



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE GARONNE

Projet de plan d'actions
proposé par la commission habitat

Février 2019

Préambule

Le présent document constitue le projet de Plan d'Actions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne.

Il a été élaboré à la suite de plusieurs réunions de concertation et de partage :

1. Une réunion partenariale sous forme d'ateliers, visant à envisager les différentes formes d'actions possibles et de les coordonner avec les dispositifs mis en place par les partenaires. Cette réunion s'est déroulée toute la journée du 13 novembre 2018.
2. Une réunion de concertation avec les communes le 28 novembre 2018, qui cherchait à envisager les conséquences de la mise en œuvre du PLH sur les politiques et les projets communaux.
3. Une réunion de la Commission Habitat de la Communauté de Communes le 18 décembre 2018, dont l'objectif a été de prioriser les différents modes d'intervention et de dimensionner les efforts à engager par la Communauté de Communes.

Le plan d'actions développé ici traduit les débats et les arbitrages de la Commission Habitat.

Il a été validé par le Comité de Pilotage du PLH le 31 janvier 2019.

Il s'organise autour des quatre orientations retenues précédemment :

1. Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie
2. Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins
3. Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés
4. Garantir l'opérationnalité du PLH

Sommaire

Table des matières

Préambule	2
Sommaire	3
Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°1 : Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie	4
Produire 250 à 300 logements en moyenne par an.....	5
Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail.....	6
Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs	7
Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT	8
Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°2 : Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins	9
Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien	10
Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie	11
Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien	12
Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire	13
Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°3 : Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés	14
Lutter contre l'habitat indigne	15
Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants	16
Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements	17
L'aide à la rénovation du parc de logements communaux.....	18
Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°4 : Garantir l'opérationnalité du PLH.....	19
Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière.....	20
Mise en place d'un fond d'intervention foncier	21
Animer les partenariats opérationnels	22
Observer, suivre et faire connaître	23
Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation.....	24
Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions.....	25
Soutien aux communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme.....	26
Synthèse budgétaire	27
Synthèse des moyens humains (en % d'ETP).....	28

Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°1 :
Poursuivre une politique d'attractivité
résidentielle forte en diversifiant l'offre et les
publics cibles pour ne pas aggraver la
dépendance au cout de l'énergie

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 1 :

