

PLH Programme Local de 2022-2027 l'Habitat



GRAND
FIGEAC Terre
d'avenir

Version arrêtée au conseil communautaire du 28 juin 2022

oc'teña
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT



Hatéis®
HABITAT

ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

Introduction	5
Synthèse des principaux constats et enjeux	6
Partie 1 - Les orientations du PLH	13
Partie 2 - Le programme d'actions	37
Partie 3 - Les engagements financiers de la communauté de communes et des différents partenaires	71

Le PLH est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Ce document stratégique porte autant sur le parc public et privé que sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles. Il porte également une attention particulière aux populations spécifiques. Construit en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, le PLH permet de définir les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir. De plus, il doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Ce document a pour ambition de couvrir les besoins des 92 communes du Grand Figeac, de redéfinir un objectif atteignable et un programme d'action resserré sur des priorités fortes.

Quatre ambitions apparaissent :

- Orienter le marché foncier et immobilier, car il existe un enjeu majeur de répartition équilibrée de l'offre nouvelle entre pôle urbain, polarités et espaces ruraux pour préserver l'attractivité des pôles d'emplois. Il s'agira in fine de s'assurer d'une politique de maîtrise foncière, articulée au PLUi.

- Requalifier le parc le plus ancien, concurrencé de fait par la production neuve, dans un contexte de marché du logement détendu. Les priorités, définies en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), sont de soutenir les opérations de renouvellement urbain et d'acquisition-amélioration, comme d'accélérer les rénovations énergétiques ambitieuses.
- Diversifier l'offre de logements et les formes d'habitat pour faciliter les parcours résidentiels. L'enjeu est d'un côté d'inciter les familles solvables à s'installer sur le pôle urbain; de l'autre, de permettre aux ménages les plus modestes de se loger également dans les polarités attractives du Grand Figeac. La programmation du PLH tient compte de cet enjeu d'équilibre social.
- Accompagner les publics les plus fragiles dans leurs parcours résidentiels, en agissant non seulement sur l'offre et le rééquilibrage du parc social, mais aussi par une nouvelle implication du Grand Figeac dans l'accueil, l'orientation et l'accompagnement du public, comme dans la gestion et l'attribution des logements sociaux.

Le diagnostic a permis de définir précisément les dynamiques territoriales de la Communauté de Communes du Grand Figeac et d'y identifier

les problématiques démographiques, socio-économiques, et plus spécifiquement en matière d'offres et de besoins en logements.

Ce document d'orientations stratégiques formalise donc les réponses que le PLH apporte pour faire face à ces problématiques.

Une croissance démographique positive

La Communauté de Communes du Grand Figeac est un territoire attractif. Son taux de croissance annuel moyen est de + 0,27 % sur la période 2011-2016 (soit +118 habitants en plus par an). Demain, entre 44 568 habitants (scénario au fil de l'eau) et 45 344 habitants (projection basse du SCoT) sont attendus, le taux de croissance annuel moyen prévu est compris entre + 0,27% (scénario au fil de l'eau) et + 0,46% (projection basse du SCoT) sur la période 2016-2025 (soit entre 118 et 205 habitants en plus par an).

On observe, sur ces vingt-cinq dernières années, que cette croissance démographique profite davantage aux communes rurales qu'aux polarités. Le développement résidentiel observé dérégule l'organisation territoriale autour des principales polarités. Certaines s'affirment, d'autres se fragilisent. Dans un contexte de tension budgétaire, apparaissent :

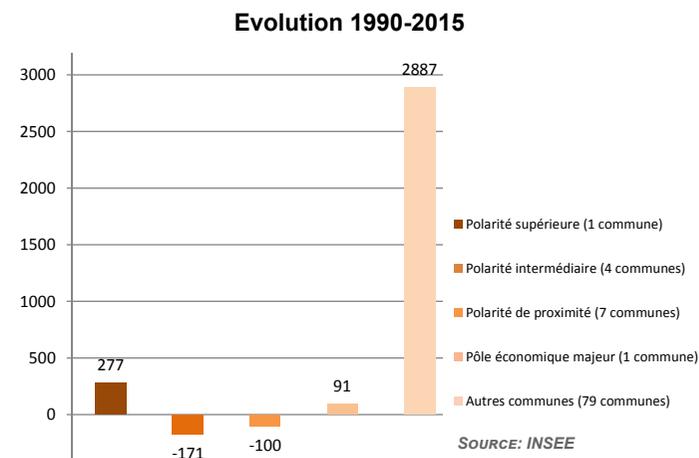
- des risques de dilution et d'affaiblissement de l'armature territoriale de l'offre de services et d'équipements ;
- des besoins de consolidation et d'adaptation de polarités intermédiaire et de proximité.

Avec l'amélioration des dessertes routières mais aussi l'offre relativement abordable de

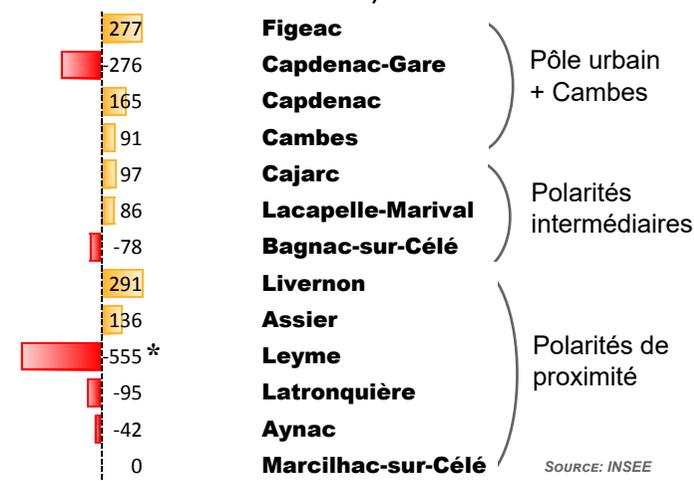
terrains à bâtir, les mobilités domicile / travail s'élargissent. Par exemple, 48% des actifs qui travaillent dans le pôle urbain (+Cambes), n'y habitent pas. Cette sortie des actifs interroge la capacité du pôle urbain dans son attractivité résidentielle.

Dans un département aux caractéristiques rurales, il est primordial, pour garantir la croissance démographique et économique, de conforter avant tout les pôles de services, de commerces, d'emplois. Sans cela, les communes rurales ne pourront continuer à gagner de la population.

Enjeu 1 : Accompagner la croissance démographique, en confortant les polarités, gage d'un maintien des services de proximité.



Evolution de la population 1990-2015 (nombre d'habitants)



*Cet écart peut s'expliquer par des différences de méthode et de déroulement entre les recensements de 1990 et de 1999.

Un parc privé vieillissant

On observe sur le territoire intercommunal, un parc privé ancien. En effet, 51% des bâtiments ont été réalisés avant 1948 et 20% des bâtiments ont été réalisés entre 1948 et 1980, soit avant la mise en oeuvre des réglementations thermiques, visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements. Très globalement, ces logements se trouvent dans les premières couronnes des villes et des bourgs.

Concernant le parc de logements habité par les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH, 58% des propriétaires occupants éligibles ont un logement construit avant la première «réglementation thermique» de 1975.

Même observation pour le parc locatif privé, 65% des logements ont été construits avant 1975. Un constat alarmant, si ce segment du parc de logements loge 33% des ménages, il accueille, sur Figeac, 48% de ceux qui disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté. Il s'agit souvent d'un public «captif» qui recherche des niveaux de loyers «bordés» par les plafonds des aides au logement délivrés par la CAF (Caisse d'Allocation Familiale). Le parc locatif privé est le principal parc d'installation des population vulnérables. Les mouvements intenses dans le parc locatif privé traduisent une

forme de «nomadisme» dans le mal logement dans lequel s'inscrivent les publics précaires.

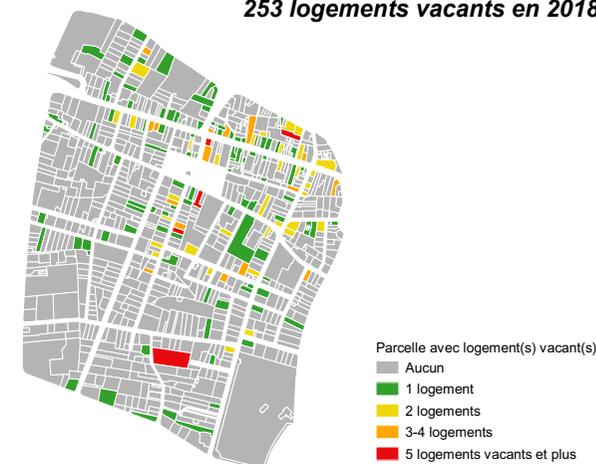
Le parc locatif de qualité médiocre présente un risque de vacance. Sur le territoire communautaire, de nombreux logements vacants sont comptabilisés.

En 2017, 2 052 logements étaient vacants depuis plus de 2 ans (donnée MAJIC, 2017), soit une vacance structurelle atteignant 7% du parc de logements du territoire Communautaire.

L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la baisse de la consommation énergétique mais aussi le pouvoir d'achat et le bien être des ménages sont devenus des thèmes centraux de préoccupation.

Enjeu 2 : La réhabilitation et la requalification du parc privé ancien.

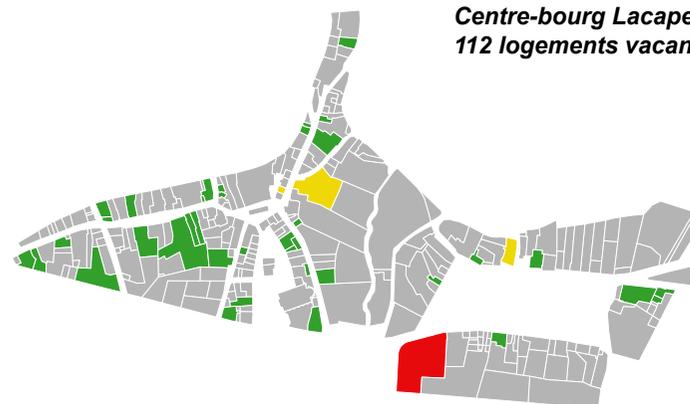
**Centre-bourg Capdenac-Gare
253 logements vacants en 2018**



**Centre-bourg Bagnac-sur-Célé
44 logements vacants en 2018**



**Centre-bourg Lacapelle-Marival
112 logements vacants en 2018**



SOURCE : DGI, MAJIC 2018 OSM

Un parc potentiellement indigne disséminé sur le territoire dont une forte part sur le bassin de vie de Figeac

Le territoire du Grand Figeac comptabilise 85 signalements de logements indignes :

- 61 depuis 2008 sur les communes lotoises dont 32 sur Figeac
- 24 depuis 2013 (date de création du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Aveyron, PDLHI 12) sur les communes aveyronnaises dont 20 sur Capdenac-Gare.

Les statistiques du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ne reflètent toutefois pas la réalité des situations entre les signalements traités sans être centralisés et les situations des ménages dans l'incapacité d'évaluer l'état de leur logement ne sollicitant ni aide ni accompagnement. C'est en particulier le cas des personnes âgées seules et isolées, un profil fréquent en milieu rural particulièrement difficile à repérer. Par ailleurs, le contexte du marché peu tendu sur le territoire, permet aux locataires de se reloger facilement sans attendre d'hypothétiques travaux d'amélioration. Le traitement et le traçage des logements indignes reste problématique, en raison du risque de remise sur le marché en l'état.

Concernant le signalement des logements insalubres ou indigne, l'ADIL a mis en place un guide sur le signalement.

Pour le département du Lot une fiche de liaisons est également disponible si un propriétaire ou un locataire souhaite faire état de son logement. Cette fiche de liaison peut également être complétée par des travailleurs sociaux, et elle est transmise avec l'accord des propriétaires occupants ou locataires vers le Pôle Départemental de la Lutte contre l'Habitat Indigne.

Pour le département de l'Aveyron une grille de diagnostic est également disponible.

L'éradication de ces situations d'habitat indigne en 2021 est une priorité, d'autant plus qu'il s'agit d'une nouvelle compétence du Grand Figeac.

Enjeu 3 : La lutte contre l'habitat indigne.

Des ménages modestes

En 2015, 69,2% des ménages du Grand Figeac ont des ressources inférieures au plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social public ou privé sur le territoire. 35,5% perçoivent des revenus compris entre 60% et 100% du plafond HLM. Cette part de la population peut être logée dans des logements financés par des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), qui est la base du logement aidé. Cette part étant la plus importante, elle constitue une cible majoritaire dans le logement social. Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM peuvent quant à eux bénéficier du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

La proportion de logements HLM est relativement basse (5,1%) du parc des résidences principales vis à vis des territoires de comparaison (CA du Grand Cahors : 11% ; CA de Rodez Agglomération : 8,9% ; CA du Bassin de Brive : 7,9% ; Département de l'Aveyron : 5,9% ; Département du Lot : 5,6%).

La majorité des demandes au 31 décembre 2018 sur le Grand Figeac, sont des petits ménages (56% sont des ménages de 1 personne). L'offre de logement n'est plus totalement adaptée à la demande. En effet, 49% des demandes portent sur des logements de type 1 ou 2.

D'après le diagnostic, on constate également, une paupérisation de l'occupation du parc HLM.

En proposant des niveaux de loyers particulièrement bas, ce sont toujours les programmes les plus anciens qui jouent un rôle stratégique dans l'accueil des publics les plus fragiles économiquement. Revenir sur cette donne structurelle exigera du temps mais le renouvellement de l'offre à très bas loyer constitue un enjeu important pour le Grand Figeac : avec ce progressif rééquilibrage géographique, les solutions mobilisables en direction des ménages à faibles ressources s'élargissent au-delà des seules cités les plus anciennes aux loyers très bas.

La spécialisation sociale du parc HLM dissuade les ménages les plus aisés à venir s'y installer. Le risque de cette vocation spécifique est l'exclusion du fonctionnement urbain.

Revenir sur la répartition structurellement déséquilibrée de l'habitat social est un enjeu qui demeure fort. La consolidation progressive de l'offre de services dans les pôles qui maillent le Grand Figeac peut en donner l'occasion. L'amélioration de la couverture en services ouvre la perspective d'y diversifier l'habitat. Inversement, la construction de logements locatifs sociaux pourra contribuer à pérenniser

l'offre de services qui est en train de s'y renforcer.

Il est donc nécessaire de définir les bases d'un partenariat avec les bailleurs publics, dans l'optique de développer l'offre de logements sociaux, de corriger les déséquilibres observés.

Enjeu 4 : Le développement d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.

OPS 2018 (Lot et Aveyron Habitat - Polygone)	Poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds		
	Total des ménages	Emménagés récents	Indice de spécialisation
Figeac	70%	85%	15 pts
Bataillé	58%	100%	42 pts
Montviguier	69%	71%	2 pts
La pintre	55%	100%	45 pts
Coteaux de Nayrac	23%	40%	17 pts
Capdenac-Gare	55%	88%	32 pts
Grand-Figeac	56%	74%	18 pts

Taille des logements	Ensemble du parc	Ménages demandeurs
T1-T2	39%	49%
T3	23%	30%
T4	33%	18%
T5 et +	5%	3%

Source : RPLS Source : SNE 2018

Des besoins en logement variés

Les besoins en logement se diversifient à toutes les étapes de la vie et concernent tous les types de ménages, en lien avec l'évolution des modes de vie et l'instabilité professionnelle : le célibat prolongé, la hausse des séparations, une proportion de personnes vivant des unions successives au cours de leur vie qui augmente, un accroissement du nombre de familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, les difficultés d'accès à l'emploi, le chômage, ou encore le vieillissement...

Une tendance nette au desserrement des ménages

Le nombre de ménages sur la Communauté de Communes Grand Figeac s'élève à 20 493 en 2015 contre 19 767 en 2010. Le nombre moyen de personnes par ménage est en diminution constante depuis 1968, il passe de 2,2 en 2006 à 2 en 2016.

Ce phénomène est national et s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : recul de l'âge moyen avant le premier enfant, augmentation des familles monoparentales, maintien à domicile des personnes âgées plus long, ...

La baisse du nombre de personnes par ménages

entraîne donc, à population équivalente, une augmentation du besoin en nombre et diversité de logements.

Un vieillissement marqué de la population

En 2016, 35,3% de la population du territoire intercommunal a plus de 60 ans dont 14,9% a plus de 75 ans. La requalification des centres bourgs devra intégrer la problématique d'accueil des personnes âgées. Il est ainsi nécessaire de se positionner sur les conditions nécessaires à leur venue ou leur maintien, telles que l'amélioration du cadre de vie ou de l'habitat, dans le pôle urbain (adaptation du logement à la perte d'autonomie, accessibilité aux opportunités de la ville, consolidation des services d'aides et des activités de participation à la vie sociale, soutien développement de nouveaux produits innovants, de type habitat participatif, habitat intergénérationnel...).

En vue de développer des solutions intermédiaires entre le domicile et l'hébergement spécialisé, les possibilités de promotion de formules d'habitat inclusif sont à explorer. L'habitat inclusif est « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes ». L'habitat inclusif est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Un territoire de plus en plus attractif pour les jeunes

A contrario, le Grand Figeac devient un territoire de plus en plus attractif pour les jeunes, en effet les 15-29 ont connu une progression de + 3% en seulement 5 ans (entre 2011 et 2016). En 2016, il devient le pôle de référence pour les jeunes lotois.

Le diagnostic a permis de mettre en exergue un manque de petits logements T1 et T2. Ils représentent seulement 22% du parc global, soit une part relativement faible. Un manque de logement meublé est également présent sur le territoire.

