

Bureau du CRHH du 12 novembre 2019

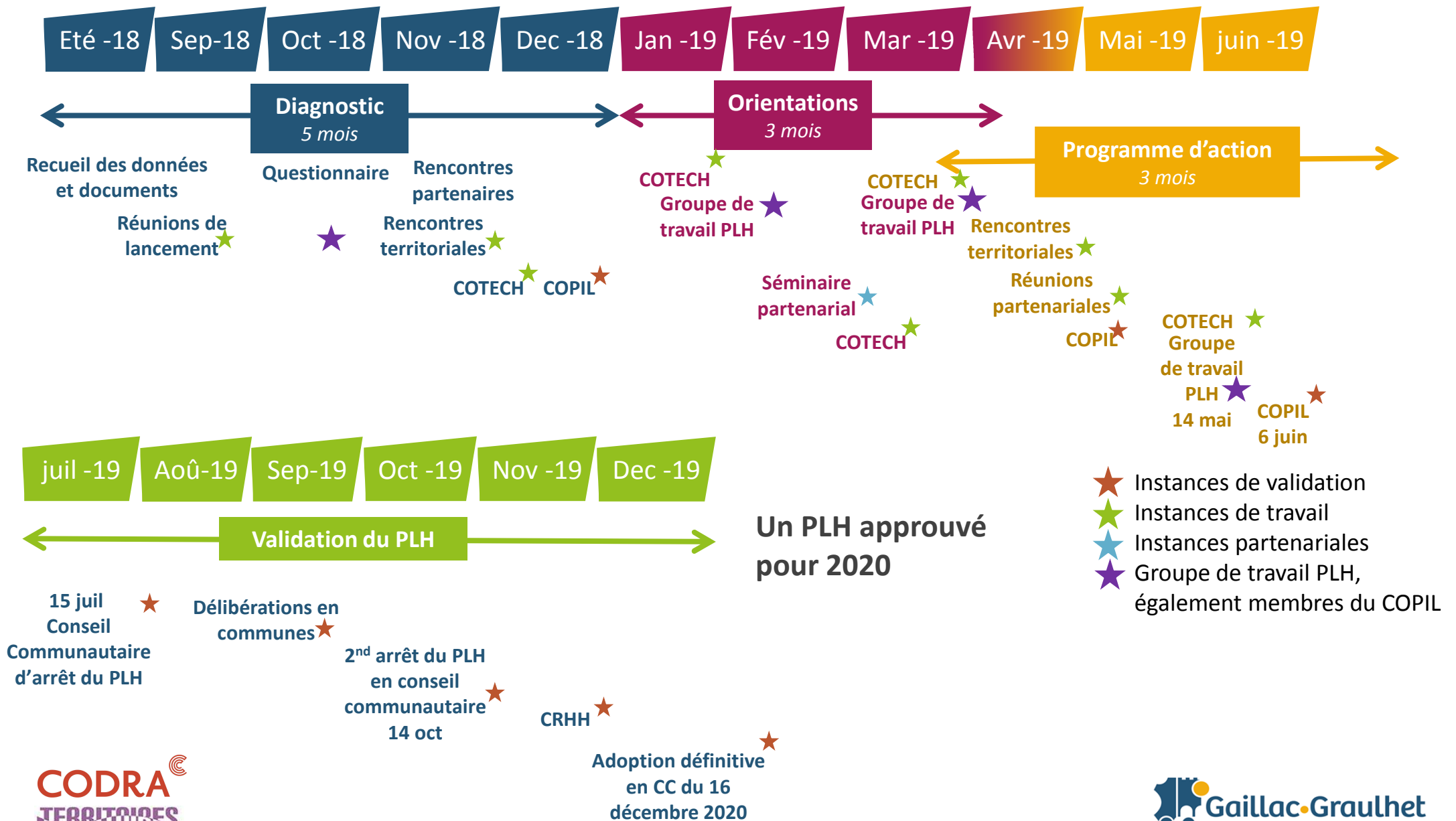
**Présentation du Programme Local de l'Habitat
2020-2025**



CODRA ©

TERRITOIRES
autrement

Un premier PLH à cette nouvelle échelle communautaire, co-construit avec les partenaires et l'ensemble des élus



Quelques éléments marquant le diagnostic

Sur les évolutions socio-démographiques

- Environ 73 000 habitants en 2015
- 40% de la population du territoire se concentre sur Gaillac et Graulhet
- Une croissance démographique importante qui porte le développement résidentiel et économique du territoire
- L'évolution de la taille moyenne des ménages est un facteur essentiel des besoins en logements
- Un vieillissement prononcé à prendre en compte malgré l'accueil de familles avec enfants
- Un revenu médian inférieur à celui du département

