

Programme d'actions

Fiche action n°1

Engager les communes de la CCPC dans la production de logements aidés

Contexte

Communes rurales en plein essor démographique, plus particulièrement pour les communes du sud de l'agglomération

Conséquence : l'urbanisation est vécue soit comme une opportunité de redynamiser les bourgs soit comme une perte d'identité des communes, l'esprit de village n'étant plus celui d'autrefois.

Enjeux : Adapter les équipements à cette nouvelle population, demande de services publics à court terme et à long terme (profil monolithique des ménages)

Une ville centre qui « stagne » démographiquement mais qui reste attractive

Conséquence : Une ville centre qui doit répondre à une augmentation des services ou équipements pour une population qui réside de plus en plus sur d'autres communes

Enjeux : Augmenter la croissance démographique de la ville centre en développant tous les segments du logement.

Des nouveaux arrivants : jeunes, actifs, diplômés

Conséquence : Maintien de l'attractivité de la ville centre

Enjeux : Continuer à capter ce public en offrant des logements et des services variés d'une ville préfecture. Eviter que ce public s'installe dans les communes rurales éloignées et ne contribue à l'augmentation des navettes domicile travail

Dans un contexte de croissance démographique, conjugué à un marché immobilier spéculatif, il convient de conforter la solidarité intercommunale dans la production de logements aidés.

Les élus de la CCPC se sont engagés dans la rédaction d'un PLH, il ne peut s'agir d'un vœu pieux.

Objectifs

- Produire une offre suffisante et qualitative,
- Produire une offre diversifiée,
- Produire une offre équilibrée et cohérente au sein du territoire.

Conduite de l'action

- Pilotage : la CCPC, l'Etat et le délégataire des aides à la pierre
- Acteurs mobilisés : communes, promoteurs publics et privés
- Partenaires financiers : Etat, Caisse des Dépôts et Consignations, communes, CG46, ASSOCIL

Outils

- Contractualisation, à partir des enjeux et besoins de chaque commune, des objectifs de production de logements aidés conformément au PLH pour chaque commune = volet territorial.
- Définition d'une règle/ subvention forfaitaire au logement social dans le cadre d'une approche globale cohérente des subventions délivrées par les collectivités locales et territoriales.
- Etablir une programmation HLM pluriannuelle.
- Contractualisation des objectifs avec les organismes HLM.

Modalités de mise en œuvre

En continu

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre des actions et programmes de logements à développer sur leur territoire.
- Renforcer le rôle du CTSP (comité territorial spécifique de programmation) afin d'éclairer la répartition des rôles entre la CCPC et le CG46 délégataire des aides à la Pierre et leur complémentarité.
- Mobiliser (anticipation, maîtrise et production) la chaîne de production du foncier aménagé (cf. fiche action n°9) et impliquer la filière de production de l'habitat pour répondre à l'accélération du rythme imposé.
- CCPC signataire des Plans stratégiques du patrimoine et des conventions de programmation relatives au plan de cohésion sociale. CCPC associée aux conventions d'utilité sociale (cf. projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)

Moyens financiers prévisionnels

A définir

Evaluation

- Suivi de la réalisation de la programmation des logements sociaux : résultats par rapport aux objectifs (produits ; territoires),
- Rapport développement / reconstitution de l'offre démolie,
- Avancement des dépôts de dossier, montant des aides sollicitées, types d'opérations : secteurs géographiques, types de financement.
- Création d'un tableau de bord sur le suivi des opérations.

Fiche action n°2

Développer des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle

Contexte

Des grands logements individuels dans les communes rurales et l'habitat collectif et les petits logements à Cahors

Conséquence : Mitage et étalement urbain

Spécialisation de la ville de Cahors : très jeunes ménages (-29ans) et très vieux ménages (+75 ans) = petits logements

Enjeux : Aspiration de la maison individuelle reste ; pourtant une plus grande diversité dans la typologie des logements neufs (T2 et T3) correspondrait davantage à la taille des ménages et permettrait économie de l'espace

Le modèle dominant du projet habitat : la propriété d'une maison individuelle dans une zone périurbaine.

Conséquence : Mitage urbain, sous peuplement des habitations

Enjeux : Proposer des choix alternatifs pour l'accès à la propriété : des appartements en collectif ou des petites maisons = habitat intermédiaire

Développement durable : Economie de l'espace (parcelles plus petites, privilégier les opérations groupées), économies d'énergie, ...

Une typologie de logement qui ne correspond plus à la taille des ménages

Conséquence : de grands logements locatifs de plus en plus difficiles à louer

Enjeux : adapter la production de logements, et notamment la problématique des enfants à charge.

Objectifs

- Produire mieux : aller vers la réalisation d'un habitat durable répondant aux attentes des ménages et favoriser des opérations associant des formes urbaines attractives et une densité de qualité.
- Assurer une consommation économe des ressources foncières de l'agglomération.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC

Acteurs mobilisés : communes, promoteurs publics et privés, CAUE, ADEME, école d'architecture

Partenaires financiers : CG46

Outils

- Réguler l'urbanisation au travers des documents d'urbanisme (cf. fiche action n°3)
- Haute qualité environnementale
- Recourir aux certifications et aux normalisations
- Concours d'architecture ou travailler avec une école d'architecture (ateliers urbains)

Modalités de mise en œuvre

A court terme :

- Créer un « référentiel » d'opérations existantes (cf. études du CAUE), ou d'expériences sur d'autres agglomérations afin de sensibiliser les élus et la population sur le concept d'habitat alternatif à l'individuel.

En continu :

- Monter des opérations neuves denses exemplaires du point de vue de l'intégration et de la forme urbaine sur Cahors. Démontrer que la qualité de vie passe 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,
- Monter des opérations de reconquête de bourg avec une qualité architecturale novatrice et compatible avec les aspirations des nouveaux ménages.

Moyens financiers prévisionnels

Etudes / référentiel : 5000 euros

Ateliers Urbains : 9 000 euros

Evaluation

- Nombres d'opérations/nombre de logements de qualité (créer un référentiel) développés annuellement sur le périmètre de la CCPC,
- Densité à l'hectare,
- Poids de la production sur le marché du logement neuf.

Fiche action n°3

Agir dans le cadre de la planification urbaine

Contexte

L'ouverture de l'autoroute A20

Conséquence : des retombées, en termes de production de logements, non négligeables pour les communes du sud de l'agglomération.

Enjeux : Conforter Cahors dans son rôle de centre-ville, tout en permettant le développement des communes rurales.

Offre du foncier majoritairement en diffus

Conséquence : mitage urbain, augmentation des navettes domicile travail

Enjeux : promouvoir les opérations groupées ; organisation de l'espace dans les PLU

La rétention foncière

Conséquence : développement urbain parfois incohérent

Enjeux : mener une politique foncière ambitieuse avec un interventionnisme fort des collectivités.