L'accueil des gens du voyage

Seule la commune de Figeac dispose d'une aire d'accueil sur le territoire intercommunal.

Un constat fait en 2014, démontre que la couverture du territoire départemental lotois en aires d'accueil est insuffisante au regard des passages recensés. En outre, sur les aires existantes, les pratiques divergentes nécessiteraient d'être harmonisées dans un souci de cohérence territoriale, mais également parfois améliorées en s'inspirant des expériences locales les plus abouties.

Enfin, la question de la sédentarisation des familles sur les aires semble devenir de plus en plus prégnante. En effet, le stationnement prolongé de certaines familles sur les aires autorisées peut provoquer une insuffisance de terrains d'accueil pour les rassemblements ponctuels ou pour les personnes souhaitant séjourner sur le territoire.

De plus, on observe sur le territoire des familles sédentaires en situation résidentielle problématique (notamment sur la commune de Figeac), dans le sens où elle ne s'inscrivent pas dans un itinéraire résidentiel voulu ou dans des formes d'habitat totalement satisfaisantes. Ces familles sont installées sur des espaces publics, des terrains privés non dévolus à l'habitat, dans des habitats mobiles non circulants, ou en mauvaise utilisation de logements dits classiques. Cela peut également générer des camps sauvages, des situations conflictuelles et des conditions d'habitat précaires.

Enjeu 5 : Développer une offre de logements adaptés répondant à des besoins spécifiques.

Une culture du foncier qui évolue

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a renforcé l'objectif de lutte contre l'étalement urbain à travers la maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain.

Entre 2000 et 2010, sur le Grand Figeac, l'habitat représente la majorité des espaces artificialisés. La production d'un habitat individuel sur des tailles de parcelles importantes en superficie représente la presque totalité des espaces consommés par l'habitat. En moyenne, pour chaque logement individuel construit entre 2000 et 2010, ce sont 2 300 m² qui ont été consommés. L'habitat collectif représente moins de 10 ha d'espaces artificialisés.

Sur la période 2012-2017 on note une proportion importante de construction individuelle dans le diffus (77%) ainsi qu'une surreprésentation de maisons individuelles (90%) comparé aux appartements (10%).

Le nombre d'habitants supplémentaires par logements construits est de 0,5 sur le Grand Figeac.

Très peu de projets communaux et intercommunaux recensés sur la Communauté de Communes, suite aux divers entretiens réalisés.

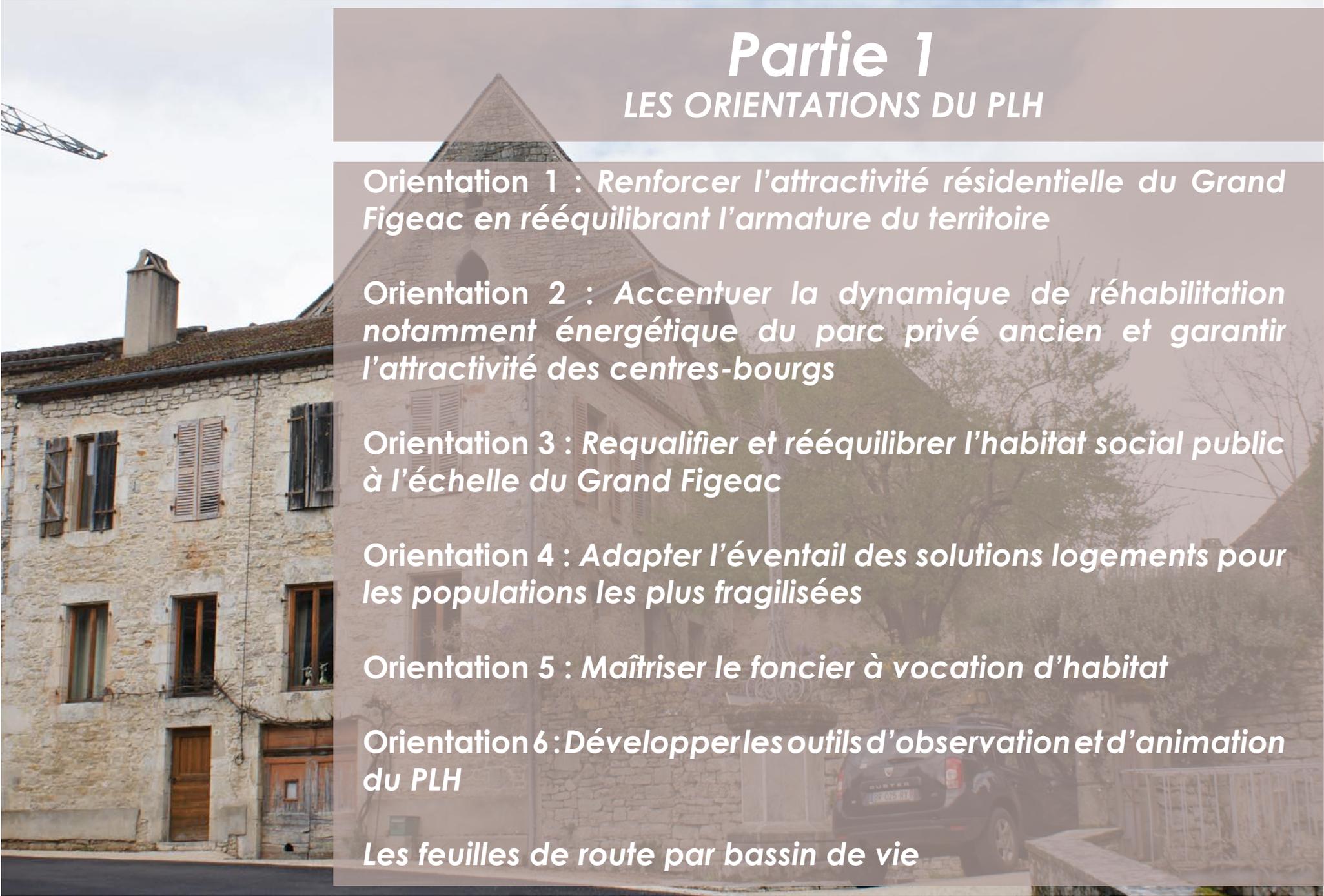
Sans remettre en cause l'accession à la propriété dans le logement individuel, il paraît inévitable de prendre les mesures pour encadrer l'assiette constructible du PLUi, en fonction des densités affichées dans le SCoT.

Enjeu 6 : Accompagner la mise en oeuvre des politiques publiques de maîtrise de la consommation foncière.

Une multitude d'acteurs gravitant autour du PLH

Une multitude d'acteurs gravitant autour du PLH : les communes, la Communauté de Communes, l'Etat, la DDT46, la DDT12, le CIAS, l'ANAH, les organismes HLM, Action Logement, ...

Enjeu 7 : Faire vivre le PLH, avec les partenaires, autour d'indicateurs de suivi de l'habitat et du foncier.



Partie 1

LES ORIENTATIONS DU PLH

Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire

Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs

Orientation 3 : Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public à l'échelle du Grand Figeac

Orientation 4 : Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées

Orientation 5 : Maîtriser le foncier à vocation d'habitat

Orientation 6 : Développer les outils d'observation et d'animation du PLH

Les feuilles de route par bassin de vie

Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire

Enjeu principal issu du diagnostic

- Accompagner la croissance démographique, en confortant les polarités, gage d'un maintien des services de proximité.

Les sous-orientations

Grand Figeac s'organise autour d'une armature territoriale qui se fragilise. Les polarités intermédiaires et de proximité du territoire ne cessent de perdre de la population, alors qu'elles concentrent l'offre d'emploi et disposent de services et d'équipements (un peu moins de deux-tiers de la croissance démographique, entre 1990 et 2015, a été captée par des communes qui ne disposent pas ou peu de services). Les raisons de cet affaiblissement sont multiples :

- Une dépréciation des formes d'habitat trop denses de centres anciens qui ne répondent plus aux besoins des ménages en termes de contrainte de stationnement, d'absence d'espaces privatifs extérieurs, ...
- Une offre de terrains à bâtir en périphérie des pôles urbains dont les prix sont en concurrence avec le marché immobilier des polarités ;
- Un cadre de vie villageois plus attractif, avec une proximité d'emploi et des services dont l'accès est facilité par un réseau viaire

efficace et développé.

Renforcer l'offre de logements dans les polarités du territoire vise donc à :

- Conforter les polarités, pour que l'ensemble du territoire maintienne une attractivité démographique.
- Rapprocher les habitants des pôles d'emplois, de services et d'équipements.
- Maîtriser l'étalement urbain pour limiter la consommation de foncier et s'engager dans la transition énergétique, en lien avec le PCAET.

Ce document s'inscrit également dans le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT. Il met en avant l'organisation multipolaire du territoire et affirme le renfort du poids démographique des centres bourgs et des polarités.

Privilégier les nouveaux logements au plus près des pôles d'emplois et de services

Les élus du Grand-Figeac ont donc réaffirmé la volonté du SCoT de conforter le maillage du territoire constitué par le pôle urbain et les polarités intermédiaires et de proximité pour permettre à chaque partie du territoire de se développer en recherchant la complémentarité entre les différents « bassins de vie ».

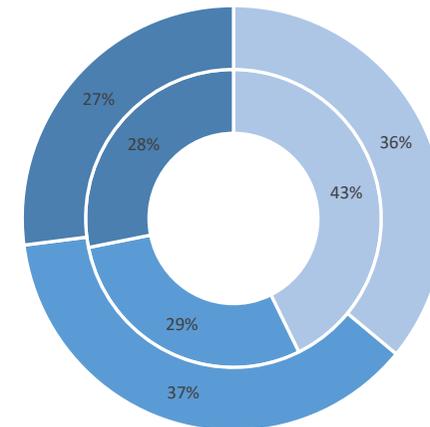
L'objectif est donc de recentrer une partie du

développement de l'habitat sur les polarités, puis, dans les communes rurales qui jouent le rôle d'accueil et de diversité de l'offre.

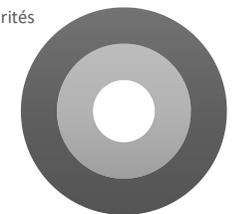
Ainsi, le PLH du Grand-Figeac oriente la répartition de la production des logements à l'horizon 2027 à hauteur de **37% au sein du pôle urbain, 27% au sein des polarités, et 36% dans les communes rurales.**

Répartition de la production de logements

Source : INSEE, SCoT



■ Communes rurales ■ Pôle urbain ■ Polarités



■ Projection 2022-2027

■ Logts produits (2013-2017)

Accroître l'offre nouvelle de logements, orientée et régulée, pour produire un urbanisme durable

La production de logement s'appuie sur un objectif de croissance démographique établie à +0,46% par an sur la période 2022-2027.

Cet objectif se base sur l'analyse comparative de trois scénarios :

- La « projection au fil de l'eau » avec un taux de croissance annuel moyen de +0,27% (observé sur la période 2011-2016) ;
- La « projection basse du SCoT » avec

un taux de croissance annuel moyen de +0,46% sur la période 2016-2027 (soit +205 habitants/an) ;

- La « projection haute du SCoT » avec un taux de croissance annuel moyen de +0,66% sur la période 2016-2027 (soit +527 habitants/an).

Au regard des évolutions démographiques des 5 dernières années et des ambitions du territoire, les perspectives d'évolution démographique retenues se portent sur la « projection basse du SCoT ».

Ainsi, pour répondre aux besoins en logements des ménages, tant endogènes qu'exogènes au

territoire, et favoriser leur parcours résidentiel aux différentes étapes de la vie, le PLH a pour objectif de tendre vers une offre nouvelle de **280 logements en moyenne par an**.

Cependant, il sera nécessaire de suivre la conjoncture sociodémographique et de proposer des ajustements en temps réel. Il s'agira de vérifier soit la surabondance de l'offre pouvant fragiliser le parc existant (hausse de la vacance), soit de pouvoir ajuster la programmation de l'offre en logements à la hausse si la conjoncture le nécessite.

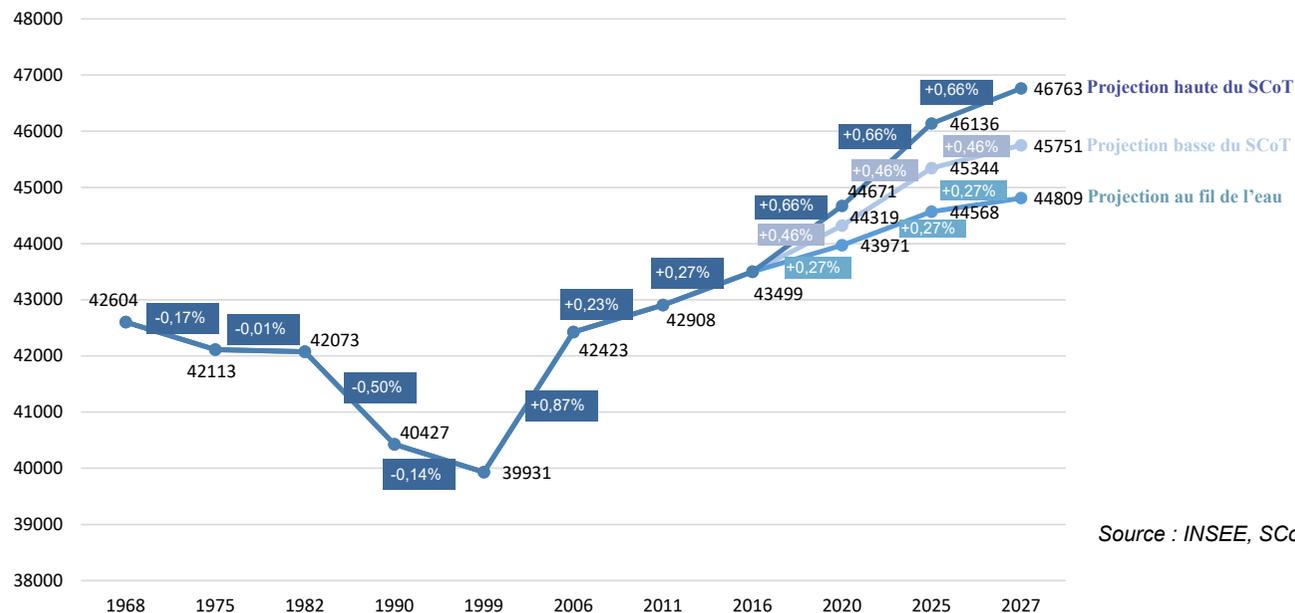
Produire 1 330 résidences principales en 6 ans

Afin d'accueillir et de maintenir durablement les ménages sur le territoire, l'objectif de production est de **222 résidences principales en moyenne par an**.

Cet objectif s'appuie sur le point d'équilibre qui prends en compte quatre phénomènes qui influent sur le parc de logements :

- **Le desserrement des ménages** : Il s'agit de la baisse du nombre de personnes par ménages et donc, à population équivalente, d'une augmentation du nombre de logements occupés.

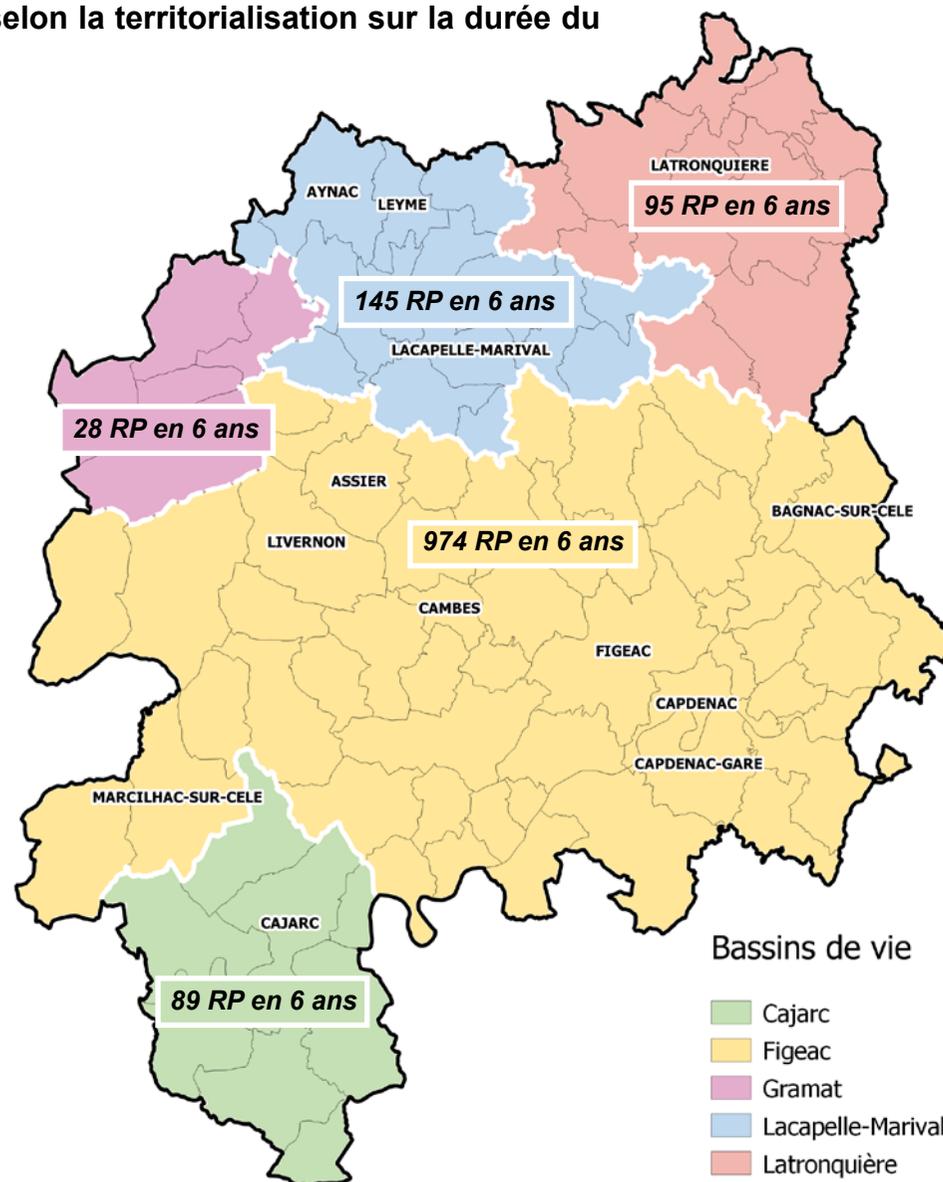
Grand Figeac : projection de la population à l'horizon 2027



Source : INSEE, SCoT

- **Le renouvellement du parc de logements :** correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant. Il peut produire de nouveaux logements par changement de destination ou par division d'un logement. Ce phénomène peut également être consommateur de logements, si les mécanismes s'inversent (transformation d'un logement en un local d'activité, création d'un seul logement à partir de plusieurs, ...).
- **La variation du parc de logements vacants.**
- **La variation du parc de résidences secondaires.**

Répartition de l'offre nouvelle en résidences principales selon la territorialisation sur la durée du PLH (6 ans)



Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs

Principaux enjeux issus du diagnostic

- La réhabilitation et la requalification du parc privé ancien.
- La lutte contre l'habitat indigne.
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.

parc de logements face au développement de la construction neuve, maîtriser les extensions urbaines et ses impacts climatiques et financiers, assurer de meilleures conditions de vie aux ménages urbains.

