

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

ID : 031-200068815-20190924-D\_2019\_205\_8\_5-DE



PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT  
INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR  
DE GARONNE

Projet de plan d'actions  
proposé par la commission habitat

Février 2019

# Préambule

Le présent document constitue le projet de Plan d'Actions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne.

Il a été élaboré à la suite de plusieurs réunions de concertation et de partage :

1. Une réunion partenariale sous forme d'ateliers, visant à envisager les différentes formes d'actions possibles et de les coordonner avec les dispositifs mis en place par les partenaires. Cette réunion s'est déroulée toute la journée du 13 novembre 2018.
2. Une réunion de concertation avec les communes le 28 novembre 2018, qui cherchait à envisager les conséquences de la mise en œuvre du PLH sur les politiques et les projets communaux.
3. Une réunion de la Commission Habitat de la Communauté de Communes le 18 décembre 2018, dont l'objectif a été de prioriser les différents modes d'intervention et de dimensionner les efforts à engager par la Communauté de Communes.

Le plan d'actions développé ici traduit les débats et les arbitrages de la Commission Habitat.

Il a été validé par le Comité de Pilotage du PLH le 31 janvier 2019.

Il s'organise autour des quatre orientations retenues précédemment :

1. Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie
2. Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins
3. Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés
4. Garantir l'opérationnalité du PLH

## Table des matières

Préambule.....	2
Sommaire.....	3
Propositions d’actions dans le cadre de l’orientation n°1 : Poursuivre une politique d’attractivité résidentielle forte en diversifiant l’offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au cout de l’énergie.....	4
Produire 250 à 300 logements en moyenne par an.....	5
Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail.....	6
Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs.....	7
Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT.....	8
Propositions d’actions dans le cadre de l’orientation n°2 : Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins	9
Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien.....	10
Répondre à l’appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie.....	11
Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien.....	12
Développer et gérer un logement d’urgence supplémentaire.....	13
Propositions d’actions dans le cadre de l’orientation n°3 : Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés.....	14
Lutter contre l’habitat indigne.....	15
Mieux diffuser l’information sur les dispositifs existants.....	16
Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements.....	17
L’aide à la rénovation du parc de logements communaux.....	18
Propositions d’actions dans le cadre de l’orientation n°4 : Garantir l’opérationnalité du PLH.....	19
Concevoir et engager une stratégie communautaire d’intervention foncière.....	20
Mise en place d’un fond d’intervention foncier.....	21
Animer les partenariats opérationnels.....	22
Observer, suivre et faire connaitre.....	23
Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation.....	24
Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions.....	25
Soutien aux communes dans l’élaboration de leur document d’urbanisme.....	26
Synthèse budgétaire.....	27
Synthèse des moyens humains (en % d’ETP).....	28

Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°1 :  
**Poursuivre une politique d'attractivité  
résidentielle forte en diversifiant l'offre et les  
publics cibles pour ne pas aggraver la  
dépendance au cout de l'énergie**

