



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Pièce n°3.2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'habitat

#### Dossier approuvé

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLUi	le 29/03/2011	le 12/02/2015	le 10/12/2015
Le Président de la Communauté de Communes		 Le Président, Jean-Louis COSTES	



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE :</b>	<b>1</b>
<b>ORIENTATION A : MAITRISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>2</b>
Action 1 : Territorialiser les objectifs de productions de logements en cohérence avec le PLUi	3
Action 2 : Promouvoir un modèle de production de l'habitat plus durable	1
<b>ORIENTATION B : ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DU PARC PUBLIC</b>	<b>3</b>
Action 3 : Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social existant	4
Action 4 : Définir une stratégie d'évolution patrimoniale pour la Résidence Bellevue 1 à Monsempron-Libos 5	
Action 5 : Finaliser l'opération de mise en vente de la résidence les Rochers à Saint-Vite	6
Action 6 : Développer la coordination entre les collectivités et les bailleurs	7
<b>ORIENTATION C : ADAPTER ET REHABILITER LE PARC PRIVE</b>	<b>8</b>
Action 7 : Mieux connaître l'habitat privé existant et mesurer l'enjeu d'une intervention opérationnelle	9
Action 8 : Optimiser l'impact des dispositifs départementaux et outils règlementaires sur le territoire	12
<b>ORIENTATION D : LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES</b>	<b>14</b>
Action 9 : Valoriser l'offre existante et assurer une veille stratégique pour suivre et approfondir l'analyse des besoins spécifiques	15
<b>ORIENTATION E : L'ANIMATION ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	<b>17</b>
Action 10 : La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier	18
Action 11 : Les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH	20
Action 12 : Le suivi de la politique locale de l'habitat	21



## **PREAMBULE :**

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'habitat tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) défini par les articles L302-1 à L302.4 du Code de la Construction.**

**Ces orientations définissent les objectifs et les principes de la politique de l'habitat** et qui visent à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

...en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

**5 grandes orientations sont définies et déclinées en actions opérationnelles:**

- A. Maîtriser l'évolution du parc de logements**
- B. Accompagner l'adaptation du parc public**
- C. Adapter et réhabiliter le parc privé**
- D. Le logement et l'hébergement des populations spécifiques**
- E. L'animation et le suivi de la politique locale de l'habitat**

## **ORIENTATION A : MAITRISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS**

Deux actions structurent cette orientation :

- 1. Territorialiser les objectifs de production de logements en cohérence avec le PLUi**
- 2. Promouvoir un modèle de production de l'habitat plus durable**

## Action 1 : Territorialiser les objectifs de productions de logements en cohérence avec le PLUi

### CONTEXTE

- Des perspectives d'évolution démographique différenciées selon les secteurs : renforcement du pôle urbain central et de la polarité secondaire de Tournon d'Agenais.
- Un calibrage de la production neuve tenant compte du contexte actuel du marché qui s'avère relativement détendu sur le territoire et du potentiel de développement de l'offre à travers la reconquête des logements vacants.
- Un objectif de production neuve évalué à 55 logements par an, pour satisfaire les besoins liés au desserrement des ménages et à l'évolution de la population

### OBJECTIFS

- Anticiper les besoins fonciers pour construire 935 logements sur le territoire intercommunal de 2013 à 2030
- Répartir cet objectif de production de manière à consolider les polarités urbaines, conserver l'armature urbaine et paysagère du territoire et préserver les entités naturelles et agricoles
- Assurer un développement équilibré entre les communes.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

#### Partager une vision communautaire du développement de l'offre en logements sur le territoire

Les objectifs de production affichés dans le PADD sont rappelés ci-dessous :

	Objectifs de croissance démographique	Objectifs de production 2013-2030	Rythme annuel moyen
Vallée du Lot	+ 1 170 habitants	562	33
Tournonnais	+ 640 habitants	260	15
Vallée de la Lémance	+ 220 habitants	113	6

#### Mise en place d'une veille foncière

- Délégation du Droit de Préemption Urbain à Fumel Communauté
- Mise en commun des Déclarations d'Intention d'Aliéner en concertation avec les communes
- Centralisation des informations à l'échelle de Fumel Communauté

#### Utiliser les outils opérationnels

- Faire connaître les outils mobilisables (droit de préemption urbain, déclaration d'utilité publique...)
- Assurer un accompagnement technique de la Communauté à destination des communes

**PARTENAIRES**

Fumel Communauté, Communes

**FINANCEMENT**

Pas de budget spécifique

**CALENDRIER**

Effet immédiat à l'adoption du PLUi

**INDICATEURS DE SUIVI**

Evolution du nombre de résidences principales par commune et par secteur, à partir de 2013 (FILOCOM, base de données FILOCOM actualisée tous les 2 ans)

Bilan annuel du PLH

## Action 2 : Promouvoir un modèle de production de l'habitat plus durable

### CONTEXTE

- Près de 180 ha d'espaces forestiers, naturels ou agricoles ont été consommés durant la décennie 1999-2009, majoritairement pour la construction d'habitat ou d'espaces urbains mixtes.
- Le phénomène de périurbanisation a accru le risque de banalisation des paysages urbains : urbanisation linéaire et habitations installées sur les plateaux, altérant les grands paysages, privatisant les points de vue et multipliant les co-visibilités.
- Enfin, l'accroissement des implantations de nouveaux bâtis dont l'architecture stéréotypée et non intégrée tend à banaliser les paysages habités de la Communauté de Communes.
- **Le PADD vise une plus grande économie de l'espace communautaire et s'est donné l'ambition de diviser par deux la consommation foncière par logement à l'horizon 2030.**
- Les modalités d'application de cet objectif global sur les différents secteurs du territoire seront adaptées aux contextes locaux.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Maîtriser les extensions urbaines
- Organiser et encadrer l'aménagement des principaux secteurs de développement urbain
- Assurer la qualité environnementale, paysagère et architecturale des projets de logements.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- Répondre aux objectifs de densités et de maîtrise des consommations foncières fixés dans le PLUi, à travers le plan de zonage
- Mettre en place des orientations d'aménagement dans le cadre des OAP sectorielles, indiquant notamment des objectifs de densité et d'intégration au contexte urbain et paysager
- Promouvoir des références respectueuses du patrimoine et de l'identité locale à travers :
  - la prise en compte des recommandations fixées dans le cadre de la Charte Paysagère et Patrimoniale de Fumel Communauté élaborée en parallèle de la démarche PLUi et assurer sa promotion auprès des administrés, des candidats accédant se manifestant auprès des communes et des professionnels de la construction (architectes, promoteurs, géomètres, constructeurs...)  
Cf Axe 1 Charte paysagère et patrimoniale de Fumel Communauté
  - la diffusion des guides réalisés par le CAUE 47.

**PARTENAIRES**

Fumel Communauté, Communes, CAUE 47, DDT, STAP

**FINANCEMENT**

A définir en fonction des actions de communication menées en vue de la promotion de la charte paysagère et patrimoniale de Fumel Communauté.

**CALENDRIER**

Durée du PLUi

**INDICATEURS DE SUIVI**

Evolution de la consommation foncière

Evolution de la qualité des constructions à travers l'application des préconisations de la charte

## **ORIENTATION B : ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DU PARC PUBLIC**

Quatre actions sont déclinées sous cette orientation (*numérotés à la suite des précédentes*) :

- 3. Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social existant**
- 4. Définir une stratégie d'évolution patrimoniale pour la Résidence Bellevue 1 à Monsempron-Libos**
- 5. Finaliser l'opération de mise en vente de la résidence des Rochers à Saint-Vite**
- 6. Développer la coordination collectivités/bailleurs sociaux**

## Action 3 : Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social existant

### CONTEXTE

- Une offre de logements conventionnés publics essentiellement concentrée sur les communes de Fumel et Monsempron-Libos
- 2 bailleurs représentés sur le territoire : Ciliopée et Habitalys
- Un parc de logements sociaux anciens et en déficit d'attractivité :
  - plus de la moitié ont été mis en location entre 1950 et 1975
  - une vacance importante représentant environ 13% du parc
  - une demande faible et en baisse (71 demandes en instance au 31/12/2013)