Aussi, l'un des enjeux majeurs pour une gestion plus économe et plus durable de l'espace dans les communes tout comme pour le maintien d'une dynamique dans les centres-bourgs, réside dans une production variée de logements dans l'ancien en complément de l'offre nouvelle sur terrain nu.

Participer au rééquilibrage des filières de production / produire dans l'ancien

Sur le territoire du Grand-Figeac, la dimension patrimoniale du bâti est prégnante, elle représente un atout et un défi. Ainsi, cette production de logement peut passer par la restauration, la rénovation, la réhabilitation et parfois la démolition du bâti dans un contexte patrimonial parfois complexe.

L'objectif est de mettre en œuvre un ensemble de dispositifs mobilisant plus fortement les acteurs publics mais aussi encourager l'investissement des privés :

- Aide à l'accession à la propriété dans l'ancien ;

- Partenariat avec les acteurs du patrimoine (institutionnels,) ;
- Accompagnement des propriétaires bailleurs ;
- Accompagnement des porteurs de projets immobiliers.

Aussi, la captation du gisement de logements vacants constitue un enjeu important pour d'une part, répondre aux besoins de croissance démographique des polarités et d'autre part, limiter l'étalement urbain et la construction neuve. Contrairement au parc neuf, ce parc ancien représente aussi un potentiel permettant à des ménages aux revenus modérés d'accéder à la propriété à des niveaux de prix plus bas que dans le neuf.

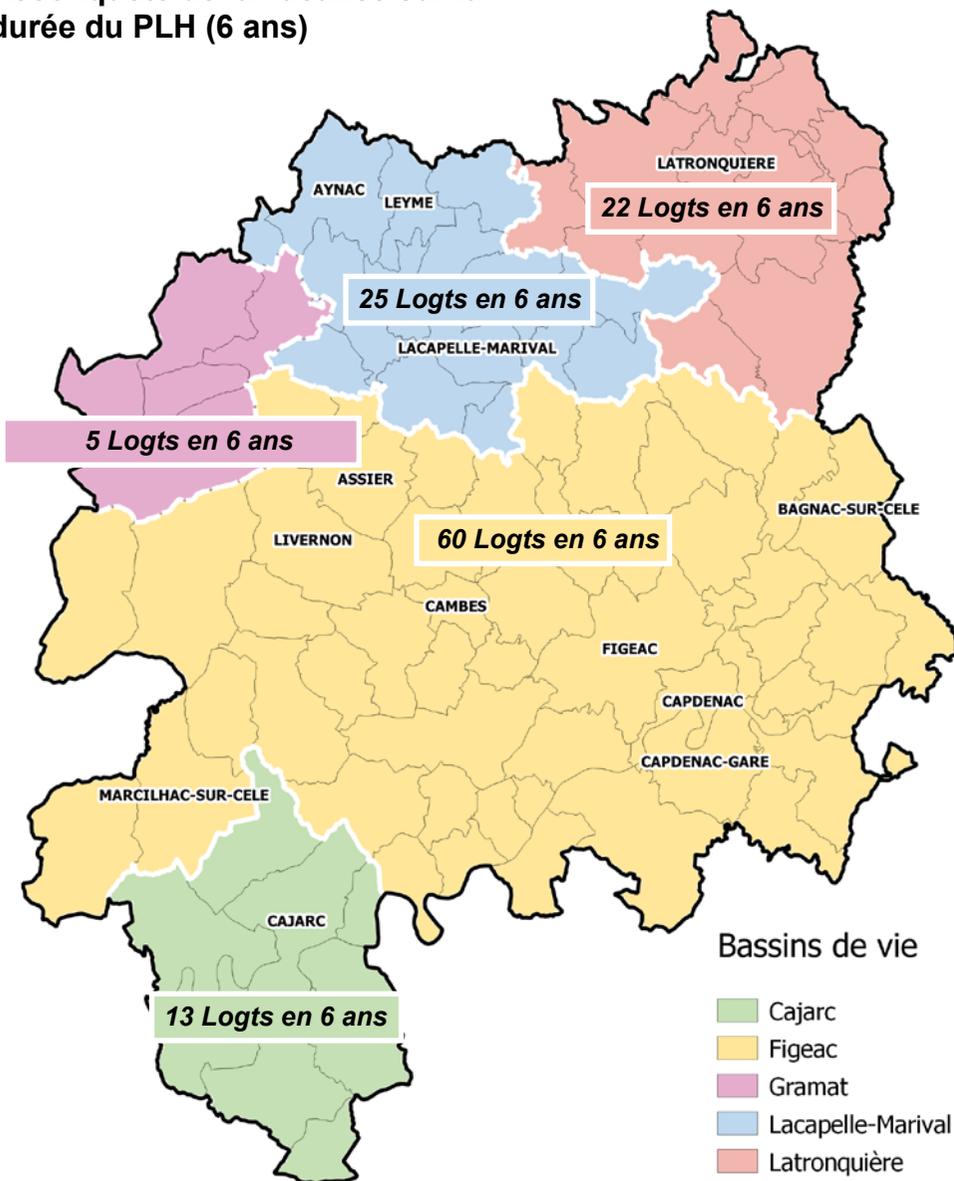
Ainsi, au travers d'une politique offensive de réhabilitation de ce parc, l'objectif de reconquête du parc vacant pour le PLH du Grand-Figeac est de **20 logements en moyenne par an**, réparti selon les bassins de vie. L'objectif est donc d'atteindre un taux proche des 7% d'ici 2034.

La mise en œuvre du PLH permettra également d'échanger, dans le cadre des Programme d'Actions Territoriaux (PAT), sur un éventuel élargissement du périmètre d'intervention de l'ANAH, à la proche couronne de Figeac, pour les aides en faveur des propriétaires bailleurs.

Aujourd'hui, le Grand Figeac se caractérise par un marché immobilier détendu, l'offre est supérieure à la demande. Dans ce contexte, on observe une déqualification du parc existant, après plusieurs années de croissance portées par la construction neuve. Cette déqualification se joue notamment dans les centres anciens où les phénomènes de vacance et/ou d'habitat dégradé sont les plus représentés. Les centres-anciens semblent faire l'objet d'un défaut d'attractivité (taux de refus conséquent, image dévalorisée, ...). Les évolutions sociologiques montrent que ces quartiers accueillent de plus en plus de ménages en difficulté.

L'amélioration du parc ancien doit permettre de répondre à de multiples enjeux : réduire la concurrence et la détérioration d'une partie du

Reconquête de la vacance sur la durée du PLH (6 ans)



Adapter l'offre en centre bourg aux aspirations et évolutions des modes de vie des ménages

L'attractivité de la Communauté de Communes du Grand Figeac en matière d'habitat repose aussi sur sa capacité à proposer aux ménages des formes de logements et des modes d'habiter innovants et adaptés à leurs aspirations ou à leurs contraintes.

La requalification et l'adaptation des logements passent par plusieurs thématiques :

- La réduction de la facture énergétique continue donc d'être prioritaire pour participer de l'amélioration du parc privé ;
- L'adaptation au vieillissement et au handicap répond aussi aux problématiques observées sur le territoire (Cf. orientation n°4) ;
- La résorption de l'habitat dégradé marqueur visible de la perte d'attractivité d'un centre-bourg (Cf. orientation n°4).

Cependant, à lui seul, le logement n'est pas suffisant pour conditionner l'attractivité résidentielle. Celui-ci interroge les principes d'aménagement afin d'être intégré dans un cadre de vie de qualité, capable de satisfaire les besoins des habitants : faciliter l'accès aux services de proximité, commerces, équipements scolaires, équipements de santé de proximité, espaces publics...

Favoriser le renouvellement urbain, c'est aussi dynamiser les centres-bourgs en s'inscrivant dans une lecture large du fonctionnement urbain.... cela nécessite une approche globale d'aménagement, en mesure d'articuler et de mobiliser au mieux les leviers de l'ensemble des politiques publiques du Grand-Figeac sur du long terme.

Prioriser la rénovation énergétique du parc privé

La réhabilitation du parc privé est un objectif prioritaire afin de rétablir l'attractivité des quartiers les plus fragiles du territoire et également soutenir les objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie du PCAET.

Ce secteur possède un potentiel important de réduction des consommations énergétiques. Le parc compte 20 000 résidences principales (dont 70 % sont occupées par leur propriétaire et 81% de maisons individuelles).

Le PLH s'inscrit dans l'objectif du PCAET du Grand Figeac, qui affiche un objectif de réduction de 15% des consommations d'énergie du secteur résidentiel à l'horizon 2024.

Il s'agit donc d'accompagner les propriétaires

occupants ou bailleurs dans leurs démarches d'amélioration de l'habitat. Il convient donc de valoriser et amplifier les systèmes de conseils et d'aides existantes.

La mise en place du guichet unique vise à atteindre ces objectifs. Il permet d'informer, de sensibiliser et d'orienter les propriétaires comme les professionnels, à la poursuite du Programme d'Intérêt Général (PIG) comme au déploiement de nouveaux dispositifs d'accompagnement de l'ANAH (OPAH et OPAH-RU).

Enjeu principal issu du diagnostic

- Le développement d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.

Les sous-orientations

Il semble aujourd'hui prioritaire de trouver des nouvelles solutions en matière d'habitat au regard du contexte économique et social difficile. Le PLH souhaite ainsi contribuer au développement de l'offre dédiée aux ménages modestes, grâce notamment au développement du logement social et très social (PLUS, PLA1).

Proposer une offre HLM adaptée aux besoins

1. Produire 120 logements locatifs sociaux publics en 6 ans

Les logements locatifs conventionnés (publics) favorisent le parcours résidentiel des ménages. Ils jouent également un rôle primordial pour apporter une solution de logements aux personnes se trouvant dans des situations transitoires (mobilité professionnelle, divorce, etc.).

Le PLH vise ainsi le développement du parc de logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire. Le besoin sur le territoire est réel, une tension apparaît, en effet, sur les logements locatifs publics.

Aussi, les organismes HLM seront mobilisés pour réhabiliter et améliorer la qualité du patrimoine existant. Ils alertent sur les risques de dégradation de leur capacité à construire et à réhabiliter, liée au contexte budgétaire où la baisse des APL sera compensée par une diminution des loyers.

L'objectif de production de 120 logements locatifs publics sociaux (soit 20 logements par an) a donc été fixé sur la Communauté de Communes.

Cet objectif est quasi-similaire au rythme de construction de ces dernières années sur le Grand Figeac. En effet, entre 2009 et 2018, ce sont 189 logements qui ont été financés, soit un rythme annuel de 21 logements.

2. Adapter la production aux profils des demandeurs

La production HLM objectivée dans le cadre du PLH s'adapte à deux caractéristiques fortes des profils de demandeurs de logements sociaux.

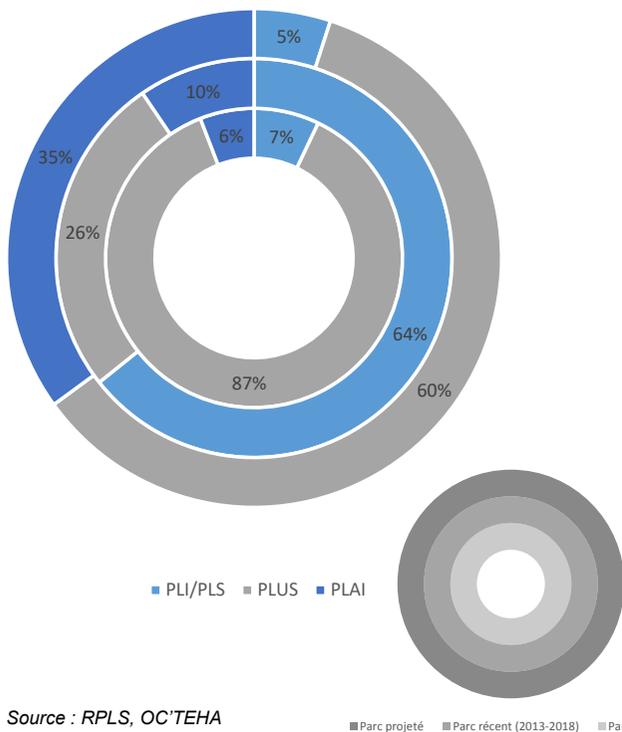
Une offre adaptée à la précarité des demandeurs

En 2015, on constate que 58% des ménages du Grand Figeac ont des ressources inférieures au plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social public ou privé sur le territoire. Les demandeurs de logements sociaux sont de plus en plus précaires : ainsi plus des 3/4 d'entre eux ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et peuvent bénéficier du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Si l'effort de production de logements locatifs aidés à loyers réduits sur les dernières années permet de mieux répondre à la demande, la programmation de PLA1 ou PLUS à loyers minorés reste insuffisante au regard des revenus des ménages en attente d'un logement. Ainsi pour tenir compte de la précarité financière des publics demandeurs de logements sociaux, l'objectif du PLH est de produire un effort conséquent en faveur du public à caractère très social.

L'objectif est donc de produire 30% en PLA1 (contre 10% sur la période récente) et 62% en PLUS (contre 26% sur la période récente).

Financement des logements HLM



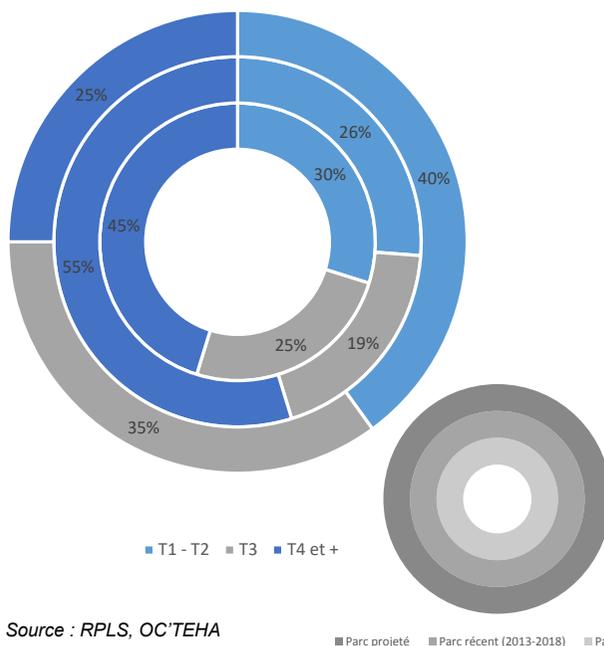
Source : RPLS, OC'TEHA

Une offre adaptée à la taille des ménages demandeurs

La majorité des demandeurs (56%) est composée d'une seule personne. Pour accueillir ces personnes, la réalisation de logements de type 1, 2 et 3 devra être privilégiée. Il s'agira d'orienter la production de logements HLM vers la typologie suivante :

- T1-T2 : 40%
- T3 : 35%
- T4 et + : 25%

Typologie des logements HLM



Source : RPLS, OC'TEHA

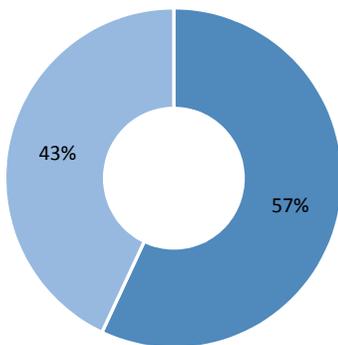
Rééquilibrage de l'offre HLM

Afin de limiter la concentration géographique de l'offre HLM sur le pôle urbain, le PLH s'appuyant sur le SCoT du Pays de Figeac, opère à un rééquilibrage avec l'offre HLM nouvelle.

Cette répartition équilibrée, ciblée dans les centres bourgs, permettra de pérenniser l'offre de services et d'équipements des polarités qui maillent le territoire.