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 1 :**

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.1

**Produire 250 à 300 logements en moyenne par an**

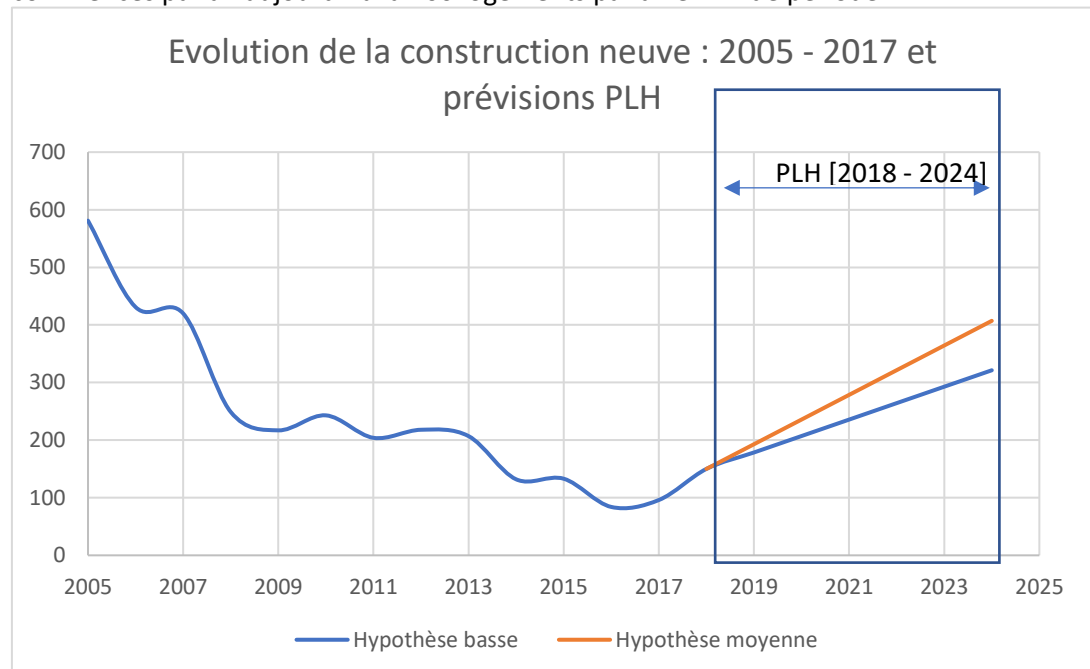
**Description de l'action**

Constat

Après une décennie de très forte attractivité résidentielle axée sur l'accession à la propriété (jusqu'à 600 logements par an), les niveaux de construction sont tombés au plus bas entre 2008 et 2016 (moins de 100 logements commencés en 2016).  
Le PLH se fixe un objectif de reprise maîtrisée de l'attractivité résidentielle, en visant notamment des ménages moins contraints par les déplacements domicile-travail.

Objectif de l'action

Maintenir et réguler une offre foncière suffisante pour passer progressivement de 100 logements commencés par an aujourd'hui à 400 logements par an en fin de période.



Modalités

Suivi et coordination avec les communes de la construction neuve.  
Priorisation des opérations dans le respect des principes de territorialisation.  
Assistance aux communes dans la recherche d'opérateurs et la négociation opérationnelle  
Assistance aux communes dans le portage foncier

Partenariats potentiels

Commune, opérateurs, EPF

**Budget et calendrier**

Budget :

Moyen humain (ETP)

5% ETP sur la durée du PLH

Cofinancements

Calendrier

Durée du PLH

**Territorialisation**

Cf principes de territorialisation et objectifs par communes

**Évaluation**

Nombre et localisation des constructions neuves



**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 1 :**

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.2

**Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail**

**Description de l'action**

Constat	L'évolution récente des coûts de l'énergie (carburant) questionne directement l'attractivité résidentielle de la Communauté de Communes et l'opportunité du développement d'une offre de logements destinés à des ménages travaillant dans l'agglomération toulousaine. Des marges de manœuvre existent cependant : Le développement du télétravail, de l'auto-entrepreneuriat et globalement de modes de travail moins contraint par le lieu d'exercice, permettent d'envisager de nouvelles formes d'attractivité pour le territoire.
Objectif de l'action	Développement d'une offre de logement coordonnées avec des actions en faveur de l'émergence de tiers lieux et de services aux entreprises : Conception avec les opérateurs et partenaires de projets innovants : accueil de projets habitat/emploi (accueil et soutien au démarrage d'entreprises à la recherche de coûts fonciers minorés)
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi du Schéma d'Aménagement Numérique (en cours)</li> <li>• Soutien aux opérations dans les communes porteuses de projet de tiers lieux (en cohérence avec les principes de territorialisation)</li> <li>• Conception avec les bailleurs et opérateurs de projets innovants (habitat participatif, etc.)</li> <li>• Accompagnement financier et / ou opérationnel des projets innovants (foncier, financier)</li> <li>• Communication autour des projets</li> </ul>
Partenariats potentiels	Commune, opérateurs, EPF, Action logement, CDC, CCI, Région, Département, Pays, porteurs de projets de tiers lieux

**Budget et calendrier**

Budget :	Moyen humain (ETP)	5% ETP en 2019
Cofinancements	Calendrier	10% ETP les années suivantes Mise en œuvre du Schéma d'Aménagement Numérique

**Territorialisation**

Cf principes de territorialisation et objectifs par communes  
Communes porteuses de projets de tiers lieux