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.1

Produire 250 à 300 logements en moyenne par an

Description de l'action

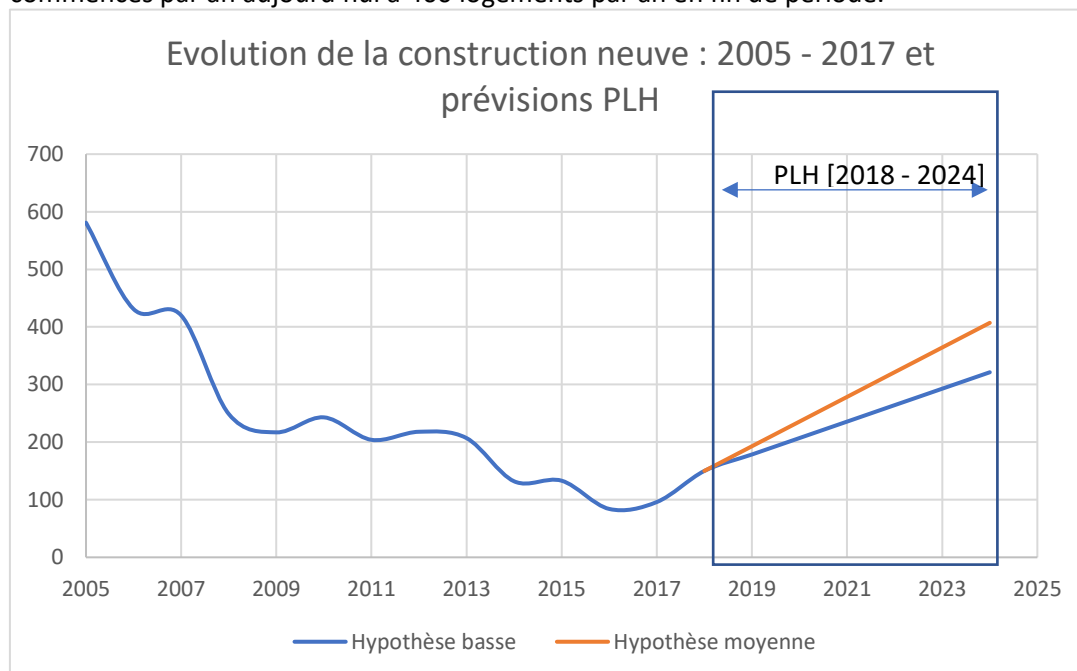
Constat

Après une décennie de très forte attractivité résidentielle axée sur l'accession à la propriété (jusqu'à 600 logements par an), les niveaux de construction sont tombés au plus bas entre 2008 et 2016 (moins de 100 logements commencés en 2016).

Le PLH se fixe un objectif de reprise maîtrisée de l'attractivité résidentielle, en visant notamment des ménages moins contraints par les déplacements domicile-travail.

Objectif de l'action

Maintenir et réguler une offre foncière suffisante pour passer progressivement de 100 logements commencés par an aujourd'hui à 400 logements par an en fin de période.



Modalités

Suivi et coordination avec les communes de la construction neuve.
Priorisation des opérations dans le respect des principes de territorialisation.
Assistance aux communes dans la recherche d'opérateurs et la négociation opérationnelle
Assistance aux communes dans le portage foncier

Partenariats potentiels

Commune, opérateurs, EPF

Budget et calendrier

Budget :

Moyen humain (ETP)

5% ETP sur la durée du PLH

Cofinancements

Calendrier

Durée du PLH

Territorialisation

Cf principes de territorialisation et objectifs par communes

Évaluation

Nombre et localisation des constructions neuves

Orientation 1 :

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.2

Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail

Description de l'action

Constat L'évolution récente des coûts de l'énergie (carburant) questionne directement l'attractivité résidentielle de la Communauté de Communes et l'opportunité du développement d'une offre de logements destinés à des ménages travaillant dans l'agglomération toulousaine. Des marges de manœuvre existent cependant : Le développement du télétravail, de l'auto-entrepreneuriat et globalement de modes de travail moins contraint par le lieu d'exercice, permettent d'envisager de nouvelles formes d'attractivité pour le territoire.

Objectif de l'action Développement d'une offre de logement coordonnée avec des actions en faveur de l'émergence de tiers lieux et de services aux entreprises :
 Conception avec les opérateurs et partenaires de projets innovants : accueil de projets habitat/emploi (accueil et soutien au démarrage d'entreprises à la recherche de coûts fonciers minorés)

- Modalités**
- Suivi du Schéma d'Aménagement Numérique (en cours)
 - Soutien aux opérations dans les communes porteuses de projet de tiers lieux (en cohérence avec les principes de territorialisation)
 - Conception avec les bailleurs et opérateurs de projets innovants (habitat participatif, etc.)
 - Accompagnement financier et / ou opérationnel des projets innovants (foncier, financier)
 - Communication autour des projets

Partenariats potentiels Commune, opérateurs, EPF, Action logement, CDC, CCI, Région, Département, Pays, porteurs de projets de tiers lieux

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	5% ETP en 2019
Cofinancements	Calendrier	10% ETP les années suivantes Mise en œuvre du Schéma d'Aménagement Numérique

Territorialisation

Cf principes de territorialisation et objectifs par communes
 Communes porteuses de projets de tiers lieux

Évaluation

Développement de l'offre de logement / Développement de projets de tiers lieux
 Suivi du Schéma d'Aménagement Numérique
 Nombre d'actions partenariales sur la thématique (rencontres, réunions, etc.)
 Nombre de projets accompagné par la CC°

