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage et répondre à l'enjeu de la sédentarisation de certaines familles

Constats

Approuvé en 2012, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) définit à la fois les secteurs géographiques d'implantation des terrains d'accueil ainsi que leur capacité pour les gens du voyage pour des séjours allant de quelques jours à plusieurs mois ainsi que des aires de grand passage pour les rassemblements ponctuels.

Dans cette logique, Cités en Champagne a réservé 2 sites pour ces populations spécifiques :

- Un terrain de 60 places pour les voyageurs régionaux et les voyageurs itinérants et semi-sédentaires, localisé au niveau de la route de Suippes (RD. 977) à Châlons-en-Champagne sur 5 hectares. Cette aire accueille en moyenne une quarantaine de caravanes (environ 100 personnes).
- L'aire de grands passages du Mont du Mesnil de 4 hectares à Sarry, peut recevoir une centaine de caravanes pour les grands rassemblements.

Au regard du SDAGV en vigueur, on peut considérer que, suite aux réalisations du précédent PLH, le dispositif d'accueil permanent de Cités en Champagne est suffisant pour répondre aux besoins. Néanmoins, il convient de considérer que :

- Même si l'accueil des gens du voyage pose globalement moins de difficultés à Châlons-en-Champagne que dans d'autres villes, des dégradations sont malgré tout toujours déplorer
- Les installations illégales de familles hors des terrains d'accueil ne sont pas solutionnées.
- Depuis 2012, des actions sont menées par la Ligue de l'Enseignement de la Marne pour l'aide à la scolarité et aux apprentissages des enfants issus des gens du voyage. Si tous les enfants sont scolarisés en cycle du 1^{er} degré, aucun ne fréquente le cycle du second degré
- Une salle pour permettre de faciliter la mise en place de dispositif comme l'aide aux devoirs et l'accompagnement des familles est en cours de finition.
- Il y a quelques familles qui sont actuellement en voie de sédentarisation sur l'aire d'accueil au niveau de la route de Suippes pour lesquelles un travail d'accompagnement à la sédentarisation pourrait être engagé..

En matière de politique locale de l'habitat, ces différents constats font qu'il apparaît nécessaire de :

- Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs.
- Répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles.

- Poursuivre et développer l'accompagnement social des gens du voyage accueillis dans les sites dédiés de façon à les soutenir dans leurs démarches administratives et sociales, de santé mais aussi pour permettre au mieux la scolarisation des enfants.
- Mettre fin aux stationnements sauvages dans l'ensemble du territoire communautaire.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques
- Aussi aux :
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Mise en œuvre territorialisée

- Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs en :
 - se reposant sur le dispositif mis en place lors du précédent PLH,
 - en développant l'accompagnement social des gens du voyage accueillis dans les sites dédiés de façon à les soutenir dans leurs démarches administratives, sociales, médicales et de scolarisation des enfants.
- Répondre et accompagner les demandes de sédentarisation des familles par :
 - le financement au titre des aides à la pierre d'opérations de construction de logements ou de réalisation de terrains familiaux,
 - la mise en place d'une coordination autour des familles repérées pour mobiliser les différents partenaires pour la recherche d'un logement et l'accompagnement de la famille dans cette démarche.

Gouvernance

- Porteur(s) : Service "Habitat" de Cités en Champagne.
- Partenaire(s) : Etat, Communes, Département, Région, CAF.

Indicateurs de suivi

- Bilan d'occupation des 2 sites dédiés à l'accueil des gens du voyages situés à :
 - Châlons-en-Champagne, route de Suippes,
 - Sarry, route de Marson
- Nombre d'opérations de construction de logements ou réalisation de terrains familiaux.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs	X	X
Répondre et accompagner les demandes de sédentarisation des familles		X

DEFI 8 :

Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Action :

n° 31

Poursuivre la démarche de connaissance des marchés locaux de l'habitat et du foncier dédié

Constats

- Réalisé par l'AUDC pour le compte du Syndicat mixte et de la Communauté d'agglomération Cités en Champagne, le travail d'observation en matière d'habitat a pour vocation le suivi et l'analyse des marchés locaux du logement et du foncier. Avec ce dispositif permanent d'observation et de connaissance mettant en évidence les interactions entre territoires, soulignant les disparités et identifiant les forces et faiblesses des périmètres analysés, il s'agit d'appréhender les tendances lourdes, de conduire des analyses prospectives et de contribuer à la définition des politiques locales de l'habitat et du foncier.
- Ce dispositif d'observation mobilise un réseau d'échange et de coproduction. Ce partenariat permet de disposer des données indispensables à l'analyse, telles que la construction neuve, les ventes de logements neufs et anciens, les loyers du parc privé, les financements publics en matière de construction et de réhabilitation, les demandes de logements sociaux, les données relatives aux bénéficiaires des aides au logement, etc. L'ambition de cet outil, outre le fait de rapprocher les différentes sources d'information, de les confronter et de les analyser, est de constituer un lieu d'échanges et de débats entre élus, promoteurs, bailleurs, aménageurs, services de l'Etat et associations œuvrant dans les domaines de l'habitat et du foncier.
- Parallèlement, l'AUDC réalise depuis 2010 pour le seul compte de Cités en Champagne un Diagnostic social dans lequel sont développées, à des échelles infra-communales (quartier, ZUS, quartiers d'intervention du CUCS), des analyses qui ont pour vocation d'alimenter le suivi et l'élaboration des politiques locales de cohésion et de mixité sociale menées sur le territoire de Cités en Champagne. Les thématiques abordées par ce Diagnostic social se rapportent à la population, à la famille, à la petite enfance, aux logements, à l'emploi, aux niveaux de formation, aux revenus, personnes âgées et handicapées.
- Outre ces 2 types de documents, l'AUDC réalise périodiquement, en partenariat avec le service communautaire de l'habitat, un document de suivi-évaluation du PLH.
- Par le biais de ces 3 outils développés, Cités en Champagne dispose d'un dispositif de connaissance de son marché de l'habitat et du foncier dédié dont les objectifs et les méthodes seront amenés à évoluer avec l'actuel PLH pour suivre avec efficacité sa mise en œuvre et permettre davantage de réactivité de la collectivité.
- Autour de la préoccupation majeure qu'est l'adéquation entre l'offre et la demande, le dispositif d'observation actualisé aura pour objectifs de :
 - capitaliser les statistiques des actions de Cités en Champagne relatives à l'habitat,

