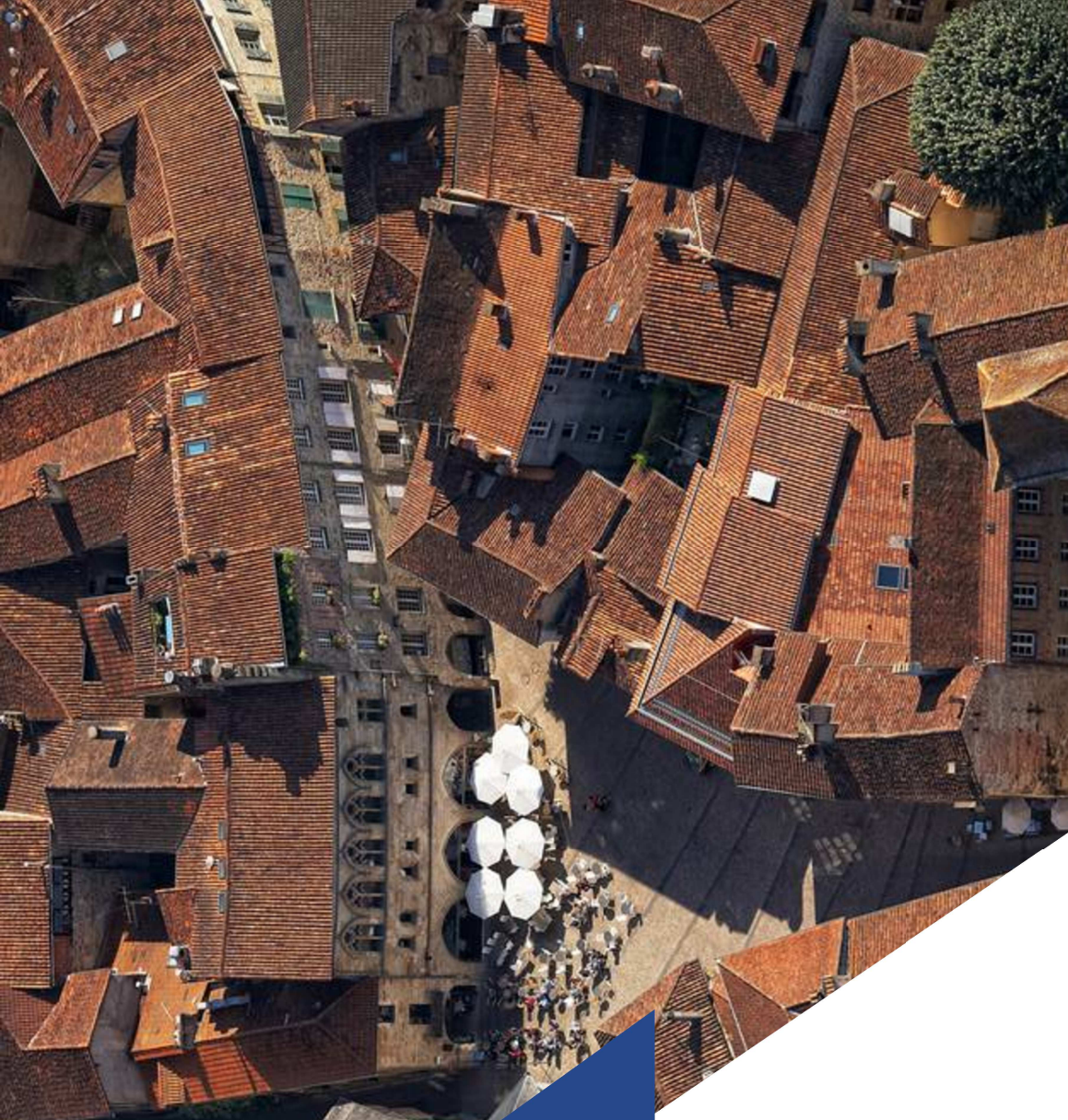




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027

**Comité Régional de l'Habitat et de
l'Hébergement (CRHH)**
13/12/2022



Hatéis®
HABITAT



Le Grand Figeac c'est ...

