

5- Programme d'Orientation et d'Actions - HABITAT

Dossier Approuvé - Juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire approuvant le
Plan local d'urbanisme intercommunal
en date du 06/05/2021

Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

1. Scénarios de développement retenus 2020 - 2025

Deux scénarios de développement ont fait l'objet d'une validation politique par la CCT.

- **Scénario "croissance douce"** correspondant à une évolution démographique annuelle de **+0,3%** et qui permettrait un gain de 274 habitants sur 6 ans correspondant à un besoin de 430 résidences principales.

	Scénario "croissance douce" +0,3%
Population	15 662
Gain population*	279
Besoin en nouveaux logements	430
Besoin annuel en nouveaux logements	72
Besoin en desserrement	198
Besoin en augmentation démo	106
Besoin en fluidité du parc	30
Besoin en renouvellement	96

*gain de population, sur la base des 15 109 habitants (INSEE 2013).

- **Scénario "optimiste et engagé"** plus ambitieux, correspondant à une évolution démographique annuelle de **+0,64%** et qui permettrait un gain de 590 habitants sur 6 ans correspondant à un besoin de 534 résidences principales.

	Scénario «optimiste et engagé» +0,64%
Population	16311
Gain population*	613
Besoin en nouveaux logements	534
Besoin annuel en nouveaux logements	89
Besoin en desserrement	198
Besoin en augmentation démo	198
Besoin en fluidité du parc	42
Besoin en renouvellement	96

*gain de population, sur la base des 15 109 habitants (INSEE 2013).

2. Territorialisation de l'offre nouvelle de logements

Le territoire rassemble des communes avec des profils et des capacités de développement différentes. Pour la répartition territoriale des logements à produire durant les 6 années du PLH quelques critères objectifs ont été retenus :

- Poids démographique de chaque commune et production de nouveaux logements observée au cours de la dernière décennie,
- Disponibilité foncière dans les tissus existants,
- Proximité avec l'offre de services existants (offre commerciale, offre de soins, équipements scolaires, desserte en transport...),

- Prise en compte des projets communaux connus (lotissement, acquisition – réhabilitation).

A partir de ces critères, 3 profils ont été établis comme base pour territorialiser les objectifs de production :

- Condom, ville centre, devra renouer avec la croissance pour conserver son attractivité qui profitera à l'ensemble de la Ténarèze et travailler au renouvellement urbain et à la reconquête du bâti vacant,
- Les pôles secondaires (Montréal, Saint Puy, Valence sur Baïse) au vu de leur poids démographique et dotés de commerces et de services de proximité devront s'assurer d'un développement qualitatif pour maintenir leur attractivité,
- Les communes rurales peu ou non dotées en services et commerces.

Indicateurs pour définition des objectifs - Repères						
	Population 2013 (INSEE)		Nombre RP 2012 (INSEE)		Nombre de logements commencés / an 2004 - 2013 (SITADEL)	
Condom	7003	46%	3181	47%	244	26%
Pôles secondaires	2912	19%	1362	20%	257	27%
Autres communes	5194	34%	2206	33%	449	47%
	15109	100%	6749	100%	950	100%

Pour organiser la stratégie d'accueil et d'offre de logements, la volonté de prendre en compte les dynamiques observées tout en confortant Condom et les pôles secondaires a été retenue, selon les 2 scénarios de développement :

	Proposition de territorialisation de la production de logements (%)	Scénarios « Croissance douce », soit à l'horizon 2025	Scénarios « Optimiste et engagé », soit à l'horizon 2025
Condom	35%	150	187
Pôles secondaires (Montréal, Valence, Saint-Puy)	25%	108	133
Autres communes	40%	172	214
		430	534

Il s'agit ainsi de :

- conforter la place de Condom par rapport aux dynamiques des logements commencés au cours des 10 dernières années : 35 % de la production de logements sera concentrée sur Condom (contre 26 % de la production entre 2004 et 2013),
- renforcer les pôles secondaires au regard de leur poids démographique et leur poids en RP actuels (20 % des RP) : 25 % de la production de logements organisée sur les communes de Montréal, Valence et Saint-Puy,
- tenir compte, pour les communes rurales, de l'attractivité actuelle (dynamiques autour d'Eauze / Gondrin pour Lagraulet, Mouchan ; dynamique agenaise pour Ligardes ; attractivités résidentielles particulières autour de Condom)

3. Qualification de l'offre nouvelle de logements

3.1 Objectifs de production construction neuve / renouvellement urbain / reconquête vacant à l'horizon 2025

La répartition de la production intègre les interventions des élus lors de la séance de travail du 29 septembre, à savoir la nécessité d'appuyer la production nouvelle sur la reconquête du vacant et le renouvellement urbain notamment sur Condom et les pôles secondaires.

Sur les communes rurales, la production nouvelle s'appuiera également, autant que faire se peut, sur ces deux piliers mais dans une proportion moindre. En effet, seules 7 communes rurales disposent d'un potentiel de reconquête compris entre 5 et 15 logements (les autres communes rurales ont un taux de vacance inférieur à 7% ou dispose d'un potentiel à reconquérir inférieur à 5 logements).

Les objectifs sont donc à la fois orientés vers la réappropriation et la requalification de logements vacants existants et vers la production neuve, en construction nouvelle, en opérations de démolition/reconstruction et en opérations de transformation de destination d'un bâtiment afin de favoriser le recyclage du bâti existant et le renouvellement urbain.

	Neuf		Reconquête vacant	Total
	Construction	Renouvellement urbain		
Condom	56%	23%	21%	100%
Pôles secondaires	69%	12%	19%	100%
Autres communes	90%	0%	10%	100%
Ensemble CC Ténarèze	73%	11%	16%	100%

Scénario « optimiste et engagé »

	Neuf		Reconquête vacant	Total
	Construction	Renouvellement urbain		
Condom	105	43	39	187
Pôles secondaires	92	16	25	134
Autres communes	192	0	21	214
Ensemble CCT	389	59	86	534

Scénario « croissance douce »

	Neuf		Reconquête vacant	Total
	Construction	Renouvellement urbain		
Condom	84	35	32	151
Pôles secondaires	74	13	20	108
Autres communes	155	0	17	172
Ensemble CCT	313	48	69	430

3.2 Objectifs de production selon les segments du marché à l'horizon 2025

La répartition de la production selon les segments du marché prend en compte les données observées en matière d'occupation des résidences principales (69% de RP occupées par des propriétaires selon INSEE 2012). Le marché immobilier, sans point de blocage majeur, permet aux ménages d'accéder à la propriété dans de relatives bonnes conditions. De même, le marché locatif demeure détendu. Dans ce contexte, la production future devra poursuivre les équilibres : 70% de la production de nouveaux logements concernera l'accèsion à la propriété, 30% la production de logements locatifs.

Le parc locatif public représente 28 % du parc locatif total et 7% de l'ensemble des résidences principales de la CCT (12% à Condom). Afin de préserver, a minima, l'équilibre propriétaires/locataires et d'éviter le recul du secteur locatif observé au cours des dernières années (investissement privé en recul sur la dernière décennie), l'effort de la production locative s'appuiera, en premier lieu, sur la mobilisation des bailleurs publics (60% des objectifs de la production locative). Ils seront prioritairement mobilisés sur des opérations de renouvellement ou de reconquête dans les tissus urbains existants.

		Neuf		Reconquête vacant	Total
		Construction	Renouvellement urbain		
Accession à la propriété		85%	10%	53%	72%
Location	Locatif public	10%	65%	19%	28%
	Locatif privé à loyer maîtrisé	0%	15%	17%	
	Locatif libre	5%	10%	11%	
Total		100%	100%	100%	100%

Scénario « optimiste et engagé »

		Neuf		Reconquête vacant	Total
		Construction	Renouvellement urbain		
Accession à la propriété		331	6	46	382
Locatif public		39	38	16	94
Locatif privé à loyer maîtrisé		0	9	15	23
Locatif libre		19	6	9	35
Ensemble CCT		389	59	86	534

Scénario « croissance douce »

		Neuf		Reconquête vacant	Total
		Construction	Renouvellement urbain		
Accession à la propriété		266	5	37	308
Locatif public		31	31	13	75
Locatif privé à loyer maîtrisé		0	7	12	19
Locatif libre		16	5	8	28
Ensemble CCT		313	48	69	430

Orientations thématiques	Actions	Modalités
Orientation 1 Soutien d'une stratégie foncière au service d'une politique intercommunale de l'habitat durable et équilibrée	Action 1.1 : Organiser une veille foncière et une prospection foncière intercommunale	. Développement d'un outil d'observation et de prospection foncière (SIG « secteurs de projet », suivi DIA, fichiers cadastraux DGI...) pour aide à la décision / ciblage d'opération en fonction des priorités d'intervention
	Action 1.2 : Impulser et coordonner la politique habitat intercommunale	. Création d'un fonds d'intervention Foncier Habitat intercommunal pour soutenir les actions publiques et privées d'habitat en complément des aides du droit commun . Organisation du guichet unique « urbanisme – logement » au sein de la CCT
Orientation 2 Développement d'une offre de logements diversifiée en adéquation avec les évolutions sociétales de la Ténarèze	Action 2.1: Développer et améliorer l'offre locative communale	. Réhabilitation de logements vacants et accompagnement de la rénovation énergétique du parc communal . Opérations communales d'acquisition-réhabilitation . Accompagnement/assistance technique et financier(e) intercommunal(e)
	Action 2.2 : Soutenir l'accession à la propriété dans l'ancien sur secteurs ciblés	. Communication et mobilisation du PTZ dans l'ancien . Mise en place d'une prime à l'accession à la propriété dans le parc ancien (mobilisation du fonds d'intervention Foncier Habitat)
	Action 2.3 : Accroître et diversifier l'offre locative sociale publique et privée	. Création des conditions favorables pour la production locative publique : recherche d'opportunités foncières, instance de dialogue avec les bailleurs publics . Soutien à la production locative privée (cf. action 3.1 et 3.3) : ingénierie et aides financières pour le recyclage et la requalification du bâti vacant en centre bourg (poursuite de l'OPH RR)
Orientation 3 Renforcement de l'attractivité des bourgs - centre et valorisation du bâti existant	Action 3.1 : Valoriser et intervenir sur les îlots bâtis stratégiques (périmètres prioritaires d'intervention)	. Mise en œuvre des outils opérationnels de l'action foncière (RHI/THIRORI) : - Analyse des opportunités foncières et ciblage des périmètres d'intervention sur Condom, Montréal, Saint Puy et Valence sur Baïse - Etudes amont d'éligibilité, de faisabilité et de calibrage - Réalisation d'opérations avec accompagnement social, relogement, acquisition-démolition et travaux