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 1 :

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.3

Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs

Description de l'action

Constat	Le nombre des logements vacants, dans 4 communes principalement, a très fortement augmenté depuis une décennie environ. Ils nuisent au dynamisme des bourgs et à leur attractivité commerciale. L'ensemble de ces logements vacants représente un potentiel important d'accueil et de diversification de l'offre. Ils peuvent dans certains cas demander d'importants efforts de restructuration (rez-de-chaussée commerciaux, grands logements, etc.).
Objectif de l'action	Réduire le nombre de logements vacants Diversifier l'offre dans le parc existant
Modalités	Soutien aux opérations d'acquisition amélioration (voir fiche) Politique foncière et immobilière (voir fiche) Transformation de bâtiments communaux en logements (voir fiche) Mise à jour et extension de l'enquête sur les logements vacants Priorisation des biens mutables Incitation des propriétaires privés Animation du partenariat technique
Partenariats potentiels	Communes, EPF, Bailleurs, Propriétaires, ANAH, Conseil Départemental

Budget et calendrier

Budget :	Budget détaillé dans chacune des actions citées	Moyen humain (ETP)	5% ETP sur la durée du PLH
Cofinancements		Calendrier	2019 : enquête

Territorialisation

Centres-bourgs de :

- Cazères
- Rieumes
- Martres Tolosane
- Le Fousseret

Sur opportunité foncière dans les autres communes

Évaluation

Réalisation de l'enquête : nombre de questionnaires envoyés, nombre de retour
Nombre de biens mutables repérés
Nombre de projets (nb de LLS, nb locatifs privés)
Mise en œuvre des actions foncières et des actions incitatives

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 1 :

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.4

Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT

Description de l'action

Constat	Le SCOT fixe des objectifs de densité de construction neuve pour chacune des communes en fonction de leur typologie (Pôle de Service, Pole de Proximité, autres communes). Ces objectifs pourraient être modulés pour prendre en compte les opérations d'amélioration et de réduction de la vacance en cœur de bourg (générant des densités beaucoup plus importantes) afin de permettre une différenciation des formes urbaines entre centre-bourg et opération neuves.
Objectif de l'action	Engager dans le cadre de la révision du SCOT un débat sur les modalités d'application des règles de densité, afin de différencier les opérations en cœur de bourg des opérations en extension.
Modalités Partenariats potentiels	PETR, Communes et autres Communautés de Communes du PETR Sud Toulousain

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	10% ETP sur les années 2019 et 2020
Cofinancements	Calendrier	

Territorialisation

Territorialisation SCOT

Évaluation

Engagement du débat dans le cadre de la révision du SCOT
 Évolution des règles d'évaluation des densités par le SCOT

Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°2 :
**Diversifier le parc pour répondre à
davantage de besoins**

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 2 :

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.1

Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien

Description de l'action

Constat	Le parc de logement de la Communauté de Communes est très spécialisé. De nombreux besoins ne sont aujourd'hui quasiment pas couverts ou le sont dans de mauvaises conditions : <ul style="list-style-type: none"> • Le logement des jeunes • Le logement des personnes âgées autonomes • Le logement des familles monoparentales • Le logement des actifs en mobilité professionnelles • Logements des ménages mal logés et des familles modestes
Objectif de l'action	Engager une politique de diversification et de transformation du parc en favorisant la production de petits (T2 – T3) logements locatifs dans le parc privé
Modalités	Accompagnement technique et administratif des propriétaires souhaitant s'engager dans la réhabilitation et la mise en location de leurs logements (sur volontariat ou identifiés par l'enquête). <ul style="list-style-type: none"> • Formation information des secrétaires de mairies et communautaires sur les dispositifs existant (voir fiche) • Orientation vers les partenaires : (PIG, PETER, CD31) • Rapprochement de l'offre et de la demande (bourse au logement locatif) • Information sur les loyers, sur les projets publics en cours (voir fiche) • Sécurisation des loyers (information des locataires : VISALE, Locapass, etc.)
Partenariats potentiels	CD31, PETER, Action Logement

