

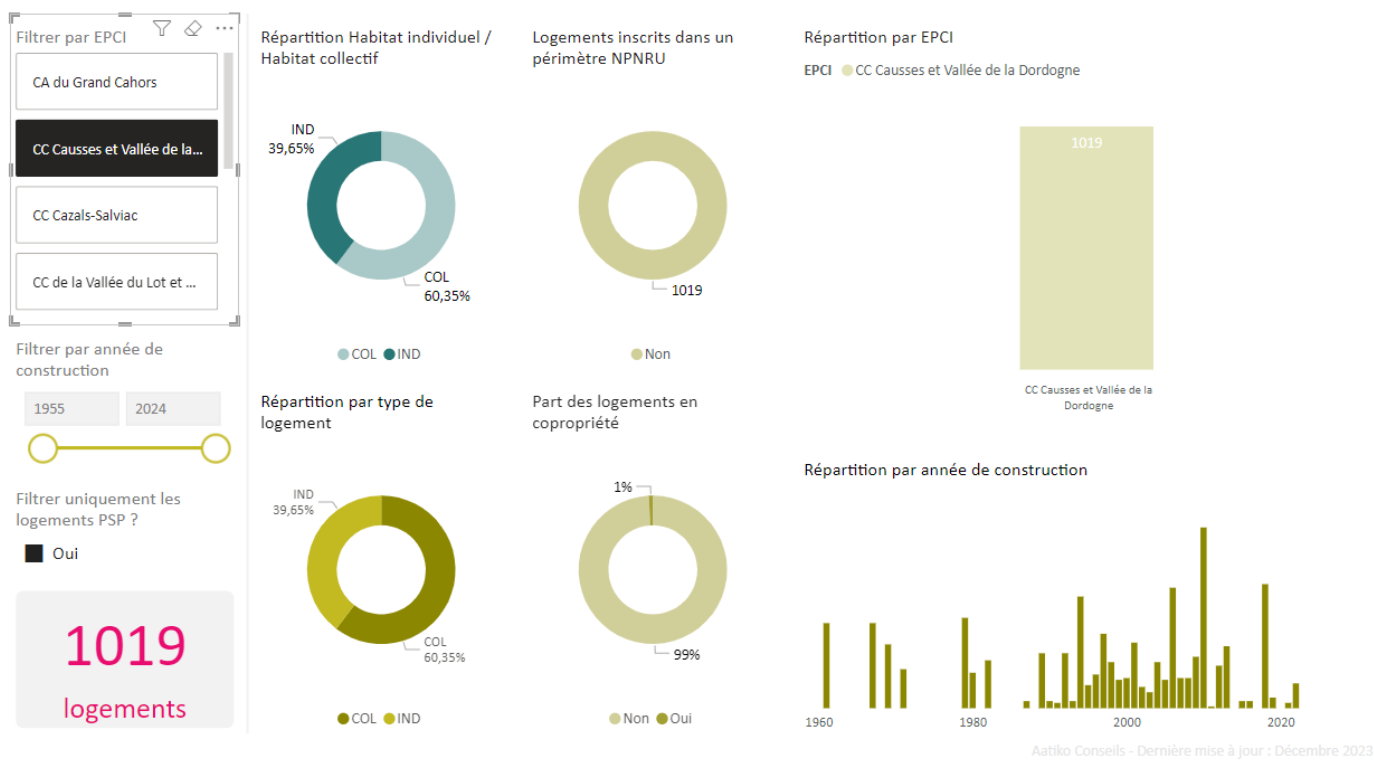
La lecture du PLUI-H arrêté en date du 22/04/24 et l'analyse spécifique du diagnostic, du PADD et du programme d'Orientations et d'Actions (POA) appellent les remarques et observations suivantes.

Partie Diagnostic

Lot Habitat partage globalement le diagnostic décrit et la volonté de développer le parc de logements sociaux au sein des principaux pôles de services et notamment autour du pôle économique de Biars-Bretenoux. La recherche de corrélation entre bases d'emploi et domiciles des actifs appuyée par une politique de transport veillant à faciliter les déplacements domicile-travail est très souhaitable.