Sur le parc actuel de logements

- Un parc de logements monotype, dominé par la maison individuelle
- Un parc privé qui présente des fragilités : ancienneté, vacance (9,5%) et vulnérabilité énergétique
- 4,7% des résidences principales potentiellement indignes en 2015
- Des risques d'accroissement de la dégradation et de la dévalorisation des centres anciens
- Un potentiel de mutation important dans l'ensemble des centres anciens
- Des besoins d'adaptation des logements pour les personnes âgées

Sur les dynamiques de marché et le développement territorial

- Un rythme de construction ralenti depuis 2012 : 447 logements en moyenne par an entre 2007 et 2016
- La consommation foncière moyenne au logement diminue mais reste élevée
- Une accession dans l'ancien dynamique
- Un territoire abordable financièrement pour les primo-accédants
- Un manque de réponses diversifiées pour les personnes en difficultés face au logement
- Un parc locatif conventionné peu développé (6,6% des résidences principales) et qui se tend

Et aussi

- Un développement dépendant en partie d'agglomérations extérieures
- Un déficit d'opérateurs qui pénalise la réalisation de projets sur le territoire
- Des documents d'urbanisme qui permettront de cadrer le développement

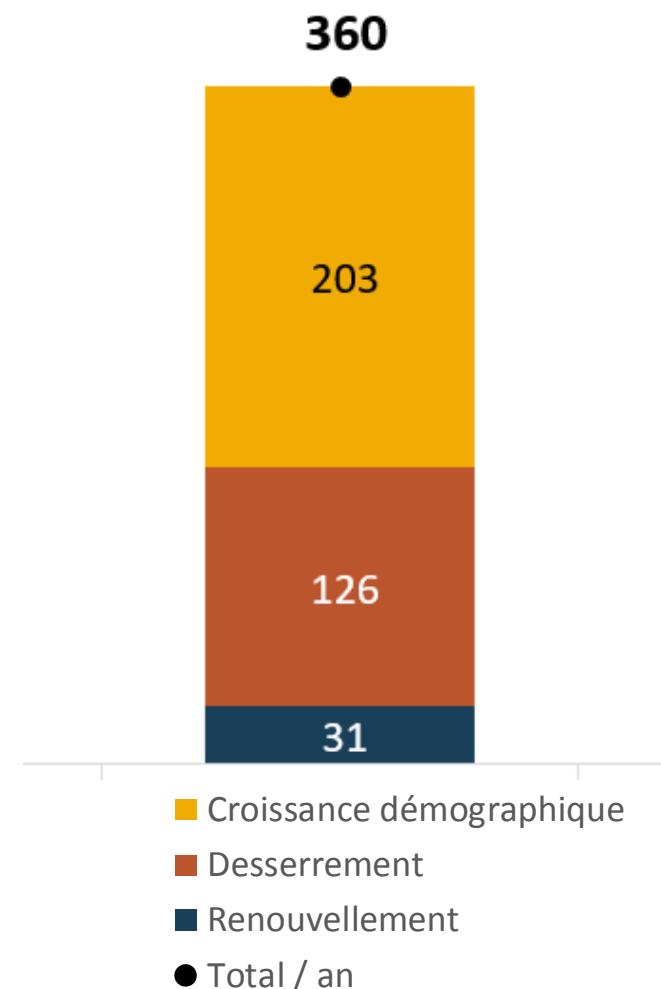
Des enjeux

- 1. Une croissance résidentielle à rendre compatible avec une logique de développement durable**
En conséquence, définir le mode de développement du territoire, en lien avec le niveau d'équipement et de services
- 2. La dynamisation des centres anciens et des polarités du territoires, et la reconquête des bâtis anciens**
- 3. La diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins locaux et à l'évolution de la structure des ménages**
- 4. L'animation de la politique de l'habitat à la nouvelle échelle du territoire, dans un esprit d'innovation et de partage avec l'ensemble des acteurs**



Une feuille de route pour les 6 ans à venir

- **Un objectif de 360 logements supplémentaires par an**
- **10% de l'objectif issus de la remise en marché de logements vacants**
 - Soit 36 logements/ an et 220 sur les 6 années du PLH
- **30 % de logements locatifs sociaux**
 - Un objectif de 108 logements par an dont 15% issus de la remobilisation du parc existant
- **Une réponse nécessaire aux besoins de desserrement**
 - Par une diversification de l'offre de logements