### OBJECTIFS

- Améliorer les performances énergétiques des logements
- Maintenir/développer la qualité du parc public face aux menaces de désaffectation ou de dévalorisation de l'image résidentielle

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- Résidence le Mas (Ciliopée)** : engager la même démarche que pour la Résidence la Lémance avec un effort particulier sur l'amélioration d'efficacité énergétique,
- Résidence le Brétou (Habitalys)**: réalisation de travaux de réhabilitation thermique et de mise aux normes qui s'imposent,
- Résidence de Moncany (Habitalys/ Ville de Fumel)** : Accompagner la réhabilitation du bâti par une requalification des espaces extérieurs pour une amélioration globale du cadre de vie et de l'image résidentielle.

### PARTENAIRES

Bailleurs sociaux, Communes, Fumel Communauté

### FINANCEMENT

A définir dans le cadre de la programmation concertée Ville / Bailleurs

### CALENDRIER

2015/2016

### INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration  
Economies d'énergie et de charges pour les locataires

## Action 4 : Définir une stratégie d'évolution patrimoniale pour la Résidence Bellevue 1 à Monsempron-Libos

### CONTEXTE

- Un ensemble collectif conçu dans un contexte économique florissant et aujourd'hui en perte d'attractivité :
  - Une opération ancienne (années 1960) et vétuste
  - Une localisation dans le haut de Monsempron, déserté par les commerces et services
  - Plus de la moitié des logements vacants (17 sur 30) en décembre 2014
  - Une population fragile compte tenu de l'âge, de la précarité économique ou de l'enracinement.

### OBJECTIFS

- Définir une stratégie d'évolution patrimoniale intégrant les contraintes techniques, sociales et urbaines.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- ☐ Etude diagnostic / scénarios d'évolution (réhabilitation, démolition, construction de logements mieux adaptés à la demande...) dans le cadre d'une démarche concertée impliquant l'ensemble des parties prenantes (Bailleur / collectivités / habitants)

### PARTENAIRES

Ciliopée, Commune de Monsempron-Libos, Fumel Communauté

### FINANCEMENT

A définir sur la base du cahier des charges établi par Ciliopée et la collectivité

### CALENDRIER

2<sup>ème</sup> trimestre 2015

### INDICATEURS DE SUIVI

Compte-rendu des réunions - bilan de la concertation effectuée

## Action 5 : Finaliser l'opération de mise en vente de la résidence les Rochers à Saint-Vite

### CONTEXTE

- Un ensemble de 100 pavillons de type 4, dont 71 ont été vendus
- Des espaces extérieurs non privatifs et VRD qui restent propriété du bailleur Ciliopée
- Une opération non aboutie et un statut « entre-deux » qui constituent une menace pour l'image résidentielle et l'intégration dans la commune à moyen terme (du point de vue urbain, social et symbolique).

### OBJECTIFS

- Poursuivre l'opération de mise en vente des logements restants
- Préparer la rétrocession des espaces publics au terme de la vente sur la base de critères négociés entre la collectivité et le bailleur

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- ☐ Organisation par Fumel Communauté de la négociation Ciliopée / Ville pour la définition d'un accord sur la rétrocession des espaces publics imposant la mise à plat de plusieurs critères, notamment le niveau de remise en état des VRD et l'éclairage public.

### PARTENAIRES

Ciliopée, Commune de Saint-Vite, Fumel Communauté, Etat

### FINANCEMENT

Pas de budget spécifique (hors budget de remise en état des VRD)

### CALENDRIER

Selon le terme de la vente patrimoniale

### INDICATEURS DE SUIVI

Compte-rendu de réunion(s)

## Action 6 : Développer la coordination entre les collectivités et les bailleurs

### CONTEXTE

- Un parc locatif social en perte d'attractivité dans un contexte de marché local détendu.
- Une offre potentielle partiellement connue qui pourrait répondre à des demandes spécifiques exprimées auprès des communes (hébergement temporaire, personnes âgées).