	<p>Action 3.2 : Assurer des opérations de requalification / d'aménagement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Développement d'aides spécifiques aux opérations de ravalement des façades (prime communale) . Coordination de la politique « habitat » avec les opérations périphériques liées à l'amélioration du cadre de vie (opérations de redynamisation commerciale et opérations sur les espaces publics...) – candidature au programme Bourg Centre Occitanie
	<p>Action 3.3 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ancien</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Prolongation de l'OPAH RR
<p>Orientation 4</p> <p>Prise en compte des besoins des publics spécifiques</p>	<p>Action 4.1 : Encourager le développement d'un habitat adapté pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap)</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Amélioration des conditions de maintien à domicile par l'adaptation au handicap/vieillesse de l'habitat existant : (cf. action 3.3 – poursuite de l'OPAH) . Poursuite du développement d'une offre en construction neuve spécifique en direction des personnes âgées ou en situation de handicap
<p>Action 4.2 : Déterminer la réponse pour améliorer les conditions de logements et d'hébergement des jeunes en voie d'insertion et des travailleurs saisonniers</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Organisation de la concertation pour le recensement précis des besoins en hébergements souples et économiques et la structuration des réponses 	
<p>Action 4.3 : Développer un habitat adapté aux ménages issus de la communauté des gens du voyage souhaitant se sédentariser</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Mobilisation des bailleurs publics : opération prévue avec l'OPH 32 . Recherche de foncier (bâti/non bâti) au sein du territoire pour création d'un habitat adapté . Accompagnement social/suivi des ménages 	

Orientation 5 Soutien en faveur d'un habitat durable et de qualité	Action 5.1 : Soutenir le développement de modèles d'habitat durable (action transversale)	<ul style="list-style-type: none"> . Appui aux principes du développement durable dans les projets "habitat" : consommation foncière, localisation des projets liés à l'habitat, requalification du bâti existant . Intégration des économies d'énergie et des énergies renouvelables . Conseil/information sur les principes de valorisation de l'habitat ancien (préservation du patrimoine bâti de caractère) . Renforcement de la mixité sociale et générationnelle
	Action 5.2 : Poursuivre la rénovation énergétique des résidences principales	<ul style="list-style-type: none"> . Amélioration énergétique des résidences principales dans le cadre de l'OPAH (cf. action 3.3) et des logements communaux (cf. action 2.1) . Information et mobilisation des financements à caractère incitatif en direction des propriétaires privés (CEE, éco-prêts, éco-chèque, CIDD, CEE) via service dédié (cf. action 1.2)
	Action 5.3 : Résorber l'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none"> . Poursuite OPAH RR (cf action 3.3) . Centralisation des signalements au sein de l'EPCI . Outils d'intervention sur les centres anciens . Mise en place du « permis de louer » sur secteurs ciblés de la Ténarèze
Orientation 6 Pilotage/Animation et évaluation du PLH	Action 6.1 : Mettre en place les outils pour l'observation et le suivi du PLH de	<ul style="list-style-type: none"> . Suivi politique du PLH au sein de la CC de la Ténarèze . Mobilisation de l'Observatoire départemental de l'Habitat

ORIENTATION 1 - SOUTIEN D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE D'UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT DURABLE ET ÉQUILBRÉE

ACTION 1.1 ORGANISER UNE VEILLE FONCIÈRE ET UNE PROSPECTION FONCIÈRE INTERCOMMUNALE

Constats

Au cours des deux dernières décennies, la production de logements nouveaux sur la Ténarèze a été largement portée par la construction de maisons individuelles avec pour conséquences :

- une consommation foncière soutenue,
- le développement d'un habitat monolithique type « pavillon » (65 % des logements commencés entre 2004 et 2013 correspondent à de l'« individuel pur ») tendant à altérer l'identité patrimoniale/architecturale du territoire,
- une incidence sur les budgets communaux (investissements sur les réseaux...).

Ces programmes ont été réalisés au gré des opportunités foncières sans véritable réflexion à l'échelon intercommunal.

Corrélativement au développement de ce parc en accession à la propriété, le territoire a vu augmenter son parc de logements vacants entre 2007 et 2012 avec une amplification du phénomène sur le centre de Condom (16 % de logements vacants en 2012).

La mise en œuvre d'une stratégie foncière d'anticipation sur l'ensemble de la Ténarèze favorisera :

- un développement cohérent et renouvelé du territoire (régulation des effets de concurrence/de déséquilibre entre la ville centre et les communes limitrophes),
- la préservation des espaces agricoles,
- la reconquête du bâti vacant et la valorisation d'un patrimoine architectural de qualité,
- une réponse diversifiée et en adéquation avec la demande des ménages.

Nature de l'action

A ce jour, les services de la CCT assurent déjà la centralisation de certaines données (DIA notamment) pour l'ensemble des communes, mais la veille stratégique doit encore être organisée pour permettre une analyse en fonction des secteurs de projet avec la **mise en place d'un outil d'observation et de prospection foncière.**

Pour s'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH, il s'agira de développer une connaissance approfondie et actualisée du(des) :

- secteurs de projet (sur zones U, AU et des autres secteurs de projet),
- gisements fonciers dans les tissus existants (terrains non construits, immeubles réhabilitables, bâtiments pouvant faire l'objet de transformation d'usage...),
- marché immobilier (suivi des ventes d'immeubles sur secteurs stratégiques, connaissance des prix, vente de terrains...).

La CCT se dotera ainsi d'un véritable outil de pilotage et d'aide à la décision et pourra être réactive par rapport aux opportunités foncières (terrains, friches...) et immobilières en faveur de projets "habitat". Elle pourra réaliser une première approche sur ces biens (propriété, état du bien, potentialités d'aménagement, intention des propriétaires, prix...) afin de valider s'il est opportun techniquement et financièrement de réaliser une opération.

Modalités de mise en œuvre	<p>Pour mener à bien cette double mission de veille et de prospection foncière, il s'agira de recenser les secteurs de projet et créer une interface visuelle (couche SIG) permettant de traiter la donnée.</p> <p>La CCT, à travers son service en cours de structuration, devra mobiliser diverses sources d'information à travers la formalisation de mises à disposition / conventions / protocoles de partenariats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les DIA sur les zones de préemption (mesure de l'offre du marché à un niveau fin) et les données SAFER (communes rurales), - les extraits d'actes de mutation (actes notariés, DGI) permettant de mesurer le marché foncier, - les données PERVAL (transactions immobilières, informations fournies par les notaires), - le fichier des biens vacants (données cadastrales DGI) -> enquête auprès des propriétaires fonciers, - recueil d'informations et d'analyses auprès des professionnels de l'immobilier.
Pilotage et Partenariat	<p>Pilote / maître d'ouvrage : CCT</p> <p>Partenaires : communes, SAFER, notaires, agents immobiliers, propriétaires fonciers, services fiscaux, les domaines.</p>
Incidence sur les documents réglementaires	<p>Instauration d'un DPU sur secteurs ciblés (bâtiments et commerces), Inscription d'emplacements et secteurs réservés.</p>
Moyens / Coûts / Financement	<p>Ingénierie communautaire avec moyens humains pour un référent "veille foncière", en lien avec l'ADS, évalués à 35% ETP en phase d'amorce (1^{ère} année), puis 10% ETP.</p>
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	<p>Actualisation / mise à jour du tableau de bord des potentialités foncières à mobiliser et mobilisées Analyse de l'offre et des prix du foncier</p>

ORIENTATION 1 - SOUTIEN D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE D'UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT DURABLE ET ÉQUILBRÉE