Objectifs

Une meilleure articulation PLH / PLU : l'interdépendance urbanisme / logement :

- Produire plus de foncier disponible pour le logement
- Une densité qui permet de construire et qui contribue à l'économie de l'espace.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et les communes

Acteurs mobilisés : services de l'Etat

Partenaires financiers : communes

Outils

- Améliorer la capacité à mobiliser le foncier disponible en vue de réaliser du logement social, par l'ouverture de zones à l'urbanisation à vocation d'habitat (rationnellement positionnée) : cf. FA n°1 et FA n°9
- Augmenter la densité urbaine (réduire les tailles de parcelles constructibles par exemple ...).
- Réserver des emplacements pour la réalisation de logements futurs (dont une part de logements sociaux).
- Réviser le règlement du secteur sauvegardé

Modalités de mise en œuvre

A court terme

- Mise en place de servitudes de mixité sociale dans les PLU : règle cohérente pour toutes les communes de la CCPC.
- Lancer la révision du secteur sauvegardé et requalifier les espaces publics du vieux Cahors

En continu

- Actualisation des capacités résidentielles de chaque commune et établissement de vigilance foncière (cf. fiche action observatoire) ;
- Ingénierie auprès des communes pour des opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...) et pour l'instauration de PVR

Moyens financiers prévisionnels

Mise à disposition des agents de la CCPC pour ingénierie auprès des communes pour des opérations d'aménagement.

Evaluation

- Nombre et/ou superficie des emplacements réservés dédiés aux opérations HLM dans les PLU.
- Taille moyenne des lots à bâtir.

Fiche action n°4

Accompagner le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social

Contexte

Des quartiers d'habitat social stigmatisés avant tout par leur forme architecturale

Conséquence : image négative des quartiers alors que ces secteurs sont loin de cumuler les handicaps des quartiers inscrits en ZUS ou en zone ANRU.

Enjeux : renouvellement de ces quartiers pour éviter leur décrochement.

Le montant des projets Habitat sont en inadéquation avec les prix du marché

Conséquence : Relocalisation du projet d'accession à la propriété au-delà de l'agglomération. Retard du projet d'accession, parcours résidentiel ralenti, voire stoppé.

Enjeux : Promouvoir l'accession sociale à la propriété.

Promouvoir les parcours résidentiels au sein du parc locatif.

Objectifs

- Engager des réflexions participatives sur les principaux quartiers d'habitat social, en accompagnant plus particulièrement Lot Habitat qui dispose d'un patrimoine immobilier très ancien.
- Favoriser les relations sociales au sein des quartiers et avec le reste de l'agglomération grâce à l'implication et la concertation des habitants.
- Améliorer l'image du logement social.
- Maintenir ou recréer l'attractivité de ces quartiers en intervenant sur toutes les composantes d'une insertion sociale et urbaine : le logement, la trame urbaine, les espaces publics, les équipements, l'organisation foncière notamment.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC, la ville de Cahors, les organismes HLM et l'Etat

Acteurs mobilisés : services de l'Etat, Associations, CCAS

Partenaires financiers : Etat, ville de Cahors

Outils

- Mettre en place un plan de communication pour valoriser ces quartiers ;
- Réaliser des études sociologiques et urbaines sur ces quartiers ;
- Reconduire le CUCS au terme des trois ans, en inscrivant :
 - › un volet habitat cadre de vie qui prenne en compte des options de démolition-reconstruction dans la perspective d'une convention ANRU.
 - › Un volet médiation sociale qui prenne en compte en outre : la cohésion sociale et la tranquillité publique.

Modalités de mise en œuvre

A court terme :

- Mise en place d'un comité de suivi partenarial sur la thématique Politique de la Ville ;
- Elaboration de supports techniques (type dossier d'intention) pour répondre rapidement à d'éventuels appels à projet sur la rénovation urbaine.

A moyen terme

- Programmation d'études socio-urbaines sur les quartiers.
- Construction et gestion de la vie sociale par l'intermédiaire d'un nouveau dispositif de médiation sociale.

En continu

- Assister la ville de Cahors au montage technique et financier des dossiers relatifs à la rénovation urbaine.
- Développer l'accèsion à la propriété pour ces secteurs :
 - › Pour permettre une mobilité résidentielle des habitants des logements HLM ;
 - › Pour permettre une ouverture des quartiers et favoriser la mixité sociale.

Moyens financiers prévisionnels

Etudes socio-urbaines ou d'aménagement :
5000 euros

Evaluation

- Renouvellement du Contrat Urbain de Cohésion Sociale avec une prise en compte plus forte du volet habitat.
- Inscription du quartier de la Croix de Fer dans les démarches nationales de renouvellement urbain.

Fiche action n°5

Contribuer à la maîtrise des loyers dans le parc ancien de logements privés

Contexte

L'offre locative dans le parc privé est majoritairement présente sur la commune de Cahors.

Conséquence : l'absence de logement locatif dans les communes rurales (logements qui permettent une rotation des ménages) contribue au vieillissement de la population, et les équipements, de ce fait, ne sont plus adaptés à long terme

Enjeux : Encourager les propriétaires à devenir des propriétaires bailleurs avec des logements à loyer maîtrisé.

La problématique des logements indignes est couplée à l'âge des habitations.

Conséquence : Cahors avec son secteur sauvegardé, est le territoire où se cumulent les logements locatifs indignes.

Enjeux : Cibler les interventions, pour lutter contre le logement indigne sur les 4 communes qui disposent d'un parc ancien (Arcambal, Cahors, Fontanes et Laroque des Arcs).

Cahors accueille majoritairement les ménages les plus défavorisés et particulièrement dans le parc privé.

Conséquence : méconnaissance des conditions d'habitabilité

Les ménages présentant des problèmes de comportement véhiculent une image négative des logements conventionnés (diminution du parc de logements conventionnés).

Enjeux : Le parc HLM ne pouvant absorber tous les locataires, encourager les PB à mettre sur le marché des logements locatifs à loyers modérés. Accompagner les propriétaires bailleurs dans leurs rapports locatifs

Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont les suivants pour le territoire de la CCPC :

- 70 logements conventionnés classiques
- Le maintien de 30 logements conventionnés très sociaux
- 25 logements conventionnés intermédiaires
- 50 logements vacants remis sur le marché
- 30 logements sortis d'indécence ou d'insalubrité

Les objectifs qualitatifs sont :

- Disposer d'un parc privé ancien décent
- Disposer d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC

Acteurs mobilisés : les communes, propriétaires bailleurs (UNPI), ADIL, CAF, associations

Partenaires financiers : services de l'Etat (DDEA, DDASS), le CG46

Outils

- OPAH RU 2006-2010
- ORQAD : opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (nouvelle génération d'OPAH)
- Opération façades
- Médiation locative
- Périmètre de restauration immobilière (PRI)
- Programme d'intérêt général (PIG)
- Résorption de l'habitat insalubre (RHI)
- Taxe sur les logements vacants
- Agence immobilière à vocation sociale (AIVS)

Modalités de mise en œuvre

Court terme :

- Approfondir les objectifs de l'OPAH RU 2006-2010 en cours, en encourageant la production de logements à loyer intermédiaire par exemple.
- Lutter contre la vacance des logements en :
 - › Instaurant la taxe sur les logements vacants tout en augmentant les subventions dans le cadre de l'OPAH RU 2006-2010 ;
 - › accompagnant les propriétaires dans les rapports locatifs en élargissant la mission de médiation locative aux logements conventionnés issus de sortie de vacance.

Moyen terme :

- Etude pré-opérationnelle pour lancer un nouveau dispositif d'intervention en centre ancien type ORQAD.

En continu :

- Campagne de communication pour sensibiliser les propriétaires sur les risques encourus de louer un logement très cher.
- Favoriser les relations propriétaires locataires par l'intermédiaire :
 - › d'une médiation locative pour les logements conventionnés très sociaux,
 - › d'une AIVS

Moyens financiers prévisionnels

- OPAH RU juillet 2006/ juin 2011 :
 - › Suivi-animation et communication : 82 000 euros
 - › Subventions : 187 500 euros
- ORQAD janvier 2012/décembre 2014 :
 - › Etude pré-opérationnelle : 11 250 euros
 - › Suivi-animation et communication : 83 500 euros
 - › Subventions : 255 000 euros
- Opération Façades : 240 000 euros
- Création d'une AIVS :
 - › Etude : 7500 euros
 - › Participation au fonctionnement (subvention) : à définir

Evaluation

- Nombre de logements mobilisés,
- Profils des ménages logés dans les logements,
- Durée et pérennisation de la vocation sociale des logements.

Fiche action n°6

Prévenir la précarité énergétique dans le parc ancien

Contexte

La problématique des logements indignes est couplée à l'âge des habitations.

Conséquence : Cahors, particulièrement son secteur sauvegardé, est le territoire où se cumulent les logements locatifs indignes les modes de chauffage n'y sont pas économes et souvent inadaptés au logement.

Enjeux : Cibler les interventions, pour lutter contre le logement indigne sur les 4 communes qui disposent d'un parc ancien (Arcambal, Cahors, Fontanes et Laroque des Arcs).

Glissement de la notion de besoins à celle de demande potentielle

Conséquence : l'offre quantitative de logement n'est plus en adéquation avec la demande

Enjeux : produire des logements évolutifs (en fonction de l'âge) et respectueux de l'environnement (économies d'énergie).

Objectifs

- Promouvoir le développement durable dans le logement par la réalisation de travaux qui contribuent à des économies en énergie.
- Prévenir des charges excessives (eau et chauffage) pour les locataires les moins solvables.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et les communes

Acteurs mobilisés : les communes, ADEME, le conseil général, Quercy Energie, CAF

Partenaires financiers : services de l'Etat (DDEA, DDASS), le CG46

Outils

- Programme d'intérêt général (PIG)
- Opération Programmée d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments (OPATB)
- Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

Modalités de mise en œuvre

A court terme

- Constituer une équipe opérationnelle type MOUS pour mener à son terme le traitement des logements indécents :
 - › Traitement du signalement,
 - › Visite de logement et rédaction des prescriptions,
 - › Phase incitative
 - › Phase coercitive.
- Lancer un PIG thématique sur la notion de « durabilité » :
 - › Tendre vers des logements HQE, en privilégiant les énergies renouvelables, en améliorant l'isolation thermique et en limitant la consommation d'eau.

En continu

- Promouvoir la notion de valeur patrimoniale des biens immobiliers par des campagnes de communication auprès des propriétaires bailleurs et artisans.
- Dans le cadre de la révision du secteur sauvegardé de Cahors, inscrire un volet développement durable

Moyens financiers prévisionnels

- PIG ou OPATB « Durabilité » 2010-2012 :
 - › Etude pré-opérationnelle : 15 000 euros
 - › Suivi-animation et communication : 60 000 euros
 - › Subventions : 120 000 euros
- Promouvoir la valeur patrimoniale des biens auprès des propriétaires (communication) : 11 600 euros
- MOUS Insalubrité 2010-2012 : 15 000 euros

Evaluation

- Nombre de logements améliorés au niveau de la qualité énergétique,
- Gains sur les montants de charges,
- Évaluation des surcoûts de production,
- Enquête de satisfaction auprès des locataires et propriétaires occupants,
- Évaluation et suivi des usages.

Fiche action n°7

Favoriser le développement des opérations mixtes

Contexte

De nouveaux acteurs dans la construction de logements et donc de nouveaux produits : les logements défiscalisés

Conséquence : déstabilisation de l'équilibre et de la diversité de l'offre par une surproduction très monolithique de l'offre résidentielle : des petits logements locatifs chers.

Sans concertation entre les opérateurs, se développent des programmes tout social ou tout privé, et généralement que dans le segment locatif.

Enjeux : quel devenir de ces programmes à moyen terme ?

Quel rôle et pouvoir des collectivités locales dans la maîtrise de l'implantation de ces programmes ?

Les ménages primo-accédant ne parviennent pas à conclure leur projet habitat dans l'unité urbaine.

Conséquence : les ménages cadurciens réalisent leur projet d'accession en secteur éloigné, contribuant à l'augmentation des déplacements domicile travail.

Le marché de l'occasion et du neuf est orienté vers de l'individuel principalement, les ménages d'une seule personne ou deux personnes ne trouvent pas de logement adapté à leur composition familiale.

Enjeux : Permettre à l'ensemble des ménages de pouvoir accéder à la propriété, tant en individuel qu'en collectif, tant en petit logement qu'en grand logement

Objectifs

- En fonction de la taille des opérations, promouvoir les opérations mixtes :
 - › Programmes locatifs et en accession à la propriété ;
 - › Programme individuel et collectif ;
 - › Des typologies de logements variées.
- Améliorer les conditions de rapprochement et de dialogue entre les promoteurs privés et organismes sociaux.
- Anticiper le devenir des programmes défiscalisés réalisés entre 2000 et 2008 pour éviter le développement de copropriétés fragilisées à terme.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et les communes

Acteurs mobilisés : les communes, les opérateurs privés et publics

Partenaires financiers :

Outils

- Charte pour définir les règles du jeu d'un partenariat de principes et d'obligations réciproques sur lesquels les signataires s'engagent, à savoir les opérateurs de logements publics et privés.
- Audit / veille des programmes défiscalisés

Modalités de mise en œuvre

A court terme

- Elaboration d'une charte qui établit des règles simples et lisibles pour tous (communes, opérateurs publics et privés) pour systématiser des accords entre les différentes parties, bien en amont de la délivrance des permis de construire ; L'objectif de cette charte est de promouvoir des opérations de qualité (mixités sociale et urbaine, HQE,...)

A moyen terme

- Constituer un groupe de travail (type prospective) pour débattre du devenir des programmes défiscalisés et de l'éventuel rôle futur des organismes HLM dans ces opérations.

En continu

- Observations annuelles sur l'occupation des programmes défiscalisés (vacance, rotation, état du bâti,...).

Moyens financiers prévisionnels

Audit – Veille des programmes défiscalisés : 30 000 euros

Evaluation

- Nombre d'opérations mixtes réalisées par commune,
- Type de financement et opérateurs des logements développés,
- Poids de la production de logements sociaux en mixité dans la production globale.

Fiche action n°8

Favoriser l'accèsion à la propriété

Contexte

La vente de logements neufs et la vente de terrain à bâtir en lotissement : un marché peu développé.

Conséquence : des choix limités pour les accédants à la propriété.

Enjeux : promouvoir l'ensemble des segments du marché de la vente.

L'explosion des prix du marché de l'occasion :

Conséquence : Des primo-accédants qui retardent leur projet habitat.

Des primo-accédants qui privilégient la construction neuve en périphérie.

Enjeux : Permettre aux jeunes ménages avec des ressources modérées de s'installer et de se fixer dans l'unité urbaine.

Objectifs

- Permettre une ascension dans le parcours résidentiel.
- Disposer sur l'agglomération de l'ensemble des segments de l'accèsion à la propriété :
 - › Individuel et collectif.
 - › Terrain à bâtir, VEFA,
 - › Biens anciens.
- Développer l'accèsion sociale à la propriété.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC

Acteurs mobilisés : les communes, les opérateurs privés et publics

Partenaires financiers : ASSOCIL, CDC, Etat, CG 46

Outils

- La planification urbaine : lotissement, ZAC
- Réserves foncières
- Aides financières aux primo-accédants
- La vente de logements HLM
- Bonification des prêts
- PASS Foncier
- Location-accession

Modalités de mise en œuvre

A court terme :

Définir les conditions d'aide de la collectivité et le budget nécessaire, en définissant un levier partenarial pour aider financièrement l'accèsion à la propriété en :

- Maîtrisant le coût du foncier pour les opérations neuves (bonification des prêts pour l'acquisition, suivant un plafond de ressources ?) : définir les sites prioritaires et les inscrire dans le volet territorial.
- Abonder les prêts à taux zéro par bonifications complémentaires pour les publics réalisant des acquisitions : amélioration dans le vieux cahors et les centres bourgs des communes de la CCPC (voir hameaux principaux : établir une liste).

A moyen terme :

La vente du patrimoine HLM aux locataires :

- Participer au processus pour favoriser cette vente sans appauvrir le parc locatif (compensation de production de 2 logements neufs pour 1 logement vendu).
- Accompagner les organismes HLM et les acquéreurs dans la prise en charge partielle de syndics de copropriété.

Moyens financiers prévisionnels

A définir

Evaluation

- Nombre de logements HLM vendus annuellement (localisation, typologie, prix) ...
- Nombre de logements produits en compensation pour reconstituer l'offre.
- Nombre d'opérations neuves, nombre et profils des accédants, typologie des logements vendus,
- Nombre de PTZ abondés auprès des ménages issus du parc social ou sous plafonds de revenus PLUS,
- Taux de primo accédants sur les opérations aidées correspondant aux cibles définies

Fiche action n°9

Une politique foncière en faveur de l'Habitat accessible

Contexte

Offre du foncier majoritairement en diffus

Conséquence : mitage urbain, augmentation des navettes domicile travail

Enjeux : promouvoir les opérations groupées ; organisation de l'espace dans les PLU

La rétention foncière

Conséquence : développement urbain parfois incohérent

Enjeux : mener une politique foncière ambitieuse avec un interventionnisme fort des collectivités.

L'explosion des prix du marché de l'occasion :

Conséquence : Des primo-accédants qui retardent leur projet habitat.

Des primo-accédants qui privilégient la construction neuve en périphérie.

Enjeux : Permettre aux jeunes ménages avec des ressources modérées de s'installer et de se fixer dans l'unité urbaine.

Objectifs

- Lutter contre la rétention foncière.
- Favoriser la production de logements locatifs aidés et de logements en accession sociale à la propriété.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC

Acteurs mobilisés : les communes, la SEM, EPF régional

Partenaires financiers : les communes, le CG46, le Conseil Régional de Midi-Pyrénées

Outils

- Exercice et gestion du droit de préemption urbain
- Observation du fonctionnement des marchés locaux de l'immobilier et du foncier
- Constitution de réserves foncières et diversification des moyens
- Planifier les secteurs prioritaires pour l'urbanisation

Modalités de mise en œuvre

Mener des actions volontaristes pour constituer des réserves foncières à court et moyen terme :

- Assurer une veille foncière et immobilière et mettre en œuvre des périmètres de vigilance en concertation avec les communes :
 - › Agir dans le cadre de la planification urbaine (cf. fiche n°3)
 - › Mettre en place un outil d'observation du fonctionnement des marchés locaux de l'immobilier et du foncier :
- Recensement des opérations d'aménagement et des zones AU : créer un référentiel
- Recensement du foncier libre ou sous occupé
- Capter des fonciers ou des biens immobiliers :
 - › En évaluant et rénovant l'outil Fonds d'interventions foncières (FIF) :
- Participation financière adaptée entre les communes, la CCPC et les autres partenaires financiers (Etat, conseil Général, voir EPF régional)
- Appel à projet sur la composition urbaine des opérations (concours d'idées) et non sur le choix de l'opérateur HLM.
 - › En utilisant le droit de préemption après analyse systématique des mutations immobilières ou foncières ayant lieu au sein des périmètres de vigilance préalablement définis dans les communes.

Moyens financiers prévisionnels

Fonds d'Interventions Foncières :
1 200 000 euros

Evaluation

- Création de l'observatoire du foncier (repérage des disponibilités foncières destinée à l'Habitat) ;
- Augmentation de l'enveloppe financière dédiée aux acquisitions foncières grâce aux nouveaux partenaires financiers ;
- Nombre d'acquisitions foncières par voie amiable ;
- Nombre d'acquisitions foncières en exerçant du Droit de Prémption Urbain ;
- Nombre d'acquisitions destinées à de la réserve foncière à moyen/long terme (échelle 5-10 ans)

Fiche action n°10

Développer une offre d'habitat adapté

Contexte

La « situation comportementale » du ménage ou de la personne est très souvent mal appréhendée, ou non recensée en amont.

Conséquence : problème d'occupation du logement
Mauvaise image du parc social

Enjeux : Partenariat avec les services de tutelle ou curatelle

Produire des logements PLA I avec un accompagnement social renforcé

Objectifs

- Régulariser et /ou stabiliser le parcours résidentiel de ménages qui ne sauraient trouver leur équilibre dans un logement social classique ou pour lesquels les services de droit commun ne sont pas suffisants.
- Mobiliser tous les services en matière de gestion sociale autour d'un projet social cohérent avec des moyens en personnel et de fonctionnement.
- Construire des projets de vie autour et avec la famille (1 projet par commune et 5 projets pour Cahors)

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et CG46

Acteurs mobilisés : les communes, organismes HLM, CAF, CMS, CCAS, DDASS, associations

Partenaires financiers : Etat, CG46, Organismes HLM, 1% (COPARIL)

Outils

- PDALPD
- MOUS
- La sous-location ou le bail glissant
- L'accompagnement social lié au logement (FSL)

Modalités de mise en œuvre

A court terme :

A partir de signalement des communes ou acteurs sociaux construire un consensus entre les différentes parties prenantes et obtenir l'adhésion du ménage.

En continu

Création d'une MOUS « Habitat adapté » pour :

- Bâtir le projet Habitat du ménage :
 - › Recenser des situations relevant éventuellement d'un habitat adapté.
 - › Définir le programme de logement adapté et réaliser l'étude de faisabilité.
 - › Définir les conditions de financement des opérations logement.
- Bâtir le projet social du ménage :
 - › Développer les moyens d'accompagnement et de gestion nécessaire.

Moyens financiers prévisionnels

MOUS Habitat adapté : 80 000 euros

Participation forfaitaire aux projets d'habitat adapté : 97 500 euros

Evaluation

- Nombre de logements produits,
- Nombre de ménages relogés.
- Bilan des différentes démarches engagées en mettant en exergue les avancées positives provoquées par la mise en œuvre d'une action partenariale, les blocages rencontrés et les perspectives d'évolution.

