

Les orientations stratégiques



Programme local
de
l'habitat

de la Communauté
de Communes du
Pays de Cahors

Les Orientations stratégiques

5 Orientations

La définition des objectifs de production et l'élaboration des « orientations » constituent le deuxième volet du PLH.

Tout en assurant la continuité ou en renforçant les actions entreprises dans le PLH précédent, ce nouveau PLH se fixe, au vu du diagnostic, 5 orientations stratégiques pour la période 2009 – 2014 :

■ Préserver l'attractivité du territoire de la CCPC

- › Promouvoir un urbanisme de qualité grâce à des projets ou opérations d'aménagements concertés ;
- › Tenir compte de l'évolution de la demande notamment en matière de développement durable et adapter la production de logements aux nouveaux modes de vie ;
- › Assurer une mixité urbaine et sociale dans le cadre d'un programme local de cohésion sociale ;
- › Accompagner le développement économique en facilitant l'accueil des nouveaux actifs.

■ Stabiliser la hausse des prix et des loyers au sein de la CCPC

- › Influencer sur les déséquilibres des marchés immobiliers grâce à une politique foncière ambitieuse ;
- › Impliquer toutes les communes dans la production de logements HLM ;
- › Maîtriser le développement de la promotion privée émanant des dispositifs de défiscalisation.

■ Maintenir les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis

- › Identifier clairement les services œuvrant auprès des ménages les plus fragiles en permettant une rationalisation des interventions ;
- › Poursuivre le partenariat engagé dans les commissions d'attribution des organismes HLM en enclenchant une démarche concertée entre les 3 organismes HLM sur les publics les plus difficiles.

■ Proposer des solutions adaptées aux publics spécifiques,

- › Permettre aux personnes âgées de 60 à 75 ans d'adapter leur logement ou de déménager en centre-ville au plus près des services ;
- › Permettre aux jeunes d'accéder plus facilement au parc de logements : étudiants, apprentis, saisonniers, jeunes travailleurs en situation d'emplois précaires.

■ Renforcer la politique de l'habitat et garantir son efficacité

- › Sensibiliser les élus ;
- › Mener une politique locale de l'habitat grâce à une gouvernance partagée ;
- › l'échelle pertinente d'intervention: l'agglomération voir l'aire urbaine.

¹⁾ INSEE Première n°1116 – janvier 2007

Orientation n°1 : Préserver l'attractivité du territoire

Constat :

Le territoire de la CCPC a connu une croissance démographique importante, liée à un solde migratoire largement positif, mais il doit faire face au mouvement soutenu de périurbanisation. Il s'agit prioritairement de conforter l'unité urbaine et cela suppose de donner à l'habitat urbain une nouvelle attractivité, en mettant en valeur les avantages spécifiques de la ville.

Enjeux :

- Promouvoir un urbanisme de qualité grâce à des projets ou opérations d'aménagements concertés ;
- Tenir compte de l'évolution de la demande notamment en matière de développement durable et adapter la production de logement aux nouveaux modes de vie ;
- Assurer une mixité urbaine et sociale dans le cadre d'un programme local de cohésion sociale ;
- Accompagner le développement économique en facilitant l'accueil des nouveaux actifs.

Objectifs :

- Produire une offre suffisante, diversifiée et équilibrée au sein du territoire ;
- Requalifier les parcs public et privé.

Produire une offre suffisante, diversifiée et équilibrée au sein du territoire

Une offre suffisante

La CCPC se fixe un objectif de 2037 logements sur la période 2009-2014, en visant un rythme annuel de 340 logements.

Un tel niveau de production passe par un renforcement de la programmation sur l'ensemble des communes, ce qui implique :

- Une mobilisation (anticipation, maîtrise et production) de la chaîne de production du foncier aménagé ;
- Une implication de la filière de production de l'habitat pour répondre à l'accélération du rythme imposé.

Une offre diversifiée

Proposer l'ensemble des segments du produit logement

Tableau n°1 – le scénario tendanciel

2009-2014	scénario tendanciel		
	%	Total	par an
Accession à la propriété classique	50	1019	170
locatif social	30	611	102
Promotion privé	15	306	51
Accession sociale à la propriété	5	102	17
Total	100	2037	340

source : service habitat

35 % des logements bénéficieront d'interventions publiques :

- En faveur du logement locatif social : un objectif de 30 % de production.
- En faveur de l'accession aidée : un objectif de 5% de production.