ACTION 1.2 IMPULSION ET COORDINATION D'UNE POLITIQUE HABITAT INTERCOMMUNALE

Constats	<p>La Communauté de Communes de la Ténarèze doit renforcer son intervention financière pour mener une action volontariste en faveur de l'habitat et du logement.</p> <p>Dans le cadre de l'OPAH RR (en cours depuis 2012), la CCT s'est investie financièrement dans la politique de l'habitat et a instauré, en complément des aides de l'ANAH, des primes pour les "sorties d'insalubrité" en direction des propriétaires occupants (aide forfaitaire de 4 000 €). La CCT attribue également des aides en direction des propriétaires bailleurs privés qui décident de réhabiliter leur bien (prime de 2000 € par logement, majorée de 1000 € si le logement est vacant). Depuis le début de l'OPAH, l'enveloppe consommée s'élève à environ 20 000 € et a permis de financer 8 logements, tous initialement vacants.</p>
Nature de l'action	<p>Une politique volontariste de la CCT en faveur de l'habitat et du logement pourrait reposer sur l'instauration d'un fonds d'intervention Foncier Habitat intercommunal (compatible avec les disponibilités financières de la CCT) qui viendrait améliorer l'équilibre financier des opérations dans le respect des objectifs du PLH.</p> <p>En complément des aides de droit commun, ce fonds pourrait intervenir sur trois types d'opérations :</p> <ul style="list-style-type: none">- Accompagnement d'opérations privées (aide à la création de logements locatifs conventionnés en sortie de vacance et aide à la sortie d'insalubrité) : poursuite de l'intervention actuellement en vigueur dans le cadre de l'OPAH RR,- Aide à l'accession à la propriété dans l'ancien (secteurs prioritaires de Condom, Montréal, Saint-Puy et Valence sur Baïse),- Accompagnement des opérations communales (acquisition-amélioration, réhabilitation vacant et amélioration thermique). <p>La construction de la politique habitat intercommunale passe aussi par la structuration du service urbanisme - logement ayant pour fonction d'assurer le guichet unique d'orientation de l'ensemble des demandes relative à l'urbanisme et au logement en mobilisant différents partenaires (ADIL, CAUE, Altaïr, MDS, MSA, CLIC...) auprès desquels seront renvoyés les habitants de la CCT en fonction de leur demande.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>La CCT élabore un règlement d'intervention qui précisera les conditionnalités et les niveaux de graduation des aides, dans le respect des exigences du droit commun (Réglementation Thermique, normes d'accessibilité) et en cohérence avec des critères de qualité architecturale pour lesquels l'avis du CAUE pourra être sollicité.</p> <p>Définition des primes « locatif » et « insalubrité » et de l'enveloppe globale à l'amélioration de l'habitat privé à dans le cadre de la Convention à l'OPAH RR (prolongation).</p> <p>La CCT détermine une enveloppe financière sur le court et moyen terme (durée du PLH).</p>

Pilotage et Partenariat	Pilote / maître d'ouvrage : CCT Partenaires : Communes, DDT 32 / ANAH, Département, Région, Autres (CDC...)
--------------------------------	--

Incidence sur les documents règlementaires	Pas d'incidence
---	-----------------

Moyens / Coûts / Financement	<p>Moyens humains Services de la CCT pour élaboration des règlements d'attribution et pour instruction des dossiers de demandes (émanant des communes et/ou propriétaires privés). Services de la CCT pour orientation et coordination des demandes urbanisme – logement.</p> <p>Moyens financiers Fonds d'intervention Foncier Habitat intercommunal : 409 000 à 539 000 € pour la durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bénéficiaires</th> <th>Objectifs annuels</th> <th>Aide du Fonds intercommunal</th> <th>Total durée PLH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Accompagnement d'opérations privées dans le cadre de l'OPAH RR</td> <td>. Sortie d'insalubrité : 12 à 18 pour durée PLH</td> <td>4 000 €</td> <td>48 000 à 72 000 €</td> </tr> <tr> <td>.Objectif reconquête vacant : 19 à 23 pour durée PLH</td> <td>4 000 €</td> <td>76 000 à 92 000 €</td> </tr> <tr> <td>Aide à l'accèsion à la propriété dans l'ancien sur secteurs prioritaires</td> <td>50 à 60 pour durée PLH</td> <td>3 000 €</td> <td>150 000 à 180 000 €</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Accompagnement des opérations communales</td> <td>Acquisition-amélioration et réhabilitation de logements vacants communaux : 15 à 21 pour durée PLH</td> <td>5 000 €</td> <td>75 000 € à 105 000 €</td> </tr> <tr> <td>Amélioration énergétique logements occupés : 20 à 30 pour durée PLH</td> <td>20 % - plafonnée 3 000 €</td> <td>60 000 € à 90 000 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td>409 000 à 539 000 €</td> </tr> </tbody> </table>	Bénéficiaires	Objectifs annuels	Aide du Fonds intercommunal	Total durée PLH	Accompagnement d'opérations privées dans le cadre de l'OPAH RR	. Sortie d'insalubrité : 12 à 18 pour durée PLH	4 000 €	48 000 à 72 000 €	.Objectif reconquête vacant : 19 à 23 pour durée PLH	4 000 €	76 000 à 92 000 €	Aide à l'accèsion à la propriété dans l'ancien sur secteurs prioritaires	50 à 60 pour durée PLH	3 000 €	150 000 à 180 000 €	Accompagnement des opérations communales	Acquisition-amélioration et réhabilitation de logements vacants communaux : 15 à 21 pour durée PLH	5 000 €	75 000 € à 105 000 €	Amélioration énergétique logements occupés : 20 à 30 pour durée PLH	20 % - plafonnée 3 000 €	60 000 € à 90 000 €	TOTAL			409 000 à 539 000 €
Bénéficiaires	Objectifs annuels	Aide du Fonds intercommunal	Total durée PLH																								
Accompagnement d'opérations privées dans le cadre de l'OPAH RR	. Sortie d'insalubrité : 12 à 18 pour durée PLH	4 000 €	48 000 à 72 000 €																								
	.Objectif reconquête vacant : 19 à 23 pour durée PLH	4 000 €	76 000 à 92 000 €																								
Aide à l'accèsion à la propriété dans l'ancien sur secteurs prioritaires	50 à 60 pour durée PLH	3 000 €	150 000 à 180 000 €																								
Accompagnement des opérations communales	Acquisition-amélioration et réhabilitation de logements vacants communaux : 15 à 21 pour durée PLH	5 000 €	75 000 € à 105 000 €																								
	Amélioration énergétique logements occupés : 20 à 30 pour durée PLH	20 % - plafonnée 3 000 €	60 000 € à 90 000 €																								
TOTAL			409 000 à 539 000 €																								

Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Bilan annuel de l'enveloppe de la CCT dédiée à ces opérations Etat d'avancement et bilan des opérations réalisées
---	--

ORIENTATION 2 – DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN ADÉQUATION AVEC LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES DE LA TÉNARÈZE

ACTION 2.1 DÉVELOPPER ET AMÉLIORER L'OFFRE LOCATIVE COMMUNALE

Constats	<p>Le parc locatif communal représentait, en 2015, 92 logements communaux répartis sur 21 communes, soit 5 % environ du parc locatif de la Ténarèze et une moyenne de 4 logements par commune (quatre communes ne possèdent pas de parc locatif). Les communes de Saint-Puy et de Montréal ont un parc important, respectivement 15 et 16 logements (un ancien hospice à Saint-Puy a été restructuré en 10 logements et Montréal a créé 8 logements dans l'ancienne gendarmerie). Ce patrimoine locatif résulte de réaffectation après réhabilitation (logements de fonction...), de restructuration et/ou de transformation d'usage (ancienne école, presbytère...), d'acquisition/réhabilitation d'habitations vacantes.</p> <p>Les maires ont par ailleurs fait état d'un parc locatif communal globalement captif/attractif lié au niveau raisonnable des loyers et à la qualité de l'offre. Ce parc joue ainsi un rôle majeur sur les communes rurales car il répond en partie à la carence de l'offre privée et HLM sur leur territoire.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête communale menée à l'automne 2015, 8 communes avaient un projet relatif au développement de leur parc locatif à travers la réhabilitation de logements communaux vacants et/ou une acquisition-réhabilitation : Cassaigne, Larroque Saint Sernin, Mouchan, Saint Orens Pouy Petit, Larroque sur Losse, Gazaupouy, Lagardère, Lagraulet du Gers.</p>
Nature de l'action	<p>Accompagnement à l'amélioration et au développement de l'offre locative communale :</p> <ul style="list-style-type: none">- en aidant la réhabilitant le parc communal vacant,- en favorisant l'amélioration énergétique du parc communal occupé,- en saisissant, autant que faire se peut, des opportunités immobilières nouvelles (immeubles vacants à la vente et investisseurs privés défaillants) en lien avec la veille foncière intercommunale pour la prospection (cf. action1.1). <p>L'accompagnement intercommunal doit permettre de faciliter la réalisation des opérations et la cohérence de la politique intercommunale.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Les communes conservent la maîtrise de leur(s) opération(s) (réhabilitation, attribution, gestion locative...).</p> <p>Elles pourraient, toutefois, bénéficier d'une ingénierie intercommunale (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'assistance technique et juridique (étude de faisabilité technique et financière de l'opération),- la mobilisation et la recherche des financements,- l'accompagnement financier de la CCT avec l'attribution des aides financières complémentaires au droit commun (Palulos, PLUS...) suivant le règlement d'attribution,- l'animation d'une démarche de qualité en lien avec le CAUE.