- analyser la pertinence des réponses apportées à la diversité de la demande d'habitat des ménages,
- constituer un support d'échanges transversaux au sein de la collectivité autour des enjeux d'habitat du territoire communautaire ,
- alimenter les échanges avec l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire au sein des instances et commissions chargées du suivi du PLH,
- permettre de proposer les évolutions pertinentes et nécessaires pour améliorer collectivement les réponses apportées à l'atteinte des objectifs.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

- Continuer de réaliser périodiquement, en partenariat avec les services "Habitat" et "Aménagement de l'espace communautaire" de la CAC, un document de suivi-évaluation du PLH.
- Assurer une production régulière d'études relatives à des thématiques ciblées (par exemple : enquêtes marchés immobiliers, loyers à la relocation, analyse de la demande en logement social, recensement de l'offre en accession et en location, bilan à mi-parcours du PLH ...).
- Ces études seront détaillées chaque année dans le programme mutualisé de l'AUDC.
- Continuer de développer les partenariats autour du marché local de l'habitat.
- Assurer et promouvoir une connaissance partagée selon des modalités à préciser (par exemple : une lettre du PLH (1 parution par an), l'organisation de conférences-débats sur un thème donné, animation d'une page Internet sur le site Internet de Cités en Champagne et sur celui du syndicat mixte du Pays de Châlons ...).

Gouvernance

- Porteur(s) :
 - Services "Habitat" et "Aménagement de l'espace communautaire" de la CAC,
 - AUDC.

- Partenaire(s) : Communes de la CAC, Bailleurs sociaux, Notaires, Agences immobilières, Promoteurs et lotisseurs, Etat, Conseil général, Conseil régional, Ademe, Arca-USH, Arcad, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, UNPI, Conseil Régional de l'Ordre des architectes, Mission Locale.

Indicateurs de suivi

Nombre d'études thématiques réalisées dans le domaine du marché de l'habitat de Cités en Champagne.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Redéfinition des objectifs et contenus des observatoires AUDC au titre de l'actuel PLH.	X	
Annuellement à partir de 2016, réalisation : • D'études thématiques, • Du suivi-évaluation du PLH, • D'actions de diffusion de la connaissance partagée du marché local de l'habitat.	X	X

DEFI 8 :

Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Action :

n° 32

Sur le territoire de Cités en Champagne, évaluer les impacts, en matière d'habitat et de foncier, de la fin des implantations de la Défense et ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral

Constats

- Historiquement, 2 des spécificités majeures de la ville de Châlons sont son importante composante administrative (près de 1 salarié sur 2) et son rôle dans l'accueil des activités de la Défense (encore près de 1 200 postes) En 2014, le Gouvernement a :
 - officialisé le départ de la ville préfecture des personnels de la Défense d'ici juillet 2015.
 - engagé la discussion concernant le projet de réforme territoriale qui s'est concrétisé par la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral qui acte à terme pour Châlons la perte de son statut de capitale de Région.
- Potentiellement, ces 2 démarches induiront à terme une diminution marquée des postes de la sphère publique qui y sont actuellement localisés. Compte tenu de leur place dans la sociologie et la population active du territoire, la contraction des personnels concernés aura nécessairement des impacts sur l'économie du territoire communautaire, et donc sur son marché de l'habitat qui aura à s'adapter à cette nouvelle donne. Cet ajustement risque d'être d'autant plus difficile que depuis quelques années :
 - une tendance à la détente du marché du logement dans le pôle urbain s'observe avec en corollaire le développement de la vacance alors que dans le reste du territoire, un équilibre entre l'offre et la demande peut être encore observé,
 - au sein du Pays de Châlons, le pôle urbain continue de :
 - . perdre en attractivité résidentielle,
 - . voir sa population diminuer et son nombre de ménages légèrement augmenter, faisant que se développent :
 - . le phénomène d'étalement urbain,
 - . les disparités de peuplement induisant la présence de populations aux caractéristiques pratiquement opposées entre le cœur urbain et les secteurs de la couronne périurbaine.