Proposer des formes urbaines nouvelles

Pour faciliter l'intégration de nouveaux programmes de logements, il convient d'adapter l'offre à l'évolution des modes de vie en développant des formes urbaines nouvelles permettant de concilier :

- L'attractivité des familles par une offre alternative à l'individuel en périphérie ;
- Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain pour éviter un accroissement trop rapide des besoins de transport et préserver le cadre de vie : réguler l'urbanisation au travers des documents d'urbanisme ;
- Assurer la mixité des fonctions du territoire : une qualité de vie par l'intégration d'équipements, de services ou d'espaces de loisirs à proximité des opérations, de manière à assurer l'équité dans l'accessibilité aux différentes fonctions du territoire et à limiter les déplacements ;
- Des logements adaptables aux mutations familiales : exemple de la prise en compte de l'accueil des enfants lors de garde alternée, l'occupation du logement en fonction de l'âge (possibilité d'adapter les rez-de-chaussée et donc de les dissocier des étages...).

Promouvoir un habitat durable

Limitier l'impact de l'habitat sur l'environnement en travaillant sur les cibles de la haute Qualité Environnementale (HQE) et notamment :

- Le choix des matériaux et de procédés de construction ayant un faible impact sur l'environnement ;
- La limitation de la consommation énergétique du bâtiment en privilégiant les énergies renouvelables et en améliorant l'isolation thermique ;
- La limitation de consommation d'eau ;
- Favoriser l'utilisation de ressources et des savoir-faire locaux ;
- Sensibiliser les habitants à l'éco-citoyenneté.

Une offre équilibrée au sein du territoire

Les principes

Tableau n°2 : les principes

	Accession individuelle à la propriété	locatif social	promotion privée	accession sociale à la propriété
Typologie	maisons	appartements maisons de ville	appartements maisons de ville	maisons de ville
Cible	familles ayant principalement des revenus allant du plafonds HLM et au dessus.	Familles Modestes Familles marginalisées Jeunes décohabitants Salariés	Retraité PO Ménages sans enfant Investisseur locatif	Familles modestes ayant eu un long parcours résidentiel en HLM Jeunes ménages aux revenus modestes
Répartition géographique	rééquilibrage auprès de la ville centre	<u>Unité urbaine</u> : plutôt maisons de ville pour diversifier l'offre et renouveler le patrimoine <u>En périphérie</u> , et surtout au sud de l'agglomération pour rééquilibrer le parc avec à la fois du pavillon et du petit collectif (retraité ou jeunes décohabitants des communes)	<u>Unité urbaine</u> : principalement en collectif pour retraite PO isolé et jeunes décohabitants. <u>Maison de ville</u> pour actifs en mutation géographique. Périphérie : principalement pavillon locatif pour actifs en mutation géographique	Priorité à l' <u>unité urbaine</u> mieux équipée et mieux desservie en transports publics.

source : service habitat

Quant à la répartition géographique, elle s'exercera selon un principe de contribution minimale à l'effort partagé, établi à partir de la clé de répartition suivante :

Tableau n°3

2009-2014 %	Unité urbaine		Périphérie		TOTAL CCPC
	Cahors %	Pradines %	sud agglomération (4 communes) %	reste agglomération (5 communes) %	
Accession individuelle	40	20	20	20	100
locatif social	45	20	20	15	100
Promotion privée	50	26	12	12	100
accession sociale	40	40	10	10	100

source : service habitat

Ce qui se traduit concrètement pour chaque secteur géographique à :

Tableau n°4

2009-2014 SCENARIO TENDANCIEL	Unité urbaine		Périphérie		TOTAL CCPC
	Cahors	Pradines	sud agglomération (4 communes)	reste agglomération (5 communes)	
Accession individuelle	408	204	204	204	1019
locatif social	244	122	122	92	611
Promotion privée	153	80	37	37	306
accession sociale	41	41	10	10	102
Total 6 ans	846	446	373	342	2037
Production / an	141	74	62	57	

source : service habitat

Requalifier les parcs public et privé

Permettre le maintien de l'attractivité du parc existant, de statut public ou privé, représente un enjeu important pour l'agglomération, à de multiples égards :

- Dans la perspective de promouvoir un habitat confortable, sain et durable, l'habitat ancien, construit généralement selon des normes et exigences faibles, représente un potentiel d'amélioration conséquent. La question de son adaptation face au vieillissement et aux besoins des personnes à mobilité réduite, va se poser de façon croissante ;
- Le parc ancien (médiéval et dit d'avant 1948) constitue le patrimoine du territoire et comme il contribue à l'attractivité du territoire, améliorer le cadre de vie passe inévitablement par un effort de revalorisation du parc existant.

