

Communauté de Communes du Pays Grenadois

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2 Programme d'Orientations et d'Actions

Habitat

Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 8/12/2014

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 29/04/2019

Dossier soumis à Enquête Publique du 14/10/2019 au 15/11/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 02/03/2020

At'Metropolis / Urbanis / Biotope / Code

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
Le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat	5
Les objectifs du programme.....	6
ACTION 1 : RÉPONDRE QUANTITATIVEMENT AUX BESOINS EN LOGEMENTS.....	7
ACTION 2 : FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ.....	8
Pour l'installation des primo-accédants	8
Pour reconquérir le parc vacant.....	9
ACTION 3 : DÉVELOPPER LE PARC LOCATIF SOCIAL	10
ACTION 4 : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES	12
ACTION 5 : MENER UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT	14
ACTION 6 : OBSERVER LE MARCHÉ DE L'HABITAT ET ÉVALUER LES ACTIONS MENÉES	16
Organisation du dispositif d'observation de l'habitat.....	16
Les indicateurs d'observation et d'évaluation	16
Synthèse financière.....	17

INTRODUCTION

LE CADRE DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS HABITAT

Le « programme d'orientations et d'actions habitat » est le « programme local de l'habitat » intégré au Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'article L302 du code de la construction et de l'habitation ; ce programme définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il comprend :

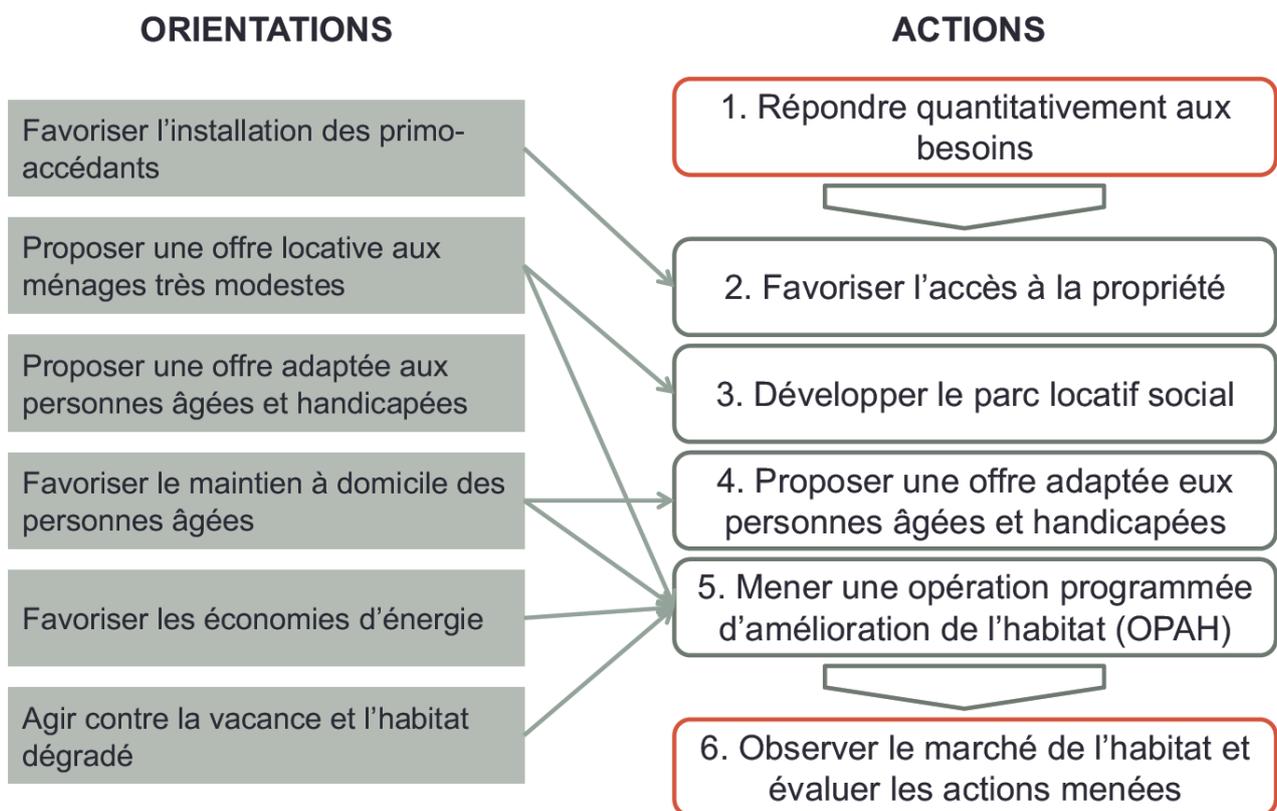
- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement. Celui-ci est intégré dans le diagnostic du rapport de présentation du PLUi.
- Un document d'orientation qui énonce les objectifs du programme. Celui-ci est intégré dans le PADD.
- Le programme d'actions et le dispositif d'observation de l'habitat, lesquels sont l'objet du présent document.

LES OBJECTIFS DU PROGRAMME

Les enjeux qualitatifs de la politique de l'habitat du Pays Grenadois sont les suivants :

- Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes,
- Proposer une offre locative aux ménages très modestes,
- Proposer une offre adaptée aux personnes âgées et handicapées,
- Favoriser le maintien à domicile,
- Favoriser les économies d'énergie,
- Agir contre la vacance et l'habitat dégradé.

Ces enjeux ont été traduits en six actions qui seront la feuille de route de la Communauté de Communes pour les 6 années de mise en œuvre du POA Habitat. Le plan d'actions est volontairement resserré et volontariste : resserré pour être lisible et compatible avec la capacité d'intervention d'un territoire de moins de 10000 habitