

Cauvaldor

PLUIH

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

**PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) –
DOSSIER ARRETE LE 22 AVRIL 2024**

Sommaire

EDITO	5
LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS : CADRE REGLEMENTAIRE ET FINALITES DU DOCUMENT	6
LES GRANDES ORIENTATIONS ET LEUR DECLINAISON EN ACTIONS	8
Orientation n°1 : Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité	9
ACTION 1/ Rééquilibrer l'offre de logements en faveur du locatif (social et privé)	10
ACTION 2/ Soutenir l'accession abordable à la propriété dans le parc neuf et ancien	14
ACTION 3/ Renforcer la qualité de l'offre neuve développée sur le territoire dans une logique d'efficacité foncière.....	16
Orientation n°2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire	18
ACTION 4/ Dans les villes du territoire, engager des démarches de projet de quartiers permettant le traitement de fond de la question sociale, démographique et urbaine dans le cadre d'une politique d'aménagement incluant des actions dans le domaine de l'habitat.....	19
ACTION 5/ Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire	21
ACTION 6/ Engager une action volontariste de transformation du tissu pavillonnaire (« lotissements ») dévalorisé (vacance, abandon, ...)	24
Orientation n°3 : Programmer une offre de logements et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie	24
ACTION 7/ Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes, des saisonniers, apprentis, stagiaires,	26
ACTION 8/ Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage, accompagner l'ancrage et le projet de vie des ménages du territoire.....	28
ACTION 9/ Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap	29

ACTION 10/ Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logement.....	31
Action transversale	33
ACTION 11/ Mettre en place un observatoire local de l'habitat, neuf / ancien, et du foncier sur le territoire de CAUVALDOR	33
LE PILOTAGE ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	35
RECAPITULATIF DES MOYENS A PROGRAMMER	36
LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE CREATION DE LOGEMENTS DU SCOT	37

Edito

Ce Programme d'Orientation et d'Actions tient lieu de Programme Local de l'Habitat - PLH - pour le territoire de CAUVALDOR sur la période 2024 - 2030. Il a pour objectif de définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux.

La redynamisation des centre-bourgs en favorisant la construction de la ville sur la ville, la fluidification des parcours résidentiels de tous les ménages du territoire, notamment des plus vulnérables, la montée en qualité d'une offre de logement diversifiée et la recherche de formes urbaines permettant de préserver la qualité du cadre de vie...sont aujourd'hui les principaux défis que CAUVALDOR devra relever pour assurer un développement résidentiel durable et solidaire.

Elus, organismes HLM, promoteurs privés, associations, services des collectivités territoriales ont ainsi travaillé à l'élaboration d'un programme d'action et d'orientation partagé avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Ce document constitue la première étape de la construction de la Politique de l'habitat communautaire, elle a vocation à se renforcer dans les années à venir grâce à la montée en puissance de CAUVALDOR, en tant que chef de file de l'habitat sur son territoire et au déploiement des outils et leviers d'actions ciblés par le présent document.

Le programme d'orientations et d'actions : cadre réglementaire et finalités du document

Le cadre législatif et ses déclinaisons

Le programme d'orientations et d'actions (POA) conclut la démarche d'élaboration du volet PLH.

Il précise les outils et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

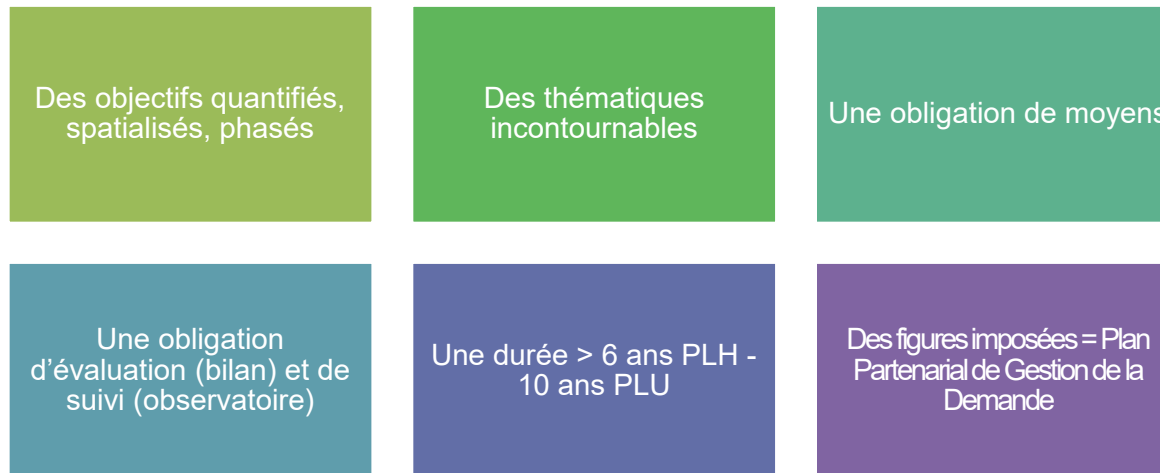
Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat (pour le PLUi tenant lieu de PLH). Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Le POA peut évoluer selon la procédure de modification simplifiée du PLU.

Extrait du décret du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU/ Art. 12 – VII et création de l'article R151-54 CU

Le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il poursuit les objectifs énoncés à l'article 302-1 du code de la construction et de l'habitat et se décline de la manière suivante :



La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté : comporte des mesures dans le domaine du logement visant à favoriser la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de ségrégation en agissant sur l'offre de logements, en poursuivant la réforme des attributions des logements sociaux et en modifiant les politiques de loyers pratiquées.

Les thématiques incontournables du Programme d'Orientations et d'Actions

Comme le précise l'article R302-1-2 du CCH, complété par la loi ELAN de 2018, tout Programme Local de l'Habitat doit détailler un certain nombre de thématiques obligatoires.

- **Programmation** : les **objectifs quantifiés, localisés et segmentés d'offre nouvelle** ou conventionnée de **logement** et d'**hébergement** et les axes de la politique d'attribution des logements.
- **Besoins spécifiques** : les réponses aux besoins des personnes **mal logées**, défavorisées ou ayant des difficultés particulières (personnes âgées, handicapées, jeunes, saisonniers, gens du voyage).
- **Foncier** : les **interventions foncières** pour permettre la réalisation des actions du programme.
- **Amélioration de l'habitat** : les actions pour l'**amélioration** et la **réhabilitation** du parc **public** et **privé** existant ; *actions en direction des copropriétés en difficulté et de lutte contre l'habitat indigne ; prise en compte des enjeux d'adaptation aux changements climatiques et de réduction des émissions de gaz à effets de serre*
- **Aménagement** : les actions pour requalifier les **quartiers anciens dégradés**, les opérations de **renovation urbaine** et actions d'amélioration de la qualité urbaine.

Au-delà de ce socle réglementaire, les élus de la Communauté de communes ont souhaité s'engager plus particulièrement sur certaines actions, jugées prioritaires, qui concerne la lutte contre la vacance, le réaménagement global des centres-bourgs et la cohérence des zones d'implantation de logements neufs.

L'obligation de bilan et d'évaluation

L'article L123-12-1 du code de l'urbanisme indique les obligations de suivi et d'évaluation du PLUi tenant lieu de PLH. Il est ainsi prévu un bilan du volet habitat trois ans au plus tard à compter de la date d'approbation, ainsi qu'une évaluation globale du PLUi tenant lieu de PLH à horizon de 6 ans.

Les modalités de chaque action sont définies sur la base de la réglementation actuelle en matière d'habitat et le positionnement de chacun des acteurs de l'habitat et partenaires en 2023.

Au regard des évolutions de la politique nationale du logement, et des modifications des dispositifs mis en place par l'Etat, l'Anah, le Conseil Régional et le Conseil Départemental, et au vu des bilans triennal et final du PLH, ces modalités pourront être ajustées :

- par délibération concernant l'ajustement des dispositifs d'intervention au titre du volet PLH pour les modifications mineures,
- ou par une modification du PLUi-H pour les modifications d'ampleur plus significative mais qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLH.

Les grandes orientations et leur déclinaison en actions

A travers l'élaboration de ce PLUi-H, La Communauté de Communes de CAUVALDOR souhaite **définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux.** (Axe 1 du Projet d'Aménagement et de développement durables - PADD)

Ce 1^{er} axe du PADD se décline en 3 grandes orientations qui structurent les projets du territoire en matière d'habitat. Le présent document vient détailler l'ensemble des actions qui seront menées pour mettre en œuvre ces orientations sur le territoire de CAUVALDOR.

Orientations		Actions	
1	Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité => L'émergence d'une offre locative accessible financièrement => La promotion de typologies d'habitat qualitatives et adaptées au(x) territoire(s)	1	Rééquilibrer l'offre de logements en faveur du locatif (social et privé)
		2	Soutenir l'accession abordable à la propriété dans le parc neuf et ancien
		3	Renforcer la qualité de l'offre neuve développée sur le territoire, dans une logique d'efficacité foncière
2	Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire => Vers la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle de réinvestissement du tissu urbain existant	4	Dans les villes du territoire, engager des démarches de projet de quartiers permettant le traitement de fond de la question sociale, démographique et urbaine dans le cadre d'une politique d'aménagement incluant des actions dans le domaine de l'habitat
		5	Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire
		6	Engager une action volontariste de transformation du tissu pavillonnaire ("lotissements") dévalorisé (vacance, abandon, ...)
3	Programmer une offre de logements et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie => Les jeunes et les saisonniers => Les personnes âgées et/ou en situation de handicap => Les gens du voyage => Les ménages en difficultés	7	Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes, des saisonniers, apprentis, stagiaires, ...
		8	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage, accompagner l'ancrage et le projet de vie des ménages du territoire
		9	Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap
		10	Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logements
Action transversale		11	Mettre en place un observatoire local de l'habitat, neuf / ancien, et du foncier sur le territoire de CAUVALDOR

Orientation n°1 : Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité

Au regard de ses perspectives de développement démographiques et résidentiels pour les années à venir, la Communauté de Communes s'est fixé un objectif de production de 2 900 logements supplémentaire (construction, réhabilitation, changement de destination) sur la période 2020 - 2030.

L'analyse des données du recensement a montré que les moteurs de la croissance démographique du territoire sont en évolution. Jusqu'en 2008, le solde naturel négatif était compensé par le solde migratoire positif (l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire venant compenser la baisse démographique). Depuis 2008, le territoire connaît une diminution de sa population expliquée par un solde migratoire en baisse comparativement aux périodes précédentes.

Pour assurer ses ambitions de dynamisme démographique, le territoire doit s'organiser pour proposer une offre d'habitat attractive vis-à-vis des ménages qui viendront demain alimenter la croissance du territoire, à la fois d'un point de vue migratoire (en offrant des solutions résidentielles aux ménages de l'extérieur) et du point de vue de la composition des ménages (en accueillant notamment des familles et en accompagnant la baisse de la taille des ménages du territoire et le phénomène de décohabitation). L'analyse des trajectoires résidentielles des ménages quittant le territoire de CAUVALDOR montre un besoin de captation de ménages ne trouvant pas de solution résidentielle adaptée sur les différentes communes de la collectivité : les ménages qui partent sont jeunes (< 25 ans), des familles (pour 30% des émigrants) et deviennent locataires dans leur nouvelle commune d'installation (dans plus de 60% des cas).

Une des ambitions portées par le territoire est d'assurer une complémentarité entre la production de logements neufs et la rénovation du parc de logements anciens (avec un objectif de 9% de logements créés via la remise sur le marché de logements vacants). Concernant la construction de logements neufs, elle devra privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espaces et en cohérence avec le tissu urbain existant pour maintenir un cadre de vie de qualité, répondre aux enjeux patrimoniaux et environnementaux du territoire et s'inscrire dans la démarche du Zéro Artificialisation Nette - ZAN.

En perspective, le projet habitat doit ainsi permettre d'organiser les trajectoires résidentielles des ménages du territoire et des ménages souhaitant venir s'y installer en développant une offre accessible et attractive (en locatif comme en accession) en s'adaptant aux spécificités de l'armature territoriale. Ces actions doivent se faire en cohérence avec le besoin de réinvestissement du parc de logements existants au sein des centre-bourgs et en renforçant la qualité de l'offre neuve développée sur le territoire dans une logique d'efficacité foncière et de respect de la qualité du cadre de vie.

ACTION 1/ REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FAVEUR DU LOCATIF (SOCIAL ET PRIVE)

<p>Contexte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un important besoin en logements locatifs sur le territoire pour répondre notamment aux besoins des jeunes, des nouveaux arrivants, des saisonniers - Une relative inadéquation entre l'offre et la demande en termes de typologie d'habitat (manque de petites typologie T1-T2), d'obsolescence / ancienneté du parc, de type de logement social (manque de logements très sociaux - type PLAI) - Des besoins différenciés selon les polarités du territoire <p>Le logement social sur le territoire de CAUVALDOR est constitué (en 2021) de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1094 logements conventionnés sociaux (HLM), soit 73% des logements conventionnés • 244 logements conventionnés privés (propriétaires bailleurs) soit 16% des logements conventionnés • 153 logements conventionnés communaux, soit 10% des logements conventionnés <p>Sur la période 2021-2026, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de Lot Habitat prévoit la création de 10 logements par an sur CAUVALDOR. Celle de Polygone sera à préciser sur la communauté de communes.</p>
<p>Objectifs</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favoriser la mixité sociale en développant de manière ciblée l'offre locative sociale et très sociale et en soutenant le conventionnement des logements privés 2. S'adapter aux spécificités de l'armature territoriale <p><i>Cibler prioritairement le développement de l'offre locative sociale, dans les principales polarités du territoire et particulièrement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer quantitativement l'offre de locatif sur le pôle de Biars-sur-Cère, Bretenoux, pour accompagner la dynamique de développement économique • Créer (ou a minima maintenir) une offre locative abordable pour favoriser l'accueil de population jeune dans les centralités de Saint-Céré, Gramat, Vayrac, Martel, Biars-sur-Cère et Bretenoux • Sur la commune de Souillac notamment : améliorer le parc social existant et lutter contre les logements insalubres et les marchands de sommeil dans le parc locatif privé. <p><i>Dans les autres pôles, réaffirmer l'objectif du SCOT de 5% de logements sociaux qui devront être localisés prioritairement dans les centres-bourgs en particulier dans les pôles identifiés dans le Plan Départemental de l'Habitat : Sousceyrac, Payrac, les Quatre-Routes-du-Lot, Cressensac, Bétaille, Puybrun, Alvignac...</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Doter l'intercommunalité de leviers pour renforcer la capacité de soutien aux opérateurs et aux communes
<p>Contenu / Modalités</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Etablir une programmation partagée, territorialisée et pluriannuelle pour la production et la réhabilitation de logements sociaux <p>En participant à la construction des Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs pilotée par le Département et aux instances techniques de programmation du parc public.</p> <p>En renforçant le partenariat entre les collectivités (CAUVALDOR / Communes / Conseil départemental délégataire des aides à la pierre) et les partenaires institutionnels (les bailleurs sociaux, région Occitanie et les services de l'Etat).</p> <p>En mobilisant au mieux les financements partenariaux pour réaliser des opérations de réhabilitation du parc des bailleurs sociaux et des communes</p>

- Identifier avec les bailleurs sociaux les patrimoines nécessitant une intervention et pouvant faire l'objet d'une aide de l'Etat / Banque des Territoires puis fixer des objectifs à la réhabilitation
- Identifier les logements communaux présentant des besoins de réhabilitation en vue de soumettre à la Région Occitanie des dossiers de demande de financement

En développant les typologies de logements adéquates

- Dédier plus d'1/3 de la programmation locative aidée au logement très social en cohérence avec les niveaux de revenus de la demande exprimée ou potentielle (*Voir action #10 : Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logement*)
- Privilégier le développement des logements de petite surface ou intermédiaire notamment sur les polarités
- Développer sur le territoire, des logements adaptés aux seniors y compris des résidences dédiées aux seniors. (*Voir action #9 Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap*)

2. Faciliter l'accès au foncier au profit de la production de logement social

En ciblant prioritairement la reconversion des friches ou îlots à forte part de vacance ou de logements indignes.

En renouvelant le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en vue de mobiliser les outils disponibles (en particulier la décote foncière, visant à minorer le coût du foncier pour les opérations HLM comportant du PLUS et du PLAI).

En identifiant avec les communes les réserves foncières (nues ou bâties) et les logements susceptibles d'être cédés et réhabilités par des bailleurs sociaux dans les centres-bourgs et cœurs de village.

3. Développer les montages d'opération en acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux ou les acteurs privés

En intégrant ce type d'opération dans la programmation pluriannuelle pour en faire un levier de réinvestissement des centres-bourgs à travers l'identification des bâtis stratégiques (privés et publics) dans le cadre des études urbaines qui seront réalisées

En recherchant en lien avec CAUVALDOR Expansion - des porteurs de projets privés d'opération d'acquisition / amélioration avec conventionnement

En mobilisant les outils de financement adaptés pour solvabiliser ces projets, type VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) ou DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) en OPAH, la mobilisation du fonds vert notamment pour le recyclage des friches, ...

4. Promouvoir le conventionnement du parc privé et l'intermédiation locative

En accompagnant les propriétaires bailleurs dans le montage et le financement de ces opérations via des dispositifs d'amélioration de l'habitat (*voir action #5 : Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire*)

Pour répondre au manque de logements locatif pour les ménages modestes, l'objectif est d'élargir une offre locative sociale de qualité, notamment en mobilisant des investisseurs pour réhabiliter les immeubles vacants et/ou dégradés dans le périmètre de l'OPAH.

CAUVALDOR et les 7 communes ont décidé d'accompagner ce volet à travers la mise en place d'aides financières complémentaires aux aides de l'ANAH et du Département afin de faire effet levier sur les projets de travaux lourds.

- Les objectifs sur les 3 ans du PIG sont de conventionner 5 logements appartenant à des bailleurs privés.
- Les objectifs sur les 5 ans de l'OPAH sont de conventionner 35 logements appartenant à des bailleurs privés et intégrer 10 logements au dispositif d'intermédiation locative sur le périmètre de l'OPAH multi-sites

Coût et financement s	Subventions/autres financement	<ul style="list-style-type: none"> - Cauvaldor : <ul style="list-style-type: none"> o Volet garantie d'emprunt : cautionnement par l'EPCI à hauteur de 50% de l'emprunt souscrit par l'organisme. o Financement de l'ingénierie du PIG et de l'OPAH et des aides complémentaires de l'ANAH et du Département afin de faire effet levier sur les projets de travaux lourds pour soutenir le conventionnement des logements. - Les partenaires : <ul style="list-style-type: none"> o Département du Lot : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantie d'emprunt à hauteur de 50% ▪ En tant que délégataire, délivrance des agréments portant sur la programmation définie avec les bailleurs sociaux et les collectivités et qui peut évoluer dans le temps : pour la période 2018-2022, une programmation établie à 460 logements, dont un tiers de PLAI ▪ Abondement du Département : uniquement sur les PLAI (subventions directes aux bailleurs) à hauteur de 6000€/logement + 5000€ de bonus par opération si production de chauffage par chaudière à granulé ou géothermie o Région Occitanie : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispositif de soutien à la production de logements sociaux destiné aux bailleurs sociaux et aux associations agréées (MOI), aide conditionnée à une aide infra régionale et à des critères de sélection. Ce dispositif concerne uniquement la création nouvelle (en MOD ou VEFA) et les acquisitions-améliorations sur le parc social. ▪ Dispositif d'amélioration et de rénovation de l'habitat à destination des communes et des intercommunalités avec un objectif d'atteinte énergétique Etiquette C après travaux et un gain énergétique minimal de 30% o Etat / Banque des Territoires : <ul style="list-style-type: none"> ▪ DETR – Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux et financements de la réhabilitation des logements sous maîtrise d'ouvrage communale ▪ Fonds vert pour intervenir sur les friches urbaines
	Ingénierie	<ul style="list-style-type: none"> - CAUVALDOR : - Service habitat de CAUVALDOR pour l'animation de la programmation locative sociale vis-à-vis des bailleurs, la relation avec les communes (aide à la définition des projets, programmation) et la participation aux Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux (pilote par le Département). - Service habitat et opérateur pour l'animation des dispositifs du PIG et de l'OPAH pour les actions sur le conventionnement du parc privé
	Foncier	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition de fonciers à titre gratuit ou dans le cadre de baux emphytéotiques par les communes. - Portages fonciers par l'EPF dans le cadre du conventionnement

Pilotage

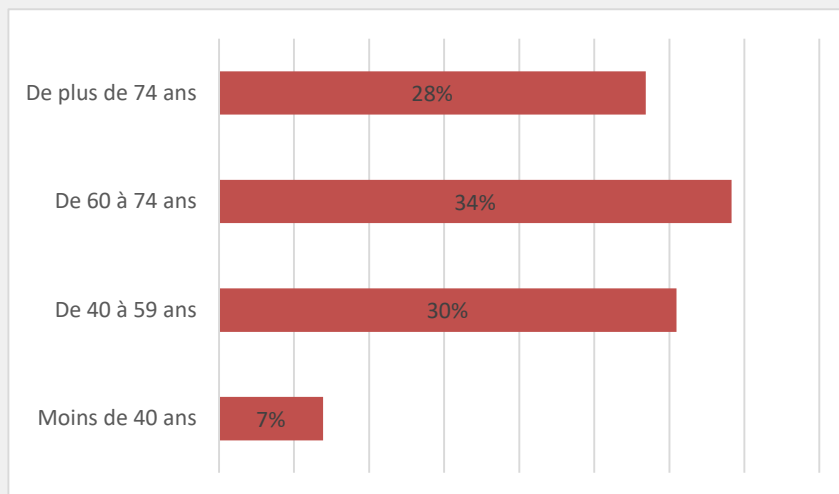
Co-pilotes : - Conseil Départemental du Lot pour la programmation sociale
- Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne pour les opérations programmées PIG/OPAH

Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> Principaux partenaires : Communes, bailleurs sociaux (Lot Habitat et Polygone), Région Occitanie, EPF, Banque des Territoires Partenaires à associer aux réflexions : CAF et ADIL (analyse des besoins) 						
Echéancier		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <u>Réalisations :</u> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements locatifs sociaux agréés sur le territoire, dans les polarités et autres pôles Part de PLAI agréés dans le flux de logements sociaux créés Part de T1 et T2 agréés dans le flux de logements sociaux créés Part des logements créés en acquisition-amélioration dans la production globale Nombre de logements sociaux conventionnés avec ou sans travaux, par an, dont part dans les bourgs-centres Nombre de logements sociaux réhabilités (Comparaison des résultats aux objectifs fixés dans les Conventions d'Utilité Sociale - construction et réhabilitation) <u>Impacts :</u> <ul style="list-style-type: none"> Taux de satisfaction de la demande en logement social pour les ménages à bas revenus (<60% des plafonds PLUS) Part du logement social au sein du parc de résidences principales à l'échelle du territoire, dans les centralités et autres pôles Taux de vacance au sein du parc social, notamment dans les centralités Taux de vacance sur l'ensemble du parc, notamment dans les centralités 						

ACTION 2/ SOUTENIR L'ACCESSION ABORDABLE A LA PROPRIETE DANS LE PARC NEUF ET ANCIEN

- Un marché de l'accession globalement en augmentation ces dernières années tant en nombre de vente qu'en prix moyen
- Une offre de logements à l'accession à diversifier pour répondre aux ambitions d'accueil de population
- Des propriétaires occupants majoritairement âgés (plus de 60% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans)

Contexte



Age de propriétaires occupants de Cauvaldor – Données FILOCOM 2017 –
Graphique issu de l'étude pré-opérationnelle habitat réalisée par SOLIHA en 2022-2023

Objectifs

- Proposer une offre accessible financièrement et de qualité pour maintenir l'attractivité du territoire
- Favoriser les parcours résidentiels et l'accueil de jeunes ménages
- Produire 2900 logements sur la période 2020 – 2030 via la construction, la réhabilitation et/ou le changement de destination qui viendront pour partie alimenter l'offre à l'accession

Contenu Modalités

Soutenir l'accession à la propriété dans les centralités du territoire

➤ *via les dispositifs d'amélioration de l'habitat qui vont être déployés sur le territoire (PIG - OPAH)*

- Aides techniques et financières aux propriétaires modestes souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat
- Mise en place d'une prime à la primo-accession dans les centres-bourgs de certaines communes
- Possibilité d'accompagnement des communes volontaires dans la mise en place de dispositifs d'exonération de taxe foncière en accession maîtrisée

➤ *Via l'accession des locataires HLM*

- Ventes de logement aux locataires HLM en lien avec les dernières évolutions du PTZ
- Promotion du PSLA en lien avec les bailleurs sociaux y compris dans l'ancien

Coût et financement	Subventions/autres financement	<ul style="list-style-type: none"> - CAUVALDOR : <ul style="list-style-type: none"> o Garantie d'emprunt à hauteur de 50% o Maître d'ouvrage et financeur du PIG et de l'OPAH multi-sites sur le territoire - Département du Lot / Bailleurs sociaux - Commune de Gramat budgets réservés à l'attribution de primes pour les primo-accessions en OPAH 																		
Pilotage	Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne																			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Principaux partenaires : bailleurs sociaux (Lot Habitat et Polygone), ANAH Conseil départemental, Communes, Région Occitanie, Banque des Territoires 																			
Echéancier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> <th style="width: 12.5%;">2026</th> <th style="width: 12.5%;">2027</th> <th style="width: 12.5%;">2028</th> <th style="width: 12.5%;">2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>							2024	2025	2026	2027	2028	2029		X	X	X	X	X	X
	2024	2025	2026	2027	2028	2029														
	X	X	X	X	X	X														
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets de primo-acquisition accompagnés en centres-bourgs - Nombre de prime « accession » attribuées dans les communes l'ayant mis en place 																			

ACTION 3/ RENFORCER LA QUALITE DE L'OFFRE NEUVE DEVELOPEE SUR LE TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE D'EFFICACITE FONCIERE

Contexte

- Un cadre de vie qualitatif constituant un facteur d'attractivité important pour CAUVALDOR
- Des constructions neuves fortement monotypées (85% de maisons individuelles) consommatrices de foncier, favorisant l'étalement urbain
- Des projets de réinvestissement de bâtis existants trop peu nombreux au regard des enjeux

Objectifs

1. Favoriser le développement de logements moins consommateurs d'espace adaptés aux spécificités de l'armature territoriale.
 - Dans les villes, principaux pôles économiques (en particulier Biars-Bretenoux) : Création de logements collectifs et denses s'insérant dans le tissu urbain existant offrant des espaces privatifs et collectifs de qualité
 - Sur l'ensemble du territoire, prendre en compte les enjeux de réduction de consommation foncière dans l'offre de terrain à bâtir et promouvoir des formes urbaines plus compactes (petits collectifs, individuel dense) et innovantes (projets d'habitat social intergénérationnel, écobarris, ...)
 - Dans les villages, la création de formes urbaines et notamment de maisons individuelles inspirées des modes de faire anciens (gabarit, implantations, alignement sur rue, jardin en arrière-cour, ...) sera privilégiée
2. Rendre plus qualitatives les opérations neuves en secteur périurbain
3. Réinvestir les centres-bourgs à travers des opérations de réhabilitation de logements vacants
 - Objectif de 9% de logements créés via la remise sur le marché de logements vacants

Trois grands principes guideront la production de logements neufs sur le territoire

1. Privilégier la création de logements neufs dans ou en continuité des centres-bourgs et des cœurs de village
2. En centre-bourg et en cœur de village, favoriser des formes d'habitat traditionnelles comme les maisons de ville, afin de favoriser la greffe des programmes neufs dans le tissu ancien
3. Pour garantir l'intégration des opérations, prévoir des liaisons entre les nouvelles constructions et leur environnement à travers les espaces publics, cheminements doux ou non. S'appuyer sur les savoirs faire traditionnels et les chartes du territoire.

Contenu / Modalités

- ⇒ Ces grands principes se sont traduits dans les OAP thématiques avec des règles différenciées selon le zonage Ua, Ub, Uc et AU.

Respecter les règles de densité définies dans le SCoT

1. Favoriser les typologies d'habitat permettant de respecter les objectifs de densité urbaine du SCoT à savoir :
 - **Polarités** : 10 logements / ha ; **Pôles d'équilibre** : 8 logements / ha ; **Pôles de proximité** : 7 logements / ha ; **Maillage villageois** : 6 logements / ha.
2. Les formes urbaines à privilégier pourront ainsi être les suivantes :
 - **Polarités** : collectifs, habitats denses

- **Pôles d'équilibre et de proximité** : petit collectif, individuel groupé
- **Maillage villageois** : individuel groupé, individuel pur

Accompagner les opérateurs et particuliers dans leur projet de construction

1. Encourager les particuliers à faire appel au conseil architectural dispensé par le CAUE à travers la Charte des savoir-faire de la restauration du patrimoine bâti des Causses du Quercy et en favorisant le recours aux permanences tenues par le CAUE sur le territoire (Vayrac).
2. Animer une réflexion avec les communes et les partenaires volontaires tels que le CAUE, l'Architecte des Bâtiments de France et le Parc Naturel Régional (lorsque-concerné) pour être force de proposition sur les projets de constructions ou de réhabilitation lourde à venir. Le dispositif « éco barri » porté par le PNR Les Causses du Quercy est un exemple des accompagnements possibles.

Encourager la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants du territoire

Voir Orientation n°2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire

Coût et financement	Subventions/autres financement	Région Occitanie : soutien à la construction de logements neufs. Aide forfaitaire de 5 000 € par logement créé. Les logements concernés devront bénéficier d'un montant de loyer au maximum égal au plafond défini pour le parc social (loyer PLS – Prêt Locatif Social)
	Ingénierie	Service habitat de CAUVALDOR pour pilotage travail partenarial

Pilotage Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne

Partenaires associés

- Principaux partenaires : communes, Région Occitanie, opérateurs privés (constructeurs, promoteurs), Conseil départemental, bailleurs sociaux (Lot Habitat et Polygone), CAUE, ABF, PNR des Causses du Quercy, ADIL...

Echéancier		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation

- Réalisation :
 - Nombre de PC autorisés en densification/dents creuses
 - Nombre de logements vacants remis sur le marché (à estimer sur la base de l'outil Zéro Logement Vacant)
- Impact :
 - Densité du tissu urbain résidentiel
 - Consommation foncière
 - Taux de vacance en centre-bourg

Orientation n°2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire

VERS LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE DE REINVESTISSEMENT DU TISSU URBAIN EXISTANT

Le réinvestissement du parc de logements vacants des centres-bourgs est une thématique prioritaire de ce POA et vise deux objectifs principaux : la redynamisation des centres-bourgs et la création d'une offre de logements adaptés aux besoins de la population sans consommation de foncier supplémentaire. Les logements vacants offrent un gisement potentiel de « nouveaux » logements, sous réserve de permettre leur réhabilitation de qualité, adaptée aux besoins des ménages du territoire et leur remise sur le marché du logement. Sur certains îlots, des projets de recomposition, de reconstruction de la ville sur la ville pourront être mis en œuvre pour répondre aux enjeux locaux spécifiques.

Un des enjeux développés dans le cadre du PLUi-H de la Communauté de Communes est de pouvoir interroger et rééquilibrer les relations entre bourgs-centre et périphéries. En termes démographiques, les dynamiques de croissance observées sur les communes à dominante rurale contrastent en effet fortement avec la situation des bourgs-centres. Effet du vieillissement observé de la population à l'échelle des bourgs, le solde naturel de la population est en effet systématiquement déficitaire pour la majorité des polarités du territoire. Plusieurs bourgs connaissent structurellement une décroissance démographique, non sans incidence sur le développement des services en ville et la répartition des charges de centralité. Les deux communes les plus touchées par cette baisse de population sont Souillac et Gramat qui perdent ainsi respectivement -1,5% et -0,6% de leur population annuellement sur la période 2013 – 2019. Biars-sur-Cère fait figure d'exception avec un gain de 21 habitants par an sur la même période.

La stratégie d'attractivité des centres est au croisement de la réflexion urbaine, de la politique de l'habitat et du développement des offres de service à la population. Concernant les enjeux relatifs à la politique de l'habitat, la volonté de redynamisation des centres nécessite d'intervenir sur la qualité et l'attractivité du bâti : les logements disponibles sur les bourgs, issus d'une urbanisation de village, sont anciens. Sur les communes de Vayrac, Sousceyrac et Martel, près de la moitié du parc de logements a été construit avant 1915 – l'ancienneté du parc est légèrement moins prononcée à Souillac, Saint-Céré, Gramat et Bretenoux (entre 25% et 30% du parc date d'avant 1915). A l'inverse, ces bourgs offrent donc plus rarement des logements récents (construits après 2000), potentiellement plus en phase avec les demandes actuelles des ménages en termes de confort, de surface et de qualité du bien (luminosité, espaces annexes) et de performance énergétique. Sur certaines communes, plus qu'un enjeu d'adéquation à la demande des ménages, c'est une question d'indignité du logement qui est soulevée. Ainsi à l'échelle de Sousceyrac, Saint-Céré, Souillac ou Vayrac, plus de 8% des logements seraient ainsi potentiellement indignes. Cet état du parc alimente une partie de la vacance observable à l'échelle du territoire.

Ainsi, à la fois pour favoriser le développement de solutions de logement économes en foncier (en privilégiant le recyclage du bâti existant à la construction neuve), pour revitaliser certains îlots voire cœur de ville, pour lutter contre la précarité énergétique et développer de nouvelles trajectoires résidentielles pour les ménages, le réinvestissement des logements au sein des bourgs fait partie des priorités de la politique habitat à l'échelle de la Communauté de Communes.

ACTION 4/ DANS LES VILLES DU TERRITOIRE, ENGAGER DES DEMARCHES DE PROJET DE QUARTIERS PERMETTANT LE TRAITEMENT DE FOND DE LA QUESTION SOCIALE, DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE DANS LE CADRE D'UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT INCLUANT DES ACTIONS DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

Contexte

- Les 7 pôles structurants du territoire se sont engagés dans des projets d'ORT – Opérations de Revitalisation du Territoire en lien avec le programme « Petites Villes de Demain ». Cela concerne les communes de Souillac, Saint-Céré, Gramat, Vayrac, Martel, Bretenoux, Biars-sur-Cère. Ces conventions permettent de valider des projets de revitalisation de territoire portant sur les thématiques croisées de l'habitat, des dynamiques commerciales, de stationnement, d'espaces publics, de mobilités, ... Les 7 conventions d'ORT ont été signées en 2023.

Concernant l'habitat :

- Les centres-bourgs sont concernés par un parc de logements plus ancien avec des situations de dégradation et d'indignité, des situations de précarité énergétique
- Le taux de logements vacants sur CAUVALDOR est de 12% (contre 10.7% pour le Lot et 8.4% pour la France selon l'INSEE 2019).
- Sur les 4 700 logements considérés comme vacants sur le territoire (Données LOVAC 2021), plus de 2 000 le sont depuis plus de 2 ans. Cette dynamique de vacance dite structurelle apparaît particulièrement problématique à l'échelle des bourgs-centres où le nombre de logements vacants est important et en augmentation.

Objectifs

Améliorer le cadre de vie des centres-bourgs en ayant une réflexion transversale sur l'amélioration des circulations, la revitalisation des commerces, la requalification des espaces publics, ...

Concernant la thématique habitat :

- Lutter contre la vacance structurelle
- Maintenir la mixité sociale en centre-bourg
- Valoriser la qualité patrimoniale des centres anciens dans les villes, les villages, les hameaux
- Améliorer la qualité des logements situés en centres-bourgs : efficacité énergétique, fonctionnalité, adaptation au vieillissement, confort, ...

Dans le cadre de l'OPAH, l'objectif sera d'articuler le dispositif programmé avec les projets urbains de chacune des 7 communes en lien avec les chefs de projets "Petites Villes de Demain" en charge de la mise en œuvre des actions de l'ORT.

Dans les polarités du territoire suivantes : Souillac, Biars-sur-Cère, Saint-Céré, Vayrac, Martel, Gramat, Bretenoux

A. Mettre en œuvre les conventions d'ORT – Opérations de Revitalisation du Territoire – des 7 communes engagée dans le dispositif « Petites Villes de Demain ».

B. Mettre en place une opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – OPAH multisites permettant d'agir sur le domaine de l'habitat privé :

=> Voir détail dans *action #5 Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire*

Identifier les opérations potentiellement reproductibles dans les autres centres-bourgs tant du point de vue des formes urbaines, des typologies de logement créées, des segments de marché (accession abordable, locatif social...)

Sur l'ensemble du territoire

A. **Mettre en place un Programme d'Intérêt Général** pour agir sur l'amélioration du parc de logement privé sur les thématiques issues du diagnostic et en cohérence avec les priorités portées par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

Intégrer au PIG un plan façade de valorisation patrimoniale dans les cœurs de villages sur l'ensemble du territoire communautaire

⇒ Voir action #5 Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire

B. **Accompagner les dispositifs PIG/OPAH par des actions complémentaires en matière de lutte contre la vacance ;**

1. Recenser et assurer un suivi de l'évolution de la vacance par territoire grâce à l'outil « Zéro Logements Vacants »
2. Accompagner les communes volontaires dans la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)
3. Associer le déploiement de la THLV à une information renforcée des propriétaires relative aux dispositifs d'amélioration de l'habitat ;
4. Accompagner les communes dans la mise en place de procédures adaptées à la lutte contre la vacance (état d'abandon manifeste, péril...)
5. Mobiliser l'EPFO, les bailleurs sociaux dans des projets de reconquête de logements, mobiliser le fonds vert et la DETR pour soutenir ces projets

Coût et financement	Subventions/ Financements	<p>CAUVALDOR : Pilotage et financements du PIG et de l'OPAH (ingénierie et aides aux travaux)</p> <p>Partenaires des conventions PIG/OPAH : Financement selon les engagements des conventions PIG / OPAH. (Voir action #5)</p> <p>Etat : via la DETR - Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux et le Fonds vert</p>
	Ingénierie	<ul style="list-style-type: none"> • Service habitat de CAUVALDOR et chefs de projets PVD pour l'animation du dispositif d'études urbaines et de conduite de projets urbains en centre bourg • Service habitat et opérateur(s) pour l'animation des dispositifs PIG/OPAH

Pilotage Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne et les Communes en particulier les pôles structurants

Partenaires associés

- Conseil départemental, ANAH, acteurs institutionnels (CDC, EPF), opérateurs privés (SEM Territoire 19, investisseurs privés), bailleurs sociaux (Lot Habitat et Polygone)

Echéancier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	X	X	X	X	X	

Indicateurs d'évaluation

- Réalisation :
 - Mise en œuvre des actions des ORT sur l'ensemble des centre-bourgs ciblés
 - Participation des chefs de projets "Petites Villes de Demain" aux instances de pilotage de l'OPAH
 - Nombre d'immeuble prioritaires accompagnés dans le cadre de l'OPAH
- Impact :
 - Taux de logements vacants recensés en centre bourg

ACTION 5/ DEPLOYER UN DISPOSITIF D'AMELIORATION DU PARC EXISTANT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

La requalification du parc privé existant ancien ou dégradé est déterminante pour maintenir l'attractivité des bourgs et des villages. Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2022-2023 a conduit la collectivité à élaborer et mettre en œuvre 2 dispositifs d'amélioration de l'habitat sur le territoire.

Les enjeux et besoins d'amélioration du parc privé retenus suite à l'étude :

Contexte

- L'habitat indigne et dégradé
 - 8% des résidences principales privées sont identifiées dans le Parc Privé Potentiellement Indigne - PPPI
- L'amélioration thermique et la précarité énergétique
 - Environ 27% du parc de logement seraient des passoires énergétiques
- L'accessibilité / l'autonomie
 - 62% des logements de propriétaires occupants sont occupés par un ménage de plus de 65 ans
- Les enjeux patrimoniaux et environnementaux
 - Un patrimoine bâti ancien à préserver et à mettre en valeur sur le territoire
- Le parc privé vacant, l'accession à la propriété
 - En moyenne le taux de vacance sur les 7 communes est de 15% (2019-INSEE). La moitié de cette vacance est structurelle, c'est-à-dire une vacance de plus de 2 ans.
 - Des ménages primo-accédants qui ne peuvent se loger sur le territoire

2 dispositifs d'amélioration de l'habitat sur le territoire :

Un Programme d'Intérêt Général – PIG sur l'ensemble du territoire intercommunal avec pour objectifs :

- **La lutte contre l'habitat indigne**
- **L'amélioration des performances énergétiques des logements**
- **L'aide au maintien à domicile**
- **L'amélioration du cadre bâti**

Les objectifs globaux sont évalués à 461 logements aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- 330 logements occupés par leur propriétaire
- 5 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 126 logements soutenus pour un ravalement de façade

Objectifs

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – OPAH multisites sur les centres-bourgs des 7 communes labellisées « Petites Villes de Demain » : Souillac, Gramat, Saint-Céré, Bretenoux, Biars-sur-Cère, Martel et Vayrac (voir périmètres précis dans les conventions d'opérations)

- **Les 4 thématiques du PIG + la lutte contre la vacance structurelle, le développement d'une offre locative privée conventionnée et le soutien à l'accession à la propriété**

Les objectifs globaux sont évalués à 235 logements minimum, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

- 140 logements soutenus pour un ravalement de façade

Porter et s'engager dans les conventions d'opérations programmées du PIG et de l'OPAH avec l'ensemble des partenaires signataires (ANAH, Département, CAUVALDOR, Communes, SACICAP-Procivis, ...). Les modalités d'engagement de chaque partenaire sera détaillé dans ces conventions.

Pour atteindre les objectifs précités, la communauté de communes et les communes s'engagent :

Contenu / Modalités

- Dans l'attribution de subvention en complément des aides de l'ANAH et du Département pour soutenir et encourager les propriétaires à réaliser des travaux dans leur logement
- Dans la mise en place d'une animation sur l'ensemble du territoire intercommunal permettant :
 - L'accueil, la sensibilisation et la communication en lien avec les maisons France Service
 - L'accompagnement des propriétaires, investisseurs et accédants dans l'élaboration de leur projet de travaux et dans le montage des dossiers de subvention
- Dans le pilotage de ces opérations, dans la création d'une commission locale de lutte contre l'habitat indigne, et dans l'assistance auprès des communes pour la mise en place d'outils coercitifs, du permis de louer, ...

Coût et financement

Subventions/autres financements	<p>CAUVALDOR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Portage et co-financement de l'ingénierie des dispositifs du PIG et de l'OPAH (reste à charge après financement de l'ANAH et du Département) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Budget de 150 000 €/an • Aide financière de CAUVALDOR à destination des propriétaires occupants et bailleurs (subvention de 10% se basant sur les plafonds de l'Anah) pour des travaux de lutte contre les logements indignes et très dégradés et pour les travaux de rénovation énergétique globale + aide pour l'utilisation des matériaux biosourcés <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Budget de 200 000€/an • Aide financière complémentaire de CAUVALDOR dans le cadre du plan façade. Aide façade : 20% des travaux HT, plafonné à 2000€ par projet. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Budget de 150 000€/an sur 3 ans minimum. <p>Les partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'ANAH <ul style="list-style-type: none"> ▪ Co-financement des dispositifs (OPAH, PIG) participation au suivi-animation à hauteur de 35% et part variable sur réalisation de dossiers ▪ Aides aux travaux selon réglementation en vigueur ○ Département du Lot <ul style="list-style-type: none"> ▪ Participation au suivi-animation (OPAH-PIG) à hauteur de 15% (aide plafonnée à 6 500€) ▪ Aides aux travaux pour les propriétaires occupants et bailleurs selon le règlement départemental ○ Les communes en OPAH <ul style="list-style-type: none"> • Engagement financier des communes en OPAH différenciés selon les besoins, décrits dans la convention d'OPAH
Ingénierie	Service habitat et Opérateur(s) pour le pilotage des dispositifs et l'animation des instances de suivi des dispositifs

Pilotage	Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne						
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateur et partenaires signataires de la convention : ANAH, les 7 communes labellisées « Petites Villes de Demain », Conseil Départemental du Lot • Autres partenaires associés : Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, Agences Immobilières à Vocation sociale, ADIL, Quercy Energies. 						
Echéancier		2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Programme d'Intérêt Général	PIG 1 an (tranche ferme)	Possibilité de renouvellement d'une année	Possibilité de renouvellement d'une 2 ^e année			
	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	OPAH 3 ans (tranche ferme)			Possibilité de renouvellement d'une année	Possibilité de renouvellement d'une 2 ^e année	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Réalisation</u> : Atteinte des objectifs inscrits dans les conventions du PIG et de l'OPAH à savoir notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements dégradés réhabilités - Nombre de rénovations énergétiques réalisées - Nombre de logements adaptés au handicap et/ou au vieillissement - Nombre de façades ravalées • <u>Impact</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Taux de vacance en centres-bourgs - Taux de PPPI, dont taux en centre-bourg 						

ACTION 6/ ENGAGER UNE ACTION VOLONTARISTE DE TRANSFORMATION DU TISSU PAVILLONNAIRE (« LOTISSEMENTS ») DEVALORISE (VACANCE, ABANDON, ...)

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs d'habitat en périphérie directe des villes centres en cours de dévalorisation - Des programmes construits entre les années 50 et 80 ne répondant pas aux exigences actuelles notamment en termes de performances énergétiques, ... - Des logements occupés par des personnes vieillissantes et un taux de vacance en augmentation 						
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre des interventions spécifiques pour améliorer les conditions d'habitation de ces logements et favoriser leur remise sur le marché - Favoriser une « densification raisonnée » de ces secteurs permettant de rentabiliser les infrastructures existantes - Sensibiliser les habitants et les porteurs de projets sur les enjeux de densification et les formes urbaines. 						
Contenu / Modalités	<ul style="list-style-type: none"> - Soutien aux projets de réhabilitation dans le cadre du PIG - Traduction dans les règlements écrits et graphiques du PLUi des possibilités de densification de ces secteurs - Diagnostic à affiner (en lien avec l'observatoire de l'habitat : voir action #11) et repérage des secteurs prioritaires pour élaborer des actions complémentaires 						
Coût et financement	Ingénierie	Service Habitat de CAUVALDOR					
Pilotage	Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne						
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO), Promoteurs immobiliers, CAUE 						
Echéancier		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Réalisation</u> : Nombre de conventions particulières signées avec l'EPFO pour des projets d'études ou de portage en acquisition amélioration Nombre de logements réhabilités dans les périphéries dans la cadre du PIG • <u>Impact</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Taux de vacance dans les périphéries - Taux de PPPI dans les périphéries 						

Orientation n°3 : Programmer une offre de logements et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie

Tel qu'évoqué au titre de la première orientation du POA, un des enjeux fondamentaux de la politique de l'habitat de la Communauté de Communes est de pouvoir apporter des solutions résidentielles à tous, y compris aux ménages les plus précaires.

L'ambition est d'offrir des parcours résidentiels ascendants aux ménages du territoire et en prenant en compte les besoins spécifiques :

- Des jeunes en début de parcours résidentiel et des publics aux besoins temporaires : les saisonniers, apprentis, stagiaires
- Des personnes âgées, en situation d'isolement et aux faibles ressources notamment
- Des gens du voyage
- Des ménages en difficultés / publics prioritaires du PDALHPD - plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées - (toutes tranches d'âge confondues)

Il apparaît ainsi essentiel pour la vitalité du territoire de pouvoir apporter des solutions résidentielles aux jeunes et aux salariés travaillant de façon temporaire dans l'économie touristique, agricole et agro-alimentaire. Les besoins spécifiques en termes de typologie (petite surface), de formes d'habitat et d'accessibilité financière doivent être pris en compte pour leur faciliter l'accès à un logement de qualité et ainsi soutenir l'attractivité du territoire.

Les situations de pauvreté sur le territoire appellent au développement d'offre de logement abordable, en tout premier lieu à travers le développement du parc social. Ainsi 14% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, notamment les jeunes (entre 16% et 24% les jeunes de moins de 30 ans se situent sous le seuil de pauvreté) et les personnes âgées (de façon encore plus importante sur le pôle St Céré – Sousceyrac). A ces situations de précarité monétaire peuvent se surajouter des besoins résidentiels particuliers, liés à la fois à la composition des ménages, à la précarité des situations vis-à-vis de l'emploi, à l'âge et à la perte d'autonomie et aux modes de vie.

Parallèlement, le territoire doit s'organiser afin de prendre en compte les besoins actuels et à venir de la population âgée. Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent - en 2019 - 38% de la population intercommunale. Cette catégorie a augmenté de 16% entre 2008 et 2019. Selon les projections de l'INSEE, ces dynamiques de vieillissement sont appelées à s'accélérer. A l'échelle du territoire de Cauvaldor, cette dynamique est particulièrement marquée en raison de l'attractivité du cadre de vie pour les nouveaux retraités : les 60-64 ans constituent la classe d'âge s'installant sur le territoire (solde migratoire positif). De plus, il est à noter que le taux de pauvreté est particulièrement important chez les plus de 75 ans (environ 12%). Aussi, si l'offre d'hébergement en EHPAD et logements-foyers apparaît relativement satisfaisante à l'échelle du territoire, c'est au niveau des offres de logement de droit commun, des formes d'habitat innovantes (habitat intergénérationnelle, habitats inclusifs, ...) et des perspectives de maintien à domicile que le territoire peut développer de nouvelles initiatives. Enfin, dans le cadre de la mise à jour du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage réalisée en 2023, un travail d'identification des besoins propres au territoire a permis de proposer des actions ciblées (par exemple : réalisation de terrains locatifs familiaux sur la commune de Souillac pour répondre aux besoins de sédentarisation identifiés).

Il s'agit ainsi à travers ces actions du POA de ne pas se tourner uniquement vers les publics potentiellement néo-arrivants dans sa stratégie résidentielle, mais bien de permettre le maintien sur le territoire de l'ensemble des habitants, dans des conditions de vie décentes pour tous.

ACTION 7/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS RESIDENTIELS DES JEUNES, DES SAISONNIERS, APPRENTIS, STAGIAIRES, ...

<p>Contexte</p>	<p>Un territoire inséré dans deux bassins d'emploi et soumis à une double saisonnalité liée à l'activité touristique et à la présence d'activités agroalimentaires et agricoles.</p> <p>26 communes classées « communes touristiques » et 3 stations classées de tourisme (Rocamadour, Saint-Céré, Souillac)</p> <p>De plus, la présence d'activités industrielles génère des besoins en « logement temporaire » : apprentis, stagiaires, personnes en situation de période d'essai, ou personnes en situation de recherche d'achat.</p> <p>A l'inverse des pôles urbains de Cahors et Figeac, le caractère rural du territoire et diffus des besoins va à l'encontre de la création d'une offre concentrée et « classique »</p> <p>En termes d'offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une inadéquation entre l'offre et les besoins, notamment pour les besoins en hébergements temporaires • Des projets ou dispositifs existants sur le territoire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements familiaux envisagé par Lot pour Toit à Saint-Céré (ancien Hôtel de France) ▪ Des chambres chez l'habitant dans le cadre du dispositif « Fais Comme Chez Toit », ▪ Présence du collectif Lot Terres de Saisons
<p>Objectifs</p>	<p>Mieux identifier les besoins en logement des travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires : lieu d'implantation, loyer admissible, surface, solutions meublés...</p> <p>Développer des solutions en « logements temporaires » répondant aux problématiques rencontrées par les publics précités et adaptés au territoire (rural, diffusion des besoins, saisonnalité...)</p>
<p>Contenu / Modalités</p>	<p><u>Réaliser un diagnostic sur le logement à destination des travailleurs saisonniers, des apprentis et des stagiaires qui vise à :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mieux connaître les besoins en logement des travailleurs saisonniers (nombre, situations de mal logement actuelles, ...) à travers un questionnaire par exemple ; 2. Recenser les solutions de logement existantes et mal connues mises en œuvre par les entreprises ; 3. S'inscrire dans les réflexions portées par les acteurs locaux aux différentes échelles territoriales : <ul style="list-style-type: none"> • Le Département qui réalise un état des lieux des besoins, offres d'hébergement et financement existant en vue de favoriser le développement et l'accès aux solutions d'hébergement temporaire (cf. infra) • A l'échelle de la Région, se rapprocher de l'Union Régionale de l'Habitat des Jeunes • A terme, il s'agit de dresser un benchmark d'offres qu'il pourrait être intéressant de déployer sur CAUVALDOR 4. Répondre à l'obligation légale d'un diagnostic sur les logements des travailleurs saisonniers sur les « communes touristiques » <p><u>Faire de CAUVALDOR, un laboratoire en matière d'hébergement temporaire :</u></p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Encourager les dispositifs permettant la sous-location et la colocation intergénérationnelle chez les particuliers. L'exemple du dispositif « Fais comme chez Toit » est à développer. 2. Le lien avec le collectif Lot Terres de Saison est à renforcer 3. Essaimer le projet de logement intergénérationnel de Thégra sur le territoire de CAUVALDOR en faisant converger les besoins de revitalisation des centres-bourgs, de maintien à domicile et d'hébergement temporaire. 4. En lien avec les projets de revitalisation des centres-bourgs, mobiliser le futur parc privé conventionné en s'appuyant sur les avantages fiscaux renforcés pour les logements loués en intermédiation locative 5. Autres solutions à étudier 					
Coût et financement	Subventions/autres financement	Etat : Co-financement possible pour des études /diagnostics sur les logements saisonniers				
	Ingénierie	Réalisation du diagnostic par CAUVALDOR				
Pilotage	Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne					
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Principaux partenaires : Conseil départemental, bailleurs sociaux, l'URHAJ, associations (ex : Lot pour Toits), Chambres consulaires (CCI du Lot, service tourisme), Lot Tourisme... 					
Echéancier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Réalisation</u> : Réalisation du diagnostic par CAUVALDOR • <u>Impact</u> : Offres de logements / d'hébergements temporaires et/ou adaptés aux besoins spécifiques des jeunes, saisonniers, apprentis, ... 					

ACTION 8/ AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE, ACCOMPAGNER L'ANCRAGE ET LE PROJET DE VIE DES MENAGES DU TERRITOIRE

<p>Contexte</p>	<p>Un territoire concerné par le passage des gens du voyage et un nombre important de sédentarisation CAUVALDOR hérite aujourd'hui de préconisations basées sur les 3 anciennes communautés de communes qui ont depuis fusionnées. Il était alors prévu de créer 3 APA (Aires Permanentes d'Accueil). La démarche actuelle est de se rapprocher au plus près des besoins des populations grâce une offre diversifiée et adaptée d'une APA de dimension adaptée, de TFL (Terrain Familial Locatif) et d'aide à l'accession à la propriété dans un contexte croissant de sédentarisation.</p>
<p>Objectifs</p>	<p>Une politique d'accueil adaptée aux besoins, une offre diversifiée Mettre progressivement en place un accompagnement global des gens du voyage concernant à la fois le logement et les dimensions socio-éducatives</p>
<p>Contenu / Modalités</p>	<p>Au regard des obligations antérieures qui semblent ne plus correspondre à des besoins de 2023 ; l'EPCI se propose de répondre aux besoins clairement identifiés actuellement :</p> <p>1 / Régularisation des situations de sédentarisation sur Souillac Constat de sédentarisation sur Souillac qui permet d'envisager de transformer le site de sédentarisation de Souillac (Viaduc Borrèze /Aubgues) vers un terrain familial locatif (TFL) sur du foncier de la Communauté de Commune.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="465 874 1086 1061" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 20px; text-align: center;"> <p>Accompagnement accès à la propriété</p> </div> <div data-bbox="1124 874 1767 1061" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 20px; text-align: center;"> <p>Terrain locatif familiaux 5 unités de vie</p> </div> </div> <p>2/ Création d'une aire de petit passage 8 places sur secteur d'itinérance identifié</p> <p>Constat de passages récurrents sur secteur de Biars /Bretenoux qui conduirait à la création d'un équipement de type aire de petit passage soit d'une petite APA – Aire Permanente d'Accueil (8 places)</p> <p>3/ Méthodologie déployée par l'EPCI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Benchmarking et étude de bonnes pratiques (TLF et APA de Brive) - Recherche foncière - Une meilleure connaissance des publics (composition des familles, itinérance, expression des besoins - Rencontres avec des personnes de la communauté des gens du voyage (élaboration de questionnaires)

Coût et financement	Subventions/autres financement	<ul style="list-style-type: none"> • Etat – via la DETR – Dotation d'équipement des territoires ruraux • Département via le FAST - Fonds d'Aide pour les Solidarités Territoriales 					
	Ingénierie	<ul style="list-style-type: none"> - Participation à la démarche de révision du SDAGDV - Accompagnement par CISAME Coopérative d'ingénierie sociale 					
Pilotage	Communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne, CIAS de CAUVALDOR						
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Principaux partenaires : les communes (remontée d'information, identification des besoins de sédentarisation...), les services de l'Etat (dimension SDAGDV et actualisation de l'analyse des besoins), CISAME Coopérative d'ingénierie sociale, association départementale PEP46, les bailleurs sociaux, les gens du voyage 						
Echéancier		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Réalisation</u> : - Réalisation d'une aire d'accueil de petit passage sur le secteur de Biars-Bretenoux - Réalisation de terrains familiaux locatifs sur la commune de Souillac 						

LES PERSONNES AGEES ET / OU EN SITUATION DE HANDICAP

ACTION 9/ FAVORISER L'AUTONOMIE DANS LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES ET/OU EN SITUATION DE HANDICAP	
Contexte	<p>Un enjeu important d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées au regard de la démographie du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 38% de la population de CAUVALDOR a plus de 60 ans ➤ 62% des logements de propriétaires occupants sont occupés par un ménage de plus de 65 ans ➤ 57% des ménages accompagnés par SOLIHA en 2021 l'ont été pour des travaux d'adaptation <p>Un manque d'offre disponible sur le territoire pour les personnes âgées qui souhaitent quitter leur logement et déménager dans des logements plus adaptés à leurs besoins</p>
Objectifs	<p>Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap</p> <p>Privilégier la localisation des logements adaptés à proximité des centres-bourgs de manière à garantir l'accès aux transports, services et équipements</p> <p>Favoriser la mixité sociale et lutter contre l'isolement des personnes âgées</p> <p>Créer une offre en logement abordable pour des personnes âgées aux revenus modestes</p>
Contenu / Modalités	<p><u>Aider au maintien à domicile dans le cadre du PIG et de l'OPAH</u></p> <p>Améliorer l'information des personnes âgées sur les dispositifs existants et les accompagner dans la réalisation de travaux et la mobilisation des financements auxquels ils peuvent prétendre.</p>

Favoriser la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées, dans une logique de mixité

1. Encourager la labellisation de logements sociaux existants/ futurs avec le dispositif « Habitat Seniors Services » (Polygone)
2. Favoriser la reconstruction de logements adaptés aux personnes âgées (type résidence Seniors) dans le cadre d'opérations de démolition ciblées ou de réhabilitation dans les centres-bourgs
3. Promouvoir les initiatives innovantes favorisant le retour en centre-bourg des personnes âgées le souhaitant et la mixité intergénérationnelle, en s'appuyant sur les opérations réalisées et/ou les projets à venir. Recenser les projets expérimentaux portés sur le territoire ou non et les essayer, sous réserve de faisabilité :
 - Essayer le projet de logements intergénérationnel réalisé à Thégra
 - Encourager les études en cours sur des projets d'habitat inclusif (projets en cours à Saint-Céré et Martel)
 - Favoriser les petites opérations d'habitat regroupé intégrées ou situées à proximité des centres-bourgs et donc des services, équipements... : encourager le partenariat avec des structures telles que les EHPAD ou les maisons de retraite (cf. opération de pavillons réalisée à Sousceyrac-en-Quercy en partenariat avec l'EHPAD et à proximité)
 - Plus largement et en partenariat avec les acteurs et collectivités compétentes, dont le Département, engager travail de benchmark des projets innovants / intéressants en termes de montage.

Veiller à la rénovation des structures existantes

(ex : logement-foyer de Saint-Céré rénové en 2018-2019)

Coût et financement	Subventions/autres financement	- Financement multi-partenarial PIG/OPAH - Financement de la Région via des subventions d'investissement possibles pour les opérations d'habitat inclusif (personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap) financés en PLAI.
	Ingénierie	Service habitat de CAUVALDOR, Maisons France Service et opérateur des dispositifs PIG / OPAH

Pilotage Communauté de Communes de CAUVALDOR

- Partenaires associés**
- **Principaux partenaires** : les collectivités territoriales (communes, Conseil départemental, région), les bailleurs sociaux, le CIAS, l'ARS, les EHPAD/ maisons de retraite et structures adaptées.
 - **Partenariat élargi** : services d'aide à domicile / d'aide à la personne, associations présentes dans les communes...

Echéancier		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		X	X	X	X	X	X

- Indicateurs d'évaluation**
- Réalisation :
Nombre de logements adaptés accessibles financièrement (social et très social) créés, dont en centre-bourg
Nombre de logements sociaux labellisés « Habitat Seniors Services »
Nombre de structures (foyer-logement) réhabilitées
Nombre d'étude d'habitat innovant engagées (type habitat inclusif, intergénérationnel ...)
 - Impact :
Part des seniors au sein de la population des centralités

ACTION 10/ MIEUX REpondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logement

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Plus du tiers des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté (soit presque 3 fois plus que les propriétaires) et 77% sont éligibles à un logement social. - Le niveau de tension observé sur le parc social est faible (1,5 demande pour 1 attribution – 245 demandes enregistrées en 2015), mais la demande se concentre sur certains ménages en difficulté (64% des ménages ont des revenus < 1000€, 50% des demandeurs sont des personnes isolées, 26% sont des familles monoparentales) - A priori les données 2022 montreraient une tension forte sur les communes de la vallée de la Dordogne - Le parc social est actuellement constitué à 90% de logements financés en PLUS ou équivalent. - Dans le cadre de l'article 97 de la loi Alur, de nouvelles responsabilités conférées à l'EPCI qui devient le chef de file d'une politique intercommunale et inter-partenaire de la gestion des demandes et des attributions 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer et favoriser les échanges entre les acteurs du territoire pour développer des réponses adaptées en matière d'habitat pour les personnes en situation de détresse en lien avec les orientations du PDALHPD - Soutenir une offre de logement social pour les publics les plus précaires via le soutien au conventionnement de logement avec IML - Simplifier les démarches et améliorer l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux - Lutter contre le mal-logement (logement indigne, précarité énergétique, ...) en accompagnant les ménages en difficultés 		
Contenu / Modalités	<p><u>Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) puis construire le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGD)</u></p> <p><u>Développer les typologies de logements sociaux adéquates</u></p> <p>Dédier plus d'1/3 de la programmation locative aidée au logement très social en cohérence avec les niveaux de revenus de la demande exprimée ou potentielle</p> <p><u>Favoriser le recours à l'intermédiation locative (IML)</u> permettant de réserver un parc de logement aux publics les plus précaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Orienter les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements avec ou sans travaux vers des dispositifs et opérateurs lotis de l'IML (Intermédiation Locative) 		
Coût et financement	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Ingénierie</td> <td>Portage par le CIAS et par le Service Habitat pour le PIG et l'OPAH</td> </tr> </table>	Ingénierie	Portage par le CIAS et par le Service Habitat pour le PIG et l'OPAH
Ingénierie	Portage par le CIAS et par le Service Habitat pour le PIG et l'OPAH		
Pilotage	Centre Intercommunal d'Action Sociale – CIAS et service Habitat de CAUVALDOR		
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Principaux partenaires : CAUVALDOR, DDETSPP, Conseil Départemental, Communes, CIAS, Etat (partenaires au titre des contingents, co-pilotage de la CIL), Action Logement, SIAO, ARS, CAF/MSA, Bailleurs sociaux, Opérateur des dispositifs PIG/OPAH, Associations, Banque des Territoires, ... 		

		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Echéancier	Participation à la programmation des bailleurs sociaux et développement de l'IML	X	X	X	X	X	X
	Création de la CIL et du PPGD			X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Réalisation</u> : - Nombre de logements intégrés au dispositif d'intermédiation locative (IML) - Mise en place d'une CIL - Mise en place d'un PPGD • <u>Impact</u> : - Nombre de logements sociaux sur le territoire 						

Action transversale

ACTION 11/ METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT, NEUF / ANCIEN, ET DU FONCIER SUR LE TERRITOIRE DE CAUVALDOR

Contexte	<p><i>De manière générale :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Le SCoT puis le PLUIH ont permis de partager des constats et des orientations en matière d'habitat avec l'ensemble des communes et partenaires- Un besoin de pérenniser la dynamique en alimentant en continu l'état des lieux et la connaissance des problématiques d'habitat- Des enjeux de sobriété foncière (ZAN) nécessitant de produire du logement par recyclage du bâti existant en limitant la consommation d'espace <p><i>Focus sur le parc existant</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Un parc ancien qui entraîne des situations de précarité énergétique, de vétusté et d'indignité- Des problématiques d'indignité plus marquées à l'Est du territoire dans les secteurs de Saint-Céré et de Sousceyrac-en-Quercy- Une vacance structurelle importante dans le parc privé, notamment corrélée à la vétusté des logements- Un besoin d'objectiver ces phénomènes par un travail de terrain
Objectifs	<p><i>De manière générale :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Développer les capacités de maîtrise et de pilotage des politiques locales de l'habitat et du foncier grâce à une connaissance fine et actualisée du contexte territorial- Objectif de recyclage du bâti vacant, identification des friches urbaines et dents creuses- Objectif de suivi de la production de logements tous segments confondus, et de la consommation foncière <p><i>Focus sur le parc existant</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Améliorer la connaissance des situations d'habitat dégradé et indigne et de vacance pour définir les moyens d'action appropriés
Contenu / Modalités	<p>1. <u>Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier porté par CAUVALDOR en lien avec l'observatoire départemental en s'appuyant sur les systèmes d'observation existants</u></p> <p>Déployer un outil d'observation permettant notamment : un suivi régulier et opérationnel des DIA (a) et l'actualisation du diagnostic de l'habitat et du foncier (b)</p> <p>La participation de CAUVALDOR à l'observatoire partenarial départemental est à préciser pour favoriser le partage et la mutualisation des données (appui méthodologique, partage des indicateurs...)</p> <ul style="list-style-type: none">• Suivre et traiter les DIA de manière régulière afin d'accompagner les communes dans leur stratégie d'action foncière, nécessitant : La généralisation du recours au DPU pour l'ensemble des communes (en premier lieu les centres bourgs et les zones d'extension prioritaires)• L'intégration des DIA en continu dans l'observatoire, et une mise à disposition des communes• Une analyse sur l'opportunité que représente chaque DIA sur sollicitation de CAUVALDOR par les communes et un accompagnement dans la décision et la mise en œuvre du droit de préemption <p>a. Actualiser régulièrement le diagnostic de l'habitat et du foncier et la connaissance des évolutions du contexte territorial</p>

- Suivi des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de la trajectoire ZAN (mesurer le foncier urbain recyclé, le foncier nu mobilisé dans les interstices des espaces urbanisés, le foncier nu mobilisé en extension urbaine).

2. Améliorer la connaissance des problématiques de dégradation, d'indignité et de vacance des logements

1. Réaliser un diagnostic technique, social et financier de la vacance
 - Examiner les causes de la vacance au regard des données fiscales et d'un repérage de terrain
 - Examiner au cas par cas les potentialités de remise sur le marché des logements vacants.
2. Mettre en place une veille régulière sur les bâtiments dégradés
 - Favoriser les remontées d'information des communes et des partenaires spécialisés (partenaires mobilisés dans le cadre du PDLHI, ADIL) vers la Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne et le Département : situations d'habitat dégradé et indigne

3. Réaliser le suivi et le bilan de la mise en œuvre du POA

- Prévoir un volet de suivi de la mise en œuvre des fiches actions du POA, afin d'alimenter la prise de décision des instances locales de pilotage
- Réaliser un bilan intermédiaire (triennal) en vue de mettre à jour les actions et la programmation
- Réaliser un bilan final (à la fin des 6 ans) en vue d'alimenter la décision d'un renouvellement total ou partiel des actions du POA.

