

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Présentation du PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

Réunions publiques

7 mai 2019 à Saint Céré
14 mai 2019 à Gramat
21 mai 2019 à Vayrac
28 mai 2019 à Souillac

Le volet habitat du PLUIH : rappel du cadre et déclinaisons

Des objectifs quantifiés,
spatialisés, phasés

Des engagements
individualisés

Des thématiques
incontournables

Une obligation de moyens

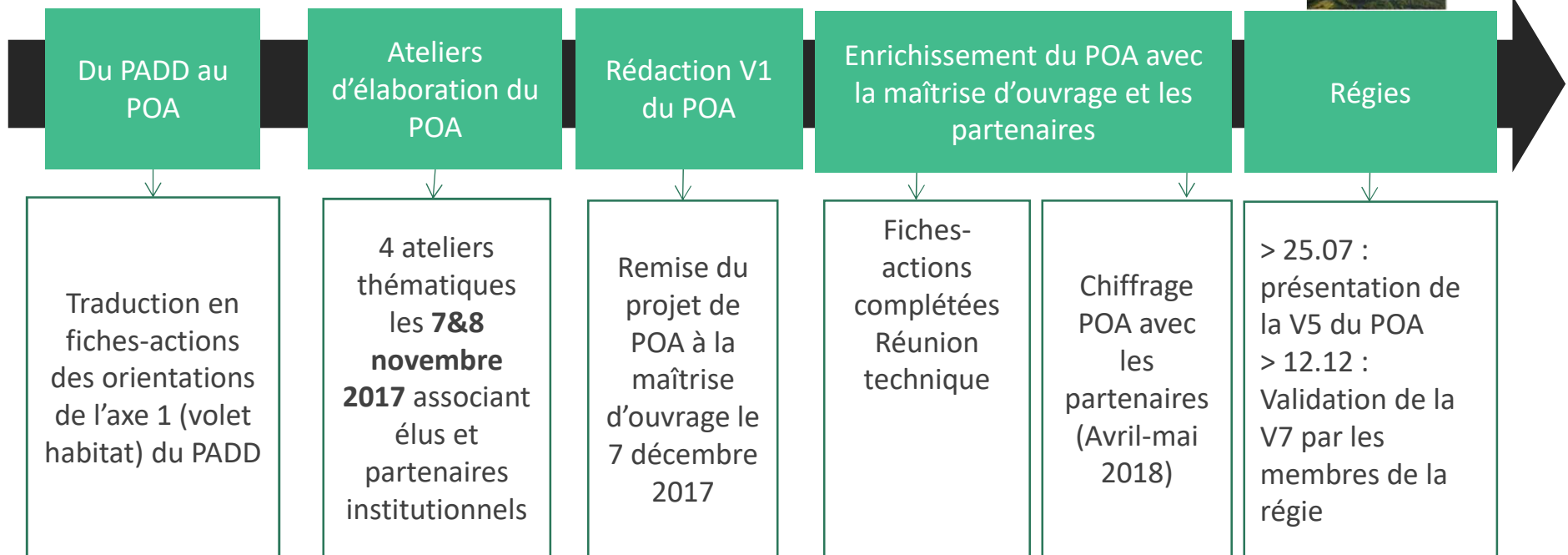
Une obligation
d'évaluation (bilan) et de
suivi (observatoire)

Une durée > 6 ans PLH -
10 ans PLU

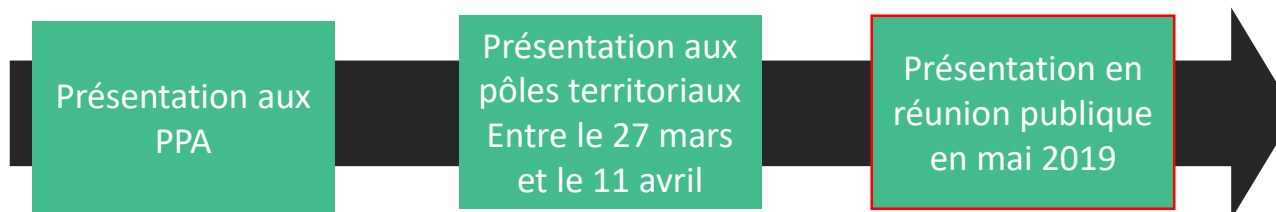


Concernant le PLUi tenant lieu de PLH, la loi introduit l'obligation de réaliser tous les six ans, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs généraux de ce plan (article L. 121-1 du code de l'urbanisme) et des objectifs prévus par l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat.

La construction du POA



Vers la finalisation du POA



CEFUAM -ENEIS – 07, 14, 21 et 28 mai 2019

I/ Présentation des actions du POA

II/ Retour sur la territorialisation de l'offre de logements





Rappel : la déclinaison des orientations du PADD en actions

Orientations	Pistes d'actions	
Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité	1	Favoriser le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes
	2	Renouveler l'offre locative aidée à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé
	3	Favoriser la construction neuve en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux
Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux.	4	Favoriser la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres-bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus
	5	Recourir à des outils coercitifs contre la vacance
Programmer une offre de logements et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie	6	Développer une offre spécifique en « logements temporaires » pour les travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires
	7	Proposer une offre de logements adaptés (notamment locatifs) pour les personnes âgées et/ ou handicapées
	8	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire
Orientation transversale : Piloter et animer la politique de l'habitat	10	Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information des habitants à travers la création d'un « guichet intercommunal de l'habitat »
	11	Animer et piloter la mise en œuvre des actions du POA
	12	Mettre en place un observatoire de l'habitat, neuf/ancien, et du foncier sur le territoire de Cauvaldor
	13	Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions


ACTION 1/ Favoriser le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes

Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> • Développer de manière ciblée et dans des proportions limitées l'offre locative sociale et très sociale ; • S'inscrire dans la géographie prioritaire définie à l'échelle du Département
------------------	---


Période 2020-2025	
Ensemble du territoire	80 à 100 LLS
Polarités	40 à 50 LLS
Pôles intermédiaires	30 à 40 LLS
Maillage villageois	10 à 15 LLS

Déclinaison	
Ingénierie	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux réunions de programmation aux côtés du Département et des bailleurs • Amélioration de la connaissance de la demande
Foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition de fonciers à titre gratuit ou dans le cadre de baux emphytéotiques par les communes • Contractualisation avec l'EPF
Règlement PLUIH	<ul style="list-style-type: none"> • OAP intégrant des objectifs de mixité sociale • Outils règlementaires : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés
Financement Cauvaldor	<ul style="list-style-type: none"> • Garantie d'emprunt 50% 
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Etat, Département, Région, communes, bailleurs sociaux, EPF, ... 


ACTION 2/ Renouveler l'offre locative aidée à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé

Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité du parc public • Contribuer au renouvellement et au réinvestissement des logements existants tout en développant une offre très accessible financièrement • Réduire les dépenses énergétiques des ménages
Déclinaison	
Ingénierie	<ul style="list-style-type: none"> • Promotion du conventionnement du parc privé, diffusion de l'information relative aux dispositifs existants (ANAH et Département notamment)
Foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Fléchage des bâtis présentant des besoins de réinvestissement
Règlement PLUIH	<ul style="list-style-type: none"> • OAP intégrant des objectifs de mixité sociale • Outils règlementaires : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés
Financement Cauvaldor	<ul style="list-style-type: none"> • Garantie d'emprunt 50% • Co-financeurs : Etat, Région, Département, ... 
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Etat, Département, Région, communes, EPF, ...


ACTION 3/ Favoriser la création de logements en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux

Stratégie	<ul style="list-style-type: none">• Diversifier les constructions existantes et rendre plus qualitatives les opérations de logements• Réinvestir les centres-bourgs• Mettre en valeur le patrimoine ancien existant
Déclinaison	<ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'un appel à projets : instruction des dossiers proposés par les opérateurs privés ou sociaux par un Comité de suivi• Promotion du CAUE• Animation d'une réflexion sur la qualité résidentielle avec les opérateurs
Financement Cauvaldor	<ul style="list-style-type: none">• 60 000€ / an un budget global de 360 000€ sur 6 ans 
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• Communes, opérateurs privés, bailleurs sociaux, Action Logement, CDC, CAUE, ADIL, ...