Fiche action n°11

Accompagner la mise en place de solutions d'hébergement pour les plus démunis

Contexte

Au vu de la taille de l'agglomération, la Communauté de Communes du Pays de Cahors dispose d'un parc d'hébergement complet et relativement satisfaisant.

Conséquence : les ménages « entre deux », en situation financière très précaire, mais sans problème social avéré, ont du mal à se loger et privilégient faute de mieux l'hébergement chez des tiers ou amis.

Enjeux : Produire du logement social avec des loyers réduits type PLAI (mais sans accompagnement social).

Favoriser les parcours résidentiels (aider les hébergés à obtenir un logement HLM)

Proposer des solutions temporaires ou alternatives aux structures d'hébergement classique, type : logements ALT, maison relais, ...

Des nombreux acteurs, notamment les associations, actifs dans le domaine du très social et qui développent de multiples projets.

Conséquences : Des projets qui peuvent parfois ne pas être intégrés dans une réflexion globale d'agglomération.

Enjeux : positionner clairement les interventions et le rôle des acteurs œuvrant dans le très social pour une meilleure rationalisation des interventions.

Objectifs

- Produire 15% de logements PLA I
- Identifier le positionnement de tous les partenaires dans le domaine de l'hébergement (Etat, communes et associations)
- Aider au maintien d'une capacité d'accueil suffisante et diversifiée répondant aux besoins des différents publics.
- Accompagner les dispositifs existants portés par les associations ou les institutions.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et l'Etat

Acteurs mobilisés : les communes, associations (Croix Rouge, AHIS, Foyer Lamourous, CIDDF, Secours catholique, Secours populaire, CEIS, Emmaüs), CG46, CCAS

Outils

- PDALPD
- PARSA
- Logement ALT
- La sous-location ou le bail glissant
- L'accompagnement social lié au logement (FSL)

Modalités de mise en œuvre

- Organiser la présence de la CCPC dans les diverses instances décisionnelles pour :
 - › Que dans le cadre du PDALPD ou du PARSA, le service Habitat soit associé pour impulser une réflexion partenariale.
 - › Que les actions ou objectifs du PLH soit « compatibles » avec les différents plans
- Affirmer la volonté communautaire de soutien financier aux projets et aux associations.

Moyens financiers prévisionnels

Soutiens financiers aux projets : 60 000 euros

Evaluation

Cf. critères d'évaluation du PDALPD et du PARSA

Fiche action n°12

Mettre en œuvre une politique d'attribution collégiale entre les organismes HLM

Contexte

L'offre locative sociale se concentre sur l'unité urbaine

Conséquence : La demande de logements se concentre là où sont les programmes, c'est-à-dire l'unité urbaine.

Enjeux : Meilleure répartition géographique des logements HLM (solidarité intercommunale) tout en prenant en compte les services de proximité nécessaires dans les bourgs ainsi que les déplacements (moyens de transports).

Des politiques d'attribution et de réservation attentives à maintenir la mixité sociale au sein des 3 principaux quartiers HLM de Cahors

Conséquence : des quartiers d'habitat social qui vivent relativement bien, mais qui gardent malgré tout une image négative (nombreux refus de demandeurs de logement) malgré des loyers très abordables.

Enjeux : Eviter les spécialisations des publics par opérateurs.

Objectifs

- Promouvoir un accès au logement égal pour tous.
- Définir des cadres et des méthodes de références.
- Renforcer et mettre en réseaux les filières d'accès au logement.
- Traiter l'accès et la mobilité des ménages cumulant de grandes difficultés, notamment comportementales.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et les organismes HLM

Acteurs mobilisés : les communes, associations (Croix Rouge, AHIS, Foyer Lamourous, CIDDF, Secours catholique, Secours populaire, CEIS, Emmaüs), CG46, CCAS

Outils

- Charte de peuplement intercommunal
- Les accords collectifs intercommunaux

Modalités de mise en œuvre

A court terme

- Simplification de la démarche des demandeurs :
 - › en créant un dossier de demande de logement unique entre les 3 organismes HLM.
- Elaborer une charte intercommunale de peuplement.
- Elaborer un accord collectif intercommunal tel que le prévoit la loi ENL.

A moyen terme

- Simplification de la démarche des demandeurs :
 - › en créant un accueil central unique ;
 - › en créant un fichier unique des demandeurs de logement.
- Produire des documents de synthèse qui rendent compte des différents processus et en particulier l'articulation entre demande et attribution (cf. fiche action n° observatoire)

En continu

- Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en mobilisant le parc de logements réservés de la CCPC.

Moyens financiers prévisionnels

RAS

Evaluation

- Qualité de partenariat pour l'élaboration de la charte
- Création d'un accord collectif intercommunal
- Evaluation quantitative et qualitative des attributions sur le plan intercommunal.

Fiche action n°13

Accompagner le départ du domicile pour les personnes dépendantes

Contexte

On assiste à une **vieillesse de plus en plus plurielle**.

Conséquence : Avant une prise en charge des personnes âgées dans les structures médicalisées, les personnes âgées vivent souvent dans des logements non adaptés à leurs capacités physiques. Ce public est par ailleurs demandeur de services de proximité.

Enjeux : Accompagner le vieillir chez soi. Permettre aux personnes âgées de se rapprocher des bourgs des villages ou centre ville pour un meilleur accès aux services.

Les foyers logements, type résidence des pins, ne correspondent pas à la demande locale.

Conséquence : souhait de chaque commune de la CCPC de disposer sur leur territoire d'EHPAD.

Enjeux : Répartition équilibrée et cohérente des structures d'hébergement sur l'agglomération. Proposer des solutions alternatives, notamment accueil de jour ou accueil temporaire type pension de famille ou structures « soleils ».

Objectifs

- Accompagner la mise en œuvre du schéma gérontologique départemental à l'échelle de l'agglomération.

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et le Conseil Général

Acteurs mobilisés : organismes HLM, associations (APF), Maison du Handicap

Partenaires financiers :

Outils

- Schéma gérontologique
- PIG
- Charte de peuplement intercommunal

Modalités de mise en œuvre

A court terme :

- Définir les cibles territoriales et un programme de production d'offre nouvelle (EHPAD) à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de la territorialisation du PLH.

A moyen terme

- Accompagner le vieillir chez soi en définissant un PIG « durabilité » en matière de requalification de l'offre existante (cf. FA n°14)

En continu

- Structurer, en lien avec le conseil général, une capacité d'expertise en appui à la mise en œuvre de solutions adaptées.
- Recenser et établir une veille des personnes âgées ou personnes en perte de mobilité dans le parc HLM pour leur proposer des logements accessibles grâce à des mutations de logement.

Moyens financiers prévisionnels

RAS

Evaluation

- Structure des ménages par âges et évolution (prospective)
- Indice de vieillissement par secteurs pour Cahors et par communes (60 et + ; 85 et + / moins de 20 ans)
- Recensement de l'offre existante en matière d'accueil et d'hébergement spécifiques
- Suivi développement offre spécifique nouvelle

Fiche action n°14

Bien vivre chez soi

Contexte

Une vieillesse de plus en plus plurielle

Conséquence : des personnes âgées (PO ou locataires) vivent souvent dans les logements non adaptés à leur aptitude physique .