Coût et financement

Ingénierie	- Co-pilotage CAUVALDOR – Département pour l'observatoire - Suivi et bilan du POA piloté par CAUVALDOR
------------	---

Pilotage

Département du Lot et Communauté de Communes Causses et Vallées de la Dordogne

Partenaires associés

- **Communes, Etat pour les données logements et autres fournisseurs de données**

Echéancier

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	X	X	X	X	X	X

Le pilotage et l'animation de la politique de l'habitat

Pilotage des actions du POA et de la politique locale de l'habitat

Le SCoT, le PLUIH puis l'étude pré-opérationnelle PIG/OPAH ont permis de partager des constats et des orientations en matière d'habitat avec l'ensemble des communes et partenaires. L'objectif de CAUVALDOR est de poursuivre cette dynamique et d'animer la mise en œuvre des actions du POA en s'appuyant à la fois sur ses forces actuelles (réseau France Service, 4 chefs de projets « Petites Villes de Demain », ...) et en poursuivant la structuration d'un service habitat au sein de la Communauté de Communes.

Des pilotages spécifiques sont prévus sur certaines actions (pilotage du PIG et de l'OPAH multisite, mise en place et pilotage de la Commission Locale de Lutte contre l'Habitat Indigne, participation à la programmation du Département pour les logements sociaux, participation à la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, ...), aussi le pilotage de ce POA s'attachera principalement à coordonner l'ensemble des actions prévues, faire vivre le travail multi partenarial et faire évoluer le document pour s'adapter aux évolutions du contexte territorial et aux évolutions réglementaires.

Suivi-évaluation des actions du POA

Le suivi de la mise en œuvre du POA pourra s'appuyer sur :

- Le renseignement des indicateurs de suivi mentionné dans les fiches actions.
- La réalisation d'un bilan triennal
- La réalisation d'un bilan final au terme de la période des 6 ans

Ces travaux devront permettre d'alimenter la décision d'un renouvellement total ou partiel des actions du POA.

Le bilan à mi-parcours (à trois ans) constitue l'étape privilégiée pour procéder aux modifications apparaissant pertinentes au regard :

- Des tendances observées à l'échelle locale sur le marché de l'habitat et du foncier, en matière démographique, ...
- Du cadre législatif et réglementaire défini à l'échelle nationale
- De l'environnement opérationnel : niveau d'atteinte des objectifs définis dans les opérations programmées (PIG et OPAH), émergence de nouveaux dispositifs portés par les partenaires de la Communauté de Communes, ...

Récapitulatif des moyens à programmer

LES MOYENS FINANCIERS

	ACTIONS / DISPOSITIFS	BUDGET ANNUEL (LISSE)
INVESTISSEMENT Action #5 : déployer un dispositif d'amélioration du parc sur l'ensemble du territoire	Co-financement de l'ingénierie des dispositifs du PIG et de l'OPAH	150 000€
	Aide financière à destination des propriétaires occupants et bailleurs pour lutter contre les logements indignes et très dégradés et pour soutenir les travaux de rénovation énergétiques	200 000€
	Aide financière aux propriétaires dans le cadre du plan façade	150 000€
TOTAL		500 000€

LES MOYENS HUMAINS (INTERNE CAUVALDOR)

	FICHES ACTIONS	MOYENS FLECHES EN ETP POUR LES 3 PROCHAINES ANNEES	COMMENTAIRES
ORIENTATION 1 : FAVORISER L'EMERGENCE D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET DE QUALITE	ACTION 1/ Rééquilibrer l'offre de logements en faveur du locatif (social et privé)	0,4	
	ACTION 2/ Soutenir l'accession abordable à la propriété dans le parc neuf et ancien	0,4	
	ACTION 3/ Renforcer la qualité de l'offre neuve développée sur le territoire dans une logique d'efficacité foncière	0,3	
ORIENTATION N°2 : ACCOMPAGNER LE REINVESTISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS, EN PRIORITE DANS LES PRINCIPALES CENTRALITES DU TERRITOIRE	ACTION 4/ Dans les villes du territoire, engager des démarches de projet de quartiers permettant le traitement de fond de la question sociale, démographique et urbaine dans le cadre d'une politique d'aménagement incluant des actions dans le domaine de l'habitat	0,4	ETP suppl. avec le dispositif des Petites Villes de Demain - PVD (7 communes concernées)
	ACTION 5/ Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire	0,5	ETP suppl. pour l'animation du PIG et OPAH
ORIENTATION N°3 : PROGRAMMER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT REPOUNDANT A L'ENSEMBLE DES PARCOURS RESIDENTIELS ET DE VIE	ACTION 6/ Engager une action volontariste de transformation du tissu pavillonnaire ("lotissements") dévalorisé (vacances, abandon...)	0,2	
	ACTION 7/Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes, des saisonniers, apprentis, stagiaires...	0,3	
	ACTION 8/ Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire	0,3	
ORIENTATION TRANSVERSALE : PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT	ACTION 9 / Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap	0,5	ETP suppl. pour l'animation du PIG et OPAH
	ACTION 10 / Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logement	0,5	ETP suppl. pour l'animation du PIG et OPAH
	ACTION 11/ Mettre en place un observatoire local de l'habitat, neuf / ancien, et du foncier sur le territoire de Cauvaldor	0,5	Service Habitat + Chef(s) de projet PVD

Le rappel des objectifs de création de logements du SCOT

Rappel sur les perspectives en matière de développement résidentiel à horizon 2030

Le Schéma de Cohérence Territoriale de CAUVALDOR approuvé, a défini des perspectives de développement démographique et résidentiel à horizon 2030 ambitieuses. L'ambition de gain de population traduite dans le PADD reste compatible avec le SCoT en vigueur, et tient également compte du contexte post COVID et de la loi climat et résilience. Les chiffres avancés restent des ordres de grandeur à prendre comme tel, car ces calculs théoriques ne sauraient refléter la réalité des dynamiques lors de l'application du projet dans les dix prochaines années. Tout au plus donnent-ils une ambition.



	Résidences principales 2030	Résidences secondaires 2030	Résidences vacantes 2030 = celles de 2012	Logements 2030
Volume	25464	7452	2996	35912
Répartition au sein du parc de logements en 2030	71%	21%	8%	100%

Néanmoins, le dernier rapport démographique portant sur la période 2013-2022 implique de revoir à la baisse les projections initiales visées dans le SCOT pour l'horizon 2030. Ainsi, le PADD, pour être plus réaliste, doit prendre en compte des objectifs démographiques inférieurs :



La création de logements répondra essentiellement aux besoins en résidences principales issus :

- De la baisse de la taille des ménages du territoire et du phénomène de décohabitation
- De l'arrivée de nouveaux habitants grâce au maintien de l'attractivité du territoire

Les nouvelles résidences principales créées via la construction neuve ou le réinvestissement du parc existant, représenteront plus de 80% de l'offre de logements

La territorialisation de l'offre de logements dans le cadre du PLUIH

Au regard des tendances démographiques récentes, CAUVALDOR, tout en réaffirmant son ambition de développement résidentiel, a choisi de décliner la stratégie définie dans le SCoT en deux temps afin de :

- Prendre en compte la réalité de la production de logements sur le territoire, en baisse par rapport à la période de référence du SCoT ;
- Réunir les conditions d'une atteinte des objectifs du SCoT à horizon 10 ans, en se dotant des outils de soutien à la production de logements, dans le neuf et via le réinvestissement du tissu urbain existant.

A l'horizon 2026, il s'agira ainsi de produire 60% de la programmation de logements définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale.

A l'échelle de CAUVALDOR et des pôles qui composent la Communauté de communes, cela se traduit par la création de 1 368 logements entre 2020 et 2026 :

Pôles territoriaux	Nombre de logements restant à produire sur la période 2020-2030	Volume de logements restant à produire sur la période 1 ^{er} janvier 2020 au 1 ^{er} janvier 2026	Volume de logements restant à produire sur la période 1 ^{er} janvier 2026 au 1 ^{er} janvier 2030
Pôle Biars Bretenoux Vayrac	450	270	180
Pôle gramat	420	252	168
Pôle Martel	430	258	172
Pôle Saint céré	430	258	172
Pôle Souillac	550	330	220
Cauvaldor	2280	1368	912
		= 60% des objectifs de production à l'horizon 2030	

La période 2026-2030 devrait être l'occasion d'atteindre les objectifs définis dans le SCoT : il est ainsi prévu la création de 912 logements sur cette période. Ce rythme de production de logements sera réinterrogé dans le cadre de l'évaluation du PLUIH et plus spécifiquement de son volet habitat, via :

- Le bilan à mi-parcours du volet habitat qui sera réalisé en 2027 ;
- L'évaluation à six ans, en 2030, qui permettra de mettre en perspectives les ambitions définies initialement avec l'amélioration de la réponse aux besoins des habitants du territoire, avec les moyens et leviers d'action déployés, les résultats produits par la mise en œuvre conjointe des dispositifs de réinvestissement du parc existant, les aides à la production de logements qualitatifs...

Au-delà du volume de logements à créer, CAUVALDOR réaffirme son ambition de réinvestir le parc de logements existants en définissant un objectif conséquent de remise sur le marché de logements vacants :

Pôles territoriaux	Volume de logements restant à produire sur la période 1 ^{er} janvier 2020 au 1 ^{er} janvier 2026	Dont objectifs de sortie de vacance sur la période 1 ^{er} janvier 2020 au 1 ^{er} janvier 2026	Dont objectifs de production neuve de logements du 1 ^{er} janvier 2020 au 1 ^{er} janvier 2026	Rythme annuel de production 1 ^{er} janvier 2020 1 ^{er} janvier 2026
Pôle Biars Bretenoux Vayrac	270	24	246	46
Pôle gramat	252	22	230	42
Pôle Martel	258	23	235	43
Pôle Saint céré	258	23	235	43
Pôle Souillac	330	30	300	55
Cauvaldor	1368	123	1246	229
		= 9% de la création de logements se fera par sortie de vacance		

Sur les près de 1 400 logements qui seront créés d'ici 2026, 9% le seront via la sortie de vacance, soit plus de 120 logements.

Répartition spatiale de la production de logements dans le gisement foncier quantifié, selon l'armature territoriale définie dans le SCoT PLUIH CAUVALDOR