- Selon une étude de l'AUDC¹, si on excluait les propriétés de la SNCF, de la Défense ainsi que des communes et intercommunalités, les emprises foncières détenues par un propriétaire public (Etat hors Armée, Conseils Général et Régional, Services hospitaliers ...) étaient estimées à un peu plus de 415 hectares et étaient principalement localisées dans la seule ville préfecture à la fin des années 2000. La mise en œuvre dans la deuxième moitié des années 2000 de la Révision Générale des Politiques Publiques a peu modifié cette situation.
- Fin 2014, les emprises militaires représentent près de 145 hectares sur la seule ville de Châlons en Champagne.
- Pour la bonne mise en œuvre de sa politique de l'habitat, il y a une nécessité pour Cités en Champagne d'être en capacité d'appréhender au mieux les impacts, en matière d'habitat comme de foncier sur son territoire, de la fin des implantations de la Défense et ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché,
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir,
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne.

Mise en œuvre territorialisée

- Identifier les effectifs et les emprises foncières concernées en matière de sphère publique (Défense, Fonctions étatiques territoriales et hospitalières).
- Elaborer un ensemble de scénarii de type "test de résistance" quantifiant les conséquences de la perte du statut de capitale régionale sur l'emploi local et sur la démographie en termes :
 - de fréquentation d'équipements publics comme les écoles, les collèges et les services hospitaliers,
 - de foncier d'activité délaissé,
 - d'emplois indirects et induits,
 - de commerce (estimation du potentiel de consommation des agents du secteur public).
- Analyser chacun de ces scénarii sous l'angle des effets sur le marché local de l'habitat.
- Formuler des préconisations contribuant à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et à l'élaboration du projet de territoire de Cités en Champagne.

Gouvernance

- Porteur(s) : CAC et AUDC.
- Partenaire(s) : Communes de la CAC, Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, Bailleurs sociaux, Notaires, Agences immobilières, Promoteurs et lotisseurs, État, Conseil

¹ "L'EMPLOI PUBLIC dans l'Agglomération et le SCoT de Châlons-en-Champagne", AUDC, novembre 2009.

général, Conseil régional, Ademe, Arca-USH, Arcad, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, UNPI, Conseil Régional de l'Ordre des architectes, Mission Locale.

Indicateurs de suivi

Nombre d'études thématiques réalisées dans le domaine.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Définition des études à réaliser	X	
Phase d'études et de préconisations (2016/2017)	X	X

DEFI 8 :

Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Action :

n° 33

Réfléchir à la mise en place d'une Agence Communautaire d'Information sur le Logement et l'Energie (Acile) de Cités en Champagne

Constats

Les démarches et les questionnements en lien avec l'habitat sont divers et complexes tout comme les acteurs impliqués à ce sujet. De nombreux dispositifs spécifiques (PLH, ANAH, OPAH, Aides à l'accession sociale, ZPPAUP, Adalogis ...) et structures existent en faveur de l'accès, du maintien et de la mise en confort des logements (Comal 51, Arca-USH, Arcad, UNPI, bailleurs sociaux, Maison départementale du handicap, CCAS ...) suivant la thématique (attribution d'un logement social, accession à la propriété, investissement locatif, logement des jeunes ...) ou le secteur géographique. Cette multitude d'éléments n'offre pas toujours une visibilité suffisante et ne simplifie pas les démarches des ménages.

Ainsi, par le développement des synergies entre les différents acteurs déjà existants, il est souhaitable de mettre en place un guichet unique dédié à l'habitat pour répondre aux besoins exprimés par la population qu'il s'agisse de nouveaux arrivants ou d'habitants voulant construire, vendre ou louer. Grâce à cette structure intitulée par exemple "Agence Communautaire d'Information sur le Logement et l'Energie (Acile)", les personnes pourront bénéficier de permanences d'accueil institutionnelles, associatives ou juridiques.

Ce guichet unique pourrait regrouper à la fois des représentants de structures comme le Comal 51, l'UNPI, la Plateforme Logement Jeunes. Il ne s'agit pas de doubler ce qui existe déjà mais plutôt de regrouper dans un seul lieu notamment sous forme par exemple de permanences

Il permettrait de pallier en partie l'absence au niveau départemental de structures de conseil aux ménages en matière d'habitat de type ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) et CAUE ((Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

Plus particulièrement, cette Acile aurait 4 missions :

- Informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

La Plate-forme Logement Jeunes et la Mission Locale le dispositif Adalogis réalisent en grande partie ce type de prestations respectivement sur la question des jeunes,

Le dispositif Adalogis fait de même concernant les personnes âgées et en situation d'handicap.

- Fournir des conseils sur les problématiques énergétiques et en particulier sur les démarches d'actions à destination des particuliers : éco-construire et éco-rénover (bilan énergétique de l'existant partant d'un diagnostic, d'une identification et d'une hiérarchisation des travaux).

Action en grande partie réalisée déjà par L'Espace Info Energie de Châlons-en-Champagne.