### OBJECTIFS

- Suivre et accompagner la stratégie patrimoniale des bailleurs sociaux
- Optimisation de la coordination bailleurs-communes pour un rapprochement offre-demande plus efficace

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- ❑ **Réserver des temps d'échange dans le cadre du comité habitat du PLUi pour :**
  - les évolutions de la stratégie patrimoniale (décisions de mise vente, réhabilitation, démolition)
  - la révision des Conventions d'Utilité Sociale : en cohérence avec l'article L. 445-1 du Code de la construction et de l'habitation, la CdC devra être associée à la révision de la CUS de chaque bailleur social présent sur son territoire.  
En effet, ces conventions doivent notamment être élaborées « en tenant compte des programmes locaux de l'habitat [...]. Les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont associés (...) à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. » Fumel Communauté pourra ainsi formaliser ses attentes vis-à-vis des bailleurs à travers la rédaction de contributions.
- ❑ **Coordination bailleurs-communes assurée par le chargé de mission Urbanisme-Habitat (cf action 11) relayant les informations émanant du réseau d'acteurs locaux en cours de constitution (cf action 7).**

### PARTENAIRES

Bailleurs sociaux, Communes, Fumel Communauté

### FINANCEMENT

Pas de budget spécifique

### CALENDRIER

Réunion annuelle à partir de 2015

Date de prochaine révision des CUS

### INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de réunions d'échange / compte-rendu de ces réunions

Contributions à la révision des CUS

## **ORIENTATION C : ADAPTATER ET REHABILITER LE PARC PRIVE**

Deux actions sont déclinées sous cette orientation (*numérotés à la suite des précédentes*) :

- 7. Mieux connaître l'habitat privé existant et mesurer l'enjeu d'une intervention opérationnelle**
- 8. Optimiser l'impact des dispositifs départementaux et outils règlementaires**

## Action 7 : Mieux connaître l'habitat privé existant et mesurer l'enjeu d'une intervention opérationnelle

### CONTEXTE

- Le parc privé est prédominant sur le territoire de la Communauté de Communes. Les propriétaires occupants sont majoritaires (71%), caractéristique des territoires ruraux.
- 910 logements vacants, soit environ 9% du parc en 2010. Le parc vacant est en augmentation de manière préoccupante dans certaines communes. Cette situation menace les centres anciens et peut contribuer à la dévalorisation et à la perte de dynamisme de ces derniers. Par ailleurs, ils représentent un potentiel de développement de nouveaux logements sans consommer de foncier supplémentaire.
- Un parc potentiellement indigne qui représente plus de 10% du parc de résidences principales, soit 870 logements en 2013 (données FILOCOM). Les situations d'habitat indigne restent difficilement réparables malgré la mobilisation d'un grand nombre d'acteurs.
- Une Communauté de Communes en difficulté fortement impactée par un contexte économique en récession :
  - l'un des deux fleurons et principaux employeurs du territoire a fermé ses portes en fin d'année 2014 (TARKETT BOIS, 120 emplois) et l'autre risque d'être placé en liquidation judiciaire début 2015 (MétalTemple Aquitaine, 130 emplois). Cette désindustrialisation s'est traduite par des plans sociaux à répétition depuis plusieurs années. En 2008, TARKETT Bois (ex PARQUETS MARTY) comptait 560 salariés.
  - Les TPE-PME du territoire et le commerce de proximité du territoire sont également touchés. Fumel-Communauté s'est engagée dans une Opération Urbaine Collective dans le cadre du FISAC.
  - En plus des baisses des dotations de l'Etat (baisse de plus de 200 k€ prévue en 2015) Fumel-Communauté a vu ses recettes diminuer de manière importante. Cette diminution s'explique aussi par des loyers impayés (700 k€, MétalTemple Aquitaine) et une baisse de la fiscalité avec une perte de 300 k€ de CVAE en 2013. L'ensemble des services de Fumel-Communauté ont dû réduire leur budget de 6 % en 2013, 10 % en 2014 et 15 % en 2015.
  - Dans ce contexte tendu et au vu des perspectives économiques du territoire connues à ce jour, Fumel Communauté est dans l'incapacité de dégager des lignes budgétaires à court terme pour soutenir une action volontariste en faveur de la réhabilitation du parc privé.

### OBJECTIFS

- Dans un premier temps, mobiliser les communes et les acteurs locaux sur la réhabilitation du parc ancien et identifier les situations d'habitat vétuste, vacant et indigne pour mieux les traiter et apprécier les outils qui seraient les plus pertinents (OPAH, PIG, DPU, acquisition/amélioration, restructuration d'îlots...)