92 communes / 2 départements

43 654 habitants

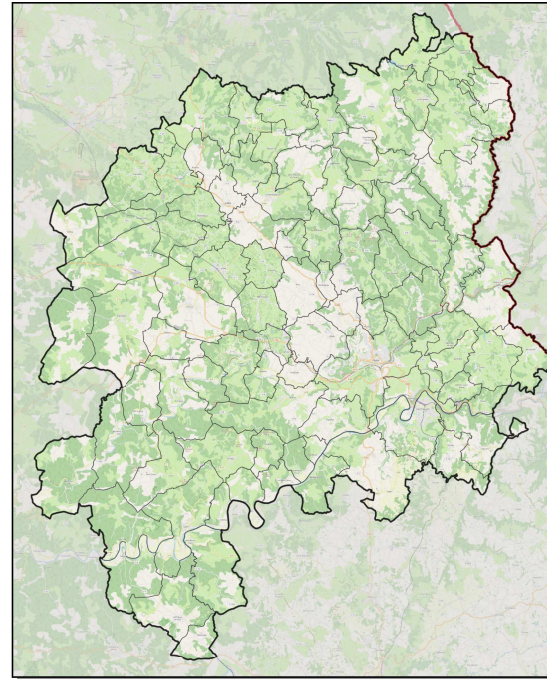
29 345 logements

Premier PLH pour le territoire

SCoT approuvé en décembre 2016

PLUi en cours d'élaboration

Communes non « SRU »



Principaux constats et enjeux révélés par le diagnostic

Rappel des principaux constats et enjeux révélés par le diagnostic

- Des recompositions internes : transformations de la structure des ménages (décohabitation, vieillissement, ...)
- Le développement résidentiel observé, lors des 15 dernières années, dérégule l'organisation territoriale autour des principales polarités avec des risques de dilution et d'affaiblissement de l'armature territoriale de l'offre de services et d'équipements.

➔ **Enjeu 1 : Accompagner la croissance démographique, en confortant les polarités, gage d'un maintien des services de proximité.**

- Vacance structurelle atteignant 7% du parc de logements du territoire Communautaire
- 58% des propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH ont un logement construit avant la première « réglementation thermique » de 1975
- Le parc locatif privé est le principal parc d'installation des population vulnérables
- Certains élus se sentent démunis face aux signalements de logements indignes

➔ **Enjeu 2 : La réhabilitation et la requalification du parc privé ancien**

➔ **Enjeu 3 : La lutte contre l'habitat indigne**

Rappel des principaux constats et enjeux révélés par le diagnostic

- Une proportion de logements HLM relativement basse (5,1%) du parc des résidences principales
- Paupérisation de l'occupation du parc HLM avec sortie progressive des ménages un peu plus aisés
- Spécialisation sociale du parc HLM avec risque d'exclusion du fonctionnement urbain

➤ **Enjeu 4 : Le développement d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages**

- En 2016, 35,3% de la population du territoire intercommunal a plus de 60 ans dont 14,9% a plus de 75 ans.
- La requalification des centres bourgs devra intégrer la problématique d'accueil des personnes âgées et handicapées
- Un territoire de plus en plus attractif pour les jeunes. Un manque de petits logements.
- La couverture du territoire départemental en aires d'accueil des gens du voyage est à ce jour insuffisante au regard des passages recensés. La sédentarisation des familles pose également question.