**Évaluation**

Développement de l'offre de logement / Développement de projets de tiers lieux  
Suivi du Schéma d'Aménagement Numérique  
Nombre d'actions partenariales sur la thématique (rencontres, réunions, etc.)  
Nombre de projets accompagnés par la CC°

## Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes

## Programme d'actions

**Orientation 1 :**

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.3

## Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs

## Description de l'action

Constat	<p>Le nombre des logements vacants, dans 4 communes principalement, a très fortement augmenté depuis une décennie environ. Ils nuisent au dynamisme des bourgs et à leur attractivité commerciale.</p> <p>L'ensemble de ces logements vacants représente un potentiel important d'accueil et de diversification de l'offre.</p> <p>Ils peuvent dans certains cas demander d'importants efforts de restructuration (rez-de-chaussée commerciaux, grands logements, etc.).</p>
Objectif de l'action	<p>Réduire le nombre de logements vacants</p> <p>Diversifier l'offre dans le parc existant</p>
Modalités	<p>Soutien aux opérations d'acquisition amélioration (voir fiche)</p> <p>Politique foncière et immobilière (voir fiche)</p> <p>Transformation de bâtiments communaux en logements (voir fiche)</p> <p>Mise à jour et extension de l'enquête sur les logements vacants</p> <p>Priorisation des biens mutables</p> <p>Incitation des propriétaires privés</p> <p>Animation du partenariat technique</p>
Partenariats potentiels	Communes, EPF, Bailleurs, Propriétaires, ANAH, Conseil Départemental

## Budget et calendrier

Budget :	Budget détaillé dans chacune des actions citées	Moyen humain (ETP)	5% ETP sur la durée du PLH
Cofinancements		Calendrier	2019 : enquête

## Territorialisation

Centres-bourgs de :

- Cazères
- Rieumes
- Martres Tolosane
- Le Fousseret

Sur opportunité foncière dans les autres communes

## Évaluation

Réalisation de l'enquête : nombre de questionnaires envoyés, nombre de retour

Nombre de biens mutables repérés

Nombre de projets (nb de LLS, nb locatifs privés)

Mise en œuvre des actions foncières et des actions incitatives

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 1 :**

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Action N°1.4

**Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT**

**Description de l'action**

**Constat** Le SCOT fixe des objectifs de densité de construction neuve pour chacune des communes en fonction de leur typologie (Pôle de Service, Pole de Proximité, autres communes). Ces objectifs pourraient être modulés pour prendre en compte les opérations d'amélioration et de réduction de la vacance en cœur de bourg (générant des densités beaucoup plus importantes) afin de permettre une différenciation des formes urbaines entre centre-bourg et opération neuves.

**Objectif de l'action** Engager dans le cadre de la révision du SCOT un débat sur les modalités d'application des règles de densité, afin de différencier les opérations en cœur de bourg des opérations en extension.

**Modalités Partenariats potentiels** PETR, Communes et autres Communautés de Communes du PETR Sud Toulousain

**Budget et calendrier**

Budget :	Moyen humain (ETP)	10% ETP sur les années 2019 et 2020
Cofinancements	Calendrier	

**Territorialisation**

Territorialisation SCOT

**Évaluation**

Engagement du débat dans le cadre de la révision du SCOT

Évolution des règles d'évaluation des densités par le SCOT



Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°2 :  
**Diversifier le parc pour répondre à  
davantage de besoins**

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne**  
**Programme d'actions**

**Orientation 2 :**

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.1

**Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien**

**Description de l'action**

Constat	Le parc de logement de la Communauté de Communes est très spécialisé. De nombreux besoins ne sont aujourd'hui quasiment pas couverts ou le sont dans de mauvaises conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement des jeunes</li> <li>• Le logement des personnes âgées autonomes</li> <li>• Le logement des familles monoparentales</li> <li>• Le logement des actifs en mobilité professionnelles</li> <li>• Logements des ménages mal logés et des familles modestes</li> </ul>
Objectif de l'action	Engager une politique de diversification et de transformation du parc en favorisant la production de petits (T2 – T3) logements locatifs dans le parc privé
Modalités	Accompagnement technique et administratif des propriétaires souhaitant s'engager dans la réhabilitation et la mise en location de leurs logements (sur volontariat ou identifiés par l'enquête). <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation information des secrétaires de mairies et communautaires sur les dispositifs existant (voir fiche)</li> <li>• Orientation vers les partenaires : (PIG, PETR, CD31)</li> <li>• Rapprochement de l'offre et de la demande (bourse au logement locatif)</li> <li>• Information sur les loyers, sur les projets publics en cours (voir fiche)</li> <li>• Sécurisation des loyers (information des locataires : VISALE, Locapass, etc.)</li> </ul>
Partenariats potentiels	CD31, PETR, Action Logement

**Budget et calendrier**

Budget :	Moyen humain (ETP)	Toute la durée du PLH
Cofinancements	Calendrier	

**Territorialisation**

Ensemble du territoire (information)

**Évaluation**

Nombre de logements locatifs privés (T1, T2 T3) financés ou accompagné par les partenaires

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 2 :**

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.2

## Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie

### Description de l'action

Constat	Le diagnostic du PLH met en évidence les besoins de développement d'une offre locative sociale de petits logements à destination notamment des personnes âgées. Un appel à projet porté par le Conseil Départemental et relayé par la MSA a été lancé afin de développer des résidences autonomie répondant pleinement à l'objectif du PLH. La Communauté n'a pas pu se positionner sur l'appel à projet lancé en 2018. Elle souhaite s'engager dans cette démarche en 2019.
Objectif de l'action	Répondre à l'appel à projet Accompagner le développement d'une résidence autonomie
Modalités Partenariats potentiels	Conseil Départemental, MSA, Communes, Bailleurs

### Budget et calendrier

Budget :	30 000 € (études) Voir fiche action « Fonds d'Intervention Foncier » À définir	Moyen humain (ETP)	20% ETP en 2019 (Appel à projet) 10% en 2020 5% au-delà
Cofinancements		Calendrier	Appel à projet en 2019

### Territorialisation

Territorialisation du PLH

À préciser avec les partenaires

### Évaluation

- Réponse à l'appel à projet
- Engagement de suites opérationnelles

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 2 :**

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.3

**Soutenir la production de logements communaux  
dans le parc ancien**

**Description de l'action**

Constat	Le PLH (en cohérence avec le SCOT) a retenu le principe d'une participation de toutes les communes au développement du parc social. Les objectifs des communes sont souvent inférieurs à 5 ou 6 logements sur la durée du PLH et ne sont pas susceptibles d'être réalisés par un bailleur social.
Objectif de l'action	Permettre aux communes qui le souhaitent de développer leur parc communal de logements conventionnés.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien à l'acquisition d'immeubles dans les centres bourgs (cf. politique foncière)</li> <li>• Contribution technique et financières aux travaux (30% plafonné à 3 000 € / logements)</li> <li>• Assistance dans la gestion locative pour les communes volontaires</li> </ul>
Partenariats potentiels	Communes, EPF

**Budget et calendrier**

Budget :		Moyen humain (ETP)	
Cofinancements	Communes	Calendrier	Toute la durée du PLH

**Territorialisation**

Communes dont l'objectif de production de logements sociaux est inférieur à 5 logements sur la durée du PLH

**Évaluation**

Nombre de logements communaux créés

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 2 :**

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Action N°2.4

## Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire

### Description de l'action

**Constat** Il existe aujourd'hui un seul logement d'urgence géré par la Communauté de Communes. Ce logement a été mis en place dans le cadre du PLH du Savès.

**Objectif de l'action** Créer un deuxième logement d'urgence dans la partie sud de la Communauté de Communes.

**Modalités** Acquisition par la Communauté de Communes  
Gestion par la Communauté de Communes

**Partenariats potentiels**

### Budget et calendrier

<b>Budget :</b>	95 000 €	<b>Moyen humain (ETP)</b>	10% en 2020 20% en 2021 et 2022 (projet) 5% les autres années (gestion)
<b>Cofinancements</b>		<b>Calendrier</b>	Démarrage en 2020

### Territorialisation

Bassin de Cazères

### Évaluation

Nombre de logements communaux créés

Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°3 :  
Engager une politique de réhabilitation et de  
remise à niveau du parc de logements anciens  
occupés



**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 3 :**

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°3.1

**Lutter contre l'habitat indigne****Description de l'action**

Constat	À moyen terme, le traitement des procédures sanitaires (ARS) de lutte contre l'insalubrité seront confiées aux EPCI.
Objectif de l'action	Être en mesure d'engager et de suivre les procédures de traitement de l'insalubrité Accompagner les communes dans le traitement des procédures de péril
Modalités	Identifier et former un technicien communal (ou intercommunal) à la mise en œuvre des procédures de traitement de l'insalubrité.
Partenariats potentiels	ARS, Pole LHI

**Budget et calendrier**

Budget :	Moyen humain (ETP)	5% ETP
Cofinancements	Calendrier	Dès 2019 (?)

