

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) défini par les articles L302-1 à L302.4 du Code de la Construction est le document de référence de la politique locale de l'habitat. Elaboré pour une durée d'au moins six ans, il doit répondre aux enjeux suivants :

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

Le PLH peut être intégré au PLUI selon les dispositions de l'article 137 de la loi ALUR. Dès lors, **le PLUI tient lieu de PLH et doit reprendre les contenus des PLH** inscrits dans le code de la construction et de l'Habitation.

Le Programme d'Orientations et l'Actions (POA) comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Des OAP peuvent préciser les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs fixés. Ces orientations s'imposent selon un rapport de compatibilité mais pas de conformité. Un bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat est réalisé tous les trois ans.

Dans ce POA, les 3 axes du volet Habitat pour la Communauté de Communes des Deux Rives (CC2R) sont déclinés en 7 actions. Ces actions précisent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au volet Habitat du PLUI-H, permettant à la CC2R et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le PADD.

| Les axes du volet Habitat déclinés en actions | |
|--|--|
| Axe | Actions |
| Axe 1- Réfléchir le développement de l'offre résidentielle | Action n°1 : Equilibrer les efforts de production et maîtriser la consommation foncière |
| | Action n°2 : Mobiliser une partie du parc vacant |
| Axe 2- Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins | Action n°3 : Favoriser le développement d'une offre en locatif adapté |
| | Action n°4 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques |
| Axe 3- Améliorer la qualité des logements existants | Action n°5 : Améliorer la qualité du parc |
| | Action n°6 (transversale) : Mettre en place une nouvelle OPAH à l'échelle intercommunale |
| Action n°7 transversale : Observer et animer la politique de l'habitat | |

Axe 1 : Réfléchir le développement de l’offre résidentielle

- **Action n°1** : Equilibrer les efforts de production et maîtriser la consommation foncière
- **Action n°2** : Mobiliser une partie du parc vacant

Axe 1- Réfléchir le développement de l’offre résidentielle

| | |
|-------------------------------------|--|
| Action 1 | Equilibrer les efforts de production et maîtriser la consommation foncière |
| Nature de l’action | <input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d’études |
| Contexte | <p>La CC2R est un territoire attractif qui connaît une croissance démographique positive induisant des besoins en logements. Le desserrement des ménages est également un facteur contribuant au besoin constant de production de logements.</p> <p>La dynamique de construction est très hétérogène entre les communes, plus ou moins contraintes. Mais la dynamique est globalement plus importante sur les communes rurales des Coteaux, contribuant ainsi à la périurbanisation au détriment du centre urbain.</p> |
| Principes et objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Produire des logements à hauteur des besoins : objectif de production de 160 logements par an (voir la déclinaison des objectifs par secteur dans le PADD) - Recentrer la production sur la Vallée de la Garonne et sur Valence, qui devront porter environ les deux tiers de la production nouvelle de l’EPCI - Favoriser la maîtrise publique du foncier afin d’optimiser la consommation foncière pour limiter la périurbanisation et ses impacts sur les milieux naturels et agricoles |
| Traduction dans le PLU | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la taille des parcelles en individuel sur les villages et introduire du bâti regroupé ou du petit collectif sur les secteurs urbanisés - Limiter le développement en dehors du tissu urbain existant |
| Mise en œuvre opérationnelle | <p><u>Mesure 1 : Suivre la production via la mise en place d’un observatoire de l’habitat</u></p> <p>Les objectifs de logements à produire inscrits dans le PADD ne doivent pas être entendus comme des volumes précis à atteindre. Les objectifs à considérer sont davantage les objectifs de répartition de la production vers lesquelles les différents secteurs devront tendre, dans un souci d’équilibre territorial et de moindre périurbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d’un observatoire permettra le suivi quantitatif et qualitatif de la production à partir d’indicateurs pertinents. Un bilan à mi-parcours sera réalisé afin de mesurer l’atteinte des objectifs et éventuellement de réorienter les politiques de l’habitat. Cf. action 7 : mise en place d’un observatoire de l’habitat |

| | |
|--|---|
| | <p><u>Mesure 2 : Prendre en compte les objectifs de production et l’enjeu de densification dans le règlement du PLUI-H et les OAP</u></p> <p>Pour une bonne traduction des enjeux du PLH dans les règles d’urbanisme, le document d’urbanisme intercommunal doit favoriser la diversité des formes d’habitat et la mixité sociale dans l’offre de logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CC2R met en œuvre à travers son PLUI-H les outils de maîtrise du foncier nécessaires à la production de logements et de logements sociaux (Secteurs de Mixité Sociale, Emplacements réservés, Droit de Préemption Urbain, Orientations d’Aménagement et de Programmation, etc). - Les OAP devront prendre en compte les objectifs communaux en termes de production de logements et de logements locatifs sociaux. <p><u>Mesure 3 : Sensibiliser les communes sur la maîtrise foncière et les encourager à mobiliser les outils existants</u></p> <p>Il s’agira de promouvoir un mode de production répondant à la diversité de la demande, mais qui soit aussi respectueux de l’environnement et qui valorise la proximité avec les services et les emplois. En plus de ceux du règlement du PLUI-H, d’autres outils peuvent être mobilisés en amont des projets dans la perspective de maîtriser et d’orienter le développement résidentiel (Zone d’Aménagement Concertée, échange et négociations foncières entre communes et opérateurs/aménageurs...etc).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CC2R pourra favoriser la diffusion d’expériences locales ou non, afin d’encourager les communes à utiliser ces outils pour maîtriser son foncier |
| <p>Territorialisation de l’action</p> | <p><u>Une consommation foncière à maîtriser sur les villages des Coteaux</u> : limiter la production de logements et réduire la taille des parcelles en individuel</p> <p><u>Recentrer la production sur le centre urbain</u> : favoriser la production sur la Vallée de la Garonne et notamment Valence d’Agen, et introduire du bâti regroupé ou du petit collectif sur les communes plus urbanisées</p> |
| <p>Partenaires</p> | <p>Communes, DDT, opérateurs privés et publics, aménageurs, CAUE</p> |
| <p>Budget</p> | <p>Sans objet</p> |
| <p>Articulation avec d’autres actions</p> | <p>Action 2 / Mobiliser une partie du parc vacant Action 3 / Favoriser le développement d’une offre en locatif adapté Action 8/ Observer et animer la politique de l’habitat</p> |
| <p>Indicateurs de suivi et d’évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Taux de croissance démographique • Nombre et forme des logements construits • Répartition de la production nouvelle par secteur • Indice de construction : nombre de logements commencés pour 1 000 |

habitants

- Evolutions du nombre et de la part des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants

Axe 1- Réfléchir le développement de l’offre résidentielle

| Action 2 | Mobiliser une partie du parc vacant |
|-------------------------------------|---|
| Nature de l’action | <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d’études |
| Contexte | <p>Dans la CC des Deux Rives, près de 10% des logements sont vacants, soit 940 logements selon l’INSEE 2014. Cette vacance est en hausse avec 40 logements vacants supplémentaires chaque année.</p> <p>Parmi ces logements, 38% sont en vacance structurelle (vacants depuis plus de 3 ans). Ce taux reflète l’existence d’un parc vacant qui connaît des problèmes d’attractivité, en raison de son état de dégradation ou de l’inadéquation de ces typologies avec la demande.</p> <p>Bien que nécessitant souvent des travaux d’amélioration, ce parc doit être considéré comme un potentiel de développement du nombre de résidences principales non consommateur de foncier et notamment comme un moyen de développement du locatif dans les bourgs des villages.</p> |
| Principes et objectifs | <p>Un objectif de sortie de vacance a été fixé à environ 13 logements par an. Cet objectif de résorption de la vacance renvoie à différents enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sortir de la vacance dans un souci d’économie du foncier et de lutte contre l’étalement urbain, - Sortir de la vacance pour redynamiser les bourgs touchés par la vacance, - Sortir de la vacance afin de limiter le volume global de production neuve, - Sortir de la vacance afin d’étoffer l’offre en locatif sur les villages. |
| Traduction dans le PLU | Sans objet |
| Mise en œuvre opérationnelle | <p>Mesure 1 : Mettre en place une prime « sortie de vacance ».</p> <p>Cette prime incitative versée aux propriétaires encouragera les remises sur le marché des logements vacants dans de bonnes conditions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versement d’une prime sortie de vacance de 1 500€ par logements, avec un objectif de 13 primes par an - Rédaction d’un cahier des charges indiquant des critères d’éligibilité à cette prime : <ul style="list-style-type: none"> ○ Durée de vacance : la prime peut cibler la vacance structurelle en étant exclusivement octroyée pour la sortie de vacance de logements inoccupés depuis plus de 3 ans |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Conditions liées à l’état de remise sur le marché du logement : la prime peut être versée sous réserve de la réalisation de travaux et de l’atteinte de normes de performance énergétique (selon DPE) - Intégrer cette mesure et ces objectifs à l’OPAH (cf. action 6) <p><u>Mesure 2 : Coupler la mesure incitative à une mesure coercitive : taxer les logements vacants</u></p> <p>Plusieurs communes ont déjà voté la mise en place de la Taxe d’Habitation sur les Logements Vacants. En contrepartie de la prime, la CC2R pourra inciter les communes ne l’ayant pas encore fait, à instaurer cette THLV.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engager une réflexion à l’échelle communautaire avec les communes - Conditionner la prime « sortie de vacance » à l’instauration par la commune de cette taxe (contrepartie) <p><u>Mesure 3 : Communiquer sur les enjeux de reconquête du parc vacant et sur les aides existantes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Informer les communes de la mise en place de la prime afin qu’elles puissent être le relais auprès des propriétaires - Se rapprocher de l’ADIL pour organiser des sessions d’information locales à destination des propriétaires de logements vacants <ul style="list-style-type: none"> ○ Information sur les aides de l’ANAH concernant le conventionnement privé avec ou sans travaux ○ Information sur le principe d’intermédiation locative (AIVS, mandat de gestion assurant la mise en location du bien dans de bonnes conditions) ○ Information sur la prime « sortie de vacance » de la CC2R ○ Information sur l’éco chèque de la région, sur les primes du Département ○ Etc. |
| <p>Territorialisation de l’action</p> | <p>L’action devra être concentrée en particulier sur les bourgs des communes afin de développer une offre locative en petites typologies à proximité des services.</p> <p>Toutes les communes sont concernées par cet enjeu de reconquête de la vacance mais certaines sont particulièrement touchées : centre ville de Valence d’Agen, St-Michel, Perville, Golfech, Sistels, Castelsagrat, Mansonville, St-Vincent, Pommevic, Malause, Auvillar, Grayssas.</p> |
| <p>Partenaires</p> | <p>Communes, ANAH/Etat, structure AIVS (SOLIHA) pour l’intermédiation locative, ADIL, CIAS</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Budget</p> | <p>Prime de 1 500€ / logement Objectif de 13 sorties de vacance /an Budget prévisionnel de 20 000€ / an</p> |
| <p>Articulation avec d’autres actions</p> | <p>Action 1/ Equilibrer les efforts de production et maîtriser la consommation foncière Action 3/ Favoriser le développement d’une offre en locatif adapté Action 7/ Mettre en place une nouvelle OPAH à l’échelle intercommunale</p> |
| <p>Indicateurs de suivi et d’évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la vacance structurelle (% et nombre) • Nombre de logements vacants remis volontairement sur le marché dans le cadre de l’action <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de primes octroyées ○ Nombre de logements remis sur le parc locatif privé et géré par une AIVS (intermédiation locative) ○ Nombre de logements vendus |