Le parc public

Maintenir un parc public existant de qualité accessible à tous.

Le parc public existant offre des capacités d'accès au logement pour les ménages modestes et très modestes que la construction publique neuve a du mal à renouveler, les loyers de sortie des logements sociaux neufs ayant généralement tendance à être plus élevés que ceux des logements anciens.

Engager des réflexions sur le renouvellement, la requalification des principaux quartiers d'habitat social.

Pour que les grands collectifs des années 1960 demeurent attractifs, développer une vision prospective et partagée des actions à conduire

Le parc privé des centres anciens

Bien que le parc privé ne constitue pas aujourd'hui un lieu de grande fragilité sociale, il convient de :

- Anticiper tout risque de basculement sociologique de certaines copropriétés privées ;
- Favoriser l'accession dans ces copropriétés de primo-accédants avec enfants ;
- Mettre en place une fonction de veille permanente sur ce parc et son évolution, avec des indicateurs à définir et un système d'alerte en partenariat avec les professionnels ;
- Rechercher des dispositifs expérimentaux pour faciliter les solutions de type maintien à domicile pour les propriétaires âgés à faibles ressources, avec des systèmes de viagers publics, par exemple ;
- Promouvoir la notion de valeur patrimoniale des biens auprès des propriétaires.

La revitalisation de ce tissu est un enjeu fort pour préserver et conforter l'attractivité des centres villes. Elle nécessite un traitement simultané et coordonné de l'habitat, des voiries, des espaces publics, et une revitalisation des commerces.

Le parc privé locatif ancien

Si le parc privé locatif ancien a accueilli longtemps les publics les plus fragiles, dans le contexte de marché cher et à la hausse, sa vocation de « parc social de fait » a tendance à se raréfier, particulièrement sur le segment locatif. De surcroît, la rentabilité locative demeure élevée y compris sur des biens de faible qualité. Un effort d'accompagnement public est donc nécessaire pour maintenir la vocation sociale de certaines franges du parc locatif privé, et pour limiter les dérives inhérentes à ce contexte (location de logements indécents).

- Sensibiliser les propriétaires sur les risques encourus de louer un logement très cher ;
- Lutter contre la vacance des logements en accompagnant les propriétaires dans les rapports locatifs ;
- Lutter contre l'indécence des logements dans les 4 communes concentrant le parc le plus ancien, avec une action plus ciblée pour le secteur sauvegardé de Cahors.

Orientation n°2 : Stabiliser la hausse des prix et des loyers au sein de la CCPC

Constat :

- Une construction neuve qui se spécialise dans le logement de standing ou la vente à investisseurs ;
- Une offre anormalement élevée de logements locatifs correspondant aux plafonds des loyers intermédiaires ;
- Une opacité du marché foncier ;
- Une évasion résidentielle ;
- Une baisse considérable des accédants âgés de moins de 30 ans (recul de l'âge des primo-accédants).

Enjeux :

- Influer sur les déséquilibres des marchés immobiliers grâce à une politique foncière ambitieuse ;
- Impliquer toutes les communes dans la production de logements HLM ;
- Maîtriser le développement de la promotion privée émanant des dispositifs de défiscalisation.

Objectifs :

- Favoriser le développement de zones à urbaniser à destination d'opérations mixtes intégrant une part de logements HLM ;
- Favoriser l'accession sociale à la propriété ;
- Mettre en place une stratégie foncière ;
- Anticiper le devenir des programmes défiscalisés.

Favoriser le développement de zones à urbaniser à destination d'opération mixte intégrant une part de logements HLM

Il s'agit d'améliorer la capacité à mobiliser le foncier disponible en vue de réaliser du logement social, par l'ouverture de zones à l'urbanisation/construction à vocation d'habitat (rationnellement positionnée), ou d'augmenter la densité urbaine

(réduire les tailles de parcelles constructibles, augmenter les coefficients d'occupation du sol ...).