➤ **Enjeu 5 : Développer une offre de logements adaptés répondant à des besoins spécifiques**

- Sur Grand Figeac, l'habitat représente la majorité des espaces artificialisés (tailles de parcelles importantes)
- Proportion importante de construction individuelle dans le diffus (77%)
- Pour 1 logement construit, le territoire gagne 0,5 habitant

➤ **Enjeu 6 : Accompagner la mise en œuvre des politiques publiques de maîtrise de la consommation foncière**

6 Grandes Orientations réparties en 16 actions

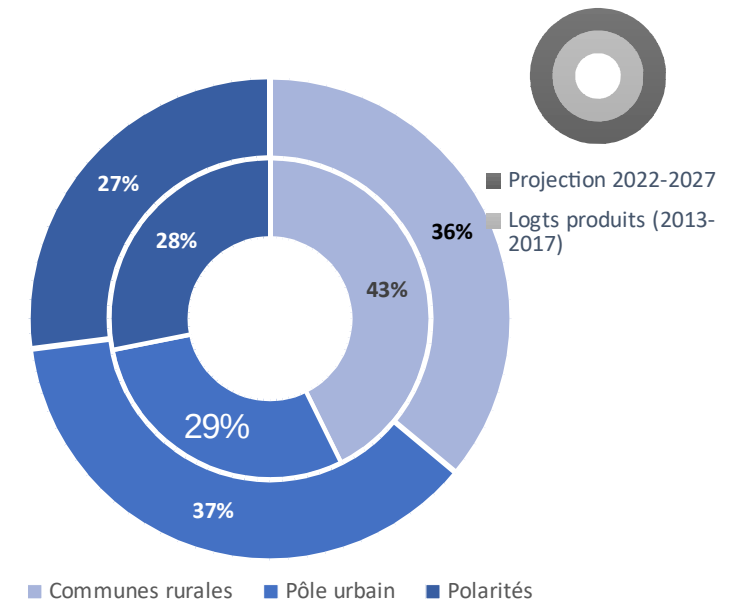
Orientation	N°Action	Intitulé
1 - Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire	1.1	Renforcer durablement l'offre de logements
2 - Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs	2.1	Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leurs centres
	2.2	Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquièrre, Aynac)
	2.3	Soutenir les opérations de rénovation urbaine
	2.4	Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac
	2.5	Mise en place d'une politique de sortie de la vacance
3 - Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public à l'échelle du Grand Figeac	3.1	Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté
	3.2	Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien
4 - Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées	4.1	Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres
	4.2	Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers
	4.3	Participer à la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyage permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre
	4.4	Lutter contre l'habitat indigne
	4.5	Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables
5 - Maîtriser le foncier à vocation d'habitat	5.1	Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace
	5.2	Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire
6 - Développer les outils d'observation et d'animation du PLH	6.1	Animer la politique de l'habitat du Grand Figeac

Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire

➤ Action 1.1 : Renforcer durablement l'offre de logements

Objectifs

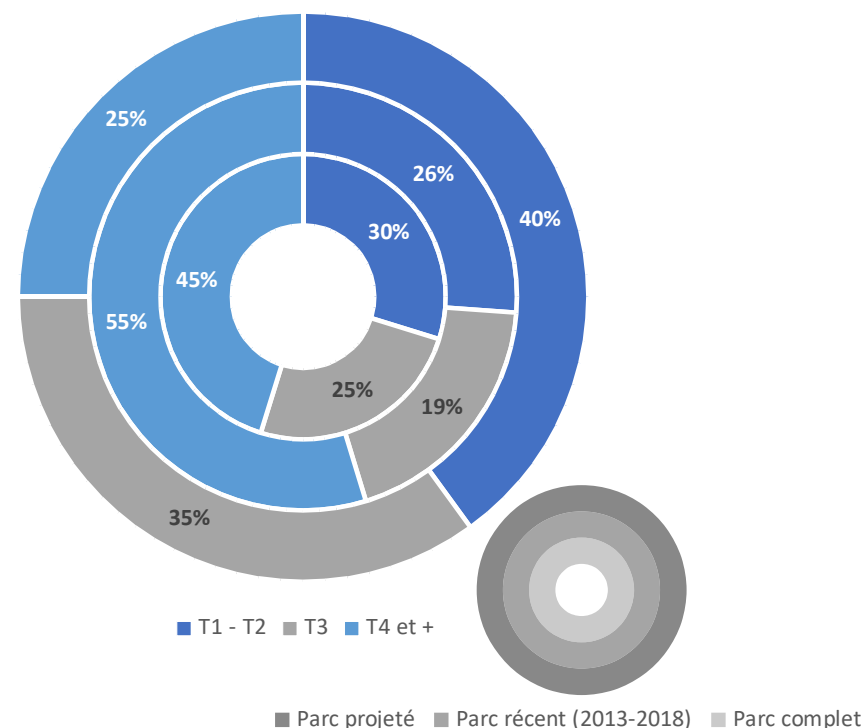
- Permettre la production **de 222 résidences principales par an** dans le neuf et l'ancien soit une production d'environ 1 330 RP supplémentaires en 6 ans.
- **37%** au sein du pôle urbain, **27%** au sein des polarités, et **36%** dans les communes rurales



Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs

- **Action 2.1** - Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leurs centres : Redynamiser et requalifier l'ensemble des centres-bourgs et centres-villes ayant des fonctions de centralité / Favoriser le recyclage foncier / Mobiliser les investisseurs publics - privés
- **Action 2.2** - Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquière, Aynac) : Accentuer la dynamique de réhabilitation énergétique sur l'ensemble du territoire / Redonner de l'attractivité aux centres des communes pôles afin de maintenir un bon niveau d'équipements et de services / Traiter les situations de mal logement (indécence, insalubrité, ...) / Valoriser le patrimoine architectural
- **Action 2.3** - Soutenir les opérations de rénovation urbaine : Soutien financier et en ingénierie, dans le cadre d'opérations pilotes pour requalifier du bâti patrimonial ancien dégradé et restructurer des ilots en difficulté, en centre-ville/bourg de l'ensemble des communes.
- **Action 2.4** - Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac : Lutter contre l'habitat indigne et logements très dégradés / Lutter contre la précarité énergétique / Adaptation du logement / Favoriser une production de logements à loyer maîtrisé.
- **Action 2.5** - Mise en place d'une politique de sortie de la vacance : Inciter les propriétaires à remobiliser leur bien et les acquéreurs potentiels à acheter un bien vacant / Accompagnement des propriétaires dans la sortie de vacance / Réduction de la consommation foncière par la valorisation du bâti existant / Dégager de la vacance une ressource fiscale

- **Action 3.1** - Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté : Maintenir ou restaurer les équilibres de peuplement / Consolider l'information et l'accompagnement des demandeurs / Partager la gestion et le suivi de la demande
- **Action 3.2** - Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien : Inciter les bailleurs à l'acquisition amélioration plutôt qu'à la construction neuve / Proposer une offre diversifiée et adaptées de logements locatifs publics / Développer le parc de logements locatifs à loyer maîtrisé : environ 20 logements HLM par an / Permettre aux ménages aux ressources modestes de se loger en développant le parc de logements locatifs « très sociaux » à proximité des commerces et des services / Rééquilibrer l'offre HLM.



- **Action 4.1** - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres : Accompagner le vieillissement de la population / Offrir un mode d'habitat intermédiaire entre le domicile personnel et l'EHPAD
- **Action 4.2** - Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers : Faciliter l'hébergement des nouveaux arrivants, des étudiants et des saisonniers / Conforter l'attractivité du pôle urbain à l'égard des jeunes, en faisant levier sur l'amélioration de leurs conditions de logement ou d'hébergements / Conseiller les personnes intéressées sur les normes et conditions de logements à mettre en place, sur l'incidence fiscale de l'activité et les revenus procurés.
- **Action 4.3** - Participer à la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyage permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre : Accompagner les besoins croissants de sédentarisation exprimés par les gens du voyage.
- **Action 4.4** - Lutter contre l'habitat indigne : Améliorer les conditions de vie des occupants de logements indignes, et ceux en situation de mal-logement / Amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs / Accroître les procédures coercitives (arrêté de péril, insalubrité, etc.)
- **Action 4.5** - Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables : Améliorer et favoriser les échanges entre les acteurs du territoire pour une coordination efficiente des actions d'accompagnement de ce public / Favoriser le développement de réponses adaptées en matière d'habitat pour les personnes en situation de détresse en lien avec les orientations du PDALHPD.