Axe 2 : Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins

- **Action n°3** : Favoriser le développement d'une offre en locatif adapté
- **Action n°4** : Apporter des réponses aux besoins spécifiques

Axe 2- Diversifier l’offre pour répondre à tous les besoins

| Action 3 | Favoriser le développement d'une offre en locatif adaptée |
|-------------------------------------|---|
| Nature de l'action | <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études |
| Contexte | <p>L’offre en logements locatifs sociaux est faible sur la CC2R et plus de la moitié des logements sociaux sont concentrés à Valence d’Agen. Avec les deux tiers des ménages éligibles au logement social, il existe pourtant un réel besoin en logements accessibles.</p> <p>L’offre locative privée est également trop peu développée sur le territoire, en dehors de Valence d’Agen et Golfech. Cette faiblesse sur les villages nuit à la dynamique démographique en limitant la rotation et en interdisant l’accès aux ménages dans l’incapacité d’accéder à la propriété.</p> <p>Le développement du parc locatif social et plus généralement du locatif est une manière de favoriser les parcours résidentiels et ainsi de permettre un roulement de la population, et donc un équilibre spatial et social entre les communes.</p> |
| Principes et objectifs | <p>Un objectif de production a été fixé à 12 logements locatifs sociaux publics ou privés par an. (voir la déclinaison des objectifs par secteur dans le PADD)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inciter au développement d'une offre en petits logements et en locatifs sur les centre bourgs afin de répondre à la volonté des jeunes de s’implanter ou de se maintenir sur le territoire, et au souhait des personnes âgées d’accéder à un logement plus adapté ou plus proches des services - Privilégier le conventionnement privé sur les communes rurales afin de développer une offre locative sur ces communes tout en incitant à la reconquête de bâtiments existants |
| Traduction dans le PLU | Développement des outils d’urbanisme favorisant la mixité sociale (Secteurs de Mixité Sociale, Emplacements Réservés...) |
| Mise en œuvre opérationnelle | <p><u>Mesure 1 : Inciter les bailleurs à produire du logement locatif social en neuf ou en Acquisition Amélioration sur les centres bourgs de la CC2R.</u></p> <p>Les politiques départementales, au travers du PDH, visent un développement des centres bourgs pour la préservation des équilibres spatiaux et sociaux des communes. Cette volonté se traduit par des aides « bonus » ciblant les centres bourgs sur le territoire de délégation du Département. Cependant, l’octroi de cette aide est conditionné à une participation de la commune ou de l’EPCI au moins égale</p> |

à celle du Département et à une participation du bailleur par injection de fonds propres au moins égale à celle du Département.

Le Conseil Régional apporte également une aide à hauteur de la participation des collectivités ou des communes.

- Solliciter les bailleurs et aménageurs pour la création de logements en adéquation avec la demande : localisés en centres bourgs et proches des équipements/services, petits logements (T2-T3), formes urbaines diversifiées (habitat individuel et groupé).
- Prévoir une participation financière de l’EPCI pour les opérations de construction ou d’acquisition amélioration en centre bourg : cette aide de l’EPCI est versée directement aux bailleurs. En permettant le déclenchement des aides publiques supplémentaires (Département, Région), elle provoquera un véritable effet levier.
 - o Pour bénéficier de cette aide locale, les opérations devront répondre aux conditions posées par l’EPCI (localisation en centre bourg à proximité des services et commerces, typologie et forme urbaine adaptée à la demande et aux besoins). Rédaction avec les communes d’un cahier des charges définissant les attentes de l’EPCI.
 - o Hauteur de la participation de l’EPCI à évaluer au cas par cas (pourra par exemple être plus élevée en cas d’Acquisition Amélioration)
 - o Participation plafonnée à 10 000€/lgts (PLUS et PLAI), et à 10 lgts/opération.
 - o Prévoir une enveloppe globale de 30 000€/an

Mesure 2 : Poursuivre l’aide au conventionnement communal sur les villages

La CC2R apporte une aide financière pour le conventionnement communal sur les villages (« PALULOS »). Cette aide facilite la mise en valeur du patrimoine communal et le développement d’une offre locative.