Les PLU peuvent réserver des emplacements pour la réalisation de logements futurs (dont une part de logements sociaux).

Dans le cadre des PLU, les communes pourront mettre en œuvre les dispositions de l'article L.123-2, renforcé par l'article 4 de la loi Engagement National pour le Logement (dite loi ENL), permettant de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux.

Cette disposition pourra s'appliquer dans les communes qui en feront le choix, dans les secteurs où le nombre de logements locatifs sociaux est à l'heure actuelle insuffisant.

Issu de la loi SRU, ce dispositif constitue une vraie chance de pouvoir concevoir différemment les projets d'urbanisme, sur la base de compromis dynamiques entre les partenaires concernés : le propriétaire actuel des terrains en question, la commune, la CCPC, les investisseurs et les promoteurs privés, les organismes HLM et les habitants.

Favoriser l'accession sociale à la propriété

Quand les ménages aux « budgets les plus légers » peuvent accéder à la propriété, ils sont souvent condamnés à construire en dehors de la CCPC. Le marché immobilier, dissuasif, provoque ainsi une « évasion résidentielle » vers les communes à la périphérie de la CCPC – où les prix des terrains sont moins onéreux.

L'accession sociale à la propriété revêt donc un enjeu au regard des revenus modestes de la plupart des candidats à l'accession, et du contexte immobilier tendu.

Le PSLA a été créé en 2004 et s'appuie sur un mécanisme de location-accession qui permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire, sans taux d'effort excessif.

Les premiers logements PSLA vont être prochaine-

ment livrés à Arcambal (La Plaine : 7 logements), Lamagdelaine (Les Graves : 2 logements) et Cahors (Laennec : 13 logements). Mais les premiers échos de commercialisation sont pessimistes : les prix proposés à la vente restent encore trop élevés (140 000 euros pour un TIV) pour les ménages qui se sont positionnés (les taux d'efforts sont trop importants).

Réfléchir à un dispositif complémentaire pour atténuer le coût d'acquisition à l'attention de l'accédant ?

Mettre en place une stratégie foncière

Depuis quelques années, l'arrivée de promoteurs « De Robien » sur l'agglomération engendre une augmentation du coût du foncier. Or les communes de la CCPC ne disposent pas des capacités financières pour se porter acquéreur systématiquement du foncier acheté par les promoteurs par l'intermédiaire du droit de préemption urbain. Face à des moyens d'actions limités, il semble nécessaire de mettre en place une stratégie foncière d'anticipation :

- Réaliser un repérage prospectif de foncier mobilisable pour la réalisation de logements publics en constructions neuves ;
- Identifier avec chaque commune les potentialités de développement de l'habitat à court et long terme. Les terrains repérés, validés par chaque municipalité, pourront faire l'objet d'un appel à projet dans le cadre du FIF ou d'une mise en relation des bailleurs HLM avec les propriétaires, via les communes et la CCPC.

Cet outil FIF, limité financièrement, est adapté aux communes rurales de la CCPC mais il ne peut aujourd'hui répondre aux besoins de l'unité urbaine, les prix de vente étant trop onéreux pour le budget alloué.

La possibilité d'intégrer un EPF régional ne semble pas être pertinent au vu de la taille de notre agglomération qui ne fera pas le poids face à l'agglomération toulousaine et les communautés d'agglomération qui doivent faire face à des projets complexes et de grande envergure de renouvellement urbain.

La SEM départementale pourrait être un outil complémentaire pour du portage foncier, mais il convient pour la CCPC de mener une réflexion sur un nouvel outil foncier. Ce nouvel outil « FIF thématique » pourrait être abondé par différents partenaires institutionnels pour enclencher des opérations coûteuses telles que des reconstructions-démolitions.

Anticiper le devenir des programmes défiscalisés

Depuis 3 ans, la CCPC connaît une production massive de logements en défiscalisation DE ROBIEN. Cependant, les loyers du DE ROBIEN ne correspondent pas aux capacités financières de la population locale. Comme les loyers sont supérieurs aux pratiques du marché local, ces résidences connaissent un taux de vacance extrêmement élevé.