**Territorialisation**

Toutes communes

**Évaluation**

- Identification et formation d'un agent
- Accompagnement par l'ARS

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Garonne**  
**Programme d'actions**

<b>Orientation 3 :</b> Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés	
Action N°3.2	
<b>Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants</b>	

**Description de l'action**

Constat	Le Conseil Départemental a mis en place un Programme d'Intérêt Général pour l'amélioration des conditions de logements. Il vise la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.  Le PETR a mis en place une plateforme de rénovation énergétique qui dispense du conseil aux particulier sur la rénovation thermique de leur logement.
Objectif de l'action	Mieux diffuser l'information sur ces dispositifs auprès des propriétaires de la Communauté de Communes.
Modalités	Formation, information des secrétaires de mairie et des secrétaires communautaires pour qu'elles puissent relayer efficacement l'information.
Partenariats potentiels	Communes, CD31, PETR

**Budget et calendrier**

Budget :	Moyen humain (ETP)	5% ETP
Cofinancements	Calendrier	Durée du PLH

**Territorialisation**

Toutes communes

**Évaluation**

Nombre de réunion d'information avec les secrétaires de mairie et communautaires

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 3 :**

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°3.3

### **Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements**

#### Description de l'action

Constat	Le parc de logement sociaux de la Communauté compte une proportion importante de logement classé en étiquette énergétique D (22%), E (17%), F (13%)
Objectif de l'action	Inciter les bailleurs sociaux à engager des travaux de rénovation thermique
Modalités	Réunions d'échanges et de programmation avec les bailleurs concernés.
Partenariats potentiels	Communes, bailleurs

#### Budget et calendrier

Budget :	Moyen humain (ETP)	5%
Cofinancements	Calendrier	Dès 2019

#### Territorialisation

Toutes communes

#### Évaluation

- Nombre de réunions d'échange avec les bailleurs
- Nombre de travaux d'amélioration engagé par les bailleurs
- Évolution des étiquettes énergétiques du parc de logement locatif social

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 3 :**

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Action N°3.4

Priorité

## L'aide à la rénovation du parc de logements communaux

### Description de l'action

Constat	Le parc de logements communaux comprend de nombreux logements anciens qui n'ont pas tous fait l'objet de travaux de rénovation thermique.
Objectif de l'action	Aider les communes dans la remise à niveau de leur parc de logement.
Modalités	Contribution à hauteur de 30% (plafonné à 2 000 € / logements) des travaux de rénovation thermique.
Partenariats potentiels	Communes, PETR

### Budget et calendrier

Budget :		Moyen humain (ETP)	
Cofinancements	Communes	Calendrier	À partir de 2020

### Territorialisation

Toutes communes

### Évaluation

Propositions d'actions dans le cadre de l'orientation n°4 :  
**Garantir l'opérationnalité du PLH**

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 4 :**

Garantir l'opérationnalité du PLH

Action N°4.1

### Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière

#### Description de l'action

Constat	L'action foncière semble être le levier le plus efficace pour répondre aux enjeux du PLH. Elle permet à la Communauté et aux Communes de maîtriser les zones de développement résidentiel. Elle nécessite cependant un investissement financier et en ingénierie important.
Objectif de l'action	Se doter d'un ensemble d'outils et d'une stratégie commune propre à répondre aux enjeux de développement du parc de logement notamment social.
Modalités	Convention cadre EPCI / EPF Information des communes sur le conventionnement EPF <ul style="list-style-type: none"> <li>• Approfondir la connaissance du parc vacant : actualisation extension de l'enquête auprès des propriétaires réalisée sur la CC du Savès</li> <li>• Priorisation et identification des possibilités d'action</li> <li>• Acquisition et portage par EPF</li> <li>• Revente avec décote à bailleur. Prise en charge financière de la décote par la Communauté (cf. fond d'intervention foncier)</li> </ul>
Partenariats potentiels	Communes, EPF, opérateurs