- Sensibiliser et aider les propriétaires à valoriser leur bien immobilier dans le respect de l'identité territoriale et des recommandations de l'Agglomération en matière d'intégration urbaine et paysagère, de traitement architectural, et de développement durable. Il s'agit par exemple :
 - de réaliser des expositions,

Action déjà réalisée par le Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine de Châlons-en-Champagne.

- proposer aux particuliers des conseils à la fois techniques et historiques pour tous travaux envisagés en ZPPAUP.

Déjà tenues de permanences mensuelles en Mairie de Châlons.

- Informer sur tous les aspects et les facteurs qui contribuent à la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, sur les démarches et les possibilités d'actions offertes par les différents services administratifs et les professionnels.

Action partiellement réalisée par le Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine de Châlons-en-Champagne.

- Recueillir les préoccupations exprimées par les visiteurs et faire remonter aux collectivités locales, à l'administration et aux professionnels les éléments d'information indispensables sur les besoins en matière de logement et d'environnement, sur les ressources et la solvabilité des demandeurs et sur les attentes et comportements des usagers et des professionnels.
- Assister Cités en Champagne dans la mise en œuvre de l'article 97 de la loi ALUR à l'échelle de son territoire, par :
 - L'élaboration d'un dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et d'information des demandeurs, des conventions passées et des accords collectifs à l'élaborés.
 - La création et l'hébergement d'un service physique d'accueil et d'information communautaire des demandeurs en logement social ;
 - la mise en place et le fonctionnement d'une conférence intercommunale du logement (CIL) qui devra être :
 - . co-présidée par le Préfet et le Président de Cités en Champagne.
 - . composée des maires des communes membres de la Communauté d'agglomération, des représentants du département, des bailleurs sociaux, des réservataires, des associations de locataires, des organismes agréés, des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées.
 - . être associée au suivi de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, des conventions passées et des accords collectifs à l'élaborés pour le territoire de Cités en Champagne.
 - . veiller à la mise en œuvre d'un droit à une information du demandeur en matière de logement social.

Cette CIL regroupera les maires des communes membres, le préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que d'associations.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :
DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH
- Aussi aux :
 - DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
 - DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
 - DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
 - DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
 - DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Mise en œuvre territorialisée

Il conviendra notamment :

- dans un premier temps, de valider la nécessité de l'existence d'une structure de type Acile à l'échelle du territoire de Cités en Champagne en :
 - recensant et fédérant les différents acteurs potentiels d'une telle structure,
 - identifiant les besoins non encore satisfaits et les options pour le faire.
- par la suite :
 - de préciser son périmètre d'intervention qui aura un double rôle de conseil et d'orientation mais aussi d'animation et d'éducation,
 - d'envisager l'éventualité de la tenue ponctuelle de permanences dans des communes autres que Châlons-en-Champagne.

Gouvernance

Porteur(s) : Service "Habitat" de la CAC et AUDC

Partenaires

Communes de la CAC, Bailleurs sociaux, Notaires, Agences immobilières, Promoteurs et lotisseurs, Etat, Conseil général, Conseil régional, Ademe, Arca-USH, Arcad, UNPI, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Conseil Régional de l'Ordre des architectes, Mission Locale.

Indicateurs de suivi

- Nombre de particuliers reçus au sein de l'Acile,
- Enquêtes de satisfaction.

Calendrier prévisionnel

	2015-2017	2017-2020
Réflexion	X	
Mise en oeuvre		X

DEFI 8 :

Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Action :

n° 34

Instituer un mode de gouvernance facilitant l'efficience des dispositifs de la politique de l'habitat de Cités en Champagne

Constats

- Cités en Champagne est une intercommunalité qui est passée début 2014, de 14 à 38 communes. Du fait de l'élargissement conséquent de son périmètre, elle doit revoir son projet de territoire. L'actuel PLH a vocation à constituer le volet Habitat de ce futur document stratégique.
- Par rapport au précédent PLH qui "était de construction", l'actuel se veut "de reconquête" :
 - du bâti et des espaces urbains,
 - des cœurs de ville et des centres-bourgs,
 - des logements vacants,
 - des parcs privés et publics par des actions de rénovation et d'adaptation accompagnées parfois de réflexions sur les nouvelles fonctionnalités des équipements.

tout ceci dans un souci affirmé d'aborder la problématique de la vulnérabilité énergétique des ménages.

Il s'inscrit dans une démarche visant à coordonner l'aménagement de l'espace (densité, formes urbaines) et l'équilibre social de l'habitat (mixité sociale et diversité générationnelle) en transversalité avec le développement durable (qualité de l'habitat, maîtrise de l'étalement urbain, nouveaux usages du logement, etc).

- Lors de l'élaboration du PLH, plusieurs réunions ont eu lieu avec les personnes morales associées afin de recueillir leur avis lors des différentes étapes de travail. Ce groupe est composé des acteurs de l'habitat sur le territoire : bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs, élus des communes de Cités en Champagne associations, structures d'hébergements.... Ces mêmes acteurs ont été sollicités pour enrichir les fiches actions et outils durant le dernier trimestre 2014. Il convient de maintenir cette mobilisation collective, et d'assurer la coordination entre les acteurs de l'habitat et le comité de pilotage du PLH, réunissant les élus de Cités en Champagne en charge du PLH et les maires des communes.
- Pour la bonne mise en œuvre et l'évaluation de l'outil opérationnel que doit être un PLH, le partenariat, son animation et sa gouvernance seront des éléments fondamentaux de réussite.