- Maintenir cette aide.

Mesure 3 : Mobiliser le parc privé via le conventionnement ANAH.

Le conventionnement ANAH permet de produire du logement locatif social en utilisant le parc existant, et notamment le parc vacant. La prime « sortie de vacance » et la taxe sur les logements vacants seront également des leviers pour inciter à la remise sur le marché locatif de logements inoccupés, notamment de petites typologies (cf. action 2).

Mesure 4 : Mobiliser les outils d’urbanisme au sein des OAP

Des outils d’actions foncières doivent être intégrés au PLUI-H afin de faciliter le développement du locatif social tels que les Emplacements Réservés pour du logement social et les Servitudes de Mixité Sociale (cf. action 1).

| | |
|--|---|
| <p>Territorialisation de l’action</p> | <p><u>La production de logements locatifs sociaux avec des bailleurs</u> : concerne essentiellement les centres bourgs des communes les plus structurées, où l’objectif de production de logements est élevé.</p> <p><u>Le conventionnement communal</u> : en priorité sur les villages où l’objectif de production de logements est faible et où les bailleurs n’interviennent que très peu.</p> <p><u>Le conventionnement ANAH</u> : en priorité sur les communes les plus touchées par la vacance.</p> <p><u>Les outils d’urbanisme</u> : à mettre en place en priorité sur les communes où l’objectif de production de logements est élevé.</p> |
| <p>Partenaires</p> | <p>Communes, opérateurs sociaux publics, Etat/ANAH (aide aux propriétaires bailleurs), structure AIVS (intermédiation locative), Conseil Départemental, Conseil Régional</p> |
| <p>Budget</p> | <p>Prévoir 30 000€/an pour la participation financière sur les centres bourgs en plus de l’aide au logement communal déjà en place</p> |
| <p>Articulation avec d’autres actions</p> | <p>Action 1/ Equilibrer les efforts de production et maîtriser la consommation foncière Action 2/ Mobiliser une partie du parc vacant Action 7 / Observer et animer la politique de l’Habitat</p> |
| <p>Indicateurs de suivi et d’évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Programmation détaillée des logements locatifs sociaux privés et publics produits : nombre, taille, localisation • Nombre de PLUS/PLAI ou conventionnement Social/Très Social réalisés • Nombre de logements communaux réalisés |

Axe 2- Diversifier l’offre pour répondre à tous les besoins

| Action 4 | Apporter des réponses aux besoins spécifiques |
|------------------------------|---|
| Nature de l’action | <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d’études |
| Contexte | <p>35% des ménages du territoire sont éligibles au PLAI et certains cumulent des difficultés de différents types (paupérisation, rupture familiale, exclusion sociale...). Les besoins des personnes en grande difficulté sont à prendre en compte d’autant plus que, aux dires des élus et acteurs, ce public est toujours plus nombreux.</p> <p>La CC2R est également confrontée au vieillissement de sa population, avec une croissance des personnes âgées de 75 ans et plus supérieure à la croissance de la population. Cette évolution induit des manques en logements adaptés qui doivent être comblés et anticipés. Le schéma départemental de gérontologie fait apparaître la nécessité d’accompagner les personnes vieillissantes et d’imaginer des modèles adaptés d’habitat.</p> |
| Principes et objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Veiller sur les besoins en dispositifs spécifiques pour les ménages en difficulté sociale et les jeunes - Accompagner les ménages vieillissants et/ou handicapés dans l’adaptation de leur logement et suivre le développement des résidences seniors |
| Traduction dans le PLU | <ul style="list-style-type: none"> - Développement des outils d’urbanisme favorisant la mixité sociale pour permettre le développement de logements à très faible loyer (PLAI) - Vigilance sur le respect des objectifs du SDAGV (aire d’accueil à maintenir à Pommevic) |
| Mise en œuvre opérationnelle | <p><u>Mesure 1 : Produire une offre locative sociale à très faible loyer pour les ménages les plus précaires</u></p> <p>Le PADD préconise de tendre vers 30% de PLAI (ou conventionnement Très Social ANAH) dans l’offre locative sociale nouvelle. Cette offre en PLAI devra proposer des petites typologies et être développée à proximité des équipements et des services. Si l’offre est située en centre bourg, elle pourra bénéficier d’une aide tripartite avec le financement de l’EPCI (cf. action 3).</p> <p><u>Mesure 2 : Maintenir une veille sur les besoins des publics spécifiques</u></p> <p>Il s’agira de s’assurer de la bonne mobilisation des dispositifs existants, portés notamment via le CIAS, au regard des besoins des personnes en exclusion sociale, des jeunes en difficulté et des personnes âgées et/ou handicapées.</p> |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Cette veille est assurée par les services du CIAS. <p>Il sera également nécessaire de maintenir une veille sur les situations de Gens du Voyage non régularisés.</p> <p><u>Mesure 4 : Favoriser l’adaptation du parc au vieillissement</u> En complément des aides de l’ANAH, le Département intervient financièrement pour favoriser l’adaptation des logements pour le maintien à domicile. Un objectif sera intégré à l’OPAH intercommunale, ce qui d’une part, encouragera la mobilisation de ces dispositifs, et d’autre part permettra une meilleure communication et un accompagnement des ménages (cf. action 6).</p> <p><u>Mesure 5 : Suivre le développement des résidences seniors</u> A ce jour, des bailleurs ont déjà programmé ou livré des logements adaptés pour personnes âgées (résidences seniors). Le Conseil Départemental et la CARSAT financent ces opérations et le Conseil Départemental s’engage à inscrire ses interventions financières en prenant en considération les orientations du PLUI-H. L’EPCI pourra profiter de cette démarche qui se veut globale pour suivre le développement de ces résidences dans le cadre de son observatoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S’assurer de la pertinence de la localisation de ses résidences (proximité des services notamment médicaux et des commerces) et alerter en cas de risque de suroffre. - Mener un travail de concertation entre les bailleurs, le Département et le CIAS. |
| <p>Territorialisation de l’action</p> | <p><u>Développement d’une offre sociale à très faible loyer</u> : toutes les communes de la CC2R sont concernées par le besoin en PLAI ou en logement conventionné Très Social.</p> <p><u>Personnes en difficulté ou en exclusion sociale</u> : les situations d’exclusion ou de cumul des difficultés sont davantage marquées à Valence d’Agen puisque la ville concentre les structures d’aide sociale pour ces publics.</p> <p><u>Adaptation du parc au vieillissement</u> : les villages des Coteaux sont particulièrement touchés par le vieillissement avec une population qui exprime majoritairement le souhait de se maintenir à son domicile.</p> <p><u>Développement des résidences seniors</u> : ces structures se développent essentiellement dans les communes de la Vallée de la Garonne en réponse à la demande locale de personnes souhaitant se rapprocher des services.</p> |
| <p>Partenaires</p> | <p>CIAS, EHPAD, ARSEAA, Conseil Départemental, Caisses de retraite, opérateurs sociaux publics, état/ANAH (aide pour l’adaptation du parc)</p> |
| <p>Budget</p> | <p>Sans objet</p> |