- Dans un second temps, engager et soutenir une dynamique de réhabilitation du parc privé ancien ciblant,

Les propriétaires bailleurs (PB) sur les pôles urbains d'équipements, commerces services de Fumel, Monsempron-Libos et Tournon d'Agenais, et les thèmes suivants :

- la réhabilitation du parc privé dégradé et la lutte contre l'habitat indigne
- la lutte contre la vacance
- la production de logements à loyers maîtrisés et abordable

les propriétaires occupants (PO) sur l'ensemble du territoire et les thèmes suivants :

- l'amélioration des performances énergétiques et la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou porteuses de handicaps.

Les objectifs quantitatifs seront précisés à l'issue d'une étude pré-opérationnelle et tiendront compte de la reconduction éventuelle du PIG départemental Habiter ++ orienté vers les PO qui arrive à son terme en 2017.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- ❑ **Réalisation d'une étude pré-opérationnelle et mobilisation des acteurs locaux** (représentants des services urbanisme, CCAS et autres acteurs de terrain ou élus, notamment pour les plus petites communes, ...) afin de mieux repérer les situations de vacance et d'habitat indigne, définir les objectifs quantitatifs et préciser la nature du ou des dispositifs à mettre en œuvre (PIG et /ou OPAH)
- ❑ **La mise en œuvre d'actions de sensibilisation/information à destination des élus et agents des collectivités** sur la problématique locale et les outils mobilisables pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne : organisation de journée d'échanges, rencontre d'élus.
- ❑ **La mise en œuvre sur une durée de 3 ans minimum d'un dispositif de soutien et d'incitation** qui pourra associer (sous réserve des résultats de l'étude pré-opérationnelle) :
  - une OPAH ciblant les PB et les secteurs repérés des centres urbains de Fumel, Monsempron-Libos et Tournon d'Agenais
  - un PIG ciblant les PO sur le reste du territoire (dans le cas d'une non reconduction du PIG départemental)

### PARTENAIRES

Fumel Communauté, Communes, ANAH, DDT47, Conseil Général 47 (pôle Habitat-Logement-Urbanisme), réseau d'acteurs locaux en cours de constitution (cf action 8).

### FINANCEMENT

Etude pré-opérationnelle : 30 à 45 000 €HT

Financements mobilisables : 50% ANAH, 10% CG (sous réserve de l'évolution des règlements d'intervention)

Suivi-animation : 30 à 40 000 €HT/an

Financements mobilisables : 35% ANAH, 10% CG (sous réserve de l'évolution des règlements d'intervention)

**CALENDRIER**

Démarrage de l'étude pré-opérationnelle : 2016

Opération d'amélioration de l'habitat à partir de 2017 pour une durée de 3 ans.

**INDICATEURS DE SUIVI**

A définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle

## Action 8 : Optimiser l'impact des dispositifs départementaux et outils réglementaires sur le territoire

### CONTEXTE

- Un territoire où les besoins en matière d'amélioration et d'adaptation de l'habitat sont potentiellement présents compte tenu de :
  - L'ancienneté du parc potentiellement énergivore (65,6% des résidences principales achevées avant 1975) et des profils socio-économiques modestes des propriétaires occupants
  - Du vieillissement de la population important pouvant impliquer des besoins en termes de logements adaptés
  - Des situations d'habitat indigne dont témoignent les acteurs locaux et dont le traitement actuel est à soutenir
  
- Des dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat (PIG Habiter ++ notamment) et de lutte contre l'habitat indigne (CPDLHI) déjà actifs sur le territoire mais dont l'impact pourrait être renforcé

### OBJECTIFS

- Mieux relayer les actions et dispositifs départementaux d'aides à l'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de Fumel Communauté
  
- Mobiliser des nouveaux outils réglementaires introduits par la loi ALUR pour lutter contre l'habitat indigne