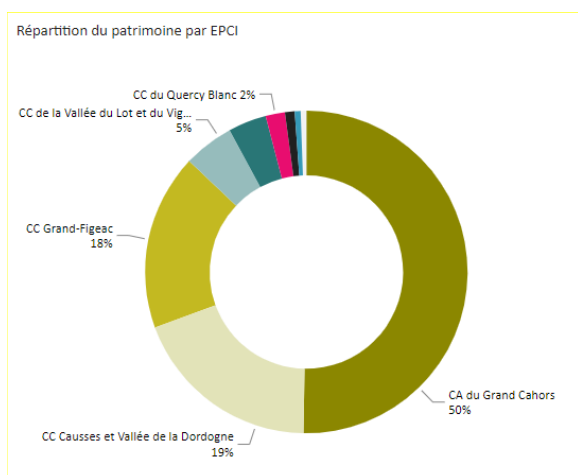
Du fait du desserrement des ménages, nous notons le besoin en logements supplémentaires et notamment à destination des jeunes.

2. Données générales



Complément d'information sur le parc de Lot Habitat

Fin 2023, le parc de Lot Habitat sur le territoire de Cauvaldor est de 1019 logements dont 808 logements familiaux et 211 logements dans des structures d'hébergement gérées par des tiers (4 établissements pour personnes âgées, 2 gendarmeries, 1 maison intergénérationnelle).



A l'échelle de l'ensemble du parc de Lot Habitat, Cauvaldor est classé en 2^{ème} position et comptabilise 19% du patrimoine.

Livraisons récentes :

Commune	Nb logts	Coll./Ind.	CN/AA	Livraison
Carennac	3	C	AA	2021
Thégra	14	C	CN	2022

Projets en cours :

Logements nouveaux

Commune	Nb logts	Coll./Ind.	CN/AA	Livraison prévue
Le Vignon-en-Quercy	10	I	CN	2025
Vayrac	8	I	CN	2025/2026
Biars/Bretenoux	30	C/I	CN	2025/2026
Gramat (réserves foncières)	20	C	CN	2025/2026
Pinsac	10	I	CN	2026
St-Céré	30	I	CN	2026
Total prévu	108			

Réhabilitation

Souillac-Puy d'Alon	48	C	réhabilitation	2025/2026
---------------------	----	---	----------------	-----------

Partie PADD

Les ambitions de Lot Habitat en matière de développement sur le territoire de Cauvaldor dépassent les objectifs de la CUS 2021-2026 ciblant à 10 logements par an la production nouvelle. Dans les faits, ce sont 115 logements qui devraient être réalisés.

Ceci va dans le sens global du PADD qui souligne un manque de logements sociaux, un besoin de développement du parc locatif en particulier sur les centralités et les secteurs de développement économique.

Concernant l'habitat spécifique ciblé, Lot Habitat a mené deux projets expérimentaux sur le territoire de Cauvaldor, à savoir :

- 6 logements individuels à destination ciblée auprès des seniors à Sousceyrac livrés en 2020
- 1 résidence intergénérationnelle « les trois ruisseaux » de 14 logements, réunissant jeunes saisonniers et seniors à Thégra livrée en 2022

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

Le rééquilibrage de l'offre de logements en faveur du locatif social nécessite un accompagnement des bailleurs via une identification du foncier pour une intégration réussie en termes de formes urbaines et greffe réussie dont l'une des clés réside dans la présence affirmée de l'espace public. Lot Habitat s'inscrit dans une démarche partenariale de projet visant la qualité et l'optimisation du foncier. La diminution du foncier constructible induite par le SCOT et les nouvelles réglementations environnementales accroît d'autant plus ce besoin de recherche de densification rurale adaptée au territoire.

Concernant les opérations nouvelles en acquisition-amélioration, Lot Habitat par retour d'expériences nombreuses tient à souligner les difficultés grandissantes de parvenir à l'équilibre de ce type d'opérations souvent de petites tailles et génératrices de contraintes techniques.

Sur le pôle constitué des villes de Biars-sur-Cère et de Bretenoux, premier pôle économique du territoire, le PADD prévoit de renforcer quantitativement l'offre en vue d'accompagner la dynamique de développement économique sans pour autant indiquer **combien ?**

Concernant le développement de l'offre en logements pour fidéliser des populations jeunes sur les centralités attractives en proie à un vieillissement important (St-Céré, Gramat, Vayrac, Martel), Lot Habitat a défini la programmation de plusieurs projets allant dans ce sens sur trois de ces communes.

Parfaitement conscient des besoins de réhabilitation du parc collectif ancien, Lot Habitat a programmé une réhabilitation lourde des 48 logements collectifs de Puy d'Alon en parallèle de leur raccordement au futur réseau de chaleur urbain bois porté par le SYDED annoncés pour 2025/2026.

En termes de typologies, Lot Habitat partage la demande en production de petites surfaces T2 et principalement T3 dans les polarités.