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	Toute la durée du PLH
Cofinancements	Calendrier	

Territorialisation

Ensemble du territoire (information)

Évaluation

Nombre de logements locatifs privés (T1, T2 T3) financés ou accompagné par les partenaires

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 2 :

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.2

Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie

Description de l'action

Constat	Le diagnostic du PLH met en évidence les besoins de développement d'une offre locative sociale de petits logements à destination notamment des personnes âgées. Un appel à projet porté par le Conseil Départemental et relayé par la MSA a été lancé afin de développer des résidences autonomie répondant pleinement à l'objectif du PLH. La Communauté n'a pas pu se positionner sur l'appel à projet lancé en 2018. Elle souhaite s'engager dans cette démarche en 2019.
Objectif de l'action	Répondre à l'appel à projet Accompagner le développement d'une résidence autonomie
Modalités Partenariats potentiels	Conseil Départemental, MSA, Communes, Bailleurs

Budget et calendrier

Budget :	30 000 € (études) Voir fiche action « Fonds d'Intervention Foncier » À définir	Moyen humain (ETP)	20% ETP en 2019 (Appel à projet) 10% en 2020 5% au-delà
Cofinancements		Calendrier	Appel à projet en 2019

Territorialisation

Territorialisation du PLH
À préciser avec les partenaires

Évaluation

- Réponse à l'appel à projet
- Engagement de suites opérationnelles

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 2 :

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.3

Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien

Description de l'action

Constat	Le PLH (en cohérence avec le SCOT) a retenu le principe d'une participation de toutes les communes au développement du parc social. Les objectifs des communes sont souvent inférieurs à 5 ou 6 logements sur la durée du PLH et ne sont pas susceptibles d'être réalisés par un bailleur social.
Objectif de l'action	Permettre aux communes qui le souhaitent de développer leur parc communal de logements conventionnés.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien à l'acquisition d'immeubles dans les centres bourgs (cf. politique foncière) • Contribution technique et financières aux travaux (30% plafonné à 3 000 € / logements) • Assistance dans la gestion locative pour les communes volontaires
Partenariats potentiels	Communes, EPF

Budget et calendrier

Budget :		Moyen humain (ETP)	
Cofinancements	Communes	Calendrier	Toute la durée du PLH

Territorialisation

Communes dont l'objectif de production de logements sociaux est inférieur à 5 logements sur la durée du PLH

Évaluation

Nombre de logements communaux créés

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 2 :

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.4

Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire

Description de l'action

Constat	Il existe aujourd'hui un seul logement d'urgence géré par la Communauté de Communes. Ce logement a été mis en place dans le cadre du PLH du Savès.
Objectif de l'action	Créer un deuxième logement d'urgence dans la partie sud de la Communauté de Communes.
Modalités	Acquisition par la Communauté de Communes Gestion par la Communauté de Communes
Partenariats potentiels	

Budget et calendrier

Budget :	95 000 €	Moyen humain (ETP)	10% en 2020 20% en 2021 et 2022 (projet) 5% les autres années (gestion)
Cofinancements		Calendrier	Démarrage en 2020

Territorialisation

Bassin de Cazères

Évaluation

Nombre de logements communaux créés

Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°3 :
Engager une politique de réhabilitation et de
remise à niveau du parc de logements anciens
occupés

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 3 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°3.1

Lutter contre l'habitat indigne

Description de l'action

Constat	À moyen terme, le traitement des procédures sanitaires (ARS) de lutte contre l'insalubrité seront confiées aux EPCI.
Objectif de l'action	Être en mesure d'engager et de suivre les procédures de traitement de l'insalubrité Accompagner les communes dans le traitement des procédures de péril
Modalités	Identifier et former un technicien communal (ou intercommunal) à la mise en œuvre des procédures de traitement de l'insalubrité.
Partenariats potentiels	ARS, Pole LHI

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	5% ETP
Cofinancements	Calendrier	Dès 2019 (?)