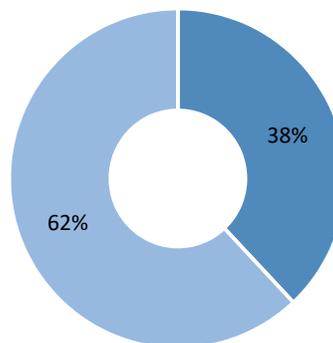
Afin d'accompagner les bailleurs, il est également important de saisir les opportunités foncières sur la Communauté de Communes pour prévoir une construction maîtrisée de l'offre sociale. Ainsi, le PLH doit permettre de favoriser les discussions partenariales avec les bailleurs.

Localisation du parc HLM actuel



- 560 Logts HLM (soit 57% du parc HLM) dans le pôle urbain
- 415 Logts HLM (soit 43% du parc HLM) dans les autres communes dont 210 Logts (soit 22%) dans les polarités

Programmation préférentielle de l'offre nouvelle HLM (PLUS - PLAI)



- 42 Logts HLM (soit 38%) dans le pôle urbain
- 68 Logts HLM (soit 62%) dans les autres communes dont 24 Logts (soit 22%) dans les polarités (minimum)

Objectifs de production de logements locatifs publics pendant la durée du PLH (2020 - 2025)

	PLS (8%)	PLUS (62%)	PLAI (30%)	Total
BV Figeac	10	56	29	95
BV Latronquière		4	1	5
BV Lacapelle Marival		10	4	14
BV Gramat		1	1	2
BV Cajarc		4	1	5
Total	10	75	36	121

Un parc HLM à améliorer pour garantir son attractivité

Le parc HLM ancien voit aujourd'hui son attractivité se fragiliser alors qu'il est pourtant indispensable. Il permet d'apporter de la souplesse dans le déroulé des parcours résidentiels. Actuellement, la concurrence se renforce avec le parc locatif privé mais aussi entre les résidences HLM : les programmes qui ne correspondent pas aux standards résidentiels actuels, pâtissent d'une image négative et dégradée.

Le besoin de redonner de l'attractivité aux programmes anciens semble donc un enjeu majeur. Cela va se traduire par l'amélioration du bâti et notamment sa performance énergétique et la qualité des abords afin de donner l'envie d'habiter ces sites et de ne pas avoir un turn over trop rapide.

Cette sous-orientation, qui devrait s'appuyer sur le plan de relance de l'Etat 2021-2022, vient aussi appuyer les objectifs du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) du Grand Figeac.

Redéfinir les équilibres de peuplement

En proposant des niveaux de loyers particulièrement bas, ce sont toujours les programmes les plus anciens qui jouent un rôle stratégique dans l'accueil des publics les plus fragiles économiquement. Revenir sur cette donne structurelle exigera du temps mais le renouvellement de l'offre à très bas loyer constitue un enjeu important pour le Grand Figeac : avec ce progressif rééquilibrage géographique, les solutions mobilisables en direction des ménages à faibles ressources s'élargissent au-delà des seules cités les plus anciennes aux loyers très bas.

La spécialisation sociale du parc HLM dissuade les ménages les plus aisés à venir s'y installer. Le risque de cette vocation spécifique est l'exclusion du fonctionnement urbain. Ces constats appellent à réguler les politiques de peuplement et d'attribution au bénéfice de meilleurs équilibres dans la répartition des ménages à très faibles ressources.

Animer et informer

Pour arriver à atteindre ses objectifs, il est nécessaire de nouer un véritable partenariat avec les bailleurs publics intervenant sur le territoire du Grand Figeac. Par ailleurs, conformément

aux textes législatifs en vigueur, et afin de veiller aux équilibres sociaux au sein du parc HLM, et de mieux informer les demandeurs, Grand-Figeac devra progressivement mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

Principaux enjeux issus du diagnostic

- Développer une offre de logements adaptés répondant à des besoins spécifiques.
- La lutte contre l'habitat indigne.

Les sous-orientations

D'après le diagnostic, on observe, une population âgée, de plus en plus nombreuse. En effet, les plus de 60 ans représentent aujourd'hui plus de 35% de la population. Selon les prévisions de l'INSEE, leur part évoluera du quart au tiers de la population d'ici 20 ans. Cette tendance doit être anticipée notamment par la création de logements adaptés, proches des services et des équipements.

De plus, cette orientation prend en compte les publics spécifiques (ménages en difficulté sociale et économique, jeunes, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage, ...) afin de leur offrir des logements adaptés à leurs besoins. Pour ce faire, le Grand Figeac s'inscrit dans un partenariat avec l'Etat et le Conseil départemental de l'Aveyron et du Lot pour la mise en oeuvre des actions des PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) du Lot et de l'Aveyron.

La prise en compte des publics «spécifiques» face au logement se décline dans les priorités suivantes :

- **Le déploiement de solutions diversifiées et adaptées au vieillissement et au handicap (habitat inclusif, habitat participatif, résidences autonomes, ...)**

Avec l'allongement de la durée de la vie et les progrès de la médecine, les personnes âgées sont en meilleure santé et vivent plus longtemps dans leur logement. Le territoire intercommunal observe un vieillissement de sa population : les plus de 60 ans constituent 35% de la population. La majorité des personnes contraintes de quitter leur logement pour un établissement spécialisé perdent leur autonomie entre 75 et 84 ans.

A l'inverse, bien qu'autonomes, certaines personnes âgées souhaitent quitter leur domicile pour un logement plus adapté : surfaces plus petites et sans abords extérieurs à entretenir. Mais ils ne souhaitent pas pour autant quitter leur commune d'origine et veulent conserver les liens sociaux tissés au cours de leur vie.

L'objectif du PLH est de favoriser le maintien des personnes âgées dans leur logement en adaptant le parc existant et en développant

des services de proximité permettant de rester à domicile.

Le renforcement de la réglementation en matière d'accessibilité doit permettre une meilleure considération des personnes handicapées ou des personnes âgées.

Pour autant, les accédants à la propriété ne sont pas tenus d'adapter leur logement, et nombreux sont ceux qui pensent qu'un logement de plain-pied équivaut à un logement adapté. Il est donc primordial de travailler avec les maîtres d'ouvrage, architectes, constructeurs sur l'accessibilité des logements des accédants à la propriété est donc indispensable pour faire évoluer les pratiques, et constituer ainsi un parc adapté aux personnes à mobilité réduite.

Grand-Figeac accompagne déjà les dispositifs et les aides existantes pour résoudre ces situations, notamment lorsque les personnes disposent de faibles ressources. Il convient de poursuivre cette promotion sur l'ensemble du territoire, aussi bien dans les polarités du territoire au plus proche des équipements et commerces que dans les communes rurales ou hameaux isolés.

Les évolutions sociétales (volonté d'autonomie) et législative (quota de 6 % relatifs à l'emploi des personnes handicapées dans une entreprise

avec des emplois directs) amènent de nouvelles attentes de la part des personnes en situation de handicap comme des employeurs.

Pour accompagner ces attentes et cette nouvelle réglementation, il est important de proposer sur le territoire, notamment à proximité des pôles d'emploi, une offre de logements adaptés (habitat inclusif, habitat participatif, résidences autonomes, ...).

- **Le développement d'une offre d'hébergements pour les jeunes, actifs arrivant sur le territoire et travailleurs de courtes durées**

Les publics «jeunes» et les travailleurs de courtes durées ont des profils extrêmement variés et les besoins en matière de logement sont donc multiples. Quelles que soient les situations (en insertion professionnelle, avec ou sans difficultés sociales, en mobilité professionnelle, en apprentissage ou scolarisé, ...), les parcours résidentiels sont rendus difficiles par le caractère temporaire du besoin et par la précarité des «jeunes».

L'offre se révèle souvent peu adaptée : ces individus recherchant surtout des petits logements, voire des meublés, accessibles financièrement (loyer et charges) avec une certaine souplesse dans la gestion

administrative du bail. Par ailleurs, le diagnostic a permis de mettre en exergue un manque de petits logements T1 et T2. Ils représentent seulement 22% du parc global, soit une part relativement faible.

L'habitat des jeunes et des travailleurs de courtes durées constitue un enjeu essentiel pour l'attractivité et l'avenir du territoire. Il est donc important de favoriser l'accès au logement. C'est pourquoi le PLH se donne pour ambition de développer l'offre dédiée à ces publics. Il s'agit donc de produire une offre nouvelle ou d'adapter le parc de logement existant afin de disposer de petites typologies d'habitat de qualité, permettant d'apporter des solutions «logement» adaptées.

- **La poursuite des objectifs d'accueil des gens du voyage**

Au regard, des passages recensés, le constat fait en 2014 montre que les aires d'accueil sont aujourd'hui insuffisantes sur le territoire.

Les aires existantes, les pratiques divergentes nécessiteraient d'être harmonisées dans un souci de cohérence territoriale, mais également parfois améliorées en s'inspirant des expériences locales les plus abouties.

De plus, on observe que les besoins en logement des gens du voyage évoluent et que la question de la sédentarisation s'accroît. Les ménages

expriment de plus en plus le souhait d'accéder à un logement. L'objectif sera donc d'identifier leurs besoins afin de trouver des solutions adaptées proposer aux ménages concernés des perspectives concrètes d'accueil sur des terrains adaptés.

Il sera également important de favoriser les échanges entre les départements du Lot et de l'Aveyron dans l'élaboration du futur schéma départemental des gens du voyage.

- **L'identification des logements indignes**

Les situations de mal logement se caractérisent le plus souvent par des infractions au règlement sanitaire départemental, de l'indécence, situations qui tiennent plus à l'absence ou au mauvais entretien du logement qu'à sa vétusté.

L'enjeu du repérage est primordial car les ménages concernés ne sont pas ceux qui se manifestent le plus spontanément auprès des services qui pourraient les accompagner (dont ils ignorent souvent l'existence ou pensent que cela ne s'adresse pas à eux).

La mobilisation des acteurs en réseau coordonné pour repérer puis accompagner ces personnes ou ces ménages est donc la priorité.

- **L'identification des logements d'urgence**

Pour faire face à des situations d'urgence que certains ménages pourraient subir (incendie dans le logement, insécurité...), le PLH prévoit de renforcer la connaissance des besoins qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs pour optimiser les réponses. Cela permettra aux communes de pouvoir orienter les demandeurs vers les biens disponibles.

Principaux enjeux issus du diagnostic

- Le développement d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.
- Accompagner la mise en oeuvre des politiques publiques de maîtrise de la consommation foncière.

Les sous-orientations

En matière de consommation foncière, le bilan est mitigé. L'ambition du PLH est de recentrer les logements sur du foncier concrètement mobilisable. Ainsi, la mise en oeuvre des objectifs du PLH doit passer par l'accompagnement des communes sur la stratégie foncière et le processus d'aménagement et leurs permettre d'endosser plusieurs rôles :

- Un rôle de planificateur-régulateur, en prévoyant dans le PLUi, un échéancier d'ouverture du foncier, une territorialisation des objectifs de mixité sociale et de densité par secteur (OAP).
- Un rôle d'aménageur, permettant de maîtriser le foncier et plus particulièrement la constitution de réserves foncières, l'encadrement des divisions parcellaires, ...

- Un rôle de négociateur dans le dialogue avec les opérateurs, afin d'adapter le projet aux meilleures conditions de réalisation en amont du programme.

Élaborer une stratégie foncière d'anticipation et de projet

Pour maîtriser le développement du territoire communal et limiter la consommation foncière, il est essentiel que les élus locaux puissent à la fois faire des acquisitions de foncières et proposer ou accompagner des opérations d'aménagement adaptées à la demande (mise en oeuvre des OAP des PLU ou du PLUi).

Se saisir de la production sur terrains nus en densification et en extension

L'objectif est donc d'opter pour une stratégie d'anticipation foncière et de mise en oeuvre opérationnelle des projets de densification ou d'extension des communes comme des privés.

L'accompagnement, dans la mise en oeuvre des OAP des PLU ou PLUi, doit garantir des projets urbains de qualité, avec des objectifs en matière de densité et de formes urbaines.

Accompagner les projets publics et privés de recyclage foncier dans l'enveloppe urbaine

Pour participer à un développement équilibré de l'habitat le PLH se fixe l'objectif de la maîtrise foncière en zone agglomérée et de l'accompagnement dans les mises en oeuvre opérationnelles des projets.

Assurer le suivi de la consommation foncière

Le suivi de la consommation foncière est essentiel pour qui veut contrôler l'urbanisation. Il importe donc qu'un point précis du foncier vendu soit réalisé chaque année par commune avec, par exemple, une réflexion sur la surface moyenne des lots vendus, mais aussi sur les écarts et les surfaces extrêmes des parcelles.

Principaux enjeux issus du diagnostic

- Accompagner la mise en oeuvre des politiques publiques de maîtrise de la consommation foncière.
- Faire vivre le PLH, avec les partenaires, autour d'indicateurs de suivi de l'habitat et du foncier.

Les sous-orientations

La démarche PLH est l'occasion de mobiliser les différents acteurs locaux publics et privés sur la question du logement au sens large. Cette prise de conscience et cette volonté de porter ensemble la politique de l'habitat doit se poursuivre et se développer au fil des années.

- **Assurer un pilotage opérationnel et réactif du PLH, en lien avec les évolutions démographiques du territoire**

La mise en oeuvre sur les six ans du PLH exige une organisation continue du pilotage. Pour ce faire, des instances de pilotage et de coordination du PLH en lien avec l'ensemble des outils de la Politique de la ville. Leur rôle sera de veiller au bon déroulement des objectifs

fixé par le PLH (en particulier sur le plan de la compatibilité avec le PLH) et d'y apporter si nécessaire des corrections en lien avec ses partenaires.

- **Mettre en place un Observatoire de l'habitat**

L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en oeuvre de son programme d'actions, via un Observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. Cet outil donnera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés, l'évolution des formes urbaines et de la consommation foncière liée à l'habitat. La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion de réunir tous les acteurs autour d'un temps d'échanges.

- **Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement**

La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement a pour objet de satisfaire les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social, de relogement des publics prioritaires, de

coopération entre bailleurs sociaux et titulaires de droits de réservation.

Mettre en place un Observatoire du foncier

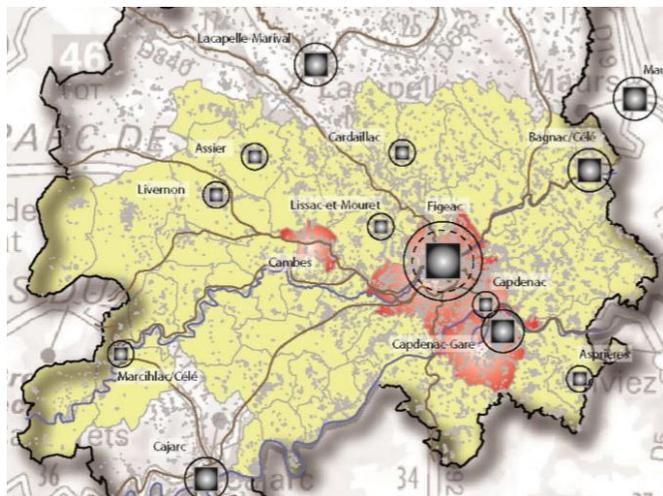
La mise en place d'un Observatoire du Foncier permet de disposer d'un outil de connaissance actualisé du territoire. Composé de données chiffrées et localisées des marchés fonciers, c'est un outil d'aide à la décision et d'évaluation des politiques d'aménagement mises en place.

Grâce à un Observatoire intercommunal, toutes les communes peuvent avoir une vision globale du territoire. Elles peuvent ainsi travailler ensemble et proposer une offre complémentaire et non concurrentielle. Ce travail collaboratif permet d'élaborer une stratégie foncière cohérente et de mener des procédures communes pour réaliser des acquisitions foncières. Une fois créé, il est essentiel d'actualiser régulièrement les données de l'Observatoire du Foncier pour rendre cet outil exploitable et pérenne.

Tableau synthèse de la programmation de logements par bassins de vie pour les 6 prochaines années

TOTAL Lgts	Résidences principales						Résidences secondaires	Reconquête du vacant	
	Locatif social public			Locatif privé		Accession (= Log SCoT – RS – Locatif)			
	PLAI (30%)	PLUS (62%)	PLS (8%)	Locatif libre	Locatif social privé				
BV Figeac	1 170	29	56	10	97	133	649	196	60
BV Latronquière	127	1	4		1	11	78	32	22
BV Lacapelle- Marival	181	4	10		3	22	106	36	25
BV Cajarc	156	1	4		9	11	64	67	13
BV Gramat	41	1	1		2	4	20	13	5
CC Grand Figeac	1 675	36	74	10	112	181 <i>(Obj PIG 162)</i>	918	344	125

Bassin de vie de Figeac



Synthèse du volet habitat, formulé par le SCoT du Pays de Figeac sur le bassin de vie de Figeac (sur les 6 ans)

TOTAL Lgts	Résidences principales					Résidences secondaires	Reconquête du vacant	
	Locatif social public			Locatif privé				Accession (=Log SCoT - RS - Locatif)
	PLAI (30%)	PLUS (62%)	PLS (8%)	Locatif libre	Locatif social privé			

		1675	36	74	10	112	181	918	344	125
CC Grand Figeac		1675	36	74	10	112	181	918	344	125
BV Figeac		1170	29	56	10	97	133	649	196	60
Pôle urbain	49%	576	14	28	5	48	65	320	96	33
Figeac	66%	380	9	18	3	32	43	211	63	22
Capdenac-Gare	15%	86	2	4	1	7	10	48	14	5
Capdenac Ht	7%	40	1	2	0	3	5	22	7	2
Cambes	2%	12	0	1	0	1	1	6	2	1
Polarités	18%	211	5	10	2	18	24	117	35	11
Asprières	8%	17	0	1	0	1	2	9	3	1
Assier	16%	34	1	2	0	3	4	19	6	2
Bagnac	23%	49	1	2	0	4	6	27	8	2
Cardaillac	9%	19	0	1	0	2	2	11	3	1
Lissac	14%	30	1	1	0	2	3	16	5	2
Livernon	13%	27	1	1	0	2	3	15	5	1
Marcilhac	6%	13	0	1	0	1	1	7	2	1
Communes rurales (43 communes)	27%	317	8	15	3	26	36	176	53	16

Chiffres clés

- 32 063 habitants en 2016, évolution entre 2011 et 2016 de +2,4%.