Objectifs

Cette fiche action répond :

- Principalement au :

DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

- Aussi au :

DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Gouvernance et pilotage du PLH

- Dans la continuité de la démarche d'élaboration du PLH, le suivi de la mise en œuvre du programme d'actions sera assuré par les différentes instances de débat et de décision existant déjà au sein de Cités en Champagne : commission "Habitat et Cohésion sociale", Bureau, Conseil communautaire et Conférence intercommunale du logement (dans la configuration prévue par l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)).

Seront présentés aux **élus communautaires** :

- les bilans de réalisation quantitatifs et qualitatifs du PLH (annuel, à mi-parcours et final),
- des propositions d'études, d'outils opérationnels ou de fonds de concours identifiés dans le programme d'action,
- des propositions de réévaluation des objectifs et, si nécessaire, du programme d'actions (ajustements techniques ou financiers, besoins émergents non évalués dans le programme d'actions ...).

Par ailleurs, un Comité de suivi sera institué. Il réunira :

- le Vice-Président délégué à l'habitat,
- la Vice-Président délégué à la cohésion sociale,
- 4 membres du Bureau communautaire représentant chacun 1 des 4 secteurs du territoire de la Communauté d'agglomération (Cœur urbain, Reste du pôle urbain, Couronne périurbaine et Secteur Sud),
- le Président de Commission "Habitat et Cohésion sociale".

Par ailleurs, ses membres :

- auront pour mission d'assurer un suivi semestriel de la mise en œuvre du PLH,
 - pourront, le cas échéant, se faire assister des responsables et des techniciens des différents services de Cités en Champagne, ou d'une ou plusieurs de ses communes, ainsi que de l'AUDC, mobilisés dans le cadre de la mise en œuvre des différentes actions du PLH et du futur projet de territoire communautaire,
 - verront, annuellement, leur réunion confondue avec celle du Bureau communautaire où sera abordée la mise en œuvre du PLH.
- Un **Comité de Pilotage** élargi aux principaux partenaires et financeurs (Etat, ANRU, ANAH, Conseil général, Région, bailleurs sociaux ...) se réunira pour l'évaluation à mi-parcours et pour le bilan final. Il doit permettre de :
 - mesurer l'état d'avancement du programme d'action et la mobilisation des différents partenaires,
 - identifier les difficultés rencontrées et les ajustements partenariaux nécessaires.

La concertation et les conventions avec les communes

L'élaboration du PLH a permis l'organisation de rencontres spécifiques entre Cités en Champagne, l'AUDC et les communes de l'agglomération. Cette concertation au plus près des réalités locales a permis un dialogue constructif entre la dimension intercommunale de la politique communautaire de l'habitat et l'échelon communal. De nombreuses communes ne disposent pas d'ingénierie technique et ont exprimé leurs besoins de contacts plus réguliers, d'actions d'information, de sensibilisation et de formation. Inversement, Cités en Champagne et l'AUDC ont besoin pour l'accomplissement de leurs

différentes missions de consolider des informations sur les réalisations et les projets communaux pour mieux ajuster leurs différentes actions. Cités en Champagne et l'AUDC proposeront des :

- Rencontres par secteur communautaire régulières pour partager avec les communes la mise en œuvre du PLH et recueillir localement l'état d'avancement des projets en matière d'habitat ou de foncier.
- Feuilles de routes territoriales qui sont des documents bipartites destinées à formaliser les objectifs communs entre Cités en Champagne et les communes et articuler les modalités d'intervention. Dans ces documents, seront notamment déclinés les objectifs de production neuve par secteurs (Cœur urbain, Reste du pôle urbain, Couronne périurbaine et Secteur Sud) puis par communes les constituant. La finalité première de ces feuilles de route est de faciliter la mise en œuvre du PLH à l'échelle de chacune des communes de Cités en Champagne. Ces documents seront élaborés selon le modèle suivant :



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2020
DE CITES EN CHAMPAGNE**

Logo de la
commune

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

COMMUNE DE :

SECTEUR : ..

Elu(s) référent(s) sur les questions de politique de l'habitat :

Nom	Prénom	Titre/délégation dans le conseil municipal

1. DONNEES DE CADRAGE

POPULATION ET PARC DE LOGEMENTS EN 2011 (Source INSEE)

--- habitants (--- de plus qu'en 2006)

--- personnes / ménage (contre --- en 2006)

--- résidences principales (--- de plus qu'en 2006)

CONSOMMATION D'ESPACE

Surface totale de la commune : ---- ha

Surface totale urbanisée pour l'habitat en 2008 : ---- ha

EQUIPEMENTS EXISTANTS SUR LA COMMUNE

☐ Ecole maternelle

☐ Commerce(s) et service(s) de proximité

☐ Salle des fêtes / Salle polyvalente

☐ Ecole primaire

☐ Commerce(s) et service(s) de santé



2. OBJECTIFS COMMUNS ENTRE CITES EN CHAMPAGNE EN MATIERE DE POLITIQUE DE L'HABITAT

.....
.....
.....