| | |
|---|---|
| Articulation avec d’autres actions | Action 3/ Favoriser le développement d’une offre locative adaptée Action 6 / Mettre en place une nouvelle OPAH à l’échelle intercommunale Action 7 / Observer et animer la politique de l’Habitat |
| Indicateurs de suivi et d’évaluation | <ul style="list-style-type: none">• Nombre de logements locatifs sociaux PLAI ou conventionnés Très Social créés• Nombre de dossiers ANAH pour adaptation au maintien à domicile• Taux d’occupation des structures d’hébergement spécifique (logement et chambre d’urgence, EHPAD, résidences seniors...) |

Axe 3 : Améliorer la qualité des logements existants

- **Action n°5** : Améliorer la qualité du parc
- **Action n°6** : Mettre en place une nouvelle OPAH à l'échelle intercommunale

| Axe 3- Améliorer la qualité des logements existants | |
|--|--|
| Action 5 | Améliorer la qualité du parc |
| Nature de l’action | <input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d’études |
| Contexte | <p>A l’échelle de la CC2R, le parc de logements est constitué à 60% de logements construits avant les premières réglementations thermique de 1974. La moitié du parc date même d’avant 1949, signe d’un habitat très ancien potentiellement inconfortable et énergivore, même si une partie a pu bénéficier de travaux (difficilement quantifiable).</p> <p>Les acteurs et élus constatent de nombreux logements indignes restant parfois inoccupés de nombreuses années sans faire l’objet de réhabilitation (notamment dans le centre de Valence d’Agen). Plus marginalement, l’habitat indigne touche également des logements occupés.</p> <p>Le parc locatif social, relativement ancien et potentiellement énergivore, est également concerné par cet enjeu d’amélioration des logements.</p> |
| Principes et objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité énergétique du parc, - Lutter contre l’habitat indigne et la précarité énergétique - Renforcer la vigilance sur le parc public pour maintenir son attractivité et limiter la vacance |
| Traduction dans le PLU | Règlement incitatif vis-à-vis des énergies renouvelables |
| Mise en œuvre opérationnelle | <p><u>Mesure 1 : Relayer les dispositifs existants pour l’amélioration énergétique du parc de logements auprès des propriétaires occupants et bailleurs</u></p> <p>Il s’agira de communiquer et d’informer sur les différents dispositifs de droit commun existants sur le territoire en matière d’amélioration énergétique des logements, qu’il s’agisse de dispositifs locaux (OPAH, cf. action 6), départementaux (prime aux propriétaires occupants), régionaux (éco chèque) ou nationaux (aides de l’ANAH, programme Habiter Mieux).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d’une plaquette d’information recensant les dispositifs existants et les contacts, en lien avec les services du Conseil Départemental et Régional, de l’ADIL, de l’Espace Info Energie – CAUE. - Diffusion de cette plaquette via l’ADIL, l’Espace Info Energie – CAUE, le CIAS, |