Orientation 2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant, dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux

Les élus souhaitent renforcer les actions d'amélioration des logements anciens. Au-delà des études urbaines menées dans les 7 pôles structurants s'inscrivant dans le programme Petites Villes de Demain, il serait utile de mener une réflexion sur le montage financier propice pour garantir la faisabilité des opérations d'acquisition-amélioration en logements locatifs sociaux. De plus, considérant l'évolution des modes d'habiter, le potentiel d'attractivité des logements doit se mesurer au cas par cas.

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

- 1) Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes
Sont notamment visés les travailleurs saisonniers. Le retour d'expérience de la maison intergénérationnelle de Thégra livrée en 2022 constitue un exemple innovant qui cependant comprend des écueils à anticiper. L'identification et la quantification des besoins constitue une étape préalable primordiale qui devrait se situer à l'échelon intercommunal.

Le PLUI entend accompagner et favoriser l'action des bailleurs sociaux en prenant en compte la production de 10 logements par an dans les principaux pôles d'emplois tels que Biars et Bretenoux. Lot Habitat ne peut être que très favorable à un tel accompagnement. Comme proposé à l'issue des rencontres de la direction générale de l'office avec les élus et représentants du service habitat, nous vous proposons notre appui pour la mise en place « d'assises du logement » pilotées par Cauvaldor.

- 2) Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

Pour mémoire, Lot Habitat avait mené un projet d'aménagement de terrains familiaux avec 8 unités d'hébergement à Souillac, les Abugues. Ce projet étudié en 2019 s'est soldé par un abandon en raison de l'inadéquation du coût des travaux au regard des recettes de loyer et financement possible.

- 3) Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées

Le PADD propose de travailler avec les bailleurs sociaux à l'identification des logements adaptés / adaptables dans leur parc en vue de les recenser et les flécher dans le cadre des attributions. Il s'agit avant tout de définir les critères d'accessibilité pour mener une étude spécifique par un bureau d'étude qualifié. Lot Habitat n'est pas opposé à la mise à disposition de ses données pour que soit réalisé ce travail de recensement méticuleux.

- 4) Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logements

La CC Cauvaldor envisage de définir un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) conformément à l'article 97 de la loi ALUR. Lot Habitat sera sollicité comme il se doit.

PARTIE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

Ce POA tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le territoire de CAUVALDOR sur la période 2024-2030.

Sont jugées prioritaires, les actions qui concernent la lutte contre la vacance, le réaménagement global des centres-bourgs et la cohérence des zones d'implantation des logements neufs.

ACTION 1/ REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FAVEUR DU LOCATIF (SOCIAL ET PRIVE)		
Extraits des objectifs	Contenu / modalités	Avis Lot Habitat
1) Favoriser la mixité sociale 2) S'adapter aux spécificités de l'armature territoriale	Etablir une programmation partagée, territorialisée et pluriannuelle	Proposition de rencontre-travail en amont des réunions de programmation du parc public, dès l'émergence d'opportunités nouvelles
	Renforcer quantitativement l'offre de locatif sur le pôle Biars/Bretenoux	Préciser le besoin quantitatif au regard des demandes exprimées par le tissu des employeurs
	Créer une offre locative abordable dans les centralités de St-Céré, Gramat, Vayrac, Martel, Biars et Bretenoux	Projets de développement à l'étude dans 5 de ces communes mais difficultés à cerner le besoin quantitatif véritable.
	Améliorer le parc social existant de Souillac	Programmation de travaux de réhabilitation lourde – Puy d'Alon (48 logts) 2025-2026
3) Doter l'intercommunalité de leviers pour renforcer la capacité de soutien aux opérateurs	Mobiliser au mieux les financements partenariaux pour réaliser des opérations de réhabilitation du parc des bailleurs sociaux	Action bienvenue pour soutenir la production de logements dans le contexte de crise actuel
	Dédier plus d'1/3 de la programmation locative en PLAI	A comparer aux revenus moyens des personnes ciblées. Nécessite une étude spécifique des besoins à l'échelle de CAUVALDOR.
	Faciliter l'accès au foncier au profit de la production de logement social	Tout à fait dans le sens de la démarche souhaitée et exprimée lors de nos rencontres
	Mise à disposition de fonciers à titre gratuit	Cession valant investissement devenue incontournable dans le montage de tout nouveau programme
	Développer les montages d'opération en acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	Nécessité absolue d'étude de faisabilité technique et financière au cas par cas. Inadaptation des outils VIR ou DIIF en milieu rural. Fin de l'accompagnement de la Région Occitanie pour la production de logements sociaux depuis 04/2023. Renchérissement important du coût en particulier de ce type d'opération depuis 2020.