Pilotage et Partenariat	Pilote / maître d'ouvrage : Communes Partenaires : CCT, Département, DDT, CAUE, Région, CDC et autres organismes bancaires
Incidence sur les documents règlementaires	Instauration d'un DPU sur secteurs ciblés
Moyens / Coûts / Financement	<p>Moyens humains : Services de la CCT pour accompagnement des communes</p> <p>Moyens financiers : Mobilisation du fonds d'intervention Foncier Habitat intercommunal, en complément des aides prévues dans le droit commun (Palulos, PLS, PLUS...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Objectifs quantitatifs de création - amélioration (réhabilitation parc communal vacant et acquisition-amélioration) de 15 à 21 logements communaux sur la durée du PLH, avec une aide de 5 000 € par logement correspondant à une enveloppe globale pour la durée du PLH de 75 000 € à 105 000 €. ➔ Objectifs d'amélioration énergétique du parc communal occupé de 20 à 30 logements sur la durée du PLH, aide de 20% du montant HT des travaux, plafonnée à 3 000 € par logement, correspondant à une enveloppe globale de 60 000 € à 90 000 €.
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Suivi annuel des réhabilitations du parc communal et nombre de logements communaux réalisés Opérations liées à la résorption de la vacance

ORIENTATION 2 – DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN ADÉQUATION AVEC LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES DE LA TÉNARÈZE

ACTION 2.2 : SOUTENIR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS L'ANCIEN SUR SECTEURS CIBLÉS

Constats	<p>Le territoire continue de présenter des conditions favorables pour l'accèsion à la propriété non seulement dans l'habitat ancien avec un marché sensiblement à la baisse mais également dans la construction neuve avec une offre foncière en terrains constructibles globalement plutôt en corrélation avec les capacités financières des ménages aux revenus moyens.</p> <p>Tant pour les terrains à bâtir que pour le bâti existant, les acquéreurs locaux sont majoritaires et l'existence d'une offre adaptée à leurs aspirations contribue à leur maintien sur le territoire.</p> <p>Néanmoins le cadre général d'intervention en direction des acquéreurs favorise la construction neuve et ne doit pas masquer la nécessité d'envisager des outils permettant aussi de participer à l'accèsion dans l'ancien et à la reconquête des cœurs de bourg.</p> <p>Pour le soutien aux démarches d'accèsion à la propriété dans le neuf / projet de construction, les lignes directrices, définissant les règles qualitatives seront fixés dans le règlement du PLUI.</p>
Nature de l'action	<p>L'objectif consiste à permettre la poursuite de l'accèsion à la propriété à des niveaux de prix abordables notamment pour contribuer au maintien de jeunes actifs sur le territoire, en s'appuyant sur les dispositifs existants et en développant une implication nouvelle de l'intercommunalité.</p> <p>Pour favoriser l'accèsion dans l'ancien et par voie de conséquence la redynamisation des centres-bourgs (secteurs prioritaires de Condom, Montréal, Saint-Puy et Valence sur Baïse et des cœurs de villages), la CCT met en place une aide financière complémentaire aux mesures prévues dans le cadre du droit commun (PTZ). Le règlement d'attribution précisera les périmètres en cœur de bourg et/ou ciblera/géolocalisera les biens vacants potentiellement concernés.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Communication autour du PTZ dans l'ancien pour permettre une mobilisation plus forte de ce dispositif.</p> <p>Prime à l'acquisition dans l'ancien : création d'une aide communautaire, sans condition de revenus, sur la base d'un règlement d'attribution précisant la localisation/périmètre concerné, le type de logement, l'ancienneté... et définissant des engagements qualitatifs attendus (obligation de travaux, délai de réalisation de travaux, respect de la qualité architecturale...) pour favoriser la reconquête des biens vacants et la redynamisation des centres.</p>

Pilotage et Partenariat	Pilote / maître d'ouvrage : CCT Partenaires : Etat, ADIL, CAUE, organismes bancaires, agences immobilières
Incidence sur les documents réglementaires	Pas d'incidence
Moyens / Coûts / Financement	Mobilisation du fonds d'intervention Foncier Habitat intercommunal de 3 000 € par ménage accédant : → Objectifs quantitatifs d'intervention auprès de 50 à 60 ménages sur la durée du PLH, soit pour la durée du PLH une enveloppe de 150 000 € à 180 000 €.
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Nombre de primes intercommunales à l'acquisition dans l'ancien accordées Nombre de PTZ accordés Evolution des prix du marché pour ajuster la cible de l'accession maîtrisée

ORIENTATION 2 – DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN ADÉQUATION AVEC LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES DE LA TÉNARÈZE

ACTION 2.3 ACCROÎTRE ET DIVERSIFIER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE PUBLIQUE ET PRIVÉE

Constats	<p>En 2014, le parc locatif HLM représentait 503 logements à l'échelle de la CCT avec 368 logements sur la seule commune de Condom (73%). Quatre bailleurs publics gèrent ce parc : OPH 32, Le Toit familial de Gascogne, SA HLM Colomiers Habitat et l'Association Revivre. Globalement sur le territoire, le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 7 % pour la Communauté de Communes et 12 % pour Condom.</p> <p>Au cours des cinq dernières années, le Toit Familial de Gascogne et l'OPH 32 ont réalisé plusieurs opérations de construction (Caussens, Lagraulet du Gers, Lagardère...) en partenariat avec les communes (mise à disposition de terrains, baux de longue durée...).</p> <p>Parallèlement, 17 % des ménages de la Ténarèze et 24 % des ménages condomois sont locataires du parc privé.</p> <p>Depuis quelques années, on constate un déficit de mobilisation des investisseurs privés alors que de nombreux immeubles sont à la vente. Dans un contexte de marché locatif plutôt détendu et de coût de réhabilitation conséquent du fait de la complexité des opérations, l'équilibre financier global est remis en cause.</p>
Nature de l'action	<p>L'objectif est de développer une offre locative sociale (publique et privée) à travers :</p> <ul style="list-style-type: none">- la réhabilitation de logements vacants et/ou la transformation d'usage : l'OPH 32 réalise une opération de réhabilitation d'un ancien hôtel sur Condom (rue Barlet), le projet concerne la création de 10 logements adaptés au vieillissement (3 T3 et 7 T2).- la construction de nouveaux logements dans les tissus existants ou dans leur continuité (programmes innovants sur le plan social (habitat intergénérationnel), environnemental, architectural, urbain). <p>➔ Viser un objectif de production de l'ordre de 65 à 80 logements locatifs publics pour la durée du PLH, soit 11 à 13 logements locatifs publics par an</p> <p>➔ Viser un objectif de production de l'ordre de 19 à 23 logements locatifs privés à loyer maîtrisé pour la durée du PLH, soit une moyenne annuelle de 4 logements locatifs privés à loyer maîtrisé.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Création des conditions favorables pour la production de nouveaux logements sociaux par les bailleurs publics :</p> <ul style="list-style-type: none">- Mobiliser la veille foncière pour la recherche des opportunités foncières (non bâties et/ou bâties dans les tissus existants) sur les secteurs stratégiques,- Créer les conditions du dialogue permanent avec les bailleurs publics et les sensibiliser à la stratégie du territoire, notamment en matière d'habitat (instance de discussion / réunion de travail),- Rechercher les modalités opérationnelles de concrétisation des opérations avec les bailleurs publics (portage foncier, mise à disposition de bâtiments, bail

emphytéotique, bail à réhabilitation...).

Accompagnement et soutien financier des porteurs de projet privés pour la production de nouveaux logements sociaux privés dans le cadre de l'OPAH RR (cf. fiche 3.3) :

- Sensibilisation/mobilisation des propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH RR,
- Réalisation d'études de faisabilité technique (mobilisation de l'opérateur de l'OPAH RR),
- Accompagnement à travers l'ingénierie technique et les primes / aides financières pour concrétisation des réhabilitations,
- Orientation vers "porteurs de projets potentiels " si renoncement du propriétaire privé (bail à réhabilitation...).

Pilotage et Partenariat

Pilote / maître d'ouvrage : CCT / Bailleurs publics (Office 32, Toit familial de Gascogne...), Association Revivre
Partenaires : Etat / DDT, Communes, ANAH pour les propriétaires privés, Région Occitanie (selon nouveau cadre d'intervention), Europe (Feder), CDC, caisses de retraite, organismes bancaires, ADIL 32 pour les propriétaires privés

Incidence sur les documents réglementaires

Introduction de règles de densité favorisant des formes urbaines plus denses et plus économes de l'espace,
Emplacements réservés pour des projets « habitat/logement » d'intérêt public.

Moyens / Coûts / Financement

Pour les bailleurs privés, mobilisation du fonds d'intervention Foncier Habitat intercommunal (4 000 €) pour un objectif quantitatif de 19 à 23 primes « sortie de vacance » sur la durée du PLH soit une enveloppe globale de 76 000 € à 92 000 €.

Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action

Bilan annuel des opérations publiques et privées en fonction des objectifs et des priorités du PLH

ORIENTATION 3 – RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DES BOURGS – CENTRES ET VALORISATION DU BÂTI EXISTANT

ACTION 3.1 : VALORISER ET INTERVENIR SUR LES ÎLOTS BÂTIS STRATÉGIQUES SUR LES PÉRIMÈTRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION

Constats

La vacance du bâti ancien augmente depuis 2007 sur certains centres anciens et notamment sur Condom (16% de logements vacants en 2012). Cet habitat présente des contraintes et n'est pas attractif pour les ménages (absence d'espace privatif, éclairage insuffisant, difficultés au niveau de l'accessibilité). Parallèlement, les rez-de-chaussée commerciaux sont progressivement délaissés.

L'investissement immobilier depuis une dizaine d'années est en recul et les propriétaires bailleurs privés "décrochent". Pour autant, ce potentiel de bâtiments non occupés/partiellement vacants pourrait être réhabilité/recyclé/requalifié pour favoriser le retour de nouveaux ménages en centre-ville.

Ainsi, depuis 2012, la CCT s'est engagée activement à travers l'OPAH RR pour soutenir la réhabilitation de logements anciens. Malgré les résultats significatifs obtenus en faveur des propriétaires occupants, le dispositif s'avère globalement insuffisant pour traiter certaines situations (immeubles présentant un état vétuste, structures patrimoniales complexes, propriétaires défaillants...)

Trois secteurs prioritaires d'intervention ont été repérés dans le cadre de l'étude du PLUi (cf. carte ci - après) sur le centre ancien de Condom : rive droite de la Baïse (deux secteurs) et rive gauche (un secteur), concentrant des dysfonctionnements urbains (insalubrité/déqualification du bâti, vacance, etc.). Des potentiels de traitement existent également sur les autres centres-bourgs de Montréal, Saint-Puy et Valence sur Baïse.