ACTION 4/ Favoriser la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres-bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus

Stratégie	<ul style="list-style-type: none">• Améliorer la qualité des logements situés en centres-bourgs• Améliorer le cadre de vie des centres-bourgs• Mettre en valeur le patrimoine des centres-bourgs
Déclinaison	<ul style="list-style-type: none">• Etudes urbaines + étude pré-opérationnelle sur l'ensemble du territoire• Mise en place d'une prime à l'accession dans l'ancien pour les particuliers et opérateurs
Financement Cauvaldor	<p>Etudes urbaines : 80 000 euros Etudes techniques : 54 000 euros Etude pré-opérationnelle : 50 000 euros Aide Accession/ Investissement dans l'ancien : 450 000 euros sur 6 ans (correspondant à une prime de maximum 6000€ / ménage aidé et environ 12 dossiers par an)</p> 
Autres partenaires	Caisse des dépôts, communes, Conseil départemental, ANAH, CAUE, ADIL, acteurs locaux, CDC, EPF, opérateurs privés, bailleurs sociaux

ACTION 5/ Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance

Stratégie	<ul style="list-style-type: none">• Améliorer la connaissance du parc vacant• Lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs• Un objectif de 140 logements remis sur le marché sur la période → <i>Dont 50 propriétaires accompagnés par Cauvaldor</i>
Déclinaison	<ul style="list-style-type: none">• Animation d'un dispositif de suivi des situations de vacance• Mise en place de la THLV (cf. infra)
Financement Cauvaldor	<ul style="list-style-type: none">• 29 000 euros/an destiné à la sortie de vacance soit 175 000€/ 6 ans (correspondant à 3 500€ par logement et un objectif de 50 dossiers sur la période du PLH) 
Autres partenaires	Département, communes, Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, DGFIP

ACTION 5/ Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance



Le déploiement de la THLV – calendrier et perspectives :

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du POA, une première estimation des recettes fiscales générées par la mise en place de la THLV a été réalisée par les services de Cauvaldor. Les recettes attendues seraient de l'ordre 340 000€.

Sur cette base, plusieurs principes ont été définis, en cas d'une décision des élus communautaires favorable à l'application de la THLV :

- La définition d'un taux à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- La réaffectation de ces recettes au budget du POA et à l'action de lutte contre la vacance ;
- Une augmentation substantielle de la prime à la sortie de vacance – fixée à 3 500€ à ce jour – afin d'accroître l'effet-levier de l'intervention publique et d'inciter davantage les propriétaires de logements vacants ;
- Un ciblage de la prime uniquement sur la remise sur le marché de résidences principales ;
- Enfin, si l'ensemble de ces conditions sont réunies, une augmentation des objectifs de sortie de vacance (cf. territorialisation de l'offre de logements).

ACTION 6/ Développer une offre spécifique en « logements temporaires » pour les travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires

Stratégie

- **Mieux identifier les besoins en logement des travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires**
- **Développer des solutions en « logements temporaires »**

Déclinaison

- Réalisation d'un diagnostic par Cauvaldor Expansion pour améliorer la connaissance des besoins des saisonniers
- Réalisation d'une enquête auprès des particuliers pour définir le potentiel en sous-location, colocation intergénérationnelle
- A terme, logique de plateforme de mise en relation de l'offre et la demande

Partenaires

Cauvaldor, Conseil départemental, bailleurs sociaux, l'URHAJ, associations (ex : Lot pour Toits), Chambres consulaires (CCI du Lot, service tourisme), Lot Tourisme...

ACTION 7/ Proposer une offre de logements adaptés (notamment locatifs) pour les personnes âgées et/ ou handicapées

Stratégie

- Privilégier la localisation des logements adaptés à proximité des centres-bourgs
- Favoriser la mixité sociale et lutter contre l'isolement des personnes âgées
- Créer une offre en logement abordable

Déclinaison

- Renforcement de l'information aux particuliers via les acteurs locaux (ADIL notamment) sur l'adaptation
- Réalisation d'un benchmark sur les initiatives innovantes favorisant le retour en centre-ville des personnes âgées le souhaitant et la mixité intergénérationnelle

Partenaires

Principaux partenaires : Cauvaldor, les collectivités territoriales (communes et Conseil départemental), les bailleurs sociaux, les EHPAD/ maisons de retraite et structures adaptées, CCAS / CIAS

Partenariat élargi : services d'aide à domicile / d'aide à la personne, associations présentes dans les communes...