### DESCRIPTION DE L'ACTION

#### ☐ Informer, sensibiliser et conseiller

- Formation du personnel de mairie aux différents dispositifs existants coordonné par le chargé de mission urbanisme et habitat de la CdC en partenariat avec l'Anah et la DDT, le CG47, l'ADIL, le CAUE...
- Information et sensibilisation des acteurs locaux prenant appui sur le réseau partenarial en cours de constitution autour du CMS de Fumel (ADIL 47, DGADS CG47, Caf 47,...)
- Mise en place d'une permanence de l'Espace Info Energie de Villeneuve-sur-Lot sur le territoire de Fumel Communauté
- Création d'une page d'information sur les aides de l'Anah et les dispositifs départementaux existants (notamment PIG Habiter ++, CDPLHI) sur le site internet de la Communauté de Communes
- Diffusion d'information via des articles dans le journal communautaire

## ❑ **Délibération du Conseil Communautaire en vue de la mise en application de la loi ALUR concernant la déclaration/autorisation de mise en location**

Article 92 : déclaration obligatoire de mise en location sur une zone à définir par l'EPCI pouvant concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Les propriétaires mettant en location un logement situé sur ces zones se doivent de le déclarer dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat au Président de l'EPCI. Le non-respect de l'obligation de déclaration peut conduire à une amende de 5 000€ versée à l'Anah.

Article 93 : autorisation obligatoire de mise en location sur des territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. L'EPCI fixe par délibération la délimitation des zones et les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. La délibération de l'EPCI de rejet de demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la demande la nature des travaux ou aménagement prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité publique. Le non-respect peut conduire à une amende de 5 000€ pouvant être portée à 15 000€ en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

L'EPCI optera pour la mise en application d'un de ces deux articles au vu de la sortie des décrets d'application.

### **PARTENAIRES**

Fumel Communauté, Anah, DDT47, CG47, ADIL, CAUE 47, Espace Info Energie, réseau d'acteurs locaux

### **FINANCEMENT**

Pas de budget spécifique hors production des supports de communication (articles, site, ...)

### **CALENDRIER**

Durée du PLUi

### **INDICATEURS DE SUIVI**

Personnel formé

Fréquentation des permanences

Nombre de dossiers déposés dans le cadre des dispositifs départementaux

**ORIENTATION D :  
LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES POPULATIONS  
SPECIFIQUES**

## Action 9 : Valoriser l'offre existante et assurer une veille stratégique pour suivre et approfondir l'analyse des besoins spécifiques

### CONTEXTE

#### Les personnes en perte d'autonomie (âgées et/ou handicapées) :

- Une offre en foyer-logement (Le Foulon) adaptée à l'accueil de personnes âgées à faible revenu, qui est mal connue et sous utilisée.
- Un vieillissement de la population renforcé par l'arrivée de retraités sur le territoire, qui va générer des besoins en matière d'hébergement et d'adaptation des logements qui devront être analysés et anticipés.
- Des besoins spécifiques pour des logements adaptés émanant de personnes en situation de handicap.

#### Les jeunes et les personnes en formation :

- Des besoins pour des logements permanents ou hébergements temporaires émanant d'apprentis ou chercheurs.
- Un parc social qui offre des réponses (Apprentoit) et un potentiel à valoriser (logements vacants de la résidence Bon Accueil à Fumel).

#### Les gens du voyage :

- Une commune dont la population est au-dessus du seuil de 5.000 habitants fixé par la loi de juillet 2000 : Fumel
- Un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage révisé et approuvé en 2011, qui préconise la création d'une aire d'accueil de 20 places, dont la localisation reste à déterminer.
- Des pratiques actuelles observées par la Ville de Fumel générant des besoins pour une aire de grand passage et non pour une aire d'accueil.

### OBJECTIFS

- Promouvoir l'offre potentielle au sein du parc social de Ciliopée pour l'accueil des personnes âgées, jeunes et personnes en formation (foyer-logement Le Foulon, Apprentoit, résidence Bon Accueil notamment).
- Approfondir la connaissance des besoins spécifiques (quantitatifs et qualitatifs) en vue d'une optimisation des réponses locales.
- Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et prendre en compte les besoins de sédentarisation identifiés sur la commune de Fumel.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- Organiser une visite des opérations de Ciliopée offrant un potentiel de réponse aux besoins des personnes âgées et jeunes, visant les élus et acteurs locaux au contact de ces publics, afin de faire mieux connaître l'offre présente sur le territoire et la relayer au mieux auprès des publics demandeurs.
- Mettre en place une veille locale mobilisant le réseau d'acteurs récemment constitué sous l'impulsion du CMS pour un bilan régulier de l'évolution des besoins spécifiques à prendre en compte à court et moyen termes.