Enjeux : Accompagner le « vieillir chez soi »

Des personnes à mobilité réduite (PMR) qui rencontrent des difficultés à trouver un logement en centre ville de Cahors, notamment dans le parc ancien.

Conséquence : retard dans l'accès à une vie autonome de la personne via l'accès à un logement.

Enjeux : encourager les bailleurs (privés et publics) à développer (ou réhabiliter) des logements adaptés ou adaptables aux PMR.

La difficile mobilisation des logements locatifs pour les publics à mobilité réduite.

Conséquence : des logements adaptés pas toujours proposés prioritairement aux PMR au moment des relocations.

Enjeux : permettre aux personnes qui vieillissent dans le parc locatif des adaptations de leur logement pour les rendre accessible ou leur proposer des mutations.

Prévoir les rotations de logements adaptés en partenariat avec les structures d'accompagnement des personnes à mobilité réduite.

On assiste au développement des services d'aide à la personne

Conséquence : on constate une très nette amélioration de la gestion de l'urgence

Enjeux : Professionnalisation de l'aide à domicile : développer des formations.

Proposer des interventions innovantes, telles que la garde itinérante de nuit (exemple d'Angers) ou la colocation (projet du FJQ).

Objectifs

- Autonomie à tout âge
- Eviter les accidents domestiques

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC et les communes

Acteurs mobilisés : CCAS, CLIC, DDASS, CMS, CRAM, PACT HABITAT, ADIL, maison du Handicap, APF

Partenaires financiers : services de l'Etat (DDEA, DDASS, ANAH), le CG46

Outils

- Programme d'intérêt général (PIG)
- Ergothérapie

Modalités de mise en œuvre

A court terme :

- Lancer un diagnostic et une étude pré-opérationnelle sur l'opportunité de mise en place d'un dispositif d'aide financier (type PIG) pour favoriser l'amélioration et l'adaptation des logements des publics à mobilité réduite (personnes âgées et personnes handicapées).

A moyen terme :

- Lancer un PIG thématique sur la notion de « durabilité » :
 - › « Vieillir chez soi » en favorisant l'amélioration de l'existant par anticipation sur les problèmes liés à la perte de mobilité ;
 - › Encourager les propriétaires bailleurs à réhabiliter leur logement par la prise en compte des questions de l'accessibilité via le recours par exemple aux ergothérapeutes.

Moyens financiers prévisionnels

Recours aux ergothérapeutes (aide forfaitaire) : à définir

PIG Durabilité : Cf. fiche action n°6

Evaluation

- Nombre de logements améliorés au niveau de la qualité énergétique,
- Gains sur les montants de charges,
- Évaluation des surcoûts de production,
- Enquête de satisfaction auprès des locataires et propriétaires occupants,
- Évaluation et suivi des usages.
- État de confort et d'accessibilité du parc de logement public et privé
- Suivi évolution et adaptation du parc

Fiche action n°15

Améliorer les conditions d'accueil des étudiants et des jeunes

Contexte

Méconnaissance du public jeune présent dans l'agglomération.

Conséquence : aucune politique de logements à destination des jeunes n'a été jusqu'à présent engagée.

Les jeunes ou les parents ne connaissent pas les parcs de logements susceptibles de les accueillir.

Enjeux : connaître les différents publics et leurs besoins en logement : jeunes actifs, étudiants, apprentis, saisonniers.

Des jeunes davantage touchés par les phénomènes de précarité.

Conséquence : Peur des propriétaires privés de louer leur logement à des jeunes : nuisance sonore et installation non durable dans le logement.

Enjeux : encourager le recours au « logement intermédiaire » avant le logement autonome, grâce à des FJT de qualité.

La CCPC accueille environ 600 étudiants mais ne dispose d'aucune structure dédiée exclusivement à ce public.

Conséquence : cette absence d'offre, phénomène récurrent, contribue parfois à des conditions d'habitabilité précaires pour les jeunes, et particulièrement pour les étudiants et les apprentis.

Enjeux : Etablir concrètement l'état des besoins et de la demande en matière de logements pour les jeunes en général, qu'ils soient étudiants, apprentis, jeunes travailleurs, saisonniers...

Objectifs

- Accompagner l'accès au logement des jeunes grâce à une information complète des possibilités d'accueil.
- Limiter les « sur-garanties » sollicitées par les propriétaires qui limitent l'accès au logement.
- Organiser de manière cohérente le développement des capacités d'hébergements ou de logement à destination des jeunes (FJT, auberge de jeunesse, internat apprentis)

Conduite de l'action

Pilotage : La CCPC

Acteurs mobilisés : organismes HLM, CAF, associations (FJT, FJQ, LOTIJ, BIJ, mission locale), Formations post bac,

Partenaires financiers : CG46

Outils

- Etude « Jeunes » (MOUS)

Modalités de mise en œuvre

A court terme

- Dresser un état des lieux des besoins non couverts par l'offre actuelle, public ou privé, et déterminer les orientations de travail et de production
- Structurer et consolider l'information sur les dispositifs et lieux de ressources pour faciliter leur accès au logement (forum jeune par exemple).
- Soutenir les initiatives associatives en matière de médiation dans l'accès au logement (LOTIJ, projet intergénérationnel du FJQ, passeport logement).

Moyens financiers prévisionnels

Etude « jeunes » : 8 000 euros

Forum Jeunes : 18 000 euros

Subvention de fonctionnement au BIJ : 180 000 euros

Soutenir les initiatives associatives (LOTIJ, FJQ) : 36 000 euros

Evaluation

- Suivi de l'évolution de l'offre dédiée créée, répartition par secteur et par gamme de produits,
- Suivi de l'évolution des effectifs étudiants.

Fiche action n°16

Organiser et gérer l'accueil des gens du voyage

Contexte

La ville de Cahors est concernée par la sédentarisation de gens du voyage (Saint Mary et Fontanet) dans des secteurs impropres à l'habitation.

Conséquence : des risques d'inondation retranscrits dans le PPRI qui ne permettent pas une installation pérenne des gens du voyage sur le site.

Enjeux : Proposer une solution durable avec un habitat adapté par une relance de la prospection foncière.

Une aire d'accueil pour les gens du voyage itinérants à Cap Nau, mais dont la vocation est « bancale » aux vues des changements de destination de ce lieu au fil des ans.

Conséquence : Absence de gestion du site qui contribue à une dégradation rapide des lieux.

Enjeux : Clarifier la destination de Cap Nau et mise en place d'une gestion appropriée des lieux.

Terrain provisoire d'accueil des grands passages des gens du voyage au Cayrel de Bartassec.

Conséquence : solution transitoire non validée par les services de l'Etat : pas de financement possible.

Enjeux : trouver un nouveau site de 1 à 2 hectares.