- 15 424 résidences principales en 2015, évolution annuelle moyenne entre 2010 et 2015 +0,44%.

- 2 237 logements vacants en 2016, soit une augmentation de 183 logements vacants entre 2011 et 2016.

SOURCE : SCoT DU PAYS DE FIGEAC, 2016



Synthèse du volet habitat, formulé par le SCoT du Pays de Figeac sur le bassin de vie de Cajarc (sur les 6 ans)

TOTAL Lgts	Résidences principales						Résidences secondaires	Reconquête du vacant
	Locatif social public			Locatif privé		Accession (=Log SCoT - RS - Locatif)		
	PLAI (30%)	PLUS (62%)	PLS (8%)	Locatif libre	Locatif social privé			

CC Grand Figeac		1675	36	74	10	112	181	918	344	125
BV Cajarc		156	1	4	0	9	11	64	67	13
Cajarc	48%	76	0	2		4	5	32	32	8
Communes rurales (7 communes)	38%	60	0	2		4	4	25	25	5

SOURCE : SCoT DU PAYS DE FIGEAC, 2016

Chiffres clés

- **2 291 habitants** en 2016, évolution entre 2011 et 2016 de +1,7%.

- **1 221 résidences principales** en 2015, évolution annuelle moyenne entre 2010 et 2015 +0,64%.

- **137 logements vacants** en 2016, soit une diminution de 27 logements vacants entre 2011 et 2016.

Bassin de vie de Lacapelle-Marival



Synthèse du volet habitat, formulé par le SCoT du Pays de Figeac sur le bassin de vie de Lacapelle-Marival (sur les 6 ans)

TOTAL Lgts	Résidences principales					Accession (=Log SCoT - RS - Locatif)	Résidences secondaires	Reconquête du vacant
	Locatif social public			Locatif privé				
	PLAI (30%)	PLUS (62%)	PLS (8%)	Locatif libre	Locatif social privé			

		1675	36	74	10	112	181	918	344	125
CC Grand Figeac										
BV Lacapelle-Marival		181	4	10	0	3	22	106	36	25
Polarités	59%	107	2	6		2	13	63	21	15
Lacapelle	54%	65	1	4		1	8	39	12	8
Aynac	14%	15	0	1		0	2	9	3	2
Leyme	20%	21	0	1		0	3	13	4	3
Communes rurales (13 communes)	39%	71	2	4		1	9	42	14	10

Chiffres clés

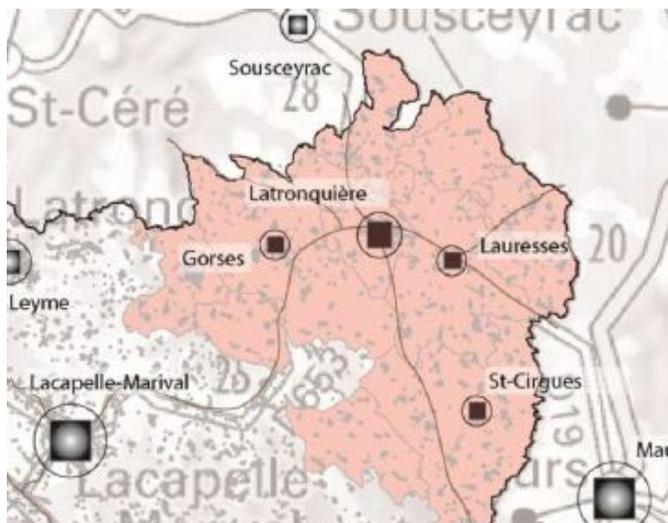
- **5 450 habitants** en 2016, évolution entre 2011 et 2016 de -1,7 %.

- **2 378 résidences principales** en 2015, évolution annuelle moyenne entre 2010 et 2015 +0,22%.

- **499 logements vacants** en 2016, soit une augmentation de 72 logements vacants entre 2011 et 2016.

SOURCE : SCoT DU PAYS DE FIGEAC, 2016

Bassin de vie de Latronquière



Synthèse du volet habitat, formulé par le SCoT du Pays de Figeac sur le bassin de vie de Latronquière (sur les 6 ans)

TOTAL Lgts	Résidences principales					Accession (=Log SCoT - RS - Locatif)	Résidences secondaires	Reconquête du vacant
	Locatif social public			Locatif privé				
	PLAI (30%)	PLUS (62%)	PLS (8%)	Locatif libre	Locatif social privé			

	CC Grand Figeac	1675	36	74	10	112	181	918	344	125
BV Latronquière		127	1	4	0	1	11	78	32	22
Latronquière	24%	29	0	1		0	2	17	8	8
Communes relais	28%	34	0	1		0	3	20	9	9
Gorse	27%	9	0	0		0	1	6	2	2
Laresse	19%	7	0	0		0	1	4	2	2
St Cirgues	37%	12	0	0		0	1	8	3	3
Communes rurales (7 communes)	22%	27	0	1		0	2	16	7	5

SOURCE : SCoT DU PAYS DE FIGEAC, 2016

Chiffres clés

- **2 457 habitants** en 2016, évolution entre 2011 et 2016 de -3,5%.

- **958 résidences principales** en 2015, évolution annuelle moyenne entre 2010 et 2015 -0,65%.

- **263 logements vacants** en 2016, soit une augmentation de 37 logements vacants entre 2011 et 2016.

Bassin de vie de Gramat



Chiffres clés

- **1 147 habitants** en 2016, évolution entre 2011 et 2016 de +1,3%.

- **508 résidences principales** en 2015, évolution annuelle moyenne entre 2010 et 2015 +0,02%.

- **64 logements vacants** en 2016, soit une augmentation de 26 logements vacants entre 2011 et 2016.

Synthèse du volet habitat, formulé par le SCoT du Pays de Figeac sur le bassin de vie de Gramat (sur les 6 ans)

TOTAL Lgts	Résidences principales					Accession (=Log SCoT - RS - Locatif)	Résidences secondaires	Reconquête du vacant
	Locatif social public			Locatif privé				
	PLAI (30%)	PLUS (62%)	PLS (8%)	Locatif libre	Locatif social privé			

CC Grand Figeac	1675	36	74	10	112	181	918	344	125
BV Gramat	41	1	1	0	2	4	20	13	5
Communes rurales (5 communes)	41	1	1	0	2	4	20	13	5

SOURCE : SCoT DU PAYS DE FIGEAC, 2016

<p>Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les nouveaux logements au plus près des pôles d'emplois et services. • Accroître l'offre nouvelle de logements, orientée et régulée, pour produire un urbanisme durable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Action 1.1 : Renforcer durablement l'offre de logements.
<p>Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participer au rééquilibrage des filières de production / produire dans l'ancien. • Adapter l'offre en centre bourg aux aspirations et évolutions des modes de vie des ménages. • Prioriser la rénovation énergétique du parc privé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Action 2.1 : Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leurs centres. • Action 2.2 : Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquière, Aynac). • Action 2.3 : Soutenir les opérations de rénovation urbaine. • Action 2.4 : Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac. • Action 2.5 : Mise en place d'une politique de sortie de la vacance.
<p>Orientation 3 : Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public à l'échelle du Grand Figeac</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre HLM adaptée aux besoins. • Un parc HLM à améliorer pour garantir son attractivité. • Rééquilibrage de l'offre HLM. • Redéfinir les équilibres de peuplement. • Animer et informer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Action 3.1 : Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté. • Action 3.2 : Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien.

<p>Orientation 4 : Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le déploiement de solutions diversifiées et adaptées au vieillissement et au handicap (habitat inclusif, habitat participatif, résidences autonomes, ...). • Le développement d'une offre d'hébergements pour les jeunes, actifs arrivant sur le territoire et travailleurs de courtes durées. • La poursuite des objectifs d'accueil des gens du voyage. • L'identification des logements indignes. • L'identification des logements d'urgence. 	<ul style="list-style-type: none"> • Action 4.1 : Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres. • Action 4.2 : Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers. • Action 4.3 : Participer à la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyages permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre. • Action 4.4 : Lutter contre l'habitat indigne. • Action 4.5 : Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables.
<p>Orientation 5 : Maîtriser le foncier à vocation d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaborer une stratégie foncière d'anticipation et de projet. • Assurer le suivi de la consommation foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> • Action 5.1 : Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace. • Action 5.2 : Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire.
<p>Orientation 6 : Développer les outils d'observation et d'animation du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer un pilotage opérationnel et réactif du PLH, en lien avec les évolutions démographiques du territoire. • Mettre en place un Observatoire de l'habitat. • Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement. • Mettre en place un Observatoire du foncier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Action 6.1 : Animer la politique habitat du Grand Figeac.

A photograph of a village square. On the left is a two-story stone building with a red-tiled roof and dark shutters. To the right is a large wooden pavilion with a gabled roof. The square is paved with cobblestones and has a small tree in the center. The sky is clear blue.

Partie 2

LE PROGRAMME D' ACTIONS

Action 1.1 : Renforcer durablement l'offre de logements

Contexte :

Depuis 1999, la population n'a cessé de croître pour atteindre 43 499 habitants en 2016. Son taux de croissance annuel moyen est de + 0,27% sur la période 2011-2016 (soit + 118 habitants en plus par an). En réaction à ce constat et au regard des évolutions démographiques des 5 dernières années et des ambitions du territoire, les perspectives d'évolution démographique retenues se portent sur la « projection basse du SCoT » avec un taux de croissance annuel moyen de +0,46% sur la période 2016-2027 (soit +205 habitants en plus par an) ou 45 751 habitants en 2027.

Cet objectif de développement marque une volonté de conforter durablement son attractivité. Cette ambition est déclinée en matière d'habitat dans le PLH. Pour cela le développement résidentiel se doit de répondre à des objectifs qualitatifs et quantitatifs. Quantitativement au regard d'objectifs inscrits dans le SCoT du Pays de Figeac et qualitativement sur la promotion de produits-logement diversifiés et accessibles financièrement.

A l'heure actuelle, les centralités connaissent une certaine perte de dynamisme et d'attractivité

au profit d'une extension de l'urbanisation non maîtrisée, le plus souvent dans les premières couronnes des pôles, et pour les communes le plus rurales, à plusieurs kilomètres des services. Ce modèle de développement n'est plus souhaité.

Objectifs :

- Permettre la production de 222 logements par an, pour atteindre environ 1 330 résidences principales supplémentaires en 6 ans afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements, liés au desserrement des ménages, besoins des nouveaux arrivants, et ainsi fluidifier les parcours résidentiels.
- Assurer une production diversifiée pour loger tous les types de ménages.
- Soutenir et concentrer une partie du développement de l'habitat en priorité sur le pôle urbain et sur les pôles intermédiaires et de proximité, puis, dans les communes rurales. Ainsi, le PLH oriente la répartition de la production des logements à l'horizon 2027 à hauteur de **37% au sein du pôle urbain, 27% au sein des polarités, et 36% dans les communes rurales (voir annexe, feuilles de route par bassin de vie).**

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre :

1. Introduction au niveau du PADD du PLUi pour répartir géographiquement le volume de production de résidences principales.
2. Mobilisation de l'ensemble des moyens techniques et financiers dédiés à la mise en oeuvre du PLH.
3. Suivre la production des résidences, en mettant en place une coordination régulière et concertée avec les communes.

Champ d'action :

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage :

- Grand Figeac.

Partenariat :

- Communes, acteurs et opérateurs de l'habitat (bailleurs sociaux, aménageurs, lotisseurs, ...).

Indicateurs d'évaluation :

- Logements autorisés et commencés en date réelle par rapport aux objectifs (lien avec les objectifs du PADD du PLUI).

Echéancier :

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers :

- Inclus dans l'ingénierie du PLUi.
- 0,3 ETP existant.

Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs

Action 2.1 : Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et valorisation de leurs centres

Contexte :

Grand Figeac souhaite avoir une action renforcée sur les principales centralités du territoire afin de mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur revitalisation.

Le parc ancien et les conditions d'habitat au sens large ne correspondent plus aux attentes d'un certain nombre de ménages, notamment des ménages familiaux, qui privilégient la construction neuve en périphérie ou résident dans les polarités extérieures au territoire (logements anciens, absence d'espace extérieur, manque de stationnement, ...). L'offre commerciale est également concurrencée par une offre développée en périphérie. Les centralités sont de plus en plus confrontées à une certaine spécialisation sociale dans l'accueil des ménages de petite taille et des ménages plus modestes.

Objectifs

- Redynamiser et requalifier l'ensemble des centres-bourgs et centres-villes ayant des

fonctions de centralité (espaces publics / commerces / services).

- Favoriser le recyclage foncier pour produire de nouveaux logements dans l'ancien et ainsi participer au rééquilibrage des filières de production.
- Mobiliser les investisseurs publics / privés.

Moyens opérationnels et conditions de mise en œuvre

1. Mise en place d'une ingénierie qualifiée permettant l'animation et l'articulation des dispositifs de requalification et de redynamisation des centres bourgs et centres villes :

- Le programme « **Action Cœur de Ville pour Figeac** » et le programme d'appui dédié à la revitalisation des petites villes « **Petites villes de demain pour Cajarc, Capdenac-Gare et Lacapelle-Marival** » ;

« Action Cœur de Ville » participe à la redynamisation des centres villes dans le cadre du dispositif national dont la ville de Figeac fait partie depuis 2018. L'objectif de ce programme est d'inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions

de vie dans les villes moyennes.

« Petites villes de demain » est un programme d'action lancé en octobre 2020 par le gouvernement afin de redynamiser 1600 petites villes françaises (de moins de 20 000 habitants) dont Cajarc, Capdenac-Gare et Lacapelle-Marival font parties. Les objectifs sont : maintenir et développer le commerce, conforter les services, accélérer la réhabilitation des logements et valoriser le patrimoine et le caractère de ces villes. Ce dispositif vient s'inscrire dans le prolongement d'Action Cœur de Ville.

- **L'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) sur Figeac et l'ORT multisite (Aynac, Bagnac-sur-Célé, Cajarc, Capdenac-Gare, Lacapelle-Marival et Latronquière) ;**

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. L'ORT permet d'être éligible au dispositif « Denormandie » dans l'ancien, un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif.

- **Le dispositif « Bourgs-Centres » (Figeac, Bagnac-sur-Célé, Cajarc, Capdenac-Gare, Lacapelle-Marival, Latronquière et Livernon-Assier) ;**

Ce dispositif « Bourg-Centre » s'inscrit dans la politique contractuelle 2018-2021 menée par la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée. Il s'agit par ce biais de répondre à des spécificités territoriales et d'apporter des solutions concrètes en matière de logement, de commerces, d'espaces publics, de cadre de vie... L'enjeu principal consiste à maintenir et/ou renforcer l'attractivité des petites villes, des bourgs ruraux ou péri-urbains, un des axes notamment étant d'anticiper et d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants.

- **Réhabilitation d'habitats « patrimoniaux » en centre-bourg pour l'ensemble des communes ;**

Le Grand Figeac fait partie des territoires retenus dans le cadre du Plan national en faveur du dispositif DAUGE. L'objectif est de s'intéresser à la dévitalisation des centres-bourgs, à l'habitat vacant et délabré, pour redonner une dynamique et une attractivité aux communes dont le patrimoine et l'environnement sont remarquables. Dans ce sens, la mission DAUGE est chargée de la revitalisation, d'accompagner les communes dans le montage de projets

de réhabilitation d'habitats « patrimoniaux » en centre-bourg et d'accompagner les communes éligibles au dispositif « Bourgs-Centres » de la région Occitanie.

2. Mettre en place des dispositifs de sensibilisation / prévention en direction des propriétaires bailleurs de biens vacants depuis plus d'un an, permettant de promouvoir le dispositif dit « DENORMANDIE » ou « MALRAUX ».

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Mobilisation de tous les acteurs et notamment les maîtrises d'ouvrage publiques locales – Bailleurs, aménageurs, ... – au service de la stratégie territoriale de redynamisation, ADIL

Indicateurs de réalisation

- Mobilisation et mise en œuvre effectives par exemple du dispositif ORT.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- 0,5 ETP existant (Mission DAUGE) jusqu'à fin 2021, à maintenir .

Action 2.2 : Mise en place en oeuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquière, Aynac)

Contexte :

Le parc de logements est relativement ancien, 51% des bâtiments ont été réalisés avant 1948 et 20% des bâtiments ont été réalisés entre 1948 et 1980, soit avant la mise en oeuvre des réglementations thermiques.

La vacance structurelle du territoire Communautaire représente, elle, 7% du parc de logements.

De plus, 85 signalements de logements indignes sont recensés sur le Grand Figeac : 61 depuis 2008 sur les communes lotoises dont 32 sur Figeac et depuis 2013 (date de création du PDLHI 12) 24 sur les communes aveyronnaises dont 20 sur Capdenac-Gare.