- **Action 5.1 : Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace** : Déterminer une stratégie foncière habitat, en lien avec les orientations définies par le SCoT :
 - ✓ Promouvoir et tendre vers un mode d'urbanisation plus économe des ressources foncières et respectueux du cadre de vie, tout en répondant aux besoins en logements du territoire
 - ✓ Favoriser le renouvellement urbain en centre-ville et centre-bourg pour en exploiter les potentialités et permettre une redynamisation de ces secteurs
 - ✓ Rendre concurrentiel le foncier en renouvellement vis-à-vis du foncier en extension, en soutenant l'équilibre des opérations et en facilitant leur maîtrise

- **Action 5.2 : Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire** : Homogénéisation des pratiques et interventions dans le respect des projets des communes, de l'équilibre social de l'habitat et de la stratégie inscrite dans le SCoT / Se saisir d'opportunités foncières pour la réalisation d'opérations à dimension stratégique et/ou d'intérêt communautaire et communal / Evaluer et asseoir les conditions de faisabilité et de réussite des programmes stratégiques / Promouvoir des formes d'habiter attractives et innovantes

- **Action 6.1** - Animer la politique de l'habitat du Grand Figeac :
 - Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH : création d'une gouvernance spécifique
 - Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat
 - Favoriser l'échange avec les partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat et communes en poursuivant la dynamique partenariale engagée au cours de l'élaboration du PLH
 - Réajuster ou réorienter le programme d'actions en fonction des évolutions
 - Favoriser la diffusion de l'information

Synthèse - Moyens financiers prévisionnels requis sur la durée du PLH

Synthèse financière coût du programme pour les 6 ans / coût supplémentaire par rapport aux actions menées actuellement

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<i>fonctionnement (hors ETP)</i>	52 500 €	22 500 €	57 500 €	57 500 €	72 500 €	72 500 €	335 000 €
<i>fonctionnement (ETT)</i>	138 000 €	148 000 €	148 000 €	152 000 €	152 000 €	152 000 €	890 000 €
TOTAT FONCTIONNEMENT	190 500 €	170 500 €	205 500 €	209 500 €	224 500 €	224 500 €	1 225 000 €
TOTAL INVESTISSEMENT	627 966 €	531 966 €	540 366 €	740 366 €	750 366 €	740 366 €	3 931 396 €

DÉPENSES	818 466 €	702 466 €	745 866 €	949 866 €	974 866 €	964 866 €	5 156 396 €
RECETTES	272 999 €	206 099 €	312 859 €	312 859 €	312 859 €	312 859 €	1 730 534 €
AUTOFINANCEMENT	545 467 €	496 367 €	433 007 €	637 007 €	662 007 €	652 007 €	3 425 862 €

Dépenses * des nouvelles actions	92 500 €	62 500 €	97 500 €	297 500 €	322 500 €	312 500 €	1 185 000 €
Recettes ** des nouvelles actions			100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	400 000 €

* l'augmentation en 2025 correspond à la participation du Grand-Figeac dans les projets de rénovation urbaine

** issu du prélèvement de la THLV sur les communes ne l'ayant pas instauré

Le PLH du Grand Figeac c'est ...

- ✓ Une volonté d'améliorer le parc existant
- ✓ Une meilleure gestion du foncier
- ✓ Mieux localiser la production
- ✓ Un rééquilibrage du peuplement
- ✓ La prise en compte des population les plus fragilisées
- ✓ Poursuivre le partenariat avec le réseau des acteurs de l'habitat