.....
.....
.....

Objectifs de production neuve sur la durée du PLH pour :

- la commune :
- le secteur auquel appartient la commune :

2. MODALITES D'INTERVENTION ENVISAGEES

.....
.....
.....

.....
.....
.....



3. FONCIER

Le foncier disponible est issu du diagnostic foncier réalisé par l'AUDC dans le cadre de l'élaboration du SCoT de Châlons en Champagne

Nature du document d'urbanisme de la commune :

1990-1999 → -- nouveaux logements

1990-1999 → -- ha consommé pour l'habitat

1999-2008 → --- nouveaux logements

1999-2008 → -- ha consommés pour l'habitat

Surfaces des zones disponibles			Densité résidentielle	Taille moyenne des parcelles
Urbanisables à court terme	Urbanisables à moyen et long terme	Ensemble		
--- ha	--- ha	--- ha	1970-1990 --- log/ha	--- m ²
			1990-2008 --- log/ha	--- m ²

SIMULATIONS DE L'AUGMENTATION DES DENSITES ET INCIDENCES SUR LA POPULATION

Perspectives	Densité résidentielle (Logements/ha)	Taille moyenne des parcelles (m ²)	Potentiels en nombre de logements des zones			Potentiels en nombre d'habitants des zones			Durée de vie des réserves foncières		
			urbanisables à court terme (Logements)	urbanisables à moyen et long terme (Logements)	Ensemble (Logements)	urbanisables à court terme (Habitants)	urbanisables à moyen et long terme (Habitants)	Ensemble (Habitants)	urbanisables à court terme (Années)	urbanisables à moyen et long terme (Années)	Ensemble (Années)
Scénario tendanciel											
Scénario de densification moyenne											
Scénario de densification forte											

Les outils d'observation et d'évaluation

Le suivi, l'évaluation et l'animation du PLH repose sur une démarche pilotée par Cités en Champagne, en appui avec l'AUDC. Les outils sont les suivants :

- Bilans du programme d'action réalisés par Cités en Champagne (bilans financiers, bilans des réalisations).

- Analyses et travaux d'études conduits par l'AUDC dans le champ de l'habitat à différentes échelles : Observatoire de l'habitat, observation des mobilités résidentielles, Observatoire du foncier, Diagnostic social, études ponctuelles.

En complément, le programme d'action du PLH a identifié la nécessité d'appréhender de manière plus fine les impacts en matière d'habitat, sur le territoire de Cités en Champagne, de la fin des implantations de la Défense ainsi que ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral en apportant une attention particulière :

- Aux effets sur le fonctionnement du marché local de l'habitat.
- A la question du foncier potentiellement libérable.

Ces différents outils mobilisés doivent permettre de dégager des analyses territorialisées et d'apporter aux partenaires les éléments d'évaluation nécessaires pour mesurer les impacts du programme d'actions, l'atteinte des objectifs et les ajustements nécessaires à réaliser. Les outils d'observation et d'analyse doivent ainsi permettre de conforter la dynamique partenariale par un dialogue continu sur les résultats et les indicateurs du territoire, le partage de l'analyse et la construction d'une stratégie collective.

L'animation et la mobilisation des partenaires

Dans la continuité de la démarche d'élaboration du PLH, l'animation s'appuiera sur l'organisation de réunions et de temps d'échanges mais aussi de visites de terrain à visée pédagogique pour sensibiliser les différents acteurs (élus, professionnels, associations...). Le développement de supports de communication et d'une information plus large notamment à destination du grand public sont de nouvelles pistes de travail à construire avec les partenaires.

Les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Les groupes de travail techniques qui se réunissent en fonction des thématiques proposées par les partenaires. Les thématiques qui peuvent d'ores et déjà être identifiées sont : le financement du logement social, les outils de l'accession sociale, la "boîte à outils" fonciers, les nouvelles formes d'habitat...
- Des actions de sensibilisation et de communication. Ce dernier point reste à préciser mais les pistes sont les suivantes : articulation avec les actions grand public de l'Agenda 21, appui technique aux communes pour la mise en compatibilité SCOT-PLU-PLH, réflexion sur l'opportunité d'une démarche PLUi, mise en forme d'outils pédagogiques (habitat, foncier) à destination des élus, cahiers techniques pour les professionnels, visites de terrain et d'opérations exemplaires (cf. notamment fiches action n° 19 à 22). En cas de mise en place, l'Acile (cf. fiche action n° 33) devra être intégrée dans cette démarche de sensibilisation et de communication.

Cités en Champagne et l'AUDC s'attacheront à initier et organiser des échanges plus réguliers avec les promoteurs privés, les gestionnaires de biens et les bailleurs sociaux. Ils représentent autant d'opportunités de :

- Maintenir le lien entre partenaires, Cités en Champagne et AUDC après l'adoption du PLH par une information régulière.
- Faire connaître la politique locale de l'habitat et échanger sur sa mise en œuvre sur le territoire pour éventuellement réajuster des dispositifs, des actions.
- Replacer la politique locale de l'habitat dans un contexte national suivant les évolutions législatives, institutionnelles, de société.
- Partager des expériences, des pratiques, des savoir-faire.