Ainsi, la rénovation et l'adaptation du parc de logements constituent l'un des axes majeurs de la politique du logement du Grand-Figeac.

Objectifs

- Accentuer la dynamique de réhabilitation énergétique sur l'ensemble du territoire.
- Redonner de l'attractivité aux centres des communes pôles afin de maintenir un bon niveau d'équipements et de services, profitant à l'ensemble du territoire.
- Se saisir du dispositif Action Cœur de Ville sur Figeac pour favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, pour y développer une offre locative d'habitat et de commerce rénovée.
- Traiter les situations de mal logement (indécence, insalubrité, ...).
- Valoriser le patrimoine architectural.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Poursuivre le dispositif d'accompagnement et d'aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU et de l'OPAH.
2. Animation / Conseil : accompagnement au montage technique et financier, recourir aux outils coercitifs en complémentarité des outils incitatifs (RHI-THIRORI).
3. Aides financières pour les travaux de priorité

« classiques » :

- Travaux d'amélioration énergétique ou de sortie de précarité énergétique ;
- Travaux de lutte contre l'habitat indigne, très dégradé ou dégradé ;
- Travaux d'autonomie / Maintien à domicile.

4. Aides financières pour le portage-recyclage du foncier stratégique.

5. Objectif de 54 dossiers (27 PO et 27 PB) / an soit 269 dossiers sur 5 ans.

Champ d'action

- Polarités du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Département du Lot (Déléataire des aides à la pierre dans le Département), Etat / Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) / ANAH, Communes, Région Occitanie, Caisse des Dépôts et des Consignations, ADIL, Quercy Energie, Action logement, propriétaires occupants et bailleurs, etc.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements réhabilités par rapport à la convention.
- Nombre de logements sortis de vacance.
- Nombre de logements dégradés remis sur le marché.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Phase 1 : Mise en oeuvre et suivi de l'OPAH-RU et de l'OPAH
Phase 2 : Reconduction ?

Moyens humains et financiers

- Aide aux travaux PO et PB : 132 200 € / an
- Ingénierie : 24 000 € / an
- Etude RHI-THIRORI : 20 000 € (2021) / 24 000 € (2022)
- 0,5 ETP existants

Critères d'obtention des primes de la Communauté de Communes du Grand Figeac (d'après la convention OPAH-RU Multisites 2021-2025 et OPAH Multisites 2021-2025)

La Communauté de Communes du Grand

Figeac s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

- Aides à destination des propriétaires occupants :
 - Attribution d'une prime de 750€ liée à des travaux d'amélioration énergétique ou de sortie de précarité énergétique, prime conditionnée à l'obtention d'une aide Anah, sous réserve d'une validation en commission.
 - Attribution d'une prime de 500€ pour des travaux d'autonomie ou de maintien à domicile, prime conditionnée à l'obtention d'une aide Anah, sous réserve d'une validation en commission.
 - Subvention de 5% se basant sur les mêmes plafonds de travaux que l'Anah pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne, très dégradé ou petite LHI, aide conditionnée à l'obtention d'une aide

Anah, sous réserve d'une validation en commission.

- Aides à destination des propriétaires bailleurs :
 - Subvention de 5% avec les mêmes plafonds de travaux que l'Anah, aide conditionnée à l'obtention d'une aide Anah, sous réserve d'une validation en commission.

Concernant l'OPAH-RU Multisites, les montants prévisionnels d'engagement de la Communauté de Communes du Grand Figeac maître d'ouvrage, consacrés à l'opération sont de 30 800 € / an dont :

- Aide aux travaux PO et PB, environ 543 000 €.
- Ingénierie : 84 000 €.
- Etude RHI-THIRORI : 44 000 €

Concernant l'OPAH Multisites, les montants prévisionnels d'engagement de la Communauté de Communes du Grand Figeac maître d'ouvrage, consacrés à l'opération sont de 154 000 € dont :

- Aide aux travaux PO et PB, environ 118 000 €.
- Ingénierie : 36 000 €.

Action 2.3 : Soutenir les opérations de rénovation urbaine

Contexte :

Acteur dans la production de logement sociaux d'intérêt communautaire, dans du patrimoine ancien ayant un caractère remarquable, Grand Figeac lutte contre la dévitalisation des centres-bourgs, à l'habitat vacant et délabré, pour redonner une dynamique et une attractivité aux communes dont le patrimoine et l'environnement sont admirables.

Objectifs

- Soutien financier et en ingénierie, dans le cadre d'opérations pilotes pour restructurer des îlots en difficulté, requalifier du bâti ancien dégradé en centre-ville / bourg.
- Cette action pourra porter sur les secteurs prioritaires qui auront été définis en amont, dans le cadre du référentiel foncier (action 5.2).
- Se saisir de l'opportunité de réhabilitation de certains locaux commerciaux pour produire des logements.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Apporter une aide en matière d'ingénierie foncière aux communes (études préalables) :

- Définition du projet, faisabilité technique et financière (recherche de financements...), négociation foncière (voie amiable, droit de préemption, expropriation pour cause d'utilité publique), montage du projet, sollicitations de partenariats.

2. Poursuivre la mission de soutien aux communes de production de logements en acquisition-amélioration de bâtiments patrimoniaux dans les centres-bourgs.

3. Faciliter la prise en charge du déficit foncier dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine :

- Mise en place d'un fonds de concours de Grand Figeac portant sur le financement du déficit foncier d'opérations complexes (acquisition de bâti, démolition, dépollution et travaux) ;
- Condition requise d'une participation de la commune à ce déficit ;
- Critères de partage du déficit d'opération entre commune et Grand Figeac à définir ;
- Les modalités de prise en charge des déficits d'opération par Grand Figeac seront

précisées dans le règlement des aides.

La particularité du Fonds est de s'adresser aux projets dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre. Il n'a donc pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective des projets.

Cette subvention s'adresse uniquement aux actions de recyclage, c'est à dire, l'acquisition du foncier, les travaux de proto-aménagement (démolition, ...) et la MOE de ces travaux, si le bilan d'aménagement fait apparaître un déficit. Les travaux d'aménagement au sens propre ne sont pas subventionnés.

4. Favoriser les échanges avec l'ARAC Occitanie et l'EPF Occitanie.

L'Agence Régionale Aménagement Construction Occitanie a été créée en 2016 pour contribuer à l'ambition de la nouvelle Région : assurer un développement harmonieux et durable de l'ensemble des territoires. Afin de répondre aux différents types de projets en matière d'investissement et de portage immobilier sur le territoire de l'Occitanie, l'ARAC s'est dotée d'outils de portage dédiés notamment

un outil de restructuration commerciale et artisanale (FOCCAL) pour favoriser le maintien ou l'installation du commerce et de l'artisanat de proximité, et plus globalement en faveur de la vitalité des villes, petites et moyennes et des bourgs centres. Grâce à ce nouveau dispositif, il est proposé de racheter et de rénover les locaux commerciaux pour garantir une offre immobilière vraiment adaptée aux moyens des commerçants et des artisans.

L'EPF d'Occitanie est au service de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement et de logement sur l'ensemble des territoires qu'il couvre. En agissant sur la maîtrise foncière et en contribuant à une forme de régulation des prix du foncier il doit permettre : la construction de logements dont des logements locatifs sociaux, la construction de la ville et de territoires durables avec une mixité des fonctions, la maîtrise de la consommation d'espace, la préservation et la valorisation de la biodiversité et des terres agricoles, la prévention des risques naturels et la lutte contre le réchauffement climatique.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac.

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Etat, Conseils Départementaux, Caisse des dépôts, CAF/MSA, Bailleurs sociaux, Action logement, EPF, ARAC.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de bâtis / d'îlots requalifiés – Montant des aides versées.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- 0,5 ETP / 0.3 existant et 0.2 à créer
- Soutien aux communes, productions de logements en acquisition-amélioration de bâtis patrimoniaux : ponctuel / après analyse de demandes
- Déficit foncier pour la requalification d'îlots : 600 000€ (investissement)

Action 2.4 : Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac

Contexte :

Le PIG (2015-2020) basé sur une animation de proximité a permis sur les 4 premières années d'aider 689 logements représentant 640 propriétaires occupants, et 49 propriétaires bailleurs. Le PIG a permis d'accompagner majoritairement des ménages s'engageant dans les travaux d'économie d'énergie (447 ménages aidés) et d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap (163 ménages aidés).

La Communauté de communes du Grand Figeac décide de poursuivre la dynamique enclenchée et engage un nouveau PIG pour 2021-2023.

Objectifs

- Lutter contre l'habitat indigne (voir fiche 4.4) et logements très dégradés / Lutter contre la précarité énergétique / Adaptation du logement.
- Favoriser une production de logements à

loyer maîtrisé.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Poursuivre le repérage des logements indignes.
2. Poursuivre le travail d'information, de communication et d'animation auprès du public par l'équipe opérationnelle dédiée, en participant à des réunions et événements publics, en publiant des articles de presse sur internet, dans les bulletins municipaux et dans les journaux locaux, en distribuant des flyers et affiches de sensibilisation.
3. L'équipe d'animation assistera le propriétaire pour le montage des dossiers de conventionnement des logements (prioritairement dans les bourgs structurants).
4. Assurer la maîtrise d'ouvrage du PIG.
5. Objectifs quantitatifs de logements à réhabiliter sur la période 2021 - 2023 :
 - Pour les logements occupés par leur propriétaire (PO) : **161 logements/an** dont 131 logements pour le territoire Lotois et 30 logements pour les communes aveyronnaise ;
 - Pour les logements de propriétaires

bailleurs (PB) : **8 logements/an** dont 4 logements dans le Lot et 4 logements en Aveyron.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Département du Lot (Déléataire des aides à la pierre dans le Département), Etat / ANAH, Communes, Région Occitanie, Caisse des Dépôts et des Consignations, ADIL, Quercy Energie, Action logement, PO - PB, etc.

Indicateurs de réalisation

- Bilan de ses impacts (nombre et type de logements rénovés, nombre de communes concernées).

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Phase 1 : Poursuite du PIG 2021-2023

Phase 2 : PIG potentiellement renouvelable pour un ans, deux fois

Phase 3 : Mise en place d'un nouveau PIG ?

Moyens humains et financiers

- Aide aux travaux PO et PB : 150 000 € / an
- Ingénierie : 36 000 € / an
- 0,3 ETP existant

Critères d'obtention des primes de la Communauté de Communes du Grand Figeac (d'après la convention PIG 2021-2023)

La Communauté de Communes du Grand Figeac s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

- Aides à destination des propriétaires occupants :
 - Attribution d'une prime de 750€ liée à des travaux d'amélioration énergétique ou de sortie de précarité énergétique, prime conditionnée à l'obtention d'une aide Anah, sous réserve d'une validation en commission.
 - Attribution d'une prime de 500€ pour des travaux d'autonomie ou de maintien à domicile, prime conditionnée à l'obtention d'une aide Anah, sous réserve d'une validation en commission.
 - Subvention de 5% en se basant sur les mêmes plafonds de travaux que l'ANAH pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne, très dégradé ou plafonnée à 1 000€ pour des travaux petite LHI, aide conditionnée à l'obtention d'une aide Anah, sous réserve d'une validation en commission.
- Aides à destination des propriétaires bailleurs :
 - Attribution de 1000€ pour des travaux concernant des logements « moyennement dégradés ».

- Subvention de 5% en se basant sur les mêmes plafonds de travaux que l'ANAH pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, aide conditionnée à l'obtention d'une aide Anah, sous réserve d'une validation en commission.

Les montants prévisionnels d'engagement de la Communauté de Communes du Grand Figeac maître d'ouvrage, consacrés à l'opération sont de 557 160 € dont :

- Aide aux travaux PO et PB, environ 448 500 €.
- Ingénierie : 108 660 €.

Action 2.5 : Mise en place d'une politique de sortie de la vacance

Contexte :

Grand Figeac est concerné par un taux de vacance important et en augmentation :

- Une situation particulièrement prégnante dans les centres des polarités ;
- Une vacance concentrée dans le parc ancien.

Le développement de l'offre de logements constitue un enjeu fondamental pour répondre aux besoins des ménages. A ce titre, la remise sur le marché de logements vacants représente un gisement potentiel prioritaire.

Objectifs

- Inciter les propriétaires à remobiliser leur bien et les acquéreurs potentiels à acheter un bien vacant.
- Accompagnement des propriétaires dans la sortie de vacance, notamment par la mise en œuvre d'opérations d'accompagnement (type PIG- OPAH – OPAH-RU).
- Réduction de la consommation foncière par la valorisation du bâti existant.

- Dégager de la vacance une ressource fiscale.

Moyens opérationnels et conditions de mise en œuvre

1. Améliorer la connaissance des situations de vacance : réalisation d'une étude spécifique.

2. Communiquer auprès des propriétaires :

- Il s'agira de contacter en priorité les propriétaires des logements qui disposent d'une « forte probabilité » de remise sur le marché. Lors de rencontres individuelles et/ou collectives, la stratégie intercommunale de reconquête du parc de logement vacants leur sera présentée, de même que les avantages d'une remise sur le marché de leur logement (soutien à l'amélioration de leur bien, rentrées financières, avantages fiscaux, redynamisation des centres-bourgs, ...).
- Il est possible que certains logements vacants n'aient pas été repérés ou que les propriétaires n'aient pu être contactés. De ce fait, une campagne d'information plus large pourra être mise en place : création et diffusion dans les lieux d'accueil du public d'une plaquette communicante.

3. Mise en œuvre d'opérations

d'accompagnement (type PIG - OPAH - OPAH-RU).

4. Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) sur les logements vacants de plus de 2 ans :

- Les logements détenus par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM), destinés à être attribués sous conditions de ressources, sont expressément exonérés de THLV.
- Le logement vacant est exempté de THLV s'il nécessite des travaux importants pour être habitable. En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement.
- Si le logement est vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur), il est exempté de THLV.
- Pas de THLV sur résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.
- La taxe est calculée en multipliant la base d'imposition par le taux d'imposition communal ou intercommunal. À cet impôt brut s'ajoutent d'autres sommes à payer, certaines obligatoirement (frais de gestion), d'autres sous condition (majoration pour base d'imposition élevée au profit de l'État) ou si la collectivité locale en a décidé (taxes additionnelles telles que la taxe Gemapi).

5. Soutenir la primo-accession à la propriété dans le vacant des centres-bourgs grâce à une aide financière incitative (5000€ /logement * 10 logements par an).

Phase 1 : Etude et communication auprès des propriétaires

Phase 2 : Mise en place de la taxe et soutien aux primo-accédants dans le vacant.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Communes, Professionnel de l'immobilier, Services fiscaux, ADIL.

Indicateurs d'évaluation

- Analyse annuelle de l'évolution de la vacance.
- Recettes engendrées par la mise en place de la THLV.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- 0,25 ETP existant (à partir de 2023)
- Etude vacance (30 000 €)
- Recette (ordre d'idée) : 100 000€ / an
- Prime à la primo-accession : 50 000€ / an

Action 3.1 : Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté

Contexte :

En 2015, on constate que 58% des ménages du Grand Figeac ont des ressources inférieures au plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social public ou privé sur le territoire. Il semble donc aujourd'hui prioritaire de trouver des nouvelles solutions en matière d'habitat au regard du contexte économique et social difficile. Le PLH souhaite ainsi contribuer au développement de l'offre dédiée aux ménages modestes.

Le déploiement de l'offre locative semble peu maîtrisé, la programmation s'opère au fil de l'eau, au gré des opportunités et des projets des opérateurs sociaux. Il est donc essentiel de mettre en place une coordination entre les acteurs sur la requalification et le rééquilibrage de l'habitat social public sur le Grand Figeac.

Objectifs

- Mise en place d'un partenariat avec les bailleurs publics pour enclencher une dynamique d'échanges, autour de la

programmation HLM (contenu et suivi des programmes, répartition, planification).

- Maintenir ou restaurer les équilibres de peuplement.
- Consolider l'information et l'accompagnement des demandeurs.
- Partager la gestion et le suivi de la demande.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Cf sous action 3.1.1. Création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL définit la politique d'orientation des attributions des logements locatifs aidés, de manière concertée avec les communes et les partenaires. Elle a pour objectif :

- de garantir et faciliter l'accès au logement des ménages ;
- de rendre le système d'attributions des logements locatifs aidés plus lisible, transparent et équitable ;
- d'améliorer la mixité sociale au sein du parc public pour rééquilibrer l'occupation sociale sur le territoire.

2. Elaborer la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) fixant :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les communes à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

3. Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) et les conventions relatives :

- au service d'accueil et d'information des demandeurs ;
- au dispositif de gestion partagée de la demande.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Communes, Organismes HLM, Conseils départementaux, Etat, Action logement, CIAS, ...

Indicateurs de réalisation

- Mise en place de la CIL
- Signature de la CIA
- Signature du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Phase 1 : Création de la CIL et réalisation du PPGD et de la CIA.

Phase 2 : Suivi et animation.

Moyens humains et financiers

- 30 000 € pour la réalisation de la CIA et du PPGD
- 0,5 ETP / 0.3 existant et 0.2 à créer

Attention action obligatoire : La Communauté de communes compte plus de 30 000 habitants et comprend au moins une commune de plus de 10 000 habitants détenant la compétence « habitat ».

Sous-action 3.1.1 : Création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Contexte :

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté définit le périmètre des territoires tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux. La communauté de communes comptant plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants détenant la compétence « habitat », le Grand Figeac est soumis à cette loi.