Îlots identifiés Rue du Moulin

Nature de l'action

La mise en œuvre d'une veille foncière par la CCT (cf. action 1.1) doit permettre le repérage des opportunités foncières sur les secteurs stratégiques. Il s'agit dès lors d'approfondir les investigations pour développer une stratégie d'intervention et de mener une action spécifique et ciblée au service du projet urbain.

Sur les secteurs prioritaires identifiés à Condom, mais aussi sur des périmètres stratégiques des autres centres-bourgs (Montréal, Saint-Puy et Valence sur Baïse), la mise en place de dispositifs opérationnels volontaristes, sur les plans immobilier et foncier, en complément des incitations à la réhabilitation doit être développée.

	<p>La procédure d'OPAH RR pourra ainsi être couplée avec des modes d'interventions coercitifs, adapté aux périmètres concernés par des phénomènes posant des problèmes d'habitabilité (vacance, vétusté...) et/ou d'une insalubrité importante (RHI - THIRORI).</p>
<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<p>Sur les périmètres prioritaires d'intervention, il est important au préalable de déterminer des îlots stratégiques sur lesquels un travail opérationnel approfondi est à mener pour mettre en œuvre les outils de l'action foncière.</p> <p>La mise en œuvre des outils opérationnels de l'action foncière (RHI/THIRORI) se construit en plusieurs étapes et nécessite dès l'amont la mobilisation de l'opérateur foncier (bailleurs publics par exemple) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. étude d'éligibilité RHI - THIRORI (nature des immeubles, occupation, projet) : analyse de la faisabilité pour détermination du contour du périmètre pressenti, préparation du dossier pour vérifier l'éligibilité au financement en Commission nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne, diagnostics sommaires à l'immeuble, diagnostic urbain de faisabilité, esquisse du projet d'aménagement en sortie d'opération (6 mois) <p>Pour la durée du PLH, 3 études de faisabilité pour présentation du dossier d'éligibilité auprès de la CNLHI sont programmées.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. études de calibrage techniques, juridiques, sociales sur un périmètre défini et études de faisabilité (avec études techniques, diagnostic urbain, définition et programme du projet, étude parcellaire, étude des propriétés, enquête sociale, étude et accompagnement juridique) 3. accompagnement social et relogement 4. acquisition-démolition ou réhabilitation lourde
<p>Pilotage et Partenariat</p>	<p>Pilote / maître d'ouvrage : CCT / Commune / Bailleurs publics (Office 32, Toit familial de Gascogne...)</p> <p>Partenaires : Etat / DDT / ANAH, Département, Région, Europe (Feder)</p>
<p>Incidence sur les documents règlementaires</p>	<p>DPU sur secteurs stratégiques</p>
<p>Moyens / Coûts / Financement</p>	<p>Pour identification des îlots : cf. action 1.1 et secteurs de projets PLUi</p> <p>Pour étude d'éligibilité sur un périmètre circonscrit : 20 000 € HT/étude (subvention ANAH locale 50%)</p> <p>Pour étude de calibrage : à évaluer en fonction des typologies et de la complexité des îlots pré-identifiés</p>
<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action</p>	<p>Bilan de l'état d'avancement des études</p>

ORIENTATION 3 – RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DES BOURGS – CENTRES ET VALORISATION DU BÂTI EXISTANT

ACTION 3.2 : ASSURER DES OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION/AMÉNAGEMENT URBAIN

Constats	<p>Les centres-bourgs connaissent une perte d'attractivité et notamment Condom (augmentation de la vacance, délaissement du bâti, etc.). Ce phénomène s'explique par la conjugaison de différents facteurs (bâti contraint et peu adapté aux usages actuels, disparition des commerces de proximité, etc.). Les cœurs historiques de Condom, Valence sur Baïse, Montréal ou Saint Puy présentent toutefois un bâti de caractère faisant l'identité du patrimoine architectural de la Ténarèze, et par extension un des facteurs d'attractivité du territoire.</p> <p>Il s'agit donc de redonner aux centres anciens une fonction de « centralité » attractive à l'échelle de la CCT, de préserver et valoriser ce bâti.</p>
Nature de l'action	<p>La volonté de reconquête des bourgs-centres se doit d'être envisagée de manière globale, en articulant les actions « habitat » à proprement parler avec l'ensemble des actions de requalification urbaine. La valorisation du cadre de vie doit accompagner les efforts de réhabilitation des logements à travers une implication large dans la requalification urbaine : esthétique urbaine, opérations sur les espaces publics, revitalisation des commerces, stationnement... La mise en valeur des façades participe ainsi à la valorisation du cadre bâti des centres historiques. La consolidation de l'attractivité et de la fonction sociale et/ou économique des centres-villes doit aussi s'entendre par des actions connexes et coordonnées.</p> <p>Le territoire doit saisir l'opportunité représenté par l'appel à candidature régional Bourgs-Centres Occitanie pour positionner les communes pré-identifiées (Condom, Montréal et Valence sur Baïse) et définir et mettre en œuvre leur projet de développement et de valorisation.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Opération « façades », sous maîtrise d'ouvrage communale, à travers des subventions attribuées à des propriétaires privés des communes concernées destinées au financement des travaux de restauration des façades sur des périmètres définis des bourgs-centres (Condom, Montréal, Saint-Puy, Valence sur Baïse) avec la réalisation d'un règlement pour l'attribution des subventions (base subventionnable, bâti éligible, préconisations architecturales et techniques conditionnant l'aide, etc.).</p> <p>Coordination de la politique « habitat / cadre de vie » (OPAH, RHI-THIRORI, opération façades) avec les opérations de redynamisation commerciale (Opération Collective Urbaine) et les opérations sur les espaces publics (stationnement, lieux de convivialité...) sur des périmètres définis, limités et stratégiques.</p>

	Acte de pré-candidature auprès de la Région Occitanie pour le programme Bourgs-Centres pour les communes de Condom, Montréal et Valence sur Baise puis construction du projet de revitalisation et conclusion d'un contrat Bourg-Centre.
Pilotage et Partenariat	Pilote / maître d'ouvrage : Communes / CCT Partenaires : Région, SDAP, CAUE, Département
Incidence sur les documents réglementaires	Pas d'incidence
Moyens / Coûts / Financement	<p>Moyens humains pour travail de coordination entre services techniques des communes et de la CCT et d'instruction des demandes.</p> <p>Elaboration du projet « bourg-centre Occitanie » : 30 000 € x3 (subventionné à 50 % par la Région).</p> <p>Opération façade : règlement d'attribution à préciser : proposition d'une prime pouvant correspondre à un taux d'aide de 30% du montant HT de la base subventionnable, plafonnée de 2 000 à 4 000 € en fonction de la nature des travaux et du type de façades. → Enveloppe à évaluer en fonction des objectifs de mise en valeur de façade.</p>
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Contractualisation « Bourg-centre » avec la Région Nombre de façades restaurées dans les périmètres définis

ORIENTATION 3 – RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DES BOURGS – CENTRES ET VALORISATION DU BÂTI EXISTANT

ACTION 3.3 : POURSUITE DES ACTIONS EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

Constats	<p>Confrontée au vieillissement de sa population et présentant toujours un potentiel important de logements à améliorer, la Ténarèze bénéficie d'un cadre de vie de qualité. Consciente de l'enjeu représenté par la préservation de la qualité patrimoniale et par l'amélioration du parc privé pour l'attractivité du territoire et le maintien de sa population, la CCT mène depuis 2013 une action volontariste à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale (OPAH RR de la Ténarèze).</p> <p>Avec de nombreux logements réhabilités au cours des 3 premières années, cette opération connaît des résultats significatifs, notamment pour l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires privés à revenus modestes sur les thématiques de la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration énergétique et l'adaptation au vieillissement. Pour représenter un véritable « effet levier » pour la reconquête des logements vacants en centre-bourg et créer des logements locatifs à loyers maîtrisés, cette action doit être envisagée en complément des actions publiques sur les îlots prioritaires.</p> <p>Le territoire de la CCT ne se caractérise pas par une problématique aigüe de fragilisation des copropriétés. A ce jour, seules 5 copropriétés sont enregistrées auprès du Registre National des Copropriétés, dont 4 sur la commune de Condom et 1 sur la commune de Montréal. Une très grande majorité des copropriétés de la Ténarèze sont de petite taille et donc non-concernées pour l'heure par l'obligation d'enregistrement.</p>
Nature de l'action	<p>La poursuite d'une opération pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de la Ténarèze répond à une double nécessité en améliorant les conditions de vie des habitants et en favorisant la qualité urbaine. L'amélioration du parc privé doit permettre de poursuivre les efforts déjà engagés sur :</p> <ul style="list-style-type: none">- la lutte contre l'habitat indigne,- l'amélioration énergétique dans le parc existant (collectif et individuel),- l'adaptation du parc privé au vieillissement de la population,- la création et l'amélioration des logements locatifs. <p>La lutte contre la vacance dans le cadre de l'OPAH RR doit être soutenue au moyen d'actions complémentaires de requalification des îlots bâtis en bourg-centre.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>La convention d'OPAH RR est arrivée à échéance en décembre 2017. L'opération est reconduite pour la durée du PLH et les modalités d'accompagnement de la CCT ont été discutées en cohérence avec les objectifs du PLH.</p> <p>Ce dispositif incitatif doit être coordonné avec les actions en direction de la requalification d'îlots urbains identifiés et les actions d'accompagnement à l'accession à la propriété.</p>

	<p>Objectifs annuels :</p> <p>51 logements de propriétaires occupants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32 logements « amélioration énergétique » - 16 logements « accessibilité, adaptation du logement » - 3 logements « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » <p>5 logements de propriétaires bailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 logements indignes ou très dégradés <p>2 logements moyennement dégradés dont « amélioration énergétique »</p> <p>Objectifs annuels :</p> <p>51 logements de propriétaires occupants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32 logements « amélioration énergétique » - 16 logements « accessibilité, adaptation du logement » - 3 logements « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » <p>5 logements de propriétaires bailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 logements indignes ou très dégradés - 2 logements moyennement dégradés dont « amélioration énergétique »
--	---