Une feuille de route territorialisée

- Une territorialisation par profil de communes et à la commune
 - À l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé

Profils de communes	OBJECTIFS CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS REMOBILISATION EXISTANT		TOTAL FEUILLE DE ROUTE SUR 6 ANS		Par an	OBJECTIFS LLS CONSTRUCTION NEUVE		OBJECTIFS LLS REMOBILISATION EXISTANT		TOTAL LLS SUR 6 ANS	
	NB	%	NB	%	NB	%		NB	%	NB	%	NB	%
4 Communes urbaines	1 000	52 %	150	68 %	1 150	53 %	192	410	75 %	73	73 %	483	75 %
10 Bourgs ruraux relais et polarisés	535	28 %	40	18 %	575	27 %	96	110	20 %	15	15 %	125	19 %
12 Bourgs en émergence	190	10 %	15	7 %	205	9 %	34	28	5 %	4	4 %	32	5 %
14 Communes rurales OUEST	133	7 %	7	3 %	140	6 %	23	0	0 %	4	4 %	4	1 %
21 Communes rurales EST	82	4 %	8	4 %	90	4 %	15	0	0 %	4	4 %	4	1 %
Gaillac Graulhet Agglomération	1 940	100 %	220	100 %	2 160	100 %	360	548	85 %	100	15 %	648	100 %

Un programme des actions : 4 grandes orientations et 14 actions

Axe 1

Produire une offre nouvelle, adaptée aux besoins et durable

3 actions

Axe 2

Mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien

4 actions

Axe 3

Porter une attention particulière aux besoins de certains publics

4 actions

Axe 4

Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat et faire du PLH un espace d'échanges et d'expérimentations pour les acteurs locaux

3 actions

Produire une offre nouvelle, adaptée aux besoins et durable

	Action	Contenu
1	Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'action foncière intercommunal, sites à enjeux et mobilisation de l'EPF • Mobilisation des outils d'urbanisme • Observatoire du foncier et capitalisation par retours d'expérience • Réflexion sur une fiscalité sur les terrains constructibles
2	Mettre en place des outils pour une programmation d'habitat durable, qualitative au plan urbain et adaptée aux ressources des ménages	<ul style="list-style-type: none"> • Tableau de bord de la programmation habitat • Appui d'ingénierie aux communes pour la mise en œuvre des projets d'habitat en cœur de villes et villages, • Mobilisation des opérateurs, • Accompagnement des projets innovants (BRS, maison partagée...) • Appels à projets sur l'habitat durable en milieu rural, la densification douce...
3	Accompagner la diversification des logements à travers le développement de l'offre locative sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Travailler une feuille de route avec les bailleurs et les communes pour garantir une offre adaptée au territoire (typologies, loyers, localisations...) • Redéfinir les soutiens financiers à la production locative pour faire levier sur la production (apport de foncier, subventions, garantie d'emprunt...) • Promotion du conventionnement sans travaux • Appui aux communes pour le développement de l'offre locative sociale • Mobilisation des outils d'urbanisme (emplacements réservés, secteur de mixité sociale, OAP...) au service de la faisabilité opérationnelle des projets

Mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien

	Action	Contenu
4	Améliorer le parc existant dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre Rénovam jusqu'au nouveaux dispositifs (OPAH ou PIG, OPAH-RU) • Un dispositif opérationnel (OPAH ou PIG intercommunal hors OPAH-RU) en couvrant l'ensemble des thématiques • Dispenser gratuitement aux propriétaires des conseils techniques, énergétiques, financiers, fiscaux pour permettre la mise en œuvre de projets de réhabilitation
5	Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels	<ul style="list-style-type: none"> • Définition d'une stratégie d'intervention dans les centres anciens : périmètre concerné, secteurs prioritaires, dispositifs et procédures à mobiliser • OPAH-RU sur les centres anciens (multisites) • Opérations de restructuration globale, à l'îlot • Actions coercitives sur les bâtis les plus dégradés et/ou vacants
6	Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none"> • Participation au PDLHI dans le cadre défini par le protocole d'accord et relai aux communes dans la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire. • Sessions de formation auprès des communes, des travailleurs sociaux... pour améliorer les circuits de signalement et d'orientation • Actions de repérage et de visites de qualification, avec un référent communautaire, dans le cadre des dispositifs d'animation opérationnels
7	Mener une action renforcée de résorption de la vacance	<ul style="list-style-type: none"> • Approfondir la connaissance des logements vacants en lien avec les communes • Mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants dans les communes urbaines et bourgs ruraux relais polarisés a minima • Dispositif d'accession dans l'ancien • Recyclage d'îlots (dont démolition) pour rendre plus attractifs les logements • Encourager le bail à réhabilitation et aide aux travaux dans les cœurs de villes et villages pour les logements conventionnés, en acquisition-amélioration