Objectifs

- La CIL définit la politique d'orientation des attributions des logements locatifs aidés, de manière concertée avec les communes et les partenaires. Elle a pour objectif :
 - de garantir et faciliter l'accès au logement des ménages ;
 - de rendre le système d'attributions des logements locatifs aidés plus lisible, transparent et équitable ;
 - d'améliorer la mixité sociale au sein du parc public pour rééquilibrer l'occupation sociale sur le territoire.

- Animer la politique locale de l'habitat.

Moyens opérationnels et conditions de mise en œuvre

1. Engager les travaux préparatoires à la mise en place de la CIL. Mettre en place un groupe de travail technique :

- Pour définir et identifier ses membres ;
- Pour définir les sujets à traiter, les prioriser (orientations en matière d'attribution, ...) et préfigurer les groupes de travail ;
- Pour élaborer le règlement intérieur de la CIL.

2. Mettre en place et animer la Conférence intercommunale du logement :

- Création de la CIL ;
- Mettre en place des temps d'échanges réguliers avec les membres de la CIL dans le cadre d'un comité technique élargi.

3. Adopter le règlement intérieur de la Conférence Intercommunale du Logement.

4. Déterminer les orientations stratégiques en matière d'attributions dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), visant à améliorer la mixité sociale.

5. Décliner les orientations de la CIL dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), comprenant un volet déterminant en matière d'information des demandeurs.

La Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) font partie d'un même dispositif et sont, à ce titre, pilotés par la même instance : la Conférence Intercommunale du Logement et le groupe de travail peuplement, qui en découle.

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Etat, Action logement, Conseils départementaux, Communes, Organismes HLM, CIAS, ...

Indicateurs de réalisation

- Création de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Nombre de réunions par an.

Sous-action 3.1.2 : Elaborer la Convention Intercommunale des Attributions (CIA)

Contexte :

La Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) font partie d'un même dispositif et sont, à ce titre, pilotés par la même instance : la Conférence Intercommunale du Logement et le groupe de travail peuplement, qui en découle.

La CIA est donc un document contractuel et opérationnel qui comporte, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, les engagements de chaque acteur, permettant de mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution et de répartir entre les bailleurs présents sur le territoire de l'EPCI les obligations issues des règles nationales.

Objectifs

- Renforcer la collaboration de tous les acteurs du logement afin d'améliorer la réponse aux demandeurs.
- Favoriser la mixité sociale et participer à la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement plus équilibrée.

Moyens opérationnels et conditions de mise en œuvre

1. Elaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) : animation de groupes de travail avec les communes, les bailleurs, les réservataires et les acteurs de l'accompagnement social pour élaborer la CIA.

2. La convention devra définir comment les différentes parties participent, par leur coopération notamment, au rééquilibrage territorial par les attributions. Elle devra intégrer les enjeux en matière de relogement des publics prioritaires.

3. Coordonner l'activité de tous les acteurs de la demande et des attributions - le demandeur, les réservataires, les organismes, les opérateurs de l'insertion dans le logement - en vue d'une plus grande efficacité et pertinence collective pour les ménages et les territoires, grâce à :

- La formalisation des responsabilités et orientations de chacun en matière d'attribution.
- Le partage de ces engagements avec les différents partenaires.
- Une transparence accrue des méthodes et pratiques mises en œuvre par chacun.

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Etat, Action logement, Conseils départementaux, Communes, Organismes HLM, CIAS, ...

Indicateurs de réalisation

- Bilan annuel des attributions.
- Suivi de l'occupation dans le parc social.
- Nombre de réunions par an.

Echéancier

Dès l'adoption du PLH.

Sous-action 3.1.3 : Elaborer et mettre en oeuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)

Contexte :

La Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) font partie d'un même dispositif et sont, à ce titre, pilotés par la même instance : la Conférence Intercommunale du Logement et le groupe de travail peuplement, qui en découle.

Objectifs

- Le PPGD définit les orientations destinées à :
 - Assurer une gestion partagée des demandes de logement social ;
 - Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social ;
 - Satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
 - Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur ;
 - Mettre en place des dispositifs facultatifs.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

Etatdeslieux, stratégie d'information et d'accueil, prise en compte de l'évolution du Système National d'Enregistrement, Gouvernance Local et plus précisément :

- Concevoir un réseau d'accueil avec un socle commun d'information (fascicule) et des principes d'accueil partagé (guide à l'usage du personnel d'accueil). Choisir un système de gestion partagé de la demande (SNE, Système ad hoc, ...).
 - Etablir une cotation de la demande, en lien avec l'offre disponible et les enjeux de mixité sociale et de fluidification des parcours résidentiels (cf. sous action 3.3.1).
2. Mettre en oeuvre le PPGD.
- Notamment établir les conventions d'application pour la mise en oeuvre du plan, et mettre en place le réseau d'accueil.

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Etat, Action logement, Conseils départementaux, Communes, Organismes HLM, CIAS, ...

Indicateurs de réalisation

- Enquête de satisfaction des demandeurs.

Echéancier

Dès l'adoption du PLH.

Action 3.2 : Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien

Contexte :

Revenir sur la répartition structurellement déséquilibrée de l'habitat social est un enjeu qui demeure fort. La consolidation progressive de l'offre de services dans les pôles qui maillent le Grand Figeac peut en donner l'occasion. L'amélioration de la couverture en services ouvre la perspective d'y diversifier l'habitat. Inversement, la construction de logements locatifs sociaux pourra contribuer à pérenniser l'offre de services qui est en train de s'y renforcer.

Il est donc nécessaire de définir les bases d'un partenariat avec les bailleurs publics, dans l'optique de développer l'offre de logements sociaux, de corriger les déséquilibres observés.

Enfin, le besoin de redonner de l'attractivité aux programmes anciens semble l'un des enjeux majeurs. La réhabilitation énergétique est un enjeu pour maintenir l'attractivité du parc afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre les parcs neufs et anciens.

Objectifs

- Inciter les bailleurs à l'acquisition et à l'amélioration plutôt qu'à la construction neuve.
- Proposer une offre diversifiée et adaptée de logements locatifs publics.
- Développer le parc de logements locatifs à loyer maîtrisé : environ 20 logements HLM / an.
- Permettre aux ménages aux ressources modestes de se loger en développant le parc de logements locatifs « très sociaux » à proximité des commerces et des services.
- Rééquilibrer l'offre HLM.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Soutien à la production de logements sociaux, au niveau de la reprise requalifiante du bâti vacant et un soutien fort à la production à vocation très sociale pour s'adapter à la précarité des demandeurs.
2. Mise en place d'un partenariat avec les bailleurs publics pour enclencher une dynamique d'échanges, autour de la programmation HLM (contenu et suivi des programmes, répartition, planification).

Champ d'action

- Ensemble des polarités

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Conseils départementaux, Communes, Conseil régional, Etat, Organismes HLM, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, CIAS, Etc.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements sociaux produits / financés par an.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Action 4.1 : Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres

Contexte :

Sur le territoire du Grand Figeac, la population âgée de plus de 60 ans représente en 2016 plus d'un tiers de la population. Dans ce contexte, l'offre de logement joue un rôle clé pour soutenir la volonté des personnes âgées mais aussi handicapées de vivre chez elles le plus longtemps possible. L'amélioration et l'adaptation du parc de logement existant, sa capacité à faire face aux différentes problématiques liées à l'avancée en âge ou aux situations d'handicap constituent des priorités qu'intègrent les programmes et dispositifs d'amélioration de l'habitat.

Objectifs

- Accompagner le vieillissement de la population.
- Offrir un mode d'habitat intermédiaire entre le domicile personnel et l'EHPAD.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Réalisation d'un état des lieux des solutions

logements disponibles pour répondre aux besoins et aspirations des seniors et des personnes en situation de handicap et définir une stratégie d'intervention.

2. Développer une offre de logements adaptés au vieillissement, aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap.

3. Inciter les bailleurs sociaux à inclure une part de logements adaptés.

4. Participation à la réalisation d'un projet d'habitat inclusif sur la commune de Figeac (10 logements) : 10 PLS (Prêt Locatif Social) sur la période du PLH (1000 €/log).

Champ d'action

- Pôle Urbain

Pilotage

- CIAS - Grand Figeac.

Partenariat

- Etat/ ANAH, Conseils départementaux, Organismes HLM, ARS, CCAS, CIAS, CLS, Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), EHPAD, foyers-logement, APEAI, Professionnels intervenant auprès des personnes âgées / handicapées (services & soins à domicile),

Caisse des Dépôts et des consignations, caisses de retraites.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de programmes neufs de résidences seniors portés par les bailleurs sociaux.
- Nombre de logements créés (sociaux et privés) pour seniors.
- Nombre de logements inclusifs créés.
- Nombre de dossiers Autonomie.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Phase 1 : Travaux d'autonomie dans le cadre des programmes animés d'amélioration de l'habitat

Phase 2 : En complément, réalisation de l'étude sénior et aide à la création de logements inclusifs

Moyens humains et financiers

- Réalisation d'une étude senior (fonctionnement) : entre 25 000€ et 35 000€
- Aide à la création de logements inclusifs (investissement) : 10 000€

Action 4.2 : Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers

Contexte :

Saisonniers, étudiants, jeunes travailleurs ou encore nouveaux arrivants rencontrent les mêmes difficultés de logement et ont besoin de solutions de logement souples, s'adaptant à la grande instabilité de leurs situations professionnelle et personnelle. Ils ont besoin d'une solution provisoire afin de s'installer facilement et durablement sur le territoire.

Objectifs

- Faciliter l'hébergement des nouveaux arrivants, des étudiants et des saisonniers en tenant compte de la diversité de leurs profils et besoins.
- Conforter l'attractivité de l'agglomération à l'égard des jeunes, en faisant levier sur l'amélioration de leurs conditions de logement ou d'hébergements.
- Conseiller les personnes intéressées sur les normes et conditions de logements à mettre en place, sur l'incidence fiscale de l'activité et les revenus procurés.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Encourager les réponses innovantes (logement saisonnier, colocation, logement intergénérationnel, chambre chez l'habitant pour des courts séjours, ...), via une campagne de communication notamment.
2. Mise en place d'un répertoire regroupant l'ensemble de ces logements.
3. Créer une offre de logement en T1 et T2 suffisante pour répondre à la demande actuelle.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- CIAS

Partenariat

- Grand-Figrac, DDETSPP, ADIL, Etablissements de formation et d'enseignement supérieur, mission locale, CROUS, Propriétaires bailleurs, Association Résidence Habitat Jeune « les Soleilhos », Ma nouvelle ville, Caisse des dépôts, ...

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements transitoires réalisés.
- Taux d'occupation de ces logements.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- Portage CIAS

Action 4.3 : Participer à la mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyage permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre

Contexte :

La sédentarisation des familles pose question compte tenu de la tendance à l'ancrage des groupes sur les aires d'accueil. Les ménages expriment souvent le souhait d'accéder à un logement. La sédentarisation des gens du voyage doit donc être mieux cernée et les besoins bien évalués afin de rechercher des solutions les plus appropriées au territoire.

Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale : *La MOUS a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. C'est une prestation d'ingénierie dont le champ favorise la prise en considération de situations très diverses dont l'accès au logement de gens du voyage.*

Objectifs

- Accompagner les besoins croissants de sédentarisation exprimés par les gens du voyage (en raison de la réduction des

activités économiques liées à l'itinérance, de la volonté de mieux scolariser les enfants, de l'aspiration à disposer de meilleures conditions de confort, ...).

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Participer aux groupes de travail pour l'élaboration du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Lot et de l'Aveyron (le cas échéant).

2. Participer à la mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée à la définition des besoins en matière de terrains familiaux : développer un partenariat pour la réalisation et la gestion de ces terrains familiaux (associations, bailleurs sociaux...).

3. Identification de sites pour créer des terrains familiaux, utilisation des nouveaux outils d'urbanisme (PLUi).

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Conseils départementaux - Etat

Partenariat

- Grand Figeac, CIAS, Acteurs sociaux connaissant et accompagnant les gens du voyage, Organismes HLM, caisse des dépôts, Etc.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de familles souhaitant se sédentariser.
- Nombre de familles ayant trouvé une solution d'habitat adaptée à leurs besoins.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- 0,1 ETP existant.

Action 4.4 : Lutter contre l'habitat indigne

Contexte :

L'habitat non décent et indigne recouvre plusieurs états du patrimoine bâti, qui génèrent plus ou moins des risques pour la sécurité physique ou la santé des personnes: infraction au règlement sanitaire départemental (RSD), insalubrité, saturnisme, péril.

Pour chaque cas des outils plus ou moins coercitifs existent et sont confiés à la responsabilité de différentes institutions (tribunal d'instance rapport de droit privé entre locataire et propriétaire, maire, préfet et Métropole). Toutefois, pour rendre une action de lutte contre la non décence et l'habitat indigne efficace, des dispositifs de repérage, de prévention des dégradations, de médiation et d'accompagnement des propriétaires dans la réalisation des travaux ou le relogement des locataires sont nécessaires.

Objectifs

- Améliorer les conditions de vie des occupants de logements indignes, et ceux en situation de mal-logement, propriétaires occupants ou locataires.

- Amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations.
- Accroître les procédures coercitives (arrêté de péril, insalubrité, etc.) pour débloquer des situations de logement indigne et réhabiliter les bâtiments dégradés du centre ville et des centres bourgs.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Participation aux réseaux d'acteurs créé dans le cadre des Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).
2. Améliorer le repérage et la sortie (du diagnostic jusqu'à la réalisation des travaux) des situations de logement potentiellement indigne en s'appuyant sur les acteurs intervenant au domicile : aides à domicile, travailleurs sociaux, élus, secrétaires de mairie, CCAS, CIAS, etc.
3. Organisation du circuit de traitement LHI (OPAH-RU / OPAH) relatif à la signature du protocole d'accord du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Lot.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Communes, Etat (PDLHI)/ ANAH, ARS, CAF/MSA, Conseils départementaux, CCAS / CIAS, CLS, Intervenants médico-sociaux, Equipes d'animation-suivi des programmes animés d'amélioration de l'habitat en cours ou projetés, Services d'aides à la personne intervenant à domicile, ADIL, Quercy Energie, Etc.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de communes sollicitant l'appui du Grand Figeac.
- Nombre de réunions effectuées dans le cadre de l'instance partenariat PDLHI.
- Nombre de procédures coercitives mises en oeuvre (RSD, arrêtés de péril et d'insalubrité, DUP travaux, travaux d'office, etc.).

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- Intégré dans l'animation des programmes Habiter le Grand Figeac
- 0,25 ETP existant

Action 4.5: Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables

Contexte :

La politique d'hébergement et de logement en faveur des personnes défavorisées se développe sur trois axes principaux :

- L'offre et l'accès de logement et d'hébergement ;
- La lutte contre l'habitat indigne ;
- Le traitement des impayés et la prévention des expulsions.

Aujourd'hui, le Comité d'Etudes et d'Informations pour l'insertion Sociale (CEIS) gère plusieurs hébergements d'accueil sur la Communauté de Communes du Grand Figeac : les Appartements de Coordination Thérapeutique, le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asiles, l'Hébergement d'Urgence de Transition, les Lits Halte Soins Santé et la maison relais.

En complément de ces hébergements, le réseau des assistantes sociales et du CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale) peuvent répondre aux problèmes qu'ils pourraient être amenés à identifier : Hébergement

Spécifique Jeunes, Accueil de jour géré par le Secours Catholique, la mairie de Figeac met à disposition du CCAS un local ainsi que « Le Trait d'union ».

En complément de ces hébergements, de nombreuses actions sont menées tout au long de l'année : « Actions de Noël », « Repas des aînés », aide alimentaire d'urgence, épicerie sociale et solidaire, ...

Les hébergements existants sur le territoire sont occupés à l'année. Il est également à noter, un manque de logement adapté et diversifié aux différents besoins rencontrés. De plus, un besoin en personnel supplémentaire se fait sentir sur le territoire.

Objectifs

- Améliorer et favoriser les échanges entre les acteurs du territoire pour une coordination efficace des actions d'accompagnement de ce public.
- Favoriser le développement de réponses adaptées en matière d'habitat pour les personnes en situation de détresse en lien avec les orientations du PDALHPD.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Consolider le partage de la connaissance des situations et des dispositifs de réponse entre les différentes structures, les bailleurs et les associations.
2. Créer un fichier partagé intercommunal des logements d'urgence et de leurs disponibilités.
3. Développer « l'intermédiation locative », elle permet de favoriser l'accès au logement des publics fragiles. Elle consiste à sécuriser la relation locative entre le propriétaire et l'occupant en positionnant un tiers social.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- CIAS

Partenariat

- Grand Figeac, DDETSPP, Conseils départementaux, Communes, ARS, CAF/MSA, CCAS, CLS, Intervenants médico-sociaux, Organismes HLM, Associations, Caisse des dépôts, Etc.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de places d'hébergement et de logement d'urgence.
- Suivi de l'occupation des places.
- Nombre de logements en intermédiation locative.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- Portage CIAS

Action 5.1 : Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace

Contexte :

L'enjeu est de définir une stratégie foncière à l'échelle de la Communauté de communes qui permette d'atteindre les objectifs de production de logements nouveaux définis tout organisant les complémentarités et les équilibres entre la construction neuve et la mobilisation du bâti existant.

Objectifs

- Déterminer une stratégie foncière habitat, en lien avec les orientations définies par le SCoT :
 - Promouvoir et tendre vers un mode d'urbanisation plus économe des ressources foncières et respectueux du cadre de vie, tout en répondant aux besoins en logements du territoire.
 - Favoriser le renouvellement urbain en centre-ville et centre-bourg pour en exploiter les potentialités et permettre une redynamisation de ces secteurs.