ACTION 8/ Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire

Stratégie

- Identifier et proposer des solutions en logement adaptées à la diversité des besoins
- Mettre progressivement en place un accompagnement global des gens du voyage concernant à la fois le logement et les dimensions socio-éducatives

Déclinaison

- Participation à la démarche d'élaboration du futur SDAGDV

Financement Cauvaldor


Un budget à définir



Partenaires

Communes, services de l'Etat, bailleurs sociaux, les associations spécialisées, les gens du voyage

ACTION 9/ Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information des habitants à travers la création d'un « guichet unique de l'habitat »

<p>Stratégie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Déployer des dispositifs d'information sur l'ensemble du territoire, en s'appuyant sur les structures généralistes et locales existantes • S'appuyer sur les acteurs spécialisés existants (CAUE, ADIL, Quercy énergie) ;
<p>Déclinaison</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'interconnaissance entre les acteurs ; • Valorisation des opérateurs existants sur le territoire (cf. permanences de l'ADIL ; • Réalisation de documents de communication disponibles dans les lieux d'accueil du public pour valoriser les dispositifs Habitat déployés sur Cauvaldor (aujourd'hui : appel à projets, prime à la sortie de vacance...demain : opérations programmées)
<p>Financement Cauvaldor</p>	<p>Mobilisation de moyens humains</p> 
<p>Partenaires</p>	<p>Communes et équipements (potentiels relais d'information), les bailleurs sociaux et Action Logement, le Département, le CAUE, l'ADIL, Quercy Energie, l'ANAH, la CAF et la MSA</p>

Trois actions complémentaires visant à accompagner la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions

Orientation transversale :
piloter et animer la politique
de l'habitat

ACTION 10 / Animer et piloter la mise en œuvre des actions du POA

ACTION 11/ Mettre en place un observatoire local de l'habitat, neuf / ancien, et du foncier sur le territoire de Cauvaldor

ACTION 12 / Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions

Le chiffrage du POA

	Actions / dispositifs	Budget sur 6 ans	Budget annuel (lissé)
Investissement	Action #3 : aide aux porteurs de projet privés, bailleurs, particuliers/AFU	360 000 €	60 000 €
	Action #4 : Soutien aux projets d'accession et d'investissement dans l'ancien	450 000 €	75 000 €
	Action #5 : Soutien financier à la sortie de vacance	175 000 €	29 167 €
Fonctionnement	Action #4 : Participation aux 8 études	80 000 €	13 333 €
	Action #4 : Participation aux études de faisabilité technique et foncière (18 études)	54 000 €	9 000 €
	Action #4 : Co-financement de l'étude pré-opérationnelle sur le périmètre intercommunal	50 000 €	8 333 €
	Action #12 : Etude pour l'établissement du PPGD	15 000 €	2 500 €
TOTAL		1 184 000 €	197 333 €

Un budget qui a vocation à croître (de même que l'engagement financier des partenaires) dans le cadre du déploiement des dispositifs opérationnels de type OPAH et PIG

I/ Présentation des actions du POA

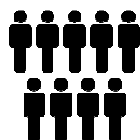
II/ Retour sur la territorialisation de l'offre de logements



Rappel : perspectives démographiques et besoins en logements issus du SCoT

Les perspectives à l'échelle de Cauvaldor

Les chiffres clés du scénario SCoT



+ 5 700 habitants d'ici 2030



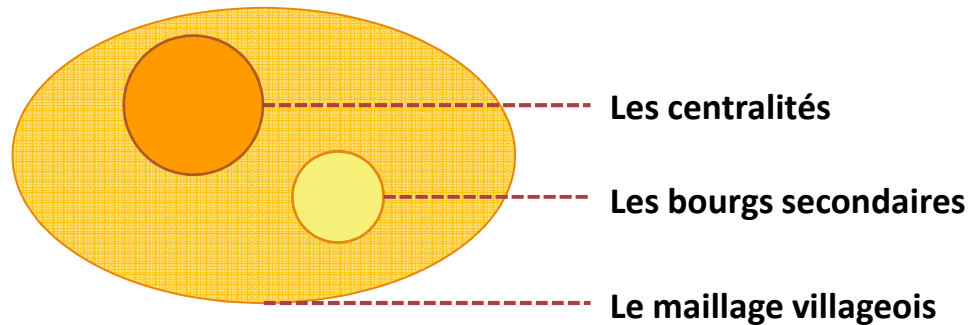
+ de 5 000 logements supplémentaires pour les accueillir

La traduction des projections démographiques et des besoins en logements à l'échelle des pôles