Gouvernance

Porteur(s) : Cités en Champagne.

Partenaires

AUDC, Communes de la CAC, Bailleurs sociaux, Notaires, Agences immobilières, Promoteurs et lotisseurs, Etat, Conseil général, Conseil régional, Ademe, Arca-USH, UNPI, Arcad, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Conseil Régional de l'Ordre des architectes.

BUDGET PREVISIONNEL

pour la mise en œuvre du PLH 2015-2020

Défis	Actions		Calendrier prévisionnel de mise en œuvre	Pilotage de l'action	Financements prévisionnels	Financiers identifiés ou à solliciter
DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'existant ne correspondant plus aux besoins du marché	Action 1	Redonner à l'habitat du centre-ville châlonnais une attractivité assurant sa redensification	2015-2016 Etude urbaine sur le centre- ville	Ville de Châlons-en Champagne	200 000 €	Ville de Châlons-en-Champagne
	Action 2	Maintenir l'attractivité de l'habitat dans les autres communes de Cités-en-Champagne	2015-2020	CAC communes	Aide à l'ingénierie A définir Participation au titre du programme partenarial de l'AUDC	CAC Communes Etat
	Action 3	Repérer et résorber la vacance	2015-2020	Syndicat mixte Pays de Châlons Etude pré-opérationnelle d'OPAH en cours AUDC Etude de la vacance en lien avec l'observatoire de l'habitat	20 000 € pour la part correspondant aux 24 communes de la CAC	Syndicat mixte du Pays de Châlons ANAH
	Action 4	Favoriser l'intervention d'une structure du type Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) comme un des moyens de développer une offre locative sociale dans le parc privé	2017-2020		En attente de définition du projet	

Défis	Actions		Calendrier prévisionnel de mise en œuvre	Pilotage de l'action	Financements prévisionnels	Financeurs identifiés ou à solliciter
	Action 5	Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant par les bailleurs sociaux	2015-2020 Inscription convention de délégation des aides à la pierre	CAC	92 300 € correspondant à 40 PLAI Prime surcharge foncière Etat 12 000 € /2015	Etat Bailleurs
	Action 6	Volet centre-ville / centre bourg d'une OPAH	2016-2018 + prolongation éventuelle	CAC	2 000 000 € hors suivi animation	ANAH Région CAC Etat Communes
DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir	Action 7	Une offre neuve diversifiée qui soit nécessairement limitée par rapport à la période antérieure correspondant au précédent PLH	2015-2020	CAC	Sans objet	
	Action 8	Une offre territorialisée selon des principes de non-concurrence des projets, de limitation de l'étalement urbain, de sobriété dans la consommation des terres agricoles et de lutte contre l'affaiblissement de la fonction de centralité du cœur urbain	2015-2020	CAC	Sans objet	
	Action 9	Favoriser une offre neuve en accession à prix maîtrisé adaptée aux besoins des ménages	2016-2020	CAC Aide aux PSLA et à l'accession sociale	500 000 €	CAC
	Action 10	Favoriser une offre neuve à loyer modéré adaptée aux besoins des ménages	2015-2020	CAC Inscription convention de délégation des aides à la pierre	267 700 € correspondant à 58 PLAI Garantie d'emprunt de la CAC pour les opérations de constructions neuves	Etat Bailleurs sociaux
DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux de la population par une politique de l'habitat adaptée	Action 11	Favoriser la prise en compte du vieillissement global de la population	2015-2020		Aide à l'ingénierie A définir Analyse des besoins sociaux du CCAC de Châlons	

Défis	Actions		Calendrier prévisionnel de mise en œuvre	Pilotage de l'action	Financements prévisionnels	Financiers identifiés ou à solliciter
	Action 12	Anticiper les besoins de mise à niveau et de renforcement du parc de résidences pour personnes âgées de l'agglomération afin d'en favoriser une meilleure adéquation offre/demande	2015-2017 - 2015 travaux rénovation/extension RPA Clamart - Autres résidences à définir	CCAS de Châlons-en-Champagne ACFA pour RPA Dunant	6 000 000 € dont 4 200 000 € RPA Clamart	Ville de Châlons-en-Champagne bailleurs propriétaires des immeubles Conseil Départemental CNCA CARSAT
	Action 13	Développer des solutions innovantes en matière d'habitat des seniors (offre intergénérationnelle et domotique)	2017	CCAS de Châlons-en-Champagne Projet de gérontopôle	En attente de définition du projet	Etat Ville de Châlons-en-Champagne CAC Conseil Départemental
DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique	Action 14	Poursuivre la modernisation du parc locatif social existant	2015/2020	Bailleurs sociaux Réhabilitation 500 logements	6 000 000 €	Etat Région CDC
	Action 15	Poursuivre la modernisation du parc privé existant	2015 fin OPAH en cours 2016 – 2018 + prolongation éventuelle	CAC OPAH	2 000 000 € hors suivi animation	ANAH Région CAC Etat communes
	Action 16	Poursuivre le renouvellement urbain de Cités en Champagne : en particulier par une démarche de renouvellement urbain du Verbeau	2015-2020	CAC Etat	Chef de projet RU 350 000 € En attente de définition du projet	Etat Ville de Châlons-en-Champagne Bailleurs sociaux CAC
	Action 17	Mettre en place une mission de repérage, de veille et d'accompagnement des copropriétés	2017-2020	CAC	Mission spécifique à confier à un opérateur 50 000 €	ANAH CAC communes
	Action 18	Lutter contre la précarité énergétique	2015-2020	CAC	Volet précarité énergétique OPAH 2 000 000 €	ANAH CAC Région
DEFI 5 :	Action 19	Contribuer à la mise en œuvre des objectifs territorialisés	2015/2020	AUDC	Participation au titre du programme partenarial de l'AUDC	Etat CAC communes