- Rendre concurrentiel le foncier en renouvellement vis-à-vis du foncier en extension, en soutenant l'équilibre des opérations et en facilitant leur maîtrise.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

Elaborer un référentiel foncier :

- Définition des périmètres d'intervention prioritaires dans chaque commune
- Identification des gisements :
 - Immobiliers : bâti vacant, bâti à l'abandon, bâti en vente
 - Non bâtis : parcelles densifiables, fonds de jardins, dents creuses
- Qualification des gisements :
 - Description du bien : référence cadastrale, surface, parcelle bâtie ou non
 - Dureté foncière : statut du/des propriétaire(s), statut d'occupation, type d'occupant
 - Coût de mutation : raccordement aux réseaux, déconstruction, suspicion de pollution, prix estimatif d'acquisition, DPE qualitatif
 - Potentiel d'aménagement : réglementaire, configuration du site, accessibilité, exposition au risque...
 - Approche sensible : valeur patrimoniale, paysagère, historique...

- Définition du caractère stratégique / opportunité d'acquérir le bien par préemption en fonction des objectifs de la stratégie foncière.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Communes, Etat.

Indicateurs de réalisation

- Evolution des actions de maîtrise foncière ciblées sur les espaces d'enjeu stratégique.
- Nombre de projets, volume foncier, ciblés par les outils d'anticipation et de maîtrise foncière ciblées par les outils d'anticipation et de maîtrise foncière au sein du PLUi.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- Définition du référentiel foncier : 0,3 ETP conjoint action 5.2 à créer

Action 5.2 : Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire

Contexte :

La stratégie foncière nécessite un appui technique auprès des communes et/ou particuliers, pour leur permettre de mieux cerner le potentiel habitat repéré dans le référentiel, d'évaluer les conditions de faisabilité et de réussite des programmes. Il s'agit donc de tirer parti et d'optimiser les opportunités identifiées. L'élaboration conjointe entre le PLH et le PLUi crée ici les conditions favorables pour y parvenir.

Objectifs

- Homogénéisation des pratiques et interventions dans le respect des projets des communes, de l'équilibre social de l'habitat et de la stratégie inscrite dans le SCoT.
- Se saisir d'opportunités foncières pour la réalisation d'opérations à dimension stratégique et/ou d'intérêt communautaire et communal.
- Evaluer et asseoir les conditions de faisabilité et de réussite des programmes

stratégiques.

- Promouvoir des formes d'habiter attractives et innovantes.

Moyens opérationnels et conditions de mise en oeuvre

1. Conseil apporté aux particuliers et aux communes peu ou pas dotées de moyens et compétences techniques spécifiques.
2. Pilotage par le « service urbanisme » du Grand Figeac, avec le concours d'expertises externes selon les dossiers et projets (juridique, montage d'opérations, réglementation et planification, procédures d'aménagement...).
3. Réaliser des études opérationnelles, dans les secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.
4. Poursuivre le travail collaboratif initié par les ateliers du PLH et du PLUi, entre les élus et les professionnels du territoire :

- Journées des professionnels de l'habitat / Assises du foncier ;
- Journées techniques avec les communes sur le foncier et la programmation logement.

Champ d'action

- Ensemble des communes du Grand Figeac

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Communes, Etat, CAUE, EPF, Action logement, ARAC.

Indicateurs de réalisation

- Nombre d'études de faisabilités réalisées ;
- Nombre d'OAP mises en place ;
- Volume de foncier, nombre de logements ciblés par les études de faisabilité ;
- Types et moyens d'actions foncières mises en oeuvre.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- 0,3 ETP à créer (conjoint action 5.1)
- budget prévisionnel à consacrer sur missions d'expertise (évalué à 10 journées par an x 750€ soit 7 500€ / an).

Développer les outils d'observation et d'animation du PLH

Action 6.1 : Animer la politique de l'habitat du Grand Figeac

La gouvernance du PLH et l'animation permanente des acteurs de l'habitat constituent des conditions de réussite de la mise en œuvre des orientations et actions du PLH, au-delà des moyens financiers et humains affectés au programme.

Chaque année, l'état d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions doit être évalué. En fonction des conclusions de l'évaluation, les élus auront le choix de :

- Valider la poursuite du programme d'actions approuvé par l'Etat.
- Réajuster ou réorienter le programme d'actions en fonction des évolutions du contexte sociodémographique et immobilier local. En cela, la mise en place d'un observatoire de l'habitat optimise la qualité d'évaluation d'un PLH.

Pour la bonne réussite des ambitions du PLH, il est important de bien articuler le travail entre les instances politiques et techniques relatives à la mise en œuvre du PLH, avec l'élaboration et la mise en œuvre du futur PLUi, et les travaux de la CIL, afin que l'ensemble des enjeux du Grand

Figeac autour de l'habitat et de l'urbanisme soient pris en compte et cohérents dans leur réalisation.

Objectifs

- Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH: création d'une gouvernance spécifique
- Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat.
- Favoriser l'échange avec les partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat et communes en poursuivant la dynamique partenariale engagée au cours de l'élaboration du PLH.
- Réajuster ou réorienter le programme d'actions en fonction des évolutions du contexte socio-démographique et immobilier local. En cela, la mise en place d'un observatoire de l'habitat optimise la qualité d'évaluation d'un PLH.
- Favoriser la diffusion de l'information.

Moyens opérationnels et conditions de mise en œuvre

1. Constituer un comité de pilotage du PLH
2. Création d'un Observatoire de l'Habitat, du Foncier et de l'Immobilier.
3. Création d'un fichier partagé intercommunal des logements d'urgence et de leurs disponibilités.
4. Organisation de réunions d'évaluation annuelles avec l'ensemble des acteurs intervenant sur le PLH.

Pilotage

- Grand Figeac.

Partenariat

- Communes, Ensemble des partenaires intervenant sur le PLH, Observatoire Départemental de l'Habitat (Etat et Conseil Départemental).

Indicateurs de réalisation

Mise au point de tableaux de bord permettant de suivre l'activité du PLH, d'évaluer les évolutions de conjoncture, les dynamiques de développement - Production régulière (à définir) de publication sur l'observation.

Echéancier

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Moyens humains et financiers

- 0,3 ETP à créer sur le volet coordination et administratif (transversal avec l'ensemble des actions du PLH).

	Indicateurs de réalisation	Indicateurs d'évaluation	Sources et fournisseurs de données
	<i>Ces indicateurs suivent des éléments non quantifiables qui sont d'intérêt stratégique en termes de réalisation. Cela peut être la réalisation d'une étude, la mise en place de dispositifs, ...</i>	<i>Ces indicateurs quantitatifs doivent permettre de relativiser des atteintes d'objectifs chiffrés.</i>	
Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en équilibrant l'armature du territoire			
Action 1.1		Logements autorisés et commencés en date réelle par rapport aux objectifs (lien avec les objectifs du PADD et du PLUi)	Sitadel
Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs			
Action 2.1	Mobilisation et mise en oeuvre effectives par exemple du dispositif ORT		Grand Figeac
Action 2.2	Nombre de logements sortis de vacance / Nombre de logements dégradés remis sur le marché	Nombre de logements réhabilités par rapport à la convention	Grand Figeac / ANAH / Départements
Action 2.3	Nombre de bâtis / d'îlots requalifiés / Montant des aides versées		Grand Figeac
Action 2.4	Bilan de ses impacts (nombre et type de logements rénovés, nombre de communes concernées)		Grand Figeac / ANAH
Action 2.5		Analyse annuelle de l'évolution de la vacance / Recettes engendrées par la mise en place de la THLV	Grand Figeac
Orientation 3 : Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public			
Action 3.1	Mise en place de la CIL / Signature de la CIA et du PPGD		Grand Figeac / Etat
Action 3.2	Nombre de logements sociaux produits / financés par an		Grand Figeac / Bailleurs
Orientation 4 : Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées			
Action 4.1	Nombre de programmes neufs de résidences seniors portés par les bailleurs sociaux / Nombre de logements créés (sociaux et privés) pour seniors - Nombre de logements inclusifs créés - Nombre de dossiers Autonomie		Grand Figeac / Départements / ARS
Action 4.2	Nombre de logements transitoires réalisés / Taux d'occupation de ces logements		Grand Figeac
Action 4.3	Nombre de familles souhaitant se sédentariser / Nombre de familles ayant trouvé une solution d'habitat adaptée à leurs besoins		Conseils départementaux / Etat

Action 4.4	Nombre de communes sollicitant l'appui du Grand Figeac / Nombre de réunions effectuées dans le cadre de l'instance partenariat PDLHI / Nombre de procédures coercitives mises en oeuvre (RSD, arrêtés de péril et d'insalubrité, DUP travaux, travaux d'office, ...)		Grand Figeac / PDLHI
Action 4.5	Nombre de places d'hébergement et de logement d'urgence / Suivi de l'occupation des places / Nombre de logement en intermédiation locative		Grand Figeac / CIAS
Orientation 5 : Maîtriser le foncier à vocation d'habitat			
Action 5.1	Evolution des actions de maîtrise foncière ciblés sur les espaces d'enjeu stratégique / Nombre de projets, volume foncier, ciblés par les outils d'anticipation et de maîtrise foncière au sein du PLUi		Grand Figeac
Action 5.2	Nombre d'études de faisabilité réalisées / Nombre d'OAP mises en place / Volume de foncier, nombre de logements ciblés par les études de faisabilité / Types et moyens d'actions foncière mises en oeuvre		Grand Figeac
Orientation 6 : Développer les outils d'animation et d'observation du PLH			
Action 6.1	Mise au point de tableaux de bord permettant de suivre l'activité du PLH, d'évaluer les évolutions de conjoncture, les dynamiques de développement / Production régulière (à définir) de publication sur l'observation		Grand Figeac / Etat / Départements

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire						
Action 1.1 Renforcer durablement l'offre de logements						
Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs						
Action 2.1 Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leurs centres						
Action 2.2 Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquière, Aynac)						
Action 2.3 Soutenir les opérations de rénovation urbaine						
Action 2.4 Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac						
Action 2.5 Mise en place d'une politique de sortie de la vacance						
Orientation 3 : Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public						
Action 3.1 Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté						
Action 3.2 Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien						
Orientation 4 : Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées						
Action 4.1 Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres						
Action 4.2 Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers						
Action 4.3 Participer à la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyage permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre						
Action 4.4 Lutter contre l'habitat indigne						
Action 4.5 Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables						
Orientation 5 : Maîtriser le foncier à vocation d'habitat						
Action 5.1 Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace						
Action 5.2 Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire						
Orientation 6 : Développer les outils d'animation et d'observation du PLH						
Action 6.1 Animer la politique de l'habitat du Grand Figeac						



Partie 3

LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES DIFFERENTS PARTENAIRES

Synthèse - Moyens financiers prévisionnels requis sur la durée du PLH

Prévisionnel en fonctionnement (hors ETP)							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022-2027
<i>Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire</i>							
Action 1.1 Renforcer durablement l'offre de logements	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs</i>							
Action 2.1 Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leurs centres	-	-	-	-	-	-	-
Action 2.2 Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquière, Aynac)	-	-	-	-	-	-	-
Action 2.3 Soutenir les opérations de rénovation urbaine	-	-	-	-	-	-	-
Action 2.4 Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac	-	-	-	-	-	-	-
Action 2.5 Mise en place d'une politique de sortie de la vacance	15 000 €	15 000 €	50 000€	50 000€	50 000€	50 000€	230 000 €
<i>Orientation 3 : Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public</i>							
Action 3.1 Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté	30 000 €	-	-	-	-	-	30 000 €
Action 3.2 Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 4 : Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées</i>							
Action 4.1 Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres	-	-	-	-	15 000 €	15 000 €	30 000 €
Action 4.2 Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.3 Participer à la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyage permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.4 Lutter contre l'habitat indigne	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.5 Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 5 : Maîtriser le foncier à vocation d'habitat</i>							
Action 5.1 Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace	-	-	-	-	-	-	-
Action 5.2 Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	45 000 €
<i>Orientation 6 : Développer les outils d'animation et d'observation du PLH</i>							
Action 6.1 Animer la politique de l'habitat du Grand Figeac	-	-	-	-	-	-	-
Total Fonctionnement (hors ETP)	52 500 €	22 500 €	57 500 €	57 500 €	72 500 €	72 500 €	335 000€

Prévisionnel en fonctionnement (ETP)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022-2027
<i>Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire</i>							
Action 1.1 Renforcer durablement l'offre de logements	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	72 000 €
<i>Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs</i>							
Action 2.1 Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leurs centres	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	120 000 €
Action 2.2 Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquière, Aynac)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	120 000 €
Action 2.3 Soutenir les opérations de rénovation urbaine	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	72 000 € + 48 000 €
Action 2.4 Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	72 000 €
Action 2.5 Mise en place d'une politique de sortie de la vacance	-	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	50 000 €
<i>Orientation 3 : Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public</i>							
Action 3.1 Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	72 000 € + 48 000 €
Action 3.2 Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 4 : Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées</i>							
Action 4.1 Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.2 Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.3 Participer à la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyage permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre	-	-	-	0,1	0,1	0,1	12 000 €
Action 4.4 Lutter contre l'habitat indigne	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	60 000 €
Action 4.5 Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 5 : Maîtriser le foncier à vocation d'habitat</i>							
Action 5.1 Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace	-	-	-	-	-	-	-
Action 5.2 Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	72 000 €
<i>Orientation 6 : Développer les outils d'animation et d'observation du PLH</i>							
Action 6.1 Animer la politique de l'habitat du Grand Figeac	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	72 000 €
Total fonctionnement (ETP)	138 000 €	148 000 €	148 000 €	152 000 €	152 000 €	152 000 €	890 000 €
<i>Rq : 1 ETP est estimé à 40 000 €/an</i>	3.45	3.7	3.7	3.8	3.8	3.8	600 000 € + 290 000 €

Prévisionnel en investissement

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022-2027
<i>Orientation 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du Grand Figeac en rééquilibrant l'armature du territoire</i>							
Action 1.1 Renforcer durablement l'offre de logements	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 2 : Accentuer la dynamique de réhabilitation notamment énergétique du parc privé ancien et garantir l'attractivité des centres-bourgs</i>							
Action 2.1 Accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leurs centres	-	-	-	-	-	-	-
Action 2.2 Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU (Figeac, Capdenac-Gare, Cajarc) et de l'OPAH (Bagnac-sur-Célé, Lacapelle-Marival, Latronquière, Aynac)	322 020 €	226 020 €	234 420 €	234 420 €	234 420 €	234 420 €	1 485 720 €
Action 2.3 Soutenir les opérations de rénovation urbaine	-	-	-	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €
Action 2.4 Poursuivre les actions engagées dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter le Grand Figeac	305 946 €	305 946 €	305 946 €	305 946 €	305 946 €	305 946 €	1 835 676 €
Action 2.5 Mise en place d'une politique de sortie de la vacance	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 3 : Requalifier et rééquilibrer l'habitat social public</i>							
Action 3.1 Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté	-	-	-	-	-	-	-
Action 3.2 Conforter durablement la production de logements sociaux à loyers modérés sur les polarités du territoire dans l'ancien	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 4 : Adapter l'éventail des solutions logements pour les populations les plus fragilisées</i>							
Action 4.1 Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes en situation de handicap notamment dans les bourgs centres	-	-	-	-	10 000 €	-	10 000 €
Action 4.2 Développer une offre de logements transitoires chez les particuliers	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.3 Participer à la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative aux gens du voyage permettant d'identifier leurs besoins et trouver les solutions adaptées pour y répondre	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.4 Lutter contre l'habitat indigne	-	-	-	-	-	-	-
Action 4.5 Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 5 : Maîtriser le foncier à vocation d'habitat</i>							
Action 5.1 Définir la stratégie foncière habitat pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace	-	-	-	-	-	-	-
Action 5.2 Promouvoir et initier l'anticipation foncière afin de préserver durablement les capacités de production de logement du territoire	-	-	-	-	-	-	-
<i>Orientation 6 : Développer les outils d'animation et d'observation du PLH</i>							
Action 6.1	-	-	-	-	-	-	-
Total Investissement	627 966 €	531 966 €	540 366 €	740 366 €	750 366 €	740 366 €	3 931 396 €

Synthèse financière
coût du programme pour les 6 ans / coût supplémentaire par rapport aux actions menées actuellement

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
fonctionnement (hors ETP)	52 500 €	22 500 €	57 500 €	57 500 €	72 500 €	72 500 €	335 000 €
fonctionnement (ETT)	138 000 €	148 000 €	148 000 €	152 000 €	152 000 €	152 000 €	890 000 €
TOTAT FONCTIONNEMENT	190 500 €	170 500 €	205 500 €	209 500 €	224 500 €	224 500 €	1 225 000 €
TOTAL INVESTISSEMENT	627 966 €	531 966 €	540 366 €	740 366 €	750 366 €	740 366 €	3 931 396 €

DÉPENSES	818 466 €	702 466 €	745 866 €	949 866 €	974 866 €	964 866 €	5 156 396 €
RECETTES	272 999 €	206 099 €	312 859 €	312 859 €	312 859 €	312 859 €	1 730 534 €
AUTOFINANCEMENT	545 467 €	496 367 €	433 007 €	637 007 €	662 007 €	652 007 €	3 425 862 €

Dépenses * des nouvelles actions	92 500 €	62 500 €	97 500 €	297 500 €	322 500 €	312 500 €	1 185 000 €
Recettes ** des nouvelles actions			100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	400 000 €

Total des moyens financiers prévisionnels restant à mobiliser	785 000 € soit environ 131 000 €/an sur 6 ans.						
--	---	--	--	--	--	--	--