#### Budget et calendrier

Budget :	40 000 € (étude vacance)	Moyen humain (ETP)	20% ETP sur 2019 et 2020 (formalisation de la stratégie)
Cofinancements		Calendrier	10% au-delà (animation) À initier dès le démarrage du PLH

#### Territorialisation

- Mise à jour et extension de l'étude Savès à minima sur les 4 communes cibles (Cazères, Rieumes, Le Fousseret, Martres-Tolosane)
- Toutes communes en accord avec la territorialisation du PLH

#### Évaluation

- Engagement d'une convention cadre EPCI / EPF
- Engagement de l'étude « vacance dans le parc ancien »



## Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes

## Programme d'actions

**Orientation 4 :**

Garantir l'opérationnalité du PLH

Action N°4.2

**Mise en place d'un fond d'intervention foncier****Description de l'action**

Constat

Le dispositif a été mis en place dans le cadre du PLH du Savès. Il n'a jamais été utilisé.  
Le fond était doté de 5 € / an et par habitant.  
Il était réservé à des projets de logements sociaux.

Objectif de  
l'action  
Modalités

Se donner les moyens financiers d'acquérir des fonciers stratégiques.

Convention cadre EPCI / EPF

Information et accompagnement des communes sur le conventionnement EPF

Règles potentielles d'utilisation du fond :

Dans le cadre d'une convention EPF :

- Garantie de rachat à l'EPF en cas de retrait de l'opérateur
- Couverture du déficit lors d'une cession à prix minoré

Hors convention EPF :

- Contribution à hauteur de 30% à l'acquisition par les communes

Fonciers prioritaires :

- Immeubles vacants de cœurs de bourgs
- Foncier nu en limite d'urbanisation (<5 minutes piétonne des commerces et services)

Partenariats  
potentiels

Communes, EPF, opérateurs

**Budget et calendrier**

Budget : 175 000 € / an

Moyen humain (ETP)

20% ETP en 2019

Cofinancements

Calendrier

10% au-delà (gestion)

En cohérence avec la stratégie foncière

**Territorialisation**

Toutes communes selon les principes de territorialisation

**Évaluation**

Nombre d'opération suivies, financées

Nombre de logements produits sur ces opérations

Consommation des crédits

## Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes

## Programme d'actions

**Orientation 4 :**

Garantir l'opérationnalité du PLH

Action N°4.3

Priorité

**Animer les partenariats opérationnels****Description de l'action**

Constat

Le contexte opérationnel actuel de la Communauté de Communes reste tendu. Les opérateurs sociaux rénovent profondément leurs stratégies de développement et d'investissement. En attendant que les nouvelles positions stratégiques soient exprimées, plusieurs projets de logements sociaux sont bloqués et entraînent avec eux les projets privés (servitudes de mixité sociale inscrites dans le PLU).

Objectif de l'action

Établir avec les différents partenaires opérationnels (Communes, bailleurs, CD31, EPF, opérateurs privés) une instance de dialogue d'échelle communautaire permettant de faire le point sur l'avancement des projets leur priorisation, leur inscription dans la durée, les besoins d'accompagnement qu'ils pourraient générer (accompagnement foncier, financier, etc.), les mutualisations possibles d'opération entre plusieurs communes, les complémentarités avec les politiques opérationnelles communales

Modalités

Une ou deux réunions annuelles

Ces réunions sont alimentées par les résultats des travaux de suivi opérationnel (cf. fiche observation et suivi) :

- Mise à jour du recensement des projets et intentions des communes
- Mise à jour du recensement des fonciers mobilisables (court, moyen et long terme)
- Mise à jour des opérations en cours
- Engager l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logements Locatifs Sociaux

Débat avec les opérateurs sur les opportunités et les conditions opérationnelles de leur avancement.

Partenariats potentiels

Communes, Bailleurs, CD31, EPF, opérateurs privés

**Budget et calendrier**

Budget :

Moyen humain (ETP)

20% ETP en 2019-2020 (PPGDLLS)

Puis 10% ETP

Cofinancements

Calendrier

Durée du PLH

**Territorialisation**

Toutes communes selon les principes de territorialisation

**Évaluation**

Nombre de réunions tenues

Nombre de projets (et de logements) évoqués et nombre de projets (et de logements) engagés opérationnellement

## Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes

## Programme d'actions

**Orientation 4 :**

Garantir l'opérationnalité du PLH

Action N°4.4

Priorité

**Observer, suivre et faire connaître****Description de l'action**

Constat

La Communauté de Communes Cœur de Garonne n'est pas un marché tendu. Elle est de plus en plus en proximité immédiate d'une très grande agglomération aux très fortes dynamiques démographiques, qui la rendent presque invisible aux opérateurs.