Pilotage et Partenariat	<p>Pilote / maître d'ouvrage : CCT</p> <p>Partenaires : ANAH / DDT, Département, Région, organismes bancaires, professionnels de l'immobilier.</p>
--------------------------------	--

Incidence sur les documents règlementaires	Pas d'incidence
---	-----------------

Moyens / Coûts / Financement	<p>Coût annuel du suivi-animation de l'OPAH : 40 000 € HT (dont 35% de subvention ANAH)</p> <p>Aide aux travaux de la CCT (fonds d'intervention Foncier Habitat) :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Objectifs du PLH</th> <th style="width: 25%;">Montant de l'aide</th> <th style="width: 25%;">Total durée PLH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>. Objectif sortie d'insalubrité : 12 à 18 pour durée PLH</td> <td style="text-align: center;">4 000 €</td> <td style="text-align: center;">48 000 à 72 000 €</td> </tr> <tr> <td>.Objectif reconquête vacant : 19 à 23 pour durée PLH</td> <td style="text-align: center;">4 000 €</td> <td style="text-align: center;">76 000 à 92 000 €</td> </tr> </tbody> </table>	Objectifs du PLH	Montant de l'aide	Total durée PLH	. Objectif sortie d'insalubrité : 12 à 18 pour durée PLH	4 000 €	48 000 à 72 000 €	.Objectif reconquête vacant : 19 à 23 pour durée PLH	4 000 €	76 000 à 92 000 €
Objectifs du PLH	Montant de l'aide	Total durée PLH								
. Objectif sortie d'insalubrité : 12 à 18 pour durée PLH	4 000 €	48 000 à 72 000 €								
.Objectif reconquête vacant : 19 à 23 pour durée PLH	4 000 €	76 000 à 92 000 €								

Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Bilan annuel de l'OPAH RR au regard des objectifs fixés dans la Convention (nombres de contacts, de porteurs de projet, nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat financés, etc.)
---	--

ORIENTATION 4 – PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

ACTION 4.1 ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT ADAPTÉ POUR LES PERSONNES ÂGÉES ET/OU EN SITUATION DE HANDICAP

Constats	<p>La Ténarèze enregistre en 2012 un indice de jeunesse à 0,54 contre 0,65 pour le département, la population des personnes âgées de plus de 60 ans est près de deux fois supérieure à celle des moins de 20 ans. Le vieillissement est plus aigu sur certaines communes dont Montréal (IJ à 0,37). Parallèlement on constate une augmentation de la part des personnes de plus de 75 ans atteignant 16 % en 2012. Pour répondre à cette problématique, des services de maintien à domicile (assistance aux soins et au ménage) sont en place sur le territoire. De plus, la couverture médicale et l'offre en hébergement pour les personnes âgées est satisfaisante au regard des moyenne départementales et régionales.</p> <p>Bien que la situation quant à la part des personnes en "grand âge" et à leur évolution de leur nombre soit contrastée au sein du territoire à l'échelle communale, la tendance globale accentue la problématique des besoins particuliers des personnes âgées, notamment en ce qui concerne l'adaptation du bâti ancien aux modes de vie actuels et à la perte de mobilité (maisons rurales, maisons des cœurs historiques...).</p>
Nature de l'action	<p>Il s'agit prioritairement d'accompagner la réalisation de travaux sur les logements anciens occupés afin d'améliorer les conditions de maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap en intervenant sur :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'adaptation des sanitaires,- la création de cellules de vie de plain-pied en rez-de-chaussée au sein des habitations,- les accès et les circulations à l'intérieur et à l'extérieur de l'habitation. <p>En outre, la création de logements adaptés et accessibles dans la production neuve doit se poursuivre, comme l'impose la loi sur le handicap du 11 février 2005, avec la création de petites unités de vie à proximité des services et commerces en bourgs centre (cf. opération OPH 32 rue Barlet - Hôtel du Midi).</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Repérer, avec les services intervenant auprès des personnes âgées, les situations à traiter et les projets d'adaptation à mener avec une prise en compte des paramètres médico-sociaux, familiaux, financiers.</p> <p>Accompagner les propriétaires dans la mobilisation des financements et dans le conseil pour les adaptations du domicile (à travers la poursuite de l'OPAH).</p>
Pilotage et Partenariat	<p>Pilote / maître d'ouvrage : CCT</p> <p>Partenaires : Services de proximité et sociaux apportant leur concours au soutien à domicile (CLIC, CCAS, ADMR, MSA, caisses de retraites, professionnels de santé),</p>

	Département.
Incidence sur les documents règlementaires	Accessibilité / emplacements réservés pour stationnement
Moyens / Coûts / Financement	Coût annuel du suivi-animation de l'OPAH : cf. fiche 3.3
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Bilan annuel des situations traitées pour l'habitat existant Bilan annuel des logements adaptés et accessibles créés

ORIENTATION 4 – PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

ACTION 4.2 DÉTERMINER LA RÉPONSE À CRÉER POUR AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT DES JEUNES EN VOIE D'INSERTION ET DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Constats	<p>Sur la Ténarèze, l'emploi saisonnier concerne en premier lieu, le secteur de la viticulture. "Le diagnostic territoire partagé 360° du sans abris au logement" de la DDCSPP du Gers (mai 2015) classe les saisonniers parmi les publics dits "invisibles" ou plutôt "silencieux". Ce rapport fait état d'une population de travailleurs saisonniers, notamment d'origine étrangère, qui ne fait pas appel aux services en charge de l'hébergement.</p> <p>Selon les informations recueillies auprès des maires de ce territoire, la présence de travailleurs saisonniers durant plusieurs semaines voire plusieurs mois (travail de la taille...) se confirmerait. Diverses réponses en terme de logement et d'hébergement seraient apportées : camping, hébergement chez l'employeur, location dans le parc privé... Le parc privé ancien permet aujourd'hui aux jeunes d'accéder à un logement autonome. Toutefois, les appartements loués à ce public présentent une qualité hétérogène. Par ailleurs, il n'existe pas une offre spécifiquement dédiée à ce public et l'offre en logements de petite taille (studio, T1, T2) et abordables demeure déficitaire.</p>
Nature de l'action	<p>Pour mieux répondre aux besoins des travailleurs saisonniers la réponse à développer doit se construire par une connaissance affinée de ce public et par une approche coordonnée des différents acteurs, notamment les employeurs/agriculteurs.</p> <p>L'objectif est aussi de favoriser l'émergence de solutions répondant aux besoins particuliers des jeunes en insertion et à faibles ressources (jeunes en décohabitation, jeunes en formation, jeunes actifs en contrat précaire/1^{er} emploi, etc.).</p> <p>Le soutien à la production de logements de petite taille en centre ancien et le développement de mode d'hébergements souples et adaptés doivent être envisagés. Il s'agit donc d'évaluer les possibilités d'extension de ce parc et de calibrer une offre spécifique et adaptée à ces deux publics.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Pour renforcer la connaissance des besoins en hébergements/logements des travailleurs saisonniers agricoles et des jeunes en insertion sur le territoire, une concertation spécifique, en collaboration avec les acteurs économiques locaux, doit être conduite. Les réponses à trouver nécessitent, en effet, pour ces deux publics, une réflexion autour de formes d'hébergement souple et économique. Le temps de la concertation, à travers la constitution d'un groupe de travail large et dédié, permettra de développer les échanges et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant auprès des jeunes.</p> <p>Une analyse précise doit ainsi permettre de mieux connaître ce marché et les acteurs qui y prennent part et surtout de proposer les voies de sa structuration.</p>
Pilotage et Partenariat	<p>Pilote / maître d'ouvrage : CCT</p> <p>Partenaires : Chambres consulaires, CFA, Mission locale Employeurs (secteur agricole et secteur artisanal), Bailleurs publics, MSA.</p>

Incidence sur les documents réglementaires	Pas d'incidence
Moyens / Coûts / Financement	Budget étude : 15 000 à 20 000 € HT
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Réalisation étude Amorce / Mise en œuvre des propositions opérationnelles de l'étude

ORIENTATION 4 – PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

ACTION 4.3 DÉVELOPPER UN HABITAT ADAPTE AUX MÉNAGES ISSUS DE LA COMMUNAUTÉ DES GENS DU VOYAGE SOUHAITANT SE SÉDENTARISER

Constats	<p>La commune de Condom dispose d'une aire d'accueil d'une capacité de 20 places. Dans l'ensemble, la vocation d'accueil de passage est conservée : le SDAGV fait état de durées de séjour plutôt courtes (moins de 15 jours pour 48 % des usagers). Entre 2013 et 2014, cet équipement a connu une hausse sensible de son occupation (+ 15,5%). A ce titre, le SDAGV évoque la présence d'une famille en voie de sédentarisation au sein de cette aire.</p> <p>Par ailleurs, le centre-ville de Condom et, notamment la rue Pierre Bazax, est également concernée par la sédentarisation avec des familles occupant à la fois un logement (qualité médiocre) et disposant d'emplacements au sein de l'aire d'accueil.</p> <p>Le SDAGV souligne la nécessité de proposer des réponses adaptées pour prendre en compte les besoins de sédentarisation.</p>
Nature de l'action	Production d'un logement adapté (en PLAI) pour une famille en voie de sédentarisation.
Modalités de mise en œuvre	Rechercher avec la CCT des solutions permettant de mobiliser du foncier (terrains nus, bâtiments anciens). Mise à disposition du foncier aux opérateurs (bailleurs publics...), recherche des financements et accompagnement social et suivi des ménages.
Pilotage et Partenariat	Pilote / maître d'ouvrage : CCT Partenaires : Etat, Bailleurs publics, Association « Gens du voyage », CCAS, MDS
Incidence sur les documents règlementaires	Emplacements réservés
Moyens / Coûts / Financement	Mobilisation des financements pour opération(s) à venir (PLAI, etc.)
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Evaluation de l'opération réalisée par l'OPH 32 pour engagement d'opérations similaires Bilan du foncier mobilisé