ACTION 2/ SOUTENIR L'ACCESSION ABORDABLE A LA PROPRIETE DANS LE PARC NEUF ET ANCIEN		
Extraits des objectifs	Contenu / modalités	Avis Lot Habitat
Favoriser les parcours résidentiels et l'accueil de jeunes ménages	Ventes de logements aux locataires HLM	Etablissement d'un plan de vente du patrimoine avec possibilité de vente aux locataires sous certaines conditions d'un patrimoine ciblé. Mesure très encadrée qui reste marginale.
	Promotion du PSLA neuf et ancien	Cible correspondante au produit PSLA peu captive.

ACTION 3/ RENFORCER LA QUALITE DE L'OFFRE NEUVE DEVELOPPEE SUR LE TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE D'EFFICACITE FONCIERE		
Extraits des objectifs	Contenu / modalités	Avis Lot Habitat
Favoriser le développement de logements moins consommateurs d'espace	Création de logements collectifs et denses	Orientation de la production nouvelle vers de l'habitat intermédiaire et/ou individuel groupé. Recherche de formes et volumétrie adaptées pour chaque projet.
		Nécessité accrue d'optimiser le foncier constructible au regard de la diminution des surfaces constructibles tout en maintenant la qualité urbaine et architecturale des logements produits.

ACTION 7/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS RESIDENTIELS DES JEUNES, SAISONNIERS, APPRENTIS, STAGIAIRES ...		
Extraits des objectifs	Contenu / modalités	Avis Lot Habitat
Mieux identifier ces besoins Développer des solutions adaptées en logements temporaires	Faire de CAUVALDOR un laboratoire en matière d'hébergement temporaire	Nécessité d'un acteur pilote pour recenser, réguler et orienter la demande
	Essaimer le projet Lot Habitat de maison intergénérationnelle de THEGRA	Ouvert à la réflexion et retour d'expérience /développement de nouveaux projets semblables. Ecueils identifiés notamment défaut d'occupation sur la période creuse.

ACTION 10/ MIEUX REpondre AUX BESOINS DES MENAGES EN DIFFICULTES ECONOMIQUES ET SOCIALES A TRAVERS UN ACCES FACILITE AU PARC DE LOGEMENTS		
Extraits des objectifs	Contenu / modalités	Avis Lot Habitat
	Mise en place de la CIL / PPGD	
	Augmenter la part de logements PLAI	
	Favoriser le recours à l'IML	

ACTION 11/ METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER		
Extraits des objectifs	Contenu / modalités	Avis Lot Habitat
Développer les capacités de maîtrise et pilotage des politiques locales de l'habitat et du foncier	Mise en place observatoire par CAUVALDOR	Observatoire nécessaire mais demande de valorisation, de diffusion et de débat autour des résultats (conventionnement).
	Suivi opérationnel des DIA	
	Actualisation du diagnostic habitat et foncier	Nécessité de partager ces éléments avec les acteurs de l'observatoire

Conclusion :

Lot Habitat s'inscrit pleinement dans la démarche de développement de l'habitat dans les principales polarités de CAUVALDOR. Pour preuve, les objectifs de production de la CUS 2021-2026 pour le territoire de Cauvaldor sont de 60 logements tandis que la prévision attendue sur cette période porte sur une centaine de logements.

Lot Habitat porte un intérêt particulier pour toute mesure d'amélioration de la connaissance quantitative du besoin en logements et des profils des demandeurs. Les modes d'habiter évoluent et des besoins spécifiques ont été identifiés tels que la réponse à la demande d'habitat saisonnier. Pour permettre de tels projets, au-delà des propositions architecturales, des solutions de montage financier et de gestion de ces structures sont à imaginer pour reproduire et pérenniser l'exemple de la maison intergénérationnelle de Thégra.

Cependant dans le contexte de crise du logement et de tension économique, les mesures de soutien financier à l'égard du logement social à l'échelon communautaire méritent d'être questionnées. Les projets notamment d'acquisition-amélioration en centre ancien risquent de ne pas ou peu se concrétiser en raison du déséquilibre financier de ces programmes, dans l'état actuel des financements de droit commun.

Pour prolonger, cette volonté d'actions en faveur de l'habitat, Lot Habitat réitère sa proposition d'assister CAUVALDOR dans la tenue « d'assises du logement » en 2024.

La Directrice Générale

Agnès **Charousset**