- Rendre plus efficace la mise en relation de l'offre potentielle et des demandes (émanant des personnes âgées, jeunes en formation, ...) prenant appui sur le Chargé de mission Urbanisme-Habitat (cf action 11).
- Une Commission intercommunale de l'accessibilité pour les personnes handicapées sera créée avant la fin de l'année 2015 afin d'effectuer notamment un recensement des logements adaptés, en lien avec les communes et les associations représentant les personnes handicapées.
- Maintenir l'actuel site de l'aire d'accueil des gens du voyage existant au lieu-dit Chinchouailles à Fumel.
- Permettre la sédentarisation des gens du voyage à travers la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées créés à cet effet sur la commune de Fumel.

### **PARTENAIRES**

Fumel Communauté, Ciliopée, Habitalys, CMS, ADIL, CLIC et SAIO couvrant le territoire Villeneuve/Fumel, CCAS, associations représentant les personnes souffrant d'un handicap, Maison Départementale du Handicap.

### **FINANCEMENT**

Pas de budget spécifique.

### **CALENDRIER**

Durée du PLU intercommunal.

### **INDICATEURS DE SUIVI**

Occupation des logements vacants

Réunions et acteurs mobilisés

Bilan du repérage des besoins en logements adaptés et de l'offre existante

Rapport annuel de la commission d'accessibilité

## **ORIENTATION E : L'ANIMATION ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT**

Trois actions sont déclinées sous cette orientation (*numérotés à la suite des précédentes*) :

- 10. La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier**
- 11. Les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH**
- 12. Le suivi de la politique locale de l'habitat**

## Action 10 : La mise en place d'un observatoire de l'habitat

### CONTEXTE

Le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat nécessite la mise en place d'un dispositif d'observation qui permet ainsi de piloter durant 6 ans la politique communautaire.

Ce dispositif d'observation permet de vérifier régulièrement la réalité des évolutions du territoire communautaire afin de permettre à Fumel Communauté et ses partenaires d'anticiper les éventuels besoins de réajustement du programme d'actions.

### OBJECTIFS

- Suivre et faire le bilan annuel du marché local et des actions du PLH.
- Evaluer l'impact des actions à partir de quelques indicateurs sélectionnés.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

#### L'observatoire portera sur :

- L'analyse du marché de l'habitat,
- Le suivi de la demande en logement locatif social et de l'occupation sociale du parc,
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc public et privé,

La construction de l'Observatoire sera réalisée en collaboration avec l'Observatoire Départemental afin de mutualiser, autant que faire se peut, le recueil des données auprès des fournisseurs et leur traitement.

- Tableau de bord** des actions de l'OAP habitat permettant un suivi-évaluation de la réalisation, des résultats et si possible de l'impact
- Fumel Communauté** pilote, via le Chargé de mission Urbanisme-Habitat (cf action 11), cet observatoire et le tableau de bord. Des conventions devront être signées avec les fournisseurs d'informations pour fixer les conditions de communication des données et pour en garantir la pérennité.
- Les Communes** collaborent à travers la transmission des données collectées à l'échelle communale.
- La diffusion des informations** sous forme d'une lettre annuelle peut être envisagée.

### PARTENAIRES

Fumel Communauté, Communes, Conseil Général 47 et les fournisseurs de données (DDT 47, DREAL, CAF, MSA, bailleurs sociaux, ...).

### FINANCEMENT

Pas de financement spécifique (hors coût Chargé de mission et édition de la lettre annuelle).

### CALENDRIER

Durée du PLU intercommunal.

### INDICATEURS DE SUIVI

Mise en place de l'Observatoire - Réalisation du bilan annuel du PLH - Diffusion de la lettre.