ORIENTATION 5 –SOUTIEN EN FAVEUR D'UN HABITAT DURABLE ET DE QUALITÉ

ACTION 5.1 SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE MODÈLES D'HABITAT DURABLE

(Action transversale en lien avec l'ensemble des actions et orientations du PLUiH)

Constats	<p>Le territoire de la Ténarèze se caractérise par un double phénomène :</p> <ul style="list-style-type: none">- une consommation soutenue de terrains affectés aux nouvelles constructions lesquelles correspondent au modèle du « pavillon individuel en accession »,- une hausse sensible de la vacance, en particulier sur le centre ancien de Condom. <p>La réflexion amont autour des opérations de construction constitue donc un enjeu important pour le développement équilibré du territoire. De plus, le parc vacant représente un potentiel intéressant pour développer une offre nouvelle en logements, en limitant les consommations foncières et en incitant à la maîtrise de l'énergie.</p>
Nature de l'action	<p>La réflexion en faveur du développement de modèles d'habitat durable est une action transversale qui doit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soutenir une consommation plus économe du foncier dans les nouvelles opérations de construction, notamment via le développement des outils de gestion foncière (<i>cf. orientation 1</i>),- Favoriser le recyclage du bâti vacant et la requalification du bâti insalubre, notamment dans les centres bourgs afin de limiter l'étalement urbain, la consommation de foncier et les déplacements automobiles, tout en soutenant les travaux de maîtrise de l'énergie participant au développement durable (<i>cf. actions 3.1, 3.3 et 5.3</i>),- S'orienter vers la production de logements économes en énergie dans tous les projets publics et communaux, favoriser l'intégration des énergies renouvelables et travailler à la qualité du bâti pour limiter le niveau de charges des occupants (<i>cf. action 5.2</i>),- Favoriser la mixité sociale et générationnelle (<i>cf. actions 2.2, 2.3, 4.1 et 4.2</i>)
Modalités de mise en œuvre	<p>Par définition, tous les projets publics et communaux de gestion du foncier et de l'urbanisation doivent intégrer des préoccupations et des démarches durables (<i>cf. orientation 1</i>) en :</p> <ul style="list-style-type: none">- optimisant la localisation de l'habitat,- sensibilisant à des formes urbaines adaptées. <p>La prise en compte du développement durable doit aussi guider, par principe, l'ensemble des initiatives liées à l'habitat, dans la construction neuve et dans la réhabilitation au travers des conseils/informations sur les principes de valorisation de l'habitat ancien (préservation du patrimoine bâti de caractère, maîtrise de l'énergie...).</p>
Pilotage et Partenariat	<p>Pilote / maître d'ouvrage : CCT Partenaires : ADEME, Espace info énergie, CAUE, Département, Région, SDAP, Architectes, Constructeurs</p>

--	--

Incidence sur les documents règlementaires	Ensemble du règlement PLUiH
---	-----------------------------

Moyens / Coûts / Financement	Ingénierie communautaire avec moyens humains
-------------------------------------	--

Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	<i>Cf action 6.1</i>
---	----------------------

ORIENTATION 5 –SOUTIEN EN FAVEUR D'UN HABITAT DURABLE ET DE QUALITÉ

ACTION 5.2 POURSUIVRE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Constats	<p>La Ténarèze se caractérise par un bâti ancien construit avant le choc pétrolier et nécessitant des besoins généralisés en amélioration thermique.</p> <p>De plus, les indicateurs de précarité et de revenus sur le territoire de la Ténarèze et l'évolution du prix des énergies fossiles depuis plusieurs dizaines d'années rappellent l'acuité de la question de la maîtrise de l'énergie au sein des logements, notamment pour les ménages les plus modestes.</p> <p>La CCT s'est déjà engagée dans une démarche visant à inciter aux économies d'énergie dans le parc privé ancien via le lancement de l'OPAH RR. L'opération grâce à un accompagnement opérationnel contribue au renforcement de l'efficacité énergétique au sein des logements (visites à domicile, évaluations énergétiques et préconisations de travaux). Elle incite à la réalisation de travaux par la mobilisation des subventions de l'ANAH et du programme Habiter Mieux. Les besoins d'intervention sur les copropriétés restent ponctuels.</p> <p>La collectivité a également été reconnue « territoire à énergie positive pour une croissance verte » (TEPCV) et s'engage dans la valorisation des CEE pour ses communes membres et les autres tiers éligibles.</p>
Nature de l'action	<p>Pour assurer l'efficacité de la rénovation du parc de logements privé, l'objectif est de coordonner les différents leviers financiers existants et d'apporter une expertise technique aux ménages. Au terme de la convention initiale (s'achevant en décembre 2017), il s'agit de reconduire le programme en négociant de nouveaux crédits et en signant une nouvelle convention partenariale avec l'ANAH, l'Etat, le Département et la Région.</p> <p>La CCT est investie dans la valorisation des CEE. Il s'agira de renforcer le dispositif et de créer les conditions de sa réussite, notamment en lien avec la mise en œuvre d'une plateforme locale « CEE ».</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Poursuite de la communication autour de l'OPAH et reconduction de l'opération pour la durée du PLH afin de proposer aux propriétaires occupants et bailleurs un accompagnement et un financement pour réaliser des travaux visant une meilleure maîtrise de l'énergie et pour les sensibiliser aux énergies renouvelables.</p> <p>→ Objectifs de l'OPAH :</p> <ul style="list-style-type: none">- Propriétaire Occupant : 32 logements « amélioration énergétique »- Propriétaires Bailleurs : 5 logements locatifs avec « amélioration énergétique » (3 logements indignes ou très dégradés / 2 logements dégradés ou moyennement dégradés) <p>Valorisation CEE et information /sensibilisation pour la mobilisation des financements à caractère incitatif en direction des propriétaires privés (éco-prêts, éco-chèque, CIDD, CEE) via un service dédié à la rénovation énergétique pour les ménages non éligibles à l'OPAH RR en s'appuyant et en renforçant les dispositifs en place, en particulier, l'Espace Info</p>

	Energie et la plateforme « CEE ». Aide à l'amélioration énergétique des logements communaux (cf. action 2.1).
Pilotage et Partenariat	Pilote / maître d'ouvrage : CCT Partenaires : Etat/ANAH, ADEME, EIE/ CAUE, Département, Région, ADIL
Incidence sur les documents réglementaires	Pas d'incidence
Moyens / Coûts / Financement	Coût annuel du suivi-animation de l'OPAH : cf. fiche 3.3 Moyens humains de l'ingénierie communautaire pour coordination avec EIE et opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Bilan annuel des interventions sur l'amélioration thermique des logements anciens

ORIENTATION 5 –SOUTIEN EN FAVEUR D'UN HABITAT DURABLE ET DE QUALITÉ

ACTION 5.3 RÉSORBER L'HABITAT INDIGNE

Constats

Les données Filocom 2012 relatives à l'indicateur PPPI « noyau dur » (ménages aux revenus très faibles occupant des logements de catégorie 7 et 8) annoncent un chiffre de 107 logements recensés sur le territoire de la Ténarèze dont 52 se situant sur Condom et 12 sur Montréal.

Lors de l'enquête communale réalisée dans le cadre du diagnostic du PLH, 11 maires ont signalé avoir connaissance sur leur commune d'un ou plusieurs logements insalubres occupés.

Les services sociaux de l'UTAS de Condom ont confirmé l'existence de quelques « marchands de sommeil » louant auprès d'un public fragile et captif des logements de mauvaise qualité, principalement situés dans le centre-ville de Condom. Ces informations ont été confirmées par le pôle départemental d'habitat indigne.

Nature de l'action

Pour traiter l'insalubrité sur Condom et sur l'ensemble des communes de la Ténarèze, il est au préalable nécessaire d'améliorer les mécanismes de coordination, de repérage des situations d'habitat indigne. Compte tenu de la multiplicité des acteurs (PDLHI, services sociaux, CAF, opérateur OPAH, Maire...), il est important de les mobiliser et de coordonner leur degré de connaissance des situations.

En fonction de chaque situation, les outils opérationnels adéquats seront utilisés pour la prise en charge des situations, dans le cadre de procédures incitatives (OPAH RR) ou coercitives (prise d'arrêtés d'insalubrité, relogement).

Modalités de mise en œuvre

Centralisation des signalements : les données issues du PDLHI peuvent être centralisées au sein d'une cellule dédiée de la CCT qui pourrait organiser des comités ad hoc réunissant l'ensemble des partenaires (PDLHI/DDT, élus communaux, travailleurs sociaux de l'UTAS, agents des services d'aide à domicile, du CCAS de Condom, de l'opérateur de l'OPAH RR).

L'OPAH RR et sa poursuite constitue un outil adapté pour l'accompagnement et le traitement de certaines situations d'habitat indigne :

- Sortie d'insalubrité de Propriétaires Occupants : 2 à 3 / an, soit 12 à 18 pour durée PLH
- Traitement habitat indigne, très dégradé ou moyennement dégradé de Propriétaires Bailleurs : 5 logements locatifs / an, soit 30 pour la durée du PLH

Mobilisation des outils d'intervention sur les centres anciens, en se concentrant sur certains secteurs identifiés et présentant des poches d'insalubrité.