	Population en 2030	Variation absolue de la population SCOT 2030	Résidences principales 2030	Logements 2030	Variation absolue des logements entre SCOT 2030	soit création par an
Pôle territorial de Gramat - Padirac	8229	887	3994	5499	781	43
Pôle territorial de Martel / Payrac / Souillac / Rocamadour	16900	1890	8405	12462	1763	98
Pôle territorial de Biars-sur-Cère / Bretenoux / Vayrac	16119	1757	7830	10830	1709	95
Pôle territorial de Saint-Céré / Sousceyrac-en-Quercy	10393	1145	5235	7121	955	53
CAUVALDOR	51641	5679	25464	35912	5208	289

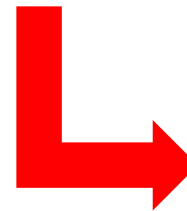
Les objectifs de production du PLUIH

Enfin, la déclinaison à l'échelle des typologie de communes



Dans le SCoT : des perspectives de développement résidentiel déclinées à l'échelle des communes / groupes de communes

Dans le cadre du PLUIH : des objectifs à mettre en perspective avec les capacités foncières réelles



Intégration des éléments évoqués dans le cadre des rendez-vous communes

Les objectifs de production du PLUIH

La territorialisation de l'offre dans le cadre du PLUIH

- **Elaboration d'un scénario en deux temps en vue de :**
 - Prendre en compte la réalité de la production de logements sur le territoire, en baisse
 - Atteindre les objectifs du SCoT à horizon 10 ans
- **Proposition de répartition de la production à l'échelle des pôles**

Pôles territoriaux	Nombre de logements restant à produire sur la période 2020-2030	Volume de logements restant à produire sur la période 1er janvier 2020 à 1er janvier 2026	Volume de logements restant à produire sur la période 1er janvier 2026 à 1er janvier 2030
Pôle Biars Sur Cère Bretenoux Vayrac	1260	504	756
Pôle Gramat Padirac	563	225	338
Pôle Martel Payrac Souillac Rocamadour	1382	553	829
Pôle Saint Céré Sousceyrac En Quercy	776	310	466
TOTAL CAUVALDOR	3981	1592	2389

= **40%** des objectifs de production à horizon 2030

Les objectifs de production du PLUIH

La territorialisation de l'offre dans le cadre du PLUIH – détail de la première période 2020 – 2026

Pôles territoriaux	Volume de logements restant à produire sur la période 1er janvier 2020 à 1er janvier 2026	dont objectifs de sortie de vacance sur la période du 1er janvier 2020 à 1er janvier 2026	dont objectifs de production neuve de logements sur la période du 1er janvier 2020 au 1er janvier 2026	Rythme annuel de production 1er janvier 2020 à 1er janvier 2026
Pôle Biars Sur Cère Bretenoux Vayrac	504	43	461	84
Pôle Gramat Padirac	225	20	205	38
Pôle Martel Payrac Souillac Rocamadour	553	44	508	92
Pôle Saint Céré Sousceyrac En Quercy	310	36	275	52
TOTAL CAUVALDOR	1592	144	1449	265

= 9% de la création de logements se fera par la sortie de vacance

Un objectif traduisant l'ambition de réinvestissement du parc existant à l'échelle de Cauvaldor, des pôles et de toutes les communes

Un principe de rééquilibrage entre communes d'une même famille

Les objectifs de production du PLUIH

Une accélération de la production sur la période 2026-2030 afin de s'inscrire dans les perspectives du SCoT

Pôles territoriaux	Volume de logements restant à produire sur la période 1er janvier 2026 à 1er janvier 2030	<i>dont objectifs de sortie de vacance sur la période du 1^{er} janvier 2026 au 1^{er} janvier 2031</i>	<i>dont objectifs de production neuve de logements sur la période du 1er janvier 2026 au 1er janvier 2031</i>	Rythme annuel de production 1er janvier 2026 au 1er janvier 2031
Pôle Biars Sur Cère Bretenoux Vayrac	756	76	680	113
Pôle Gramat Padirac	338	34	304	51
Pôle Martel Payrac Souillac Rocamadour	829	83	746	124
Pôle Saint Céré Sousceyrac En Quercy	466	47	419	70
TOTAL CAUVALDOR	2389	239	2150	358

= 10% de la création de logements se fera par la sortie de vacance

Un pourcentage similaire à la précédente période mais portant sur un volume de sorties de vacance plus important

Des objectifs qui seront réinterrogés à mi-parcours et en 2026 afin d'évaluer les capacités réelles du territoire à produire autant de logements