Néanmoins, les besoins existent et les enjeux de développement liés à la satisfaction de ces besoins sont importants.

Ces besoins doivent être analysés en continu ; les moyens communautaires mis en place pour les satisfaire doivent être évalués en permanence (et ce d'autant plus que ces moyens ne sont pas illimités) et ils doivent être partagés avec les opérateurs sociaux, les opérateurs privés et les investisseurs privés.

Objectif de l'action

Suivi des indicateurs d'offre et de demande,

Suivi des indicateurs de tension des marchés,

Suivi des indicateurs de prix (marchés privés locatif et accession, construction)

Suivi des actions du PLH

Suivi des indicateurs opérationnels (Foncier mobilisable, projets en cours, projets en préparation etc.)

Suivi de l'évolution des copropriétés fragiles et en difficulté par le biais du registre d'immatriculation des copropriétés

Modalités

Une publication annuelle des indicateurs

Présentations aux élus des indicateurs et tableaux de bord

Présentation aux partenaires opérationnels (et présentation publique sur les opportunités d'investissement privés)

Partenariats potentiels

Communes, producteurs de données, opérateurs, investisseurs privés.

**Budget et calendrier**Budget :  
Cofinancements

Moyen humain (ETP)

10% ETP

Calendrier

Durée du PLH

Bilan intermédiaire du PLH en 2021

**Territorialisation**

Suivi établi à l'échelle des communes (et des parcelles pour les opérations)

**Évaluation**

Mise en place des indicateurs et des tableaux de bord

Réalisation des publications

Tenue des réunions de présentation

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 4 :**

Garantir l'opérationnalité du PLH

Action N°4.5

Priorité

**Accompagner les communes, contribuer à leur  
sensibilisation et à leur formation**

**Description de l'action**

Constat  
Objectif de  
l'action

Partager à l'échelle de la Communauté de Communes, les expériences (et les problèmes) en matière de développement et de diversification de l'offre d'habitat.

Modalités

- Organiser des réunions de sensibilisation autour de problématiques à enjeux (habitat indigne, rénovation énergétique, lutte contre la vacance etc.)
- Organiser le partage d'expérience (visites d'opérations « exemplaires » ou « innovantes », « fiches d'opérations »)
- Synthétiser et diffuser les documentations techniques.

Partenariats  
potentiels

Communes et Conseillers Communautaires, partenaires institutionnels concernés (CD31, PETR, ARS, DDT etc...) selon les thématiques

**Budget et calendrier**

Budget :  
Cofinancements

Moyen humain (ETP)  
Calendrier

10% ETP  
Durée du PLH

**Territorialisation**

Toutes communes

**Évaluation**

Nombre de réunions de sensibilisation et de partage d'expérience

Nombre de fiches opérations, visite de sites...

Nombre de document diffusés

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes  
Programme d'actions**

**Orientation 4 :**

Garantir l'opérationnalité du PLH

Action N°4.6

Priorité

**Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions**

**Description de l'action**

Constat  
Objectif de  
l'action

Le contexte réglementaire institutionnel du moment est en profonde évolution :

- Définition en cours des stratégies opérationnelles des bailleurs sociaux
- Redéfinition des documents cadre de l'État et du CD31 (Schéma d'accueil de gens du voyage, PDALHPD)
- Révision du SCOT
- Des évolutions réglementaires ainsi que des évolutions des modalités d'intervention des partenaires techniques et financiers sont toujours possibles sur la durée du PLH

Ces différentes évolutions peuvent avoir des influences notables sur les modalités de mise en œuvre des actions du PLH

Modalités

Veille réglementaire et adaptations éventuelles des actions.