Territorialisation

Toutes communes

Évaluation

- Identification et formation d'un agent
- Accompagnement par l'ARS

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 3 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°3.2

Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants

Description de l'action

Constat	<p>Le Conseil Départemental a mis en place un Programme d'Intérêt Général pour l'amélioration des conditions de logements. Il vise la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.</p> <p>Le PETR a mis en place une plateforme de rénovation énergétique qui dispense du conseil aux particulier sur la rénovation thermique de leur logement.</p>
Objectif de l'action	Mieux diffuser l'information sur ces dispositifs auprès des propriétaires de la Communauté de Communes.
Modalités	Formation, information des secrétaires de mairie et des secrétaires communautaires pour qu'elles puissent relayer efficacement l'information.
Partenariats potentiels	Communes, CD31, PETR

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	5% ETP
Cofinancements	Calendrier	Durée du PLH

Territorialisation

Toutes communes

Évaluation

Nombre de réunion d'information avec les secrétaires de mairie et communautaires

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions**

Orientation 3 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°3.3

Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements

Description de l'action

Constat	Le parc de logement sociaux de la Communauté compte une proportion importante de logement classé en étiquette énergétique D (22%), E (17%), F (13%)
Objectif de l'action	Inciter les bailleurs sociaux à engager des travaux de rénovation thermique
Modalités	Réunions d'échanges et de programmation avec les bailleurs concernés.
Partenariats potentiels	Communes, bailleurs

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	5%
Cofinancements	Calendrier	Dès 2019

Territorialisation

Toutes communes

Évaluation

- Nombre de réunions d'échange avec les bailleurs
- Nombre de travaux d'amélioration engagé par les bailleurs
- Évolution des étiquettes énergétiques du parc de logement locatif social

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 3 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°3.4

Priorité

L'aide à la rénovation du parc de logements communaux

Description de l'action

Constat	Le parc de logements communaux comprend de nombreux logements anciens qui n'ont pas tous fait l'objet de travaux de rénovation thermique.
Objectif de l'action	Aider les communes dans la remise à niveau de leur parc de logement.
Modalités	Contribution à hauteur de 30% (plafonné à 2 000 € / logements) des travaux de rénovation thermique.
Partenariats potentiels	Communes, PETR

Budget et calendrier

Budget :		Moyen humain (ETP)	
Cofinancements	Communes	Calendrier	À partir de 2020

Territorialisation

Toutes communes

Évaluation

Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°4 :
Garantir l'opérationnalité du PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 4 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°4.1

Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière

Description de l'action

Constat	L'action foncière semble être le levier le plus efficace pour répondre aux enjeux du PLH. Elle permet à la Communauté et aux Communes de maîtriser les zones de développement résidentiel. Elle nécessite cependant un investissement financier et en ingénierie important.
Objectif de l'action	Se doter d'un ensemble d'outils et d'une stratégie commune propre à répondre aux enjeux de développement du parc de logement notamment social.
Modalités	Convention cadre EPCI / EPF Information des communes sur le conventionnement EPF <ul style="list-style-type: none"> • Approfondir la connaissance du parc vacant : actualisation extension de l'enquête auprès des propriétaires réalisée sur la CC du Savès • Priorisation et identification des possibilités d'action • Acquisition et portage par EPF • Revente avec décote à bailleur. Prise en charge financière de la décote par la Communauté (cf. fond d'intervention foncier)
Partenariats potentiels	Communes, EPF, opérateurs