## Observatoire de l'habitat

A titre indicatif, les indicateurs constitutifs de l'observatoire pourront être les suivants :

Phénomène observé	Indicateur	Source
<b>Evolution de la population</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitants</li> <li>- Vieillessement population</li> <li>- Revenus des ménages</li> <li>- Taille moyenne des ménages</li> </ul>	Recensement INSEE FILOCOM
<b>Evolution du parc de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de résidences principales</li> <li>- Nombre de résidences secondaires</li> <li>- Nombre de logements vacants parc public/parc privé</li> <li>- Nombre de logements potentiellement indignes et nombre de saisines</li> </ul>	Recensement INSEE FILOCOM Bailleurs CPDLHI
<b>Evolution des modes de production</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions neuves</li> <li>- Consommation d'espace par l'habitat (zones U, AU, Ah1)</li> <li>- Diversité et densité des logements</li> </ul>	Statistiques SITADEL Suivi des permis mis en œuvre Comparaisons photographiques ou cartographiques
<b>Evolution de la demande</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre et profil des demandeurs en logement social</li> <li>- Caractéristiques de la demande locale (accédants, publics spécifiques,...)</li> </ul>	Fichier Numéro Unique Agents immobiliers Réseau local d'acteurs

L'observatoire local devra être finalisé en lien avec l'observatoire départemental piloté par le Conseil Général 47.

## Action 11 : Les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH

### CONTEXTE

- Une offre potentielle en matière de logement et d'hébergement pour répondre aux besoins locaux (notamment spécifiques) et des dispositifs mobilisables pour agir sur le parc existant partiellement connus
- Des acteurs dispersés pouvant se sentir démunis pour apprécier les besoins et conduire des actions en matière d'habitat
- Une absence de moyens humains au sein de la Communauté de Communes pour exercer la compétence habitat

### OBJECTIF

Mettre en place un Chargé de mission, référent technique pour la mise en œuvre et le suivi de la Politique Locale de l'habitat et inscrire les initiatives locales en matière d'habitat dans une démarche coordonnée.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

Redéfinition du poste de Chargé de mission urbanisme de Fumel Communauté pour intégrer l'animation et au suivi de la politique locale de l'habitat sur la base d'1/5 ETP.

Ses missions concerneront :

- conception et animation des actions de communication (avec ou sans appui technique),
- participation aux travaux de révision des PLU, suivi des consommations foncières,
- coordination avec les bailleurs et le réseau d'acteurs,
- suivi des besoins spécifiques et des dispositifs locaux départementaux (PIG, CPDLHI) en lien avec les Communes et les acteurs locaux concernés,
- mise en place et coordination de l'Observatoire local en lien avec l'Observatoire départemental.

### PARTENAIRES

Communauté de Communes, Communes.

### FINANCEMENT

Poste de chargé de mission existant.

### CALENDRIER

Mise en place 2015.

### INDICATEURS DE SUIVI

Evaluation du temps passé à l'animation et au suivi de la politique locale de l'habitat.

## Action 12 : Le suivi de la politique locale de l'habitat

### CONTEXTE

Un bilan du PLH doit être réalisé chaque année afin de réajuster les actions si des décalages entre les objectifs et leur réalisation sont constatées. Une instance doit donc organiser ce bilan, (sur lequel la Communauté de Communes délibèrera) et soutenir la dynamique de mobilisation des élus et des partenaires.

### OBJECTIFS

- Contribuer à la réussite du PLH par l'évaluation annuelle des actions et leur réajustement éventuel.
- Favoriser l'échange de données
- Communiquer sur les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- Mise en place d'un comité de suivi, Comité Habitat du PLUi**, qui se réunira annuellement sur les bases d'un état des lieux de l'année écoulée. Ce comité de suivi pourra décider des éventuelles évolutions à apporter et le cas échéant revoir les objectifs.
- Tenue d'une réunion technique annuelle** avec l'ensemble des partenaires : bilan annuel des actions, de l'observatoire.

### PARTENAIRES

Fumel Communauté, Communes, DDT47, Conseil Général 47, Conseil Régional, bailleurs et les acteurs mobilisés dans le cadre des actions.

### FINANCEMENT

Néant

### CALENDRIER

A partir de 2015

### INDICATEURS DE SUIVI

Tenue des différentes instances.