Défis	Actions		Calendrier prévisionnel de mise en œuvre	Pilotage de l'action	Financements prévisionnels	Financiers identifiés ou à solliciter
Favoriser un développement équilibrée, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne	Action 20	Sensibiliser aux enjeux de l'habitat durable	2015-2015	CAC	Participation au titre du programme partenarial de l'AUDC Mobilisation du chargé de mission Agenda 21 CAC	Etat CAC ADEME Région
	Action 21	Renforcer l'action foncière coordonnée à l'échelle de Cités en Champagne pour la mise en œuvre du PLH	2015-2020	CAC	Participation au titre du programme partenarial de l'AUDC Budget foncier CAC	CAC Safer Etat
DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne	Action 22	Partager une meilleure connaissance de la demande et des mobilités résidentielles	2015-2020	AUDC	Participation au titre du programme partenarial de l'AUDC	ARCA
	Action 23	Développer l'accessibilité à une offre de logements abordables notamment pour les ménages de jeunes actifs	2015-2020	CAC	Sans objet	
	Action 24	Accompagner la stratégie territoriale de vente du patrimoine HLM	2016-2020	CAC	Aide communautaire à l'accession sociale 50 000 €	CAC
	Action 25	Consolider la réponse aux besoins de relogement des populations prioritaires en sortie des structures d'hébergement	2017-2020	Conseil départemental Etat	A compléter ultérieurement	
DEFI 7 : CONTINUER DE PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES	Action 26	Accompagner la demande en logements résultant de la montée en puissance du Programme Campus 3000 de l'agglomération	2018-2020	CAC	Production par création et/ou rénovation d'une offre nouvelle de logements étudiants 4 000 000 €	Bailleurs publics Bailleurs privés CROUS Etat CAC Ville CCAS
	Action 27	Contribuer à l'amélioration de la réponse à la problématique du logement des seniors et des personnes handicapées, à l'échelle de Cités en Champagne, dans le cadre du dispositif ADALOGIS	2015-2020	Comal 51	270 000 € Convention CD/ARCA/Bailleurs sociaux	Conseil Départemental Bailleurs sociaux
	Action 28	Consolider la réponse aux besoins spécifiques des ménages en grande	2015-2020	CAC	Mous logement 285 000 €	Etat CAC Bailleurs sociaux

Défis	Actions		Calendrier prévisionnel de mise en œuvre	Pilotage de l'action	Financements prévisionnels	Financiers identifiés ou à solliciter
		difficulté sociale et économique				Conseil Départemental
	Action 29	Anticiper les besoins de mise à niveau de la résidence Bellevue	2017-2020	ACFA	projet à intégrer dans la réflexion ANRU 2 quartier Ouest Non chiffré	Etat CCH CAC Région Conseil Départemental
	Action 30	Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage et répondre à l'enjeu de la sédentarisation de certaines familles	2018-2020	CAC	100 000 € Accompagnement social	Etat Bailleurs sociaux CAC
DEFI 8 : ANIMER ET MOBILISER LES ACTEURS DE L'HABITAT AUTOUR DU PLH	Action 31	Poursuivre la démarche de connaissance des marchés locaux de l'habitat et du foncier dédié	2015-2020	AUDC	Participation au titre du programme partenarial de l'AUDC	
	Action 32	Sur le territoire de Cités en Champagne, évaluer les impacts, en matière d'habitat et de foncier, de la fin des implantations de la Défense et ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral	2015-2020	AUDC	CRSD Participation au titre du programme partenarial de l'AUDC	Etat Ville de Châlons-en-Champagne CAC Autres
	Action 33	Réfléchir à la mise en place d'une Agence Communautaire d'Information sur le Logement et l'Energie (ACILE) de Cités en Champagne	2016-2020	CAC	Préfiguration guichet unique par la mise en place - plateforme énergie 250 000 € - Lieu d'accueil demandeur de logements sociaux article 97 loi ALUR	CAC Région Point Info énergie Etat ARCA
	Action 34	Instituer un mode de gouvernance facilitant l'efficacité des dispositifs de la politique de l'habitat de Cités en Champagne			A mutualiser avec la conférence intercommunale du logement	

PLH 2015-2020

Tome 4

PROGRAMME D'ACTIONS



CITÉS EN CHAMPAGNE
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
www.citesenchampagne.net

26, rue Joseph-Marie Jacquard
BP 187
51009 Châlons en Champagne Cedex
Site internet : www.citesenchampagne.net



Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération
et du pays de Châlons-en-Champagne
13 rue des Augustins
CS 60013 ·
51005 Châlons en Champagne Cedex