Mise en œuvre du dispositif « Permis de louer » sur la Ténarèze avec notamment régime d'autorisation préalable de mise en location sur secteurs ciblés de Condom.

Pilotage et Partenariat	Pilote / maître d'ouvrage : CCT Partenaires : Pôle Départemental d'Habitat Indigne, DDT 32, Mairie de Condom, Opérateur de l'OPAH RR, Services sociaux du Département, Services du maintien à domicile, CLIC, CAF.
Incidence sur les documents réglementaires	Pas d'incidence
Moyens / Coûts / Financement	Coût annuel du suivi-animation de l'OPAH : cf. fiche 3.3 Prime « sortie d'insalubrité » budgétée dans le cadre de la convention d'OPAH et alimentée par le fonds d'intervention Foncier Habitat : 48 000 à 72 000 € - cf. fiches 1.2 et 3.3 Etude d'éligibilité RHI – THIRORI : cf. fiche 3.1
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Bilan annuel des situations traitées

ORIENTATION 6 - PILOTAGE/ANIMATION ET ÉVALUATION DU PLH

ACTION 6.1 MISE EN PLACE D'OUTILS POUR L'OBSERVATION ET LE SUIVI DU PLH

Constats	<p>Le présent PLH intégré à la démarche PLUI constitue une réelle démarche communautaire qui doit être confortée dans le temps pour assurer la bonne mise en œuvre des actions. Les rapports entre l'intercommunalité, les communes et les partenaires (financeurs et opérateurs du logement) doivent être organisés de manière complémentaire à la commission Habitat de la CCT.</p> <p>La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat est une action obligatoire des PLH (art. L302-1 du CCH). Les données relatives à l'habitat ont été réunies dans le cadre du diagnostic du PLH et doivent faire l'objet d'une actualisation régulière pour une analyse des résultats du PLH.</p> <p>L'observatoire doit permettre d'améliorer de manière pérenne la connaissance des évolutions de la situation de l'habitat et du logement et de vérifier si les effets de la politique menée correspondent aux objectifs définis dans le cadre du présent PLH.</p>
Nature de l'action	<p>Installation d'un Comité de pilotage du PLH en charge de débattre, de décider et le cas échéant de réorganiser la politique habitat de l'intercommunalité en adaptant les actions « en continu ». Cette instance permet aussi de mobiliser les acteurs de l'habitat et les partenaires pour dresser le bilan des actions, partager les connaissances pour garantir la dynamique de la politique locale et réorienter si nécessaire les actions.</p> <p>Organisation de l'observation au sein de la CCT et mobilisation de l'Observatoire départemental de l'habitat : L'observatoire s'appuie sur la mobilisation d'indicateurs permettant de suivre et d'évaluer l'impact des actions menées et d'actualiser les connaissances (dynamique démographique, conjoncture du marché de l'habitat, consommation du foncier, diversification de la production de logements, etc.). Il intègre également les indicateurs permettant d'évaluer les actions inscrites au PLH.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Mise en place du Comité de Pilotage et animation de ce dernier par les services de la CCT (au minimum 2 fois/an)</p> <p>Mobilisation du service urbanisme - logement à travers le développement de partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat (Observatoire départemental, bailleurs publics, CAF, MSA, DDT, etc.) pour alimenter l'observation intercommunale</p>
Pilotage et Partenariat	<p>Pilote / maître d'ouvrage : CCT</p> <p>Partenaires : Observatoire Départemental de l'Habitat, Etat/DDT, Département, Région, Bailleurs sociaux, Agents immobiliers, Notaires, Adil, organismes bancaires, CAF, etc.</p>

Incidence sur les documents réglementaires	Pas d'incidence
Moyens / Coûts / Financement	Moyens humains de l'ingénierie communautaire
Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action	Mise en place du Comité de Pilotage Rythme des réunions Signature de protocoles de partenariat / mise à disposition des données Diffusion des bilans

Tableau récapitulatif des actions du PLH et estimation des moyens financiers et humains

Pour la CCT le budget de mise en œuvre du PLH sera voté et réajusté chaque année en fonction des capacités financières dont elle disposera. Des réajustements pourront être opérés sur proposition du Comité de Pilotage du PLH et au regard de l'état d'avancement des différentes actions.

Orientations thématiques	Actions	Modalités	Estimation des Moyens et Coûts pour la durée du PLH pour la CCT
Stratégie foncière	Action 1.1 : Organiser une veille foncière et une prospection foncière intercommunales	Outil d'observation et de prospection foncière	Moyens humains : ingénierie communautaire (35% ETP en phase d'amorce, puis 10% ETP)
	Action 1.2 : Impulser et coordonner la politique habitat intercommunale	Fonds d'intervention Foncier Habitat intercommunal	Moyens humains : ingénierie communautaire Accompagnement d'opérations privées dans le cadre de l'OPAH : cf. Actions 2.3, 3.3 et 5.3 Aide à l'accession à la propriété sur secteurs prioritaires : cf. Action 2.2 Accompagnement des opérations communales : cf. Action 2.1
Offre de logements diversifiée	Action 2.1 : Développer et améliorer l'offre locative communale	<ul style="list-style-type: none"> . Réhabilitation de logements communaux vacants . Opérations communales d'acquisition-réhabilitation . Amélioration énergétique du parc communal occupé . Accompagnement technique et financier intercommunal 	75 000 € à 105 000 € 60 000 € à 90 000 €
	Action 2.2 : Soutenir l'accession à la propriété dans l'ancien sur secteurs ciblés	<ul style="list-style-type: none"> . Communication autour du PTZ dans l'ancien . Prime à l'accession à la propriété dans le parc ancien 	150 000 € à 180 000 €
	Action 2.3 : Accroître et diversifier l'offre locative sociale publique et privée	<ul style="list-style-type: none"> . Recherche foncière, dialogue avec bailleurs publics . Soutien à la production locative privée dans le cadre de l'OPAH 	Moyens humains : ingénierie communautaire 76 000 € à 92 000 € (cf. Action 3.3)

Orientation 3 Attractivité des bourgs - centre	Action 3.1 : Valoriser et intervenir les îlots bâtis stratégiques sur les périmètres prioritaires d'intervention	. Outils opérationnels (RHI/THIRORI) : - Etude d'éligibilité - Etude de calibrage	20 000 € (étude d'éligibilité) x 3 secteurs A définir (étude de calibrage)
	Action 3.2 : Assurer des opérations de requalification/d'aménagement urbain	. Opérations de ravalement des façades (prime communale) . Coordination de la politique « habitat » avec les opérations pliées au cadre de vie	Enveloppe à évaluer en fonction des objectifs de mise en valeur de façades Moyens humains : ingénierie communautaire
	Action 3.3 : Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ancien	. Opération d'amélioration de l'habitat privé	200 000 € (pour 5 ans de suivi-animation) Aides aux travaux : . Accompagnement d'opérations locatives privées : <i>cf. Action 2.3</i> . Prime « sortie d'insalubrité » : <i>cf. Action 5.3</i>
Orientation 4 Besoins des publics spécifiques	Action 4.1 : Encourager le développement d'un habitat adapté pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	. Amélioration des conditions de maintien à domicile dans le cadre de l'OPAH . Construction neuve adaptée (bailleurs publics)	Moyens humains : suivi-animation OPAH (<i>cf. action 3.3</i>)
	Action 4.2 : Déterminer la réponse pour améliorer les conditions de logements et d'hébergement des jeunes en voie d'insertion et des travailleurs saisonniers	. Etude de besoins en hébergements souples	15 000 €
	Action 4.3 : Développement d'un habitat adapté aux ménages issus de la communauté des gens du voyage souhaitant se sédentariser	. Mobilisation des bailleurs publics . Recherche de foncier . Accompagnement social des ménages	Moyens humains : ingénierie communautaire pour recherche foncier (<i>cf. Action 1.1</i>)

Orientation 5 Habitat durable	Action 5.1 : Soutenir le développement de modèles d'habitat durable (action transversale)	<ul style="list-style-type: none"> . Principes du développement durable dans les projets "habitat" . Intégration des économies d'énergie et des énergies renouvelables . Valorisation de l'habitat ancien . Mixité sociale et générationnelle 	Moyens humains : ingénierie communautaire
	Action 5.2 : Poursuivre la rénovation énergétique des résidences principales	<ul style="list-style-type: none"> . Amélioration énergétique des résidences principales dans le cadre de l'OPAH . Information via service dédié à la rénovation énergétique 	Moyens humains : suivi-animation OPAH (<i>cf. action 3.3</i>) Moyens humains : ingénierie communautaire pour coordination EIE et opérateur OPAH
	Action 5.3 : Résorber l'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none"> . Prime « Sortie d'insalubrité » dans le cadre de l'OPAH . Centralisation des signalements au sein de l'EPCI . Mise en place du Permis de louer . Outils d'intervention sur les centres anciens 	48 000 € à 72 000 € (<i>cf. action 3.3</i>) Etude d'éligibilité RHI – THIRORI : <i>Cf action 3.1</i>
Orientation 6 Pilotage et évaluation du PLH	Action 6.1 : Mettre en place les outils pour l'observation et le suivi du PLH	<ul style="list-style-type: none"> . Suivi politique du PLH au sein de la CCT Mobilisation de l'Observatoire départemental de l'Habitat 	Moyens humains : ingénierie communautaire
Estimation globale des moyens et coûts de mise en œuvre du PLH pour la CCT (hors subventions)			<ul style="list-style-type: none"> . Investissement : 684 000 € à 814 000 € . Fonctionnement : moyens humains prévisionnel ½ ETP