| | |
|--|---|
| | <p>les communes ou encore les professionnels du bâtiment.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aides diverses évoluant régulièrement, un référent (au sein de l’EPCI ou du CIAS) devra être en capacité de mettre à jour les informations. - Des formations au niveau des communes (élus, techniciens) sur les dispositifs d’amélioration énergétique de l’habitat seront à envisager, afin qu’elles puissent aussi être relais d’information <p><u>Mesure 2 : Informer et accompagner les habitants et les communes afin de lutter contre l’indignité</u></p> <p>La majorité des signalements recensés par les services de l’Etat relèvent de la non-décence et relève donc de la compétence du maire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saisir l’opportunité proposée par les services de l’Etat de transférer l’instruction des signalements à l’EPCI, notamment pour les petites communes dans lesquelles les maires sont souvent démunis face à ces situations. Cette réflexion pourra se faire dans le cadre de la mise en place de l’OPAH (action 6). - La plaquette d’information (mesure 1) pourra contenir un encadré spécifique sensibilisant sur cette question, afin d’informer les habitants sur leurs droits et leurs devoirs en ce qui concerne la précarité énergétique et l’habitat indigne - Se rapprocher de la DDCS afin d’intégrer à l’observatoire de l’habitat (lien action 8) un suivi du nombre de signalements <p><u>Mesure 3 : Participer à l’élaboration des CUS</u></p> <p>Les organismes de logements sociaux doivent conclure avec l’Etat une CUS d’une durée de 6 ans renouvelable avant mi 2019. Les EPCI peuvent décider d’être signataires des CUS pour les organismes disposant d’un patrimoine sur leur territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors de l’élaboration des CUS, la CC2R devra être intégrée aux échanges afin de veiller à ce que le patrimoine présent sur l’EPCI soit bien pris en compte dans les stratégies d’amélioration du parc des bailleurs |
| <p>Territorialisation de l’action</p> | <p><u>Enjeu d’amélioration (notamment énergétique) du parc</u> : sur les communes rurales des Coteaux, le parc est majoritairement ancien (avant 1949) avec un taux de logements sans confort supérieur (autour de 10% en 2013, contre 6% à l’échelle de l’EPCI).</p> <p><u>Enjeu de lutte contre l’indignité</u> : les situations d’indignité sont ponctuelles et diffuses sur l’ensemble du territoire. Le diagnostic met cependant en avant plusieurs communes davantage concernées par le PPPI (outil de repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne) ou par des signalements pour indignité: Lamagistère, Malause, Valence d’Agen, ou encore Golfech et Auvillar notamment dans le parc locatif privé.</p> |

| | |
|---|---|
| Partenaires | ADIL, Espace Info-Energie-CAUE, CIAS, Conseil Départemental, Conseil Régional, ANAH, communes |
| Budget | Sans objet (hors publication d’une plaquette d’information : voir si possibilité en interne) |
| Articulation avec d’autres actions | <p>Action 2/ Mobiliser une partie du parc vacant</p> <p>Action 6 / Mettre en place une nouvelle OPAH à l’échelle intercommunale</p> <p>Action 7 / Observer et animer la politique de l’Habitat</p> |
| Indicateurs de suivi et d’évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers pour travaux d’amélioration énergétique (ANAH) • Nombre de signalements pour indignité • Nombre de logements dans le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) et évolution • Nombre de propriétaires bailleurs et de propriétaires occupants accompagnés dans une démarche d’amélioration de l’habitat • Nombre de CUS signés par l’EPCI • Nombre de logements sociaux réhabilités |