Porter une attention particulière aux besoins de certains publics

	Action	Contenu
8	Elaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants	<ul style="list-style-type: none"> • Création et captation de petits logements indépendants dans le parc existant et dans le parc social • Communication sur les outils existants permettant de faciliter l'accès à un logement • Dispositif de mise en relation des jeunes avec des bailleurs privés • Renforcement du partenariat avec les acteurs locaux
9	Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle pour les personnes âgées ou handicapées	<ul style="list-style-type: none"> • Veille à l'équilibre des réponses dédiées aux personnes âgées • Valorisation des expériences et proposition de cadres méthodologiques pour le montage de projets d'habitat avec services destinés aux personnes âgées • Contribution aux réflexions partenariales sur les enjeux du vieillissement • Aide technique et financière pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes via le dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat
10	Prendre en compte les besoins des ménages en difficulté de parcours résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> • Travail en réseau avec des acteurs locaux sur les besoins dans le cadre du PDALHPD : objectiver la demande, qualifier les situations et les réponses à apporter • Développement de l'offre locative très sociale • Mise à plat les capacités de réponse aux besoins d'urgence et information aux communes • Développement éventuel de réponses aux problématiques non couvertes • Mise en place et suivi de l'accord collectif intercommunal
11	Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir et gérer l'accueil de passage sur les aires d'accueil actuelles • Contribuer à la redéfinition des besoins d'accueil et de sédentarisation • Poursuivre le travail mené sur l'organisation et l'accueil du grand passage • Etudier les réponses à apporter aux ménages sédentarisés ou en voie de l'être • Une MOUS pour accompagner les ménages sédentarisés dans des locatifs à Graulhet

Produire une offre nouvelle, adaptée aux besoins et durable

	Action	Contenu
12	Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la programmation du développement de l'offre avec les bailleurs : vers un plan pluri-annuel de développement et d'amélioration du parc social • Installation de la Conférence intercommunale du logement (CIL) et définition des orientations d'attributions • Elaboration et mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attributions • Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
13	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial	<ul style="list-style-type: none"> • un observatoire de l'habitat et du foncier, connecté avec les dispositifs départementaux produisant des données • Repérage les copropriétés fragiles • Suivi des projets, bilans annuel et triennal du PL • un « rendez-vous de l'Habitat » chaque année pour rendre compte des avancées, présenter le bilan et les projets réalisés, échanger sur les bonnes pratiques, et capitaliser les expériences • Pérenniser les instances de pilotage mises en œuvre dans le cadre du PLH
14	Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Information aux habitants sur les différents dispositifs mis en place et sur les permanences existantes • Dispositif d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux • Un guide de l'Habitat (plaquette d'information, site internet de l'agglomération) • Structuration du dispositif de communication en s'appuyant sur les communes et sur les acteurs locaux et départementaux

Des moyens financiers et humains estimés, à confirmer en 2020

€ inférieur à 10 000 €
 €€ 10 000 € - 50 000 €
 €€€ 100 000 - 200 000 €
 €€€€ supérieur à 200 000 €

Axe	N°	Action	Reste à charge moyen aggro/an	Nombre de jours moyen/an
Produire une offre nouvelle, adaptée aux besoins et durable	1	Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH	€€	100
	2	Mettre en place des outils pour une programmation d'habitat durable, qualitative au plan urbain, et adaptée aux ressources des ménages	€€	100
	3	Accompagner la diversification des logements à travers le développement de l'offre locative sociale	€€€€	50
Mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien	4	Améliorer le parc privé dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire	€€€	125
	5	Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels	€€€	125
	6	Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne	-	25
	7	Mener une action renforcée de résorption de la vacance	€€€	25
Porter une attention particulière aux besoins de certains publics	8	Élaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants	€	25
	9	Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées ou handicapées	-	25
	10	Prendre en compte les besoins de ménages en difficulté de parcours résidentiel	€	25
	11	Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	€€€	100
Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat et faire du PLH un espace...	12	Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux	€€	25
	13	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial	€	50
	14	Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants	€€	25