Budget et calendrier

Budget :	40 000 € (étude vacance)	Moyen humain (ETP)	20% ETP sur 2019 et 2020 (formalisation de la stratégie)
Cofinancements		Calendrier	10% au-delà (animation) À initier dès le démarrage du PLH

Territorialisation

- Mise à jour et extension de l'étude Savès à minima sur les 4 communes cibles (Cazères, Rieumes, Le Fousseret, Martres-Tolosane)
- Toutes communes en accord avec la territorialisation du PLH

Évaluation

- Engagement d'une convention cadre EPCI / EPF
- Engagement de l'étude « vacance dans le parc ancien »

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 4 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°4.2

Mise en place d'un fond d'intervention foncier

Description de l'action

Constat	Le dispositif a été mis en place dans le cadre du PLH du Savès. Il n'a jamais été utilisé. Le fond était doté de 5 € / an et par habitant. Il était réservé à des projets de logements sociaux.
Objectif de l'action	Se donner les moyens financiers d'acquérir des fonciers stratégiques.
Modalités	Convention cadre EPCI / EPF Information et accompagnement des communes sur le conventionnement EPF Règles potentielles d'utilisation du fond : Dans le cadre d'une convention EPF : <ul style="list-style-type: none"> • Garantie de rachat à l'EPF en cas de retrait de l'opérateur • Couverture du déficit lors d'une cession à prix minoré Hors convention EPF : <ul style="list-style-type: none"> • Contribution à hauteur de 30% à l'acquisition par les communes Fonciers prioritaires : <ul style="list-style-type: none"> • Immeubles vacants de cœurs de bourgs • Foncier nu en limite d'urbanisation (<5 minutes piétonne des commerces et services)
Partenariats potentiels	Communes, EPF, opérateurs

Budget et calendrier

Budget :	175 000 € / an	Moyen humain (ETP)	20% ETP en 2019 10% au-delà (gestion)
Cofinancements		Calendrier	En cohérence avec la stratégie foncière

Territorialisation

Toutes communes selon les principes de territorialisation

Évaluation

Nombre d'opération suivies, financées
 Nombre de logements produits sur ces opérations
 Consommation des crédits

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 4 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°4.3

Priorité

Animer les partenariats opérationnels

Description de l'action

Constat	Le contexte opérationnel actuel de la Communauté de Communes reste tendu. Les opérateurs sociaux rénovent profondément leurs stratégies de développement et d'investissement. En attendant que les nouvelles positions stratégiques soient exprimées, plusieurs projets de logements sociaux sont bloqués et entraînent avec eux les projets privés (servitudes de mixité sociale inscrites dans le PLU).
Objectif de l'action	Établir avec les différents partenaires opérationnels (Communes, bailleurs, CD31, EPF, opérateurs privés) une instance de dialogue d'échelle communautaire permettant de faire le point sur l'avancement des projets leur priorisation, leur inscription dans la durée, les besoins d'accompagnement qu'ils pourraient générer (accompagnement foncier, financier, etc.), les mutualisations possibles d'opération entre plusieurs communes, les complémentarités avec les politiques opérationnelles communales
Modalités	<p>Une ou deux réunions annuelles</p> <p>Ces réunions sont alimentées par les résultats des travaux de suivi opérationnel (cf. fiche observation et suivi) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour du recensement des projets et intentions des communes • Mise à jour du recensement des fonciers mobilisables (court, moyen et long terme) • Mise à jour des opérations en cours • Engager l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logements Locatifs Sociaux <p>Débat avec les opérateurs sur les opportunités et les conditions opérationnelles de leur avancement.</p>
Partenariats potentiels	Communes, Bailleurs, CD31, EPF, opérateurs privés

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	20% ETP en 2019-2020 (PPGDLLS)
Cofinancements	Calendrier	Puis 10% ETP Durée du PLH

Territorialisation

Toutes communes selon les principes de territorialisation

Évaluation

Nombre de réunions tenues

Nombre de projets (et de logements) évoqués et nombre de projets (et de logements) engagés opérationnellement