Axe 3- Améliorer la qualité des logements

| | |
|-------------------------------------|---|
| Action 6 | Mettre en place une nouvelle OPAH à l'échelle intercommunale |
| Nature de l'action | <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études |
| Contexte | <p>Entre 2000 et 2004, la CC2R a bénéficié d'une OPAH qui a permis l'amélioration de plus de 420 logements. Les subventions mobilisées avaient permis d'aider les propriétaires à hauteur de 24% du montant des travaux en moyenne.</p> <p>Actuellement, les aides de l'Anah sont encore mobilisées sur le territoire mais de manière beaucoup plus marginale que durant l'OPAH, par manque d'information, d'identification et d'accompagnement.</p> |
| Principes et objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux enjeux d'amélioration du parc, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de reconquête de la vacance et d'adaptation au vieillissement en portant une nouvelle OPAH intercommunale - Faciliter le lancement de travaux d'amélioration ou d'adaptation des logements en communiquant sur les dispositifs existants, en accompagnant les particuliers dans la démarche et en mobilisant des financements complémentaires |
| Traduction dans le PLU | Sans objet |
| Mise en œuvre opérationnelle | <p><u>Mesure 1 : Réalisation d'une étude pré opérationnelle pour la définition des objectifs et des modalités de mise en œuvre d'une nouvelle OPAH</u></p> <p>Cette étude préalable doit permettre d'identifier précisément le potentiel de réhabilitation et de définir les objectifs en termes de reconquête de la vacance, d'amélioration des logements, de traitement du logement indigne, de conventionnement privé et d'adaptation au vieillissement. Cette étude devra également préciser les modalités de mise en œuvre de l'OPAH (budget, échelle d'intervention, dispositif de communication et d'animation, partenaires financiers...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rédiger et publier un appel d'offre - Choix du prestataire et lancement de l'étude <p><u>Mesure 2 : Mise en œuvre de l'OPAH intercommunale</u></p> <p>Plusieurs financeurs pourront être mobilisés: ANAH, Conseil Départemental, ville de</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Valence d’Agen, CC2R... les aides devront être suffisamment ciblées et incitatives pour avoir un effet levier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature d’une convention entre l’Etat, l’ANAH, la collectivité compétente (CC2R) et les financeurs, pour une durée de 3 à 5 ans. - Rédiger et publier un appel d’offre pour l’animation de l’OPAH. - Choix du prestataire et lancement de l’OPAH. <p>Des bilans annuels devront ensuite être réalisés par le prestataire.</p> |
| <p>Territorialisation de l’action</p> | <p>Si toutes les communes de l’EPCI sont concernées par les enjeux cités et pourraient être incluses dans le périmètre d’une OPAH, on peut noter les spécificités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Enjeu d’amélioration du parc</u> : sur les communes rurales des Coteaux, le parc est majoritairement ancien (avant 1949) avec un taux de logements sans confort supérieur (autour de 10% en 2013, contre 6% à l’échelle de l’EPCI) - <u>Enjeu de lutte contre l’indignité</u> : les situations d’indignité sont ponctuelles et diffuses sur l’ensemble du territoire. Le diagnostic met cependant en avant plusieurs communes davantage concernées par le PPPI (outil de repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne) ou par des signalements pour indignité: Lamagistère, Malause, Valence d’Agen, ou encore Golfèch et Auvillar notamment dans le parc locatif privé. - <u>Enjeu de reconquête de la vacance</u> : plusieurs communes sont particulièrement touchées par la vacance : centre-ville de Valence d’Agen, St-Michel, Perville, Golfèch, Sistels, Castelsagrat, Mansonville, St-Vincent, Pommevic, Malause, Auvillar, Grayssas - <u>Enjeu d’adaptation des logements au vieillissement</u> : sur les villages des Coteaux notamment, le souhait des personnes âgées est de se maintenir le plus longtemps possible dans son domicile, moyennant un besoin d’adaptation du logement à la perte d’autonomie. |
| <p>Partenaires</p> | <p>Etat/ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional, communes</p> |
| <p>Budget</p> | <p>Etude pré opérationnelle : prévoir 40 000€ environ Animation de l’OPAH : budget à évaluer dans le cadre de l’étude pré opérationnelle Financements éventuels CC2R : budget à évaluer dans le cadre de l’étude pré opérationnelle</p> |
| <p>Articulation avec d’autres actions</p> | <p>Action 2/ Mobiliser une partie du parc vacant Action 3 / Favoriser le développement d’une offre en locatif adapté Action 4/ Apporter des réponses aux besoins spécifiques Action 5 / Améliorer la qualité du parc Action 7 / Observer et animer la politique de l’Habitat</p> |
| <p>Indicateurs de suivi et d’évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Bilans annuels de l’OPAH : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de dossiers traités pour amélioration de l’habitat |

- Nombre de dossiers traités pour sortie de vacance
- Nombre de dossiers traités pour adaptation au vieillissement
- Nombre de logements conventionnés
- Enveloppe budgétaire allouée
- Montant moyen des travaux par type et taux d’effort des ménages

Axe transversale pour le suivi du volet Habitat du PLUI-H

Action n°7: Observer et animer la politique de l’habitat

| Axe transversal pour le suivi du volet Habitat du PLUI-H | |
|---|--|
| Action 7 | Observer et animer la politique de l’habitat |
| Nature de l’action | <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d’études |
| Contexte | <p>Il n’existe actuellement pas d’observatoire sur le territoire de la CC des Deux Rives qui ne dispose d’aucune source de données concernant l’habitat.</p> <p>L’observatoire de l’habitat est obligatoire pour tout EPCI doté d’un PLH ou d’un PLUI valant PLH.</p> |
| Principes et objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la bonne faisabilité des actions du volet H du PLUI-H et améliorer la réactivité des politiques au vue des phénomènes observés - Permettre le suivi des actions mises en œuvre dans le volet Habitat du PLUI-H à partir d’indicateurs pertinents - Poursuivre la dynamique territoriale engagée lors de l’élaboration du volet H du PLUI-H en réunissant les élus et partenaires autour de la thématique Habitat |
| Traduction dans le PLU | Sans objet |
| Mise en œuvre opérationnelle | <p>Mesure 1 : Mettre en place et animer un observatoire de l’habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborer un tableau de bord des indicateurs spécifiques à récolter pour le suivi des actions (source, échelle, modalités de recueil, organisme détenteur de la donnée...): <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution de la population (indicateurs démographiques) ○ Nombre de constructions neuves, répartition et formes urbaines développées ; proportion de collectif, d’intermédiaire et d’individuel dans les nouvelles constructions, ○ Nombre de logements locatifs sociaux réalisés, familles de financement et typologies, ○ Evolution du nombre et de la part des locations sur le parc de logements, ○ Indicateurs de gestion sur le parc public (pression sur la demande, taux de rotation, vacance...) ○ Evolution de la vacance (nombre de logements vacants et proportion) ○ Nombre d’actions réalisées sur le parc privé (amélioration, adaptation, conventionnement, sortie de vacance) |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de signalement pour indignité et évolution du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) ○ Etc. <p>- Se rapprocher des partenaires locaux et/ou organismes pour recueillir annuellement ces données</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Observatoire départemental de l’habitat (en cours de mise en place), ○ Application KOALHA (DREAL) mobilisable dans le cadre d’une démarche d’observation formalisée, ○ Prestataire OPAH, ○ DDT, DDCS ○ Si besoin, des données à l’échelle des communes pourront être recueillies directement sur internet (INSEE, sitadel) <p><u>Mesure 2 : Evaluer annuellement le volet Habitat du PLUI-H et réaliser un bilan à mi-parcours</u></p> <p>Pérenniser le Comité de Pilotage avec les élus et les partenaires pour le suivi du volet H :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser une réunion annuelle pour présentation des résultats de l’observatoire de l’Habitat (bilans annuels) - Réaliser un bilan à mi-parcours du volet Habitat (3 ans) <p>Suite au bilan à mi-parcours, ajuster les objectifs et les actions si nécessaire.</p> <p>La CC des Deux Rives peut décider d’externaliser ce travail.</p> |
| Territorialisation de l’action | L’ensemble du territoire est concerné |
| Partenaires | Conseil Départemental, DDT et DDCS, ADIL, prestataire OPAH, communes. |
| Budget | Prévoir 5 000€/ an si externalisation (bureau d’études) |
| Articulation avec d’autres actions | Cette action transversale s’articule avec l’ensemble des actions. |
| Indicateurs de suivi et d’évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Ensemble des données de l’observatoire de l’Habitat (cf. mesure 1 et actions précédentes) - Nombre de réunions animées dans le cadre de l’observatoire - Nombre de bilans réalisés |