Objectifs

- Répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Proposer un habitat décent aux gens du voyage sédentaires
- Organiser voir mutualiser la gestion des sites d'accueil des gens du voyage

Conduite de l'action

Pilotage : CCPC et mairie de Cahors

Acteurs mobilisés : CCASS, CG46, Etat, CAF, association gdv

Partenaires financiers : Etat, CG46, CAF

Outils

- SD accueil des gens du voyage
- MOUS

Modalités de mise en œuvre

En continu

- Poursuivre la prospection foncière pour l'aire de grand passage, l'aire de sédentarisation et la seconde aire de passage.
- Mettre en place une MOUS pour les sédentaires afin de préparer leur déménagement dans un habitat adapté.
- Formaliser les modalités de gestion des différentes aires d'accueil.
- Créer un comité de suivi des aires d'accueil.

Moyens financiers prévisionnels

Création de l'aire de grand passage :

170 000 euros

MOUS gens du voyage sédentaires 2012/2014 :

18 000 euros

Evaluation

Création de l'aire de grand passage

Extension de l'aire de passage (30 à 40 places)

Création d'une aire de sédentarisation

Mise en place d'une gestion effective pour accueillir dignement les gens du voyage

Fiche action n°17

Observer et Evaluer

Contexte

L'observatoire permettra d'assurer la synthèse de l'ensemble des outils d'observation disponibles et développera de nouveaux champs d'analyse (fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, besoins spécifiques, etc.). L'observatoire servira de point d'appui aux évaluations régulières qui seront menées au sein de la Commission de Développement mais également au moment de l'évaluation finale du PLH.

Objectifs

L'observatoire aura pour objectifs de livrer en continu une vision partagée de la situation de l'habitat dans l'agglomération et de fournir les éléments pour une évaluation de la mise en œuvre du PLH.

Il devra combiner ses analyses à partir de différents registres (liste non exhaustive) :

- des indicateurs statistiques permettant de décrire, aux différentes échelles territoriales d'analyse :
 - › les caractéristiques de l'offre de logement dans les différents segments de parc,
 - › les profils socio-économiques et démographiques des habitants et des flux résidentiels,
 - › les dynamiques de développement/renouvellement de l'offre d'habitat,
 - › le fonctionnement des marchés locaux immobiliers, les capacités résidentielles dans les territoires, etc.
- des indicateurs de suivi d'activité :
 - › nombre de logements sociaux financés, mis en service, libérés,
 - › nombre de logements sortis d'insalubrité, réhabilités et conventionnés,
 - › budgets consacrés, recettes fiscales générées par le développement résidentiel, etc.

Conduite de l'action

Pilotage : CCPC

Acteurs mobilisés : L'ensemble des acteurs de l'habitat

Partenaires financiers : **A définir**

Modalités de mise en œuvre

Maquette de l'outil d'observation

- Reformulation des objectifs et des enjeux ;
- repérage et choix des indicateurs de suivi ;
- structuration du processus d'animation.

Cette première étape permettra, dans le cadre d'une concertation avec les partenaires :

- de dresser un panorama des observatoires existants dans l'agglomération,
- d'identifier les zones de recoupement nécessaires avec l'observatoire de l'habitat à mettre en place ainsi que les manques à compenser,
- d'identifier les différentes sources d'information, leurs modalités d'accès et rythmes de disponibilité,
- d'identifier les besoins d'assistance à mettre durablement en place pour le fonctionnement ultérieur de l'outil.

Expérimentation / Ajustements

Test de l'outil en phase expérimentale - collecte des indicateurs, premières analyses et rendus. Évaluation et ajustement avant une mise en œuvre permanente (assistance à maîtrise d'ouvrage).

Champs observés

Champs	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs du PLH à évaluer	Sources
contexte socio-économique	Evolution démographique et ses facteurs : solde naturel, solde migratoire, taille moyenne des ménages	Taux de variation solde migratoire	croissance progressive de la population	INSEE FILOCOM
	Evolution de l'Emploi	Evolution du nombre d'emploi		URSSAF (INSEE) SIRENE (INSEE)
	Situation sociale	Evolution du taux de chômage μ de minimas sociaux		FILOCOM CAF ANPE (INSEE)
Données sur l'Habitat	Evolution du parc de logement : résidences principales, résidences secondaires, logements vacants	Evolution du nombre de Résidences principales taux de vacance		
	Structure de la vacance	Ancienneté moyenne de la vacance		
	confort du parc et réhabilitation	Evolution des catégories fiscales des logements	Augmenter le volume de consommation de crédits ANAH remise sur le marché de logements, notamment sur cahors centre	FILOCOM cadastre ANAH
	construction neuve	Nombre de logements commencés		
Marché de l'accession	L'offre de logement caractérisées équilibre du marché : prix de vente, délais de commercialisation et vacance	Taux de transaction volume de l'accession en pavillon ou collectif évolution des prix et des délais de vente	X pavillons par an X logts en promotion non aidée sensibilisation relative des prix capacité d'accession sociale	FILOCOM ou chambre des notaires Enquêtes auprès des promoteurs
Marché locatif privé	L'offre de logement La Demande équilibre du marché	Evolution globale du parc Evolution de loyers et des délais de location		FILOCOM SITADEL, ANAH enquête auprès des professionnels, petites annonces

Source : service Habitat

Champs observés – FONCIER :

champs	Variables à observer	indicateurs essentiels	objectifs du PLH à évaluer	Sources
Commercialisation des lotissements	Descriptif rythme de vente Equilibre du marché : évolution de prix, délais de commercialisation	Nombre de lots vendus dans l'année stock disponible en fin d'année Evolution de prix	Stock disponible / objectif de construction pavillonnaire (accession et locatif)	Enquête auprès des communes et opérateurs
Répertoire des disponibilités en diffus	Descriptif commercialisation : nombre de parcelles vendues, nombre de logements prévus, prix de vente	Evolution des prix	Stock disponible Evolution des prix/ accession sociale	Enquête auprès des communes Suivi des DIA
Renouvellement de l'offre en lotissement	Etat des projets de lotissements ou ZAC selon échéances : surface programme opérateur nombre de lots pour accession...	Nombre de lots prévus selon échéance : court terme (1 à 2 ans) moyen terme (3 à 5 ans) long terme (> 5ans)		Enquête auprès des communes et opérateurs
Réserves foncières	Stocks de réserves foncières pour l'habitat acquisitions réalisées : volume et prix	Niveau des réserves foncières		Enquête auprès des communes et opérateurs
Document d'urbanisme	capacité des documents pour l'habitat : zone U zone AU sans modification de PLU zone AU avec modification du PLU	Niveau des capacités	Accroissement des capacités	enquête auprès des communes

Source : service Habitat

Moyen financier prévisionnel :

Acquisition de données et/ou logiciels :

30 000 euros

Evaluation du PLH : 20 000 euros

Fiche action n°18

Faire vivre le PLH

Un Programme Local de l'Habitat affiche des ambitions sur un territoire pour les six années à venir. Afin qu'il puisse faire l'objet d'une appropriation par le plus grand nombre, il est étayé par diverses actions concrètes à mettre en œuvre. Néanmoins, l'environnement dans lequel ces actions sont programmées est de plus en plus fluctuant.

L'un des faits les plus marquants des dernières années en matière d'Habitat aura été l'éclosion de programmes de logements défiscalisés dont l'impact sur le marché immobilier est des plus significatifs.