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 4 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°4.3

Priorité

Observer, suivre et faire connaître

Description de l'action

Constat	<p>La Communauté de Communes Cœur de Garonne n'est pas un marché tendu. Elle est de plus en proximité immédiate d'une très grande agglomération aux très fortes dynamiques démographiques, qui la rendent presque invisible aux opérateurs.</p> <p>Néanmoins, les besoins existent et les enjeux de développement liés à la satisfaction de ces besoins sont importants.</p> <p>Ces besoins doivent être analysés en continu ; les moyens communautaires mis en place pour les satisfaire doivent être évalués en permanence (et ce d'autant plus que ces moyens ne sont pas illimités) et ils doivent être partagés avec les opérateurs sociaux, les opérateurs privés et les investisseurs privés.</p>
Objectif de l'action	<p>Suivi des indicateurs d'offre et de demande,</p> <p>Suivi des indicateurs de tension des marchés,</p> <p>Suivi des indicateurs de prix (marchés privés locatif et accession, construction)</p> <p>Suivi des actions du PLH</p> <p>Suivi des indicateurs opérationnels (Foncier mobilisable, projets en cours, projets en préparation etc.)</p> <p>Suivi de l'évolution des copropriétés fragiles et en difficulté par le biais du registre d'immatriculation des copropriétés</p>
Modalités	<p>Une publication annuelle des indicateurs</p> <p>Présentations aux élus des indicateurs et tableaux de bord</p> <p>Présentation aux partenaires opérationnels (et présentation publique sur les opportunités d'investissement privés)</p>
Partenariats potentiels	<p>Communes, producteurs de données, opérateurs, investisseurs privés.</p>

Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	10% ETP
Cofinancements	Calendrier	Durée du PLH
		Bilan intermédiaire du PLH en 2021

Territorialisation

Suivi établi à l'échelle des communes (et des parcelles pour les opérations)

Évaluation

Mise en place des indicateurs et des tableaux de bord

Réalisation des publications

Tenue des réunions de présentation

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 4 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°4.4

Priorité

Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation

Description de l'action

Constat
Objectif de l'action

Partager à l'échelle de la Communauté de Communes, les expériences (et les problèmes) en matière de développement et de diversification de l'offre d'habitat.

Modalités

- Organiser des réunions de sensibilisation autour de problématiques à enjeux (habitat indigne, rénovation énergétique, lutte contre la vacance etc.)
- Organiser le partage d'expérience (visites d'opérations « exemplaires » ou « innovantes », « fiches d'opérations »)
- Synthétiser et diffuser les documentations techniques.

Partenariats potentiels

Communes et Conseillers Communautaires, partenaires institutionnels concernés (CD31, PETR, ARS, DDT etc...) selon les thématiques

Budget et calendrier

Budget :
Cofinancements

Moyen humain (ETP)
Calendrier

10% ETP
Durée du PLH

Territorialisation

Toutes communes

Évaluation

Nombre de réunions de sensibilisation et de partage d'expérience

Nombre de fiches opérations, visite de sites...

Nombre de document diffusés

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 4 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°4.5

Priorité

Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions

Description de l'action

Constat

Objectif de l'action

Le contexte réglementaire institutionnel du moment est en profonde évolution :

- Définition en cours des stratégies opérationnelles des bailleurs sociaux
- Redéfinition des documents cadre de l'État et du CD31 (Schéma d'accueil de gens du voyage, PDALHPD)
- Révision du SCOT
- Des évolutions réglementaires ainsi que des évolutions des modalités d'intervention des partenaires techniques et financiers sont toujours possibles sur la durée du PLH

Ces différentes évolutions peuvent avoir des influences notables sur les modalités de mise en œuvre des actions du PLH

Modalités

Veille réglementaire et adaptations éventuelles des actions.