Récapitulatif des mesures et du budget prévisionnel

| Axe | Actions | Modalités de mise en œuvre proposées (mesures) | Budget prévisionnel |
|---|---|---|---|
| Axe 1- Réfléchir le développement de l'offre résidentielle | Action n°1 : Equilibrer les efforts de production et maîtriser la consommation foncière | Suivre la production via la mise en place d'un observatoire Intégrer des objectifs de densification dans le règlement du PLUI-H et les OAP Sensibiliser les communes sur la maîtrise foncière | Sans objet |
| | Action n°2 : Mobiliser une partie du parc vacant | Mettre en place une prime "sortie de vacance" Inciter les communes à taxer les logements vacants Communiquer sur les enjeux de reconquête du parc vacant et sur les aides | Prime "sortie de vacance" : environ 20 000€ / an (soit 1 500€*13) |
| Axe 2- Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins | Action n°3 : Favoriser le développement d'une offre en locatif adapté | Proposer une aide intercommunale pour le développement du logement social Poursuivre l'aide au conventionnement communal sur les villages Communiquer sur le conventionnement ANAH et l'intermédiation locative Mobiliser le parc privé via le conventionnement ANAH Mobiliser les outils d'urbanisme au sein des OAP | Participation financière pour le développement du logement locatif social public : 30 000€/an |
| | Action n°4 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques | Produire une offre locative sociale à faible loyer (PLAI) Maintenir une veille sur les besoins des publics spécifiques Favoriser l'adaptation du parc au vieillissement Suivre le développement des résidences seniors | Sans objet |
| Axe 3- Améliorer la qualité des logements existants | Action n°5 : Améliorer la qualité du parc | Relayer les dispositifs existants pour l'amélioration énergétique auprès des propriétaires et diffusion Informé et accompagner les habitants et les communes afin de lutter contre l'indignité Participer à l'élaboration des CUS | Sans objet Hors publication d'une plaquette d'information (voir si possibilité en interne) |
| | Action n°6 (transversale) : Mettre en place une nouvelle OPAH à l'échelle intercommunale | Réalisation d'une étude préopérationnelle pour la définition des objectifs et des modalités Mise en œuvre d'une OPAH intercommunale | Etude préopérationnelle : 40 000€ environ Animation de l'OPAH : à évaluer dans l'étude |
| Action n°7 transversale : Observer et animer la politique de l'habitat | | Mise en place et animer un observatoire de l'habitat Evaluer annuellement le volet H du PLUI-H et réaliser un bilan à mi parcours | Si externalisation de l'observatoire : prévoir 5 000€ / an |
| Total budget prévisionnel annuel (hors animation OPAH) : | | | 62 000 € |

Lexique

ADIL : Agence Départemental d’Information sur le Logement

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ANAH : Agence Nationale de l’Habitat

ARSEAA : Association d’accompagnement dans le champ médico-social

CAUE : Conseil d’Architecte, d’Urbanisme et de l’Environnement

CARSAT : Caisse d’Assurance Retraite et de la Santé au Travail

CC2R : Communauté de Communes des Deux Rives

CD : Conseil Départemental

CIAS : Centre Intercommunal d’Action Sociale

CR : Conseil Régional

CUS : Convention d’Utilité Sociale

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDT : Direction Départementale des Territoire

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

DPU : Droit de Préemption Urbain

DREAL : Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement

EHPAD : Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EIE : Espace Info Energie

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ER : Emplacement Réservé

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

KOALHA : Kit de données de connaissance des territoires d’Occitanie

OAP : Orientation d’Aménagement Programmée

OPAH : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat

PADD : Projet d’Aménagement et de Développement Durable

PALULOS : Prime à l’Amélioration des Logements à Usage Locatif et d’Occupation Sociale

PDH : Plan Départemental de l’Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d’Intégration

PLUI-H : Plan Local d’Urbanisme Intercommunal intégrant le programme local de l’Habitat

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

SDAGV : Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage

Sit@del : Système d’Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux

SMS : Secteur de Mixité Social

THLV : Taxe d’Habitation sur les Logements Vacants