Partenariats  
potentiels

Tous partenaires

**Budget et calendrier**

Budget :  
Cofinancements

Moyen humain (ETP)

5%

Calendrier

Durée du PLH

**Territorialisation**

Toutes communes

**Évaluation**

Prise en compte des évolutions réglementaires et de stratégie des partenaires,  
Adaptation des modalités d'intervention de la Communauté de Communes

**Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Savès  
 Programme d'actions**

**Orientation 4 :**

Garantir l'opérationnalité du PLH

Action N°4.7

Priorité

**Soutien aux communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme**

**Description de l'action**

Constat	Le PLH du Savès avait mis en place un dispositif d'aide aux communes dans l'élaboration ou la modification de leur document d'urbanisme. Il permettait le versement de subvention de la Communauté aux communes à hauteur de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% pour la création ou la modification (plafonné à 2500 €)</li> <li>• 25% pour une modification simplifiée (plafonné à 1 500 €)</li> <li>• 20% pour un schéma d'assainissement plafonné à 1 500 €)</li> </ul>
Objectif de l'action	Poursuivre le dispositif
Modalités	Reconduire les mêmes dispositions
Partenariats potentiels	Communes

**Budget et calendrier**

Budget :	9 000 € / an	Moyen humain (ETP)	5 % ETP
Cofinancements	Communes	Calendrier	Durée du PLH

**Territorialisation**

Toutes communes

**Evaluation**



# Synthèse budgétaire

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le




ID : 031-200068815-20190924-D\_2019\_205\_8\_5-DE

Actions	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Durée du PLH
1.1 Produire 250 à 300 logements en moyenne par an							0 €
1.2 Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail							0 €
1.3 Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs							0 €
1.4 Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT							0 €
2.1 Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien							0 €
2.2 Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie		30 000 €					30 000 €
2.3 Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien		10 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	15 000 €	60 000 €
2.4 Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire		50 000	50 000				100 000 €
3.1 Lutter contre l'habitat indigne							0 €
3.2 Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants							0 €
3.3 Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements							0 €
3.4 L'aide à la rénovation du parc de logements communaux		10 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	120 000 €
4.1 Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière	20 000 €	10 000 €					30 000 €
4.2 Mise en place d'un fond d'intervention foncier		125 000 €	180 000 €	250 000 €	250 000 €	255 000 €	1 060 000 €
4.3 Animer les partenariats opérationnels							0 €
4.4 Observer, suivre et faire connaître (animation, publications)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €
4.5 Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation (animation, publications)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €
4.6 Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions							0 €
4.7 Soutien aux communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	54 000 €
<b>Total €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>250 000 €</b>	<b>275 000 €</b>	<b>305 000 €</b>	<b>310 000 €</b>	<b>315 000 €</b>	<b>1 490 000 €</b>
Total € / an et / habitant	1,00 €	7,14 €	7,86 €	8,71 €	8,86 €	9,00 €	7,10 €

Soit un budget total de 1 490 000 € pour la durée du PLH, équivalent à 7,10 € par an et par habitant en moyenne sur la durée du PLH.

# Synthèse des moyens humains (en % d'ETP)

Envoyé en préfecture le 02/10/2019  
 Reçu en préfecture le 02/10/2019  
 Affiché le   
 ID : 031-200068815-20190924-D\_2019\_205\_8\_5-DE

Actions	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.1	Produire 250 à 300 logements en moyenne par an	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
1.2	Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile travail	5 %	10 %	10 %	10 %	10 %
1.3	Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres bourgs	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
1.4	Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT	10%	10%			
2.1	Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
2.2	Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie	20 %	10 %	5 %	5 %	5 %
2.3	Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
2.4	Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire	0%	10 %	20 %	10 %	5 %
3.1	Lutter contre l'habitat indigne.	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
3.2	Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants.	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
3.3	Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
3.4	L'aide à la rénovation du parc de logements communaux	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
4.1	Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière	20 %	20 %	10 %		
4.2	Mise en place d'un fond d'intervention foncier	20 %	10 %	10 %	10 %	10 %
4.3	Animer les partenariats opérationnels	20 %	20 %	10 %	10 %	10 %
4.4	Observer, suivre et faire connaître (animation, publications)	10 %	10 %	10 %	20 %	10 %
4.5	Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation (animation, publications)	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
4.6	Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
4.7	Soutien aux communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
<b>Total €</b>		<b>1,60</b>	<b>1,55</b>	<b>1,40</b>	<b>1,30</b>	<b>1,15</b>