L'évolution régulière de la législation dans le domaine du logement mais aussi de ses différents modes de financement ne permet pas d'affirmer que les différentes actions envisagées pourront être réalisées telles qu'elles sont décrites aujourd'hui. Par ailleurs, l'envolée du prix du pétrole, si elle devait se poursuivre, n'est elle pas susceptible de modifier de manière durable le mode d'habiter ?

Le document de Programme Local de l'Habitat doit donc s'inscrire dans une démarche évolutive et se donner des règles de gestion qui lui permettront de s'adapter au mieux à son contexte.

La commission de développement de la Communauté de Communes a vocation à le faire vivre. Elle a vocation à se réunir au moins une fois dans l'année pour arrêter les fiches actions à mettre en œuvre. Elle en validera le contenu définitif qui pourra être différent de celui décliné dans le document approuvé sans pour autant se détourner des objectifs à atteindre. Elle arbitrera la priorisation des actions en fonction des moyens humains et financiers qui auront été alloués par le conseil communautaire.

Pour chacune des fiches actions validée, elle veillera à ce que le pilote désigné lui propose les modalités de concertation et de communication adaptée aux objectifs à atteindre afin que toute la chaîne de production du logement soit impliquée. Elle appréciera également de l'opportunité de mettre en œuvre un dispositif d'évaluation qualitatif en sus des critères quantitatifs.

Pour l'aider dans ce travail d'arbitrage, elle pourra s'appuyer sur un **groupe de suivi partenarial** qui regroupera les différents techniciens acteurs de la réussite du Programme Local de l'Habitat.

La réussite de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat passe également par une mobilisation des communes qui se voient confier des objectifs ambitieux de production de logements.

Pour les accompagner une rencontre périodique avec le Vice Président en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat sera organisée afin de contractualiser tous les deux ans les moyens à mobiliser pour satisfaire aux objectifs quantitatifs définis. Cette convention aura vocation à être présentée lors d'un débat sans vote en Conseil Municipal.

Enfin le Programme Local de l'Habitat qui doit apporter des réponses aux besoins de logements ne peut s'envisager sans que des possibilités d'échange avec la population ne soient formalisées.

Au-delà des informations qui pourront être mises à disposition de manière permanente sur le site Internet de la Communauté de Communes, le Président de la Communauté de Communes rencontrera de manière régulière les différents acteurs du monde de l'Habitat (organisme H.L.M., agence immobilière, association d'insertion pour le logement...) pour présenter le bilan des actions engagées mais aussi présenter les pistes de travail retenues pour amplifier la production de logements.

L'animation et la mobilisation des partenaires

La Commission de Développement

La Commission de Développement constitue l'instance de concertation, de réflexion, de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PLH. Pilotée par la Communauté de Communes du Pays de Cahors, elle s'appuie sur des ateliers et groupes de travail qui permettent de coproduire les analyses et les dispositifs d'intervention qui en découlent.

L'organisation et le contenu de la Commission de Développement

La mise en place d'un **groupe de suivi partenarial** (élus, techniciens, acteurs du logement et société civile), secondé par un **groupe de suivi technique**. Le programme annuel de travail de la Commission de Développement sera notamment établi dans ce cadre.

- Proposer les orientations de travail de la Commission de Développement (programme d'études, thèmes des ateliers et autres rencontres),
- Préparer le bilan annuel d'activité,
- Suivre les missions d'évaluation de la mise en œuvre du PLH.

L'appropriation du PLH par les élus

L'organisation d'échanges dédiés aux 11 communes de l'agglomération

Des rencontres régulières et thématiques avec l'ensemble des correspondants techniques habitats dans les communes.

La territorialisation du PLH à l'échelle des Communes

La territorialisation du programme d'actions constitue l'un des points-clés du prochain PLH.

Le diagnostic du PLH et les enjeux du programme d'actions seront déclinés à l'échelle des communes dans le cadre de la contractualisation (cf. FA n°1).

Ces fiches communales constitueront, par ailleurs, les volets habitat des projets d'aménagement et de développement durable de territoire au sein de la Communauté de Communes.

Ces fiches constitueront un point d'appui important pour un suivi régulier et une évaluation de la mise en œuvre du PLH à des échelles fines de territoire.

Élargir la concertation avec la société civile et les habitants-usagers

Un processus de concertation et d'échanges avec la société civile dans l'agglomération pourra être défini afin d'élargir le champ de la concertation sur les questions d'habitat.

Par ailleurs, un guide d'accès au logement dans l'agglomération sera élaboré à destination de l'ensemble des usagers et des acteurs.

Mobiliser des moyens financiers à la hauteur des enjeux

La mise en œuvre des orientations et du programme d'actions du PLH pour la période 2009-2014 impose une mobilisation accrue des partenaires de l'habitat, de leurs moyens financiers : environ 450 000 € seront consacrés chaque année, dans l'agglomération, pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat par l'ensemble des partenaires impliqués.

Fiche action n°19

Le développement durable, fil conducteur du PLH

Contexte

Les lois SRU et Responsabilités Locales préconisent un rôle d'autorité organisatrice et d'autorité régulatrice de l'équilibre social et urbain de l'habitat pour les communautés d'agglomération et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants.

La Communauté de Communes du Pays de Cahors souhaite s'engager également dans cette démarche.

Depuis le Grenelle de l'environnement, la maîtrise de la lutte contre les effets des changements climatiques et la maîtrise de la demande d'énergie pour le logement et l'habitat doivent être pris en compte.

Objectifs

- Freiner l'étalement urbain
- Une gestion économe des ressources foncières
- Des logements économes en énergie

Conduite de l'action

Pilotage : CCPC et CG46

Acteurs mobilisés : l'ADEME avec Quercy Energie et plus généralement l'ensemble des acteurs de l'Habitat

Partenaires financiers : CG46, CR Midi-Pyrénées

Modalités de mise en œuvre

Les principes du Développement durable se retrouvent dans l'ensemble du programme d'action.

Des objectifs de passage à la haute performance énergétique où à l'énergie passive seront planifiés dans :

- le référentiel habitat (Cf. FA n°2)
- la charte Qualité avec les promoteurs (Cf. FA n°7)

Favoriser l'utilisation des nouvelles technologies dans la réalisation de diagnostics sur les logements (performance énergétique, mesures de bruits....) ; Dans les aides publiques au logement privé, renforcer les aides spécifiquement destinées aux économies d'énergie :

- l'OPAH RU 2006-2010 comme la future ORQAD (Cf. FA n°5)
- Le PIG Durabilité (Cf. FA N°6)

Pour éviter le mitage urbain et ses conséquences dramatiques sur l'environnement et la consommation d'énergie, imposer, pour toute attribution de PASS Foncier par exemple, le respect des règles définies par le référentiel et la charte Qualité en matière de construction, de densité, d'aménagement foncier :

- le dispositif d'accession sociale à la propriété (Cf. FA n°8)
- le Fonds d'Interventions Foncières (Cf. FA n°9)

Renforcer la prise en compte du PLH par les PLU d'une part, par le SCOT (ou SCAES) d'autre part. Sur les espaces périurbains ils doivent permettre une consommation de l'espace qui assure le développement durable de l'agglomération, qui ne multiplie pas les déplacements obligatoires et le recours obligé à des modes de déplacements consommateurs d'énergie et préjudiciables à l'environnement : (Cf. FA n°3).