Face aux importantes difficultés de mise en location des opérations en DE ROBIEN, pour éviter de perdre le bénéfice de leur défiscalisation, les investisseurs pourront faire le choix de mettre à disposition des bailleurs ou de céder leurs biens à des bailleurs (dont les organismes HLM). En effet, les bailleurs sociaux ont la possibilité d'acquérir et de conventionner sans travaux des immeubles partiellement occupés.

Ce processus permettrait d'augmenter le nombre de logements publics sans nécessiter de constructions neuves (donc en évitant le problème du foncier).

Orientation n°3 : Maintenir les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis

Constat :

Le risque est grand d'assister dans l'agglomération à une différenciation de plus en plus grande de la structure du parc de logement entre le centre et la périphérie, dont l'impact est important sur la géographie sociale.

A Cahors se concentrent les petits ménages (jeunes ou vieillissants), les ménages inactifs, précaires ou pauvres, tandis que les ménages familiaux, actifs, les cadres se situent principalement dans les communes rurales. Les ensembles d'habitat social les plus anciens voient leur population continuer de se précariser. On risque ainsi d'assister à un processus de spécialisation sociale des territoires qui s'accroît tendanciellement, sous l'effet de la construction neuve et par le jeu du marché, et qui tend à fragiliser la cohésion sociale de l'agglomération.

Enjeux :

- Identifier clairement les services oeuvrant auprès des ménages les plus fragiles en permettant une rationalisation des interventions ;
- Poursuivre le partenariat engagé dans les commissions d'attribution des organismes HLM en enclenchant une démarche concertée entre les 3 organismes HLM sur les publics les plus difficiles.

Objectifs :

- Promouvoir une offre de logements accessible et adaptée aux besoins des ménages les plus modestes ;
- Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis ;
- Favoriser une meilleure adéquation offre/demande par une politique d'attribution collégiale entre organismes HLM.

Promouvoir une offre de logements accessible et adaptée aux besoins des ménages les plus modestes

Lever les obstacles à la production de logements PLA I en soutenant la diversification de l'offre

Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis

- Agir sur la programmation de toute la chaîne du logement pour fluidifier l'accès au logement ;
- Soutien à la réhabilitation, à l'adaptation et au fonctionnement des structures d'accueil, d'hébergement d'urgence, temporaires et transitaires, la requalification des structures foyers existants ;
- Soutien à l'expérimentation en matière de construction de solutions adaptées pour les publics qui ont besoin de réponses spécifiques (exemple : maison relais, pension de famille...) ;
- Optimiser les moyens et dispositifs d'intervention existants :
 - › renforcer l'animation des dispositifs en améliorant les synergies ;
 - › alléger les fonctionnements.

Favoriser une meilleure adéquation offre/ demande par une politique d'attribution collégiale entre organismes HLM

Poursuivre, compléter et développer la politique d'attribution de logements dans le cadre intercommunal.

- favoriser l'équilibre sociologique dans le parc existant en poursuivant la politique d'attribution équilibrée sur l'ensemble du territoire communautaire ;

- fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc social en renforçant les politiques de mutations internes adaptées aux besoins ;
- gérer de manière collégiale entre les organismes HLM les locataires les plus difficiles.

Elaborer une charte intercommunale, qui régit le fonctionnement, affirme et décline les grands principes, tels que :

- Les engagements partenariaux d'objectifs annuels d'attributions ;
- Les pratiques partenariales et intercommunales de fonctionnement ;
- l'objectif de mixité sociale.

Réaliser un bilan des résultats, des pratiques, au vu des objectifs d'accueil des ménages en situation de fragilité au sein du parc locatif social par toutes les communes, tous les organismes, toutes les filières de réservation, tous les flux :

- Ménages relevant du contingent préfectoral ;
- Ménages en situation d'urgence ;
- Ménages handicapés.

Développer l'implication de toutes les communes de la CCPC par une connaissance partagée, des échanges réguliers et le renforcement des liens inter-dispositifs et inter-partenariaux.

Orientation n°4 : Proposer des solutions adaptées aux publics spécifiques

Constat :

Des personnes ne trouvent pas de réponse dans le cadre du marché traditionnel du logement du fait d'une demande qui appelle une réponse adaptée, spécifique, que ce soit en terme d'aménagement du logement, de formule d'hébergement, de prix, de services, etc.

Suivant les publics, la responsabilité de construire ou de gérer des réponses à ces situations est très souvent partagée, elle ne relève pas uniquement de la compétence de la CCPC.

C'est donc en articulation avec les différents partenaires (Etat, Conseil Général, ...) et en cohérence avec les dispositifs et plans existants (PDALPD, schéma départemental gérontologique, schéma départemental pour les jeunes, schéma départemental d'accueil des gens du voyage ...) que la CCPC s'attachera à favoriser l'accès au logement et la mise en place de réponses adaptées en direction de ces publics spécifiques.

Enjeux :

- Permettre aux personnes âgées de 60 à 75 ans d'adapter leur logement ou de déménager en centre-ville au plus près des services ;
- Permettre aux jeunes d'accéder plus facilement au parc de logement : étudiants, apprentis, saisonniers, jeunes travailleurs en situation d'emplois précaires.

Objectifs :

- Développer ou adapter le parc en faveur des jeunes retraités ;
- Améliorer les conditions d'accueil des étudiants et des jeunes ;
- Organiser et gérer l'accueil des gens du voyage.

Développer ou adapter le parc en faveur des jeunes retraités

Si la CCPC n'accueille pas autant de personnes âgées de plus de 60 ans que le département du Lot (31,10% dans le Lot pour 23,49% dans la CCPC – chiffres de 1999), elle doit tout de même prendre en compte l'évolution de la croissance de cette population : à court terme il s'agit avant tout de proposer des actions pour les 60-75 ans, et à moyen terme la problématique concernera les 80/85 ans.

Les communes rurales qui se caractérisent majoritairement par des accédants à la propriété et qui en 1999 accueillait au moins 35% de 60 ans ou plus (RP selon l'âge de la personne de référence), à compter de 2010 elles devront faire face à des besoins très particuliers de leurs résidents, en terme de services.

Il convient de favoriser la diversité des réponses et dans des délais impartis :

- développer, en centre ville ou dans des bourgs équipés en services et commerces, une production neuve adaptée : privée, sociale, intermédiaire ;
- favoriser l'amélioration de l'existant en anticipant les problèmes liés à la perte de mobilité ;
- participer aux réponses d'hébergement : hiérarchiser les besoins, et éviter de multiplier les structures dans chaque commune de la CCPC ;
- permettre le maintien à domicile, par la prise en compte des services ;
- proposer des solutions alternatives, innovantes ;
- intégrer la problématique des transports.

Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des étudiants et des jeunes

Deux principes guideront nos réponses à ces publics :

- concernant le logement étudiant, les réponses apportées jusqu'à présent par les FJT et les organismes HLM semblent être adaptées, néanmoins dans une perspective de création de nouvelles filières sur le territoire de la CCPC (exemple du DNO), une réflexion doit être engagée pour :
 - › créer une résidence à part entière ou augmenter les capacités dans le parc HLM existant ;
 - › soutenir les initiatives visant à rapprocher les demandeurs des offreurs de solutions (information, guichet unique ?).
- pour les jeunes en voie d'insertion, favoriser l'évolution des parcours résidentiels au moyen d'une offre nouvelle de logements temporaires.

Organiser et gérer l'accueil des gens du voyage

- Les gens du voyage sédentaires : finaliser le projet de sédentarisation des résidents de Saint Mary à Cap Nau et régulariser juridiquement l'installation des résidents de Fontanet ;
- Les gens du voyage : finaliser le projet d'aire d'accueil de Cap Nau et créer une seconde aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les grands passages : pérenniser le dispositif ;
- Mettre en place les conditions d'une gestion adaptée des aires (conditions de fonctionnement, flux, entretien sanitaire et technique, actions éducatives et sociales, relations avec l'environnement, choix d'un gestionnaire, etc.) mutualisée entre la CCPC et la ville de Cahors.

Orientation n°5 : Renforcer la politique de l'habitat et garantir son efficacité

Constat :

- Une prise de conscience des élus locaux de la crise du logement [en France] mais des moyens réduits en raison de projets d'envergure nécessitant de prioriser les interventions au sein de l'agglomération ;
- Malgré une compétence optionnelle, structuration d'un service Habitat au sein de la collectivité ;
- Des champs d'intervention encore peu développés : Politique de la ville, immobilier, ...

Enjeux : Sensibiliser les élus

- L'échelle pertinente d'intervention : l'agglomération voire l'aire urbaine.

Objectifs :

- Formuler une stratégie communautaire : intérêt communautaire et PPI
- Décliner territorialement les objectifs de production ;
- Renforcer les instances et les outils de pilotage de la politique de l'Habitat ;
- Centraliser l'information et le conseil en direction des usagers du logement.

Le PLH fait de la promotion du logement une question centrale pour l'attractivité et la qualité de vie dans l'agglomération du Pays de Cahors, qu'il s'agisse de la quantité à produire, de sa diversité sur le territoire, de la requalification du parc existant, de la capacité des logements à répondre à l'évolution des besoins et aux exigences d'un habitat durable.

L'intervention intercommunale en matière d'habitat s'est progressivement structurée, elle a permis de mener des actions significatives, en accompagnant les actions des communes et autres partenaires de l'Habitat. La CCPC a ainsi soutenu par son action foncière au travers du FIF le développement de produits locatifs sociaux

et de location-accession. Elle est intervenue dans le cadre de deux OPAH pour favoriser le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés en parc privé et elle a aussi soutenu des initiatives dans le champ de l'hébergement des populations défavorisées (ANC, Maison Relais).

A présent, avec un contexte où les marchés immobiliers et fonciers locaux sont tendus, où il est à la fois de plus en plus difficile de développer des produits immobiliers à vocation sociale, il est nécessaire de déployer en matière d'habitat une intervention publique forte, solidaire et coordonnée à l'échelle intercommunale.

En lien avec les communautés de communes voisines et l'ensemble des partenaires de l'habitat, la CCPC souhaite, à travers la mise en œuvre de ce PLH, se préparer à investir cette responsabilité accrue, qui implique qu'elle amorce, à court terme un certain nombre d'évolutions, en particulier pour accroître son rôle d'impulsion, de mobilisation partenariale, de définition stratégique, de conduite de projets.

Ces évolutions sont les suivantes :

- Formuler une stratégie communautaire et des priorités dans la révision de l'intérêt communautaire, et les décliner dans un cadre d'intervention pluriannuelle telle que le plan pluriannuel d'investissement (PPI) ;
- Décliner une approche territoriale sur l'ensemble des champs de la politique de l'Habitat : par exemple en définissant des priorités territoriales et en faisant émerger des territoires de projets d'intérêt communautaire (Les Places à Pradines, ZAC Begoux) ;
- Renforcer les instances et les outils de pilotage de la politique de l'habitat :
 - › Structurer le comité de pilotage du PLH afin de permettre un fonctionnement effectif en tant qu'instance d'animation du partenariat, de réflexion, d'élaboration stratégique...
 - › Mettre en place un observatoire de l'Habitat complémentaire à celui mis en place par les services de l'Etat, axé prioritairement sur le suivi du marché foncier et immobilier et le suivi du peuplement.

- Centraliser l'information et le conseil en direction des usagers du logement :
 - › Les aider à trouver un logement social ou non ;
 - › Mobiliser les aides à l'accès (aides au logement, aides au maintien, garanties ...) ;
 - › Les conseiller dans les démarches d'accession à la propriété ;
 - › Les aider dans les démarches de réhabilitation et d'adaptation du logement (énergie, mise en accessibilité) ;
 - › Leur apporter un conseil et un appui juridique dans des conflits locatifs (indécence, impayés, expulsions), etc.

Il existe d'ores et déjà de multiples initiatives visant à permettre une information et à apporter un conseil en direction des demandeurs de logement et des habitants, organisées par une pluralité d'acteurs (communes, bailleurs, professions immobilières, associations spécialisées, secteur bancaire, etc.)

L'enjeu est de permettre que cette pluralité de missions, de guichets soit accessible, lisible, pratique, utilisable et efficace pour l'ensemble des usagers, qu'elle couvre l'ensemble de leurs besoins d'information et de services.

Il s'agira pour la CCPC, d'impulser une réflexion partenariale visant à :

- Repérer les dispositifs existants et évaluer les services rendus ;
- Compléter et fédérer les démarches existantes à travers par exemple la création d'un pôle de services aux usagers du logement (pôle physique ou virtuel).