Partenariats potentiels

Tous partenaires

Budget et calendrier

Budget :
Cofinancements

Moyen humain (ETP)
Calendrier

5%
Durée du PLH

Territorialisation

Toutes communes

Évaluation

Prise en compte des évolutions réglementaires et de stratégie des partenaires,
 Adaptation des modalités d'intervention de la Communauté de Communes

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne
Programme d'actions

Orientation 4 :

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°4.6

Priorité

Soutien aux communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme

Description de l'action

Constat	Le PLH du Savès avait mis en place un dispositif d'aide aux communes dans l'élaboration ou la modification de leur document d'urbanisme. Il permettait le versement de subvention de la Communauté aux communes à hauteur de : <ul style="list-style-type: none"> • 20% pour la création ou la modification (plafonné à 2500 €) • 25% pour une modification simplifiée (plafonné à 1 500 €) • 20% pour un schéma d'assainissement plafonné à 1 500 €)
Objectif de l'action	Poursuivre le dispositif
Modalités	Reconduire les mêmes dispositions
Partenariats potentiels	Communes

Budget et calendrier

Budget :	9 000 € / an	Moyen humain (ETP)	5 % ETP
Cofinancements	Communes	Calendrier	Durée du PLH

Territorialisation

Toutes communes

Evaluation

Synthèse budgétaire

	Actions	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Durée du PLH
1.1	Produire 250 à 300 logements en moyenne par an							0 €
1.2	Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail							0 €
1.3	Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs							0 €
1.4	Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT							0 €
2.1	Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien							0 €
2.2	Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie		30 000 €					30 000 €
2.3	Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien		10 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	15 000 €	60 000 €
2.4	Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire		50 000	50 000				100 000 €
3.1	Lutter contre l'habitat indigne.							0 €
3.2	Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants.							0 €
3.3	Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements							0 €
3.4	L'aide à la rénovation du parc de logements communaux		10 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	120 000 €
4.1	Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière	20 000 €	10 000 €					30 000 €
4.2	Mise en place d'un fond d'intervention foncier		125 000 €	180 000 €	250 000 €	250 000 €	255 000 €	1 060 000 €
4.3	Animer les partenariats opérationnels							0 €
4.4	Observer, suivre et faire connaître (animation, publications)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €
4.5	Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation (animation, publications)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €
4.6	Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions							0 €
4.7	Soutien aux communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	54 000 €
	Total €	35 000 €	250 000 €	275 000 €	305 000 €	310 000 €	315 000 €	1 490 000 €
	Total € / an et / habitant	1,00 €	7,14 €	7,86 €	8,71 €	8,86 €	9,00 €	7,10 €

Soit un budget total de 1 490 000 € pour la durée du PLH, équivalent à 7,10 € par an et par habitant en moyenne sur la durée du PLH.

Synthèse des moyens humains (en % d'ETP)

Actions		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.1	Produire 250 à 300 logements en moyenne par an	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
1.2	Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail	5 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
1.3	Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
1.4	Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT	10%	10%				
2.1	Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
2.2	Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie	20 %	10 %	5 %	5 %	5 %	5 %
2.3	Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
2.4	Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire	0%	10 %	20 %	10 %	5 %	5 %
3.1	Lutter contre l'habitat indigne.	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
3.2	Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants.	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
3.3	Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
3.4	L'aide à la rénovation du parc de logements communaux	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
4.1	Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière	20 %	20 %	10 %			
4.2	Mise en place d'un fond d'intervention foncier	20 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
4.3	Animer les partenariats opérationnels	20 %	20 %	10 %	10 %	10 %	10 %
4.4	Observer, suivre et faire connaître (animation, publications)	10 %	10 %	10 %	20 %	10 %	10 %
4.5	Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation (animation, publications)	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
4.6	Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
4.7	Soutien aux communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Total €		1,60	1,55	1,40	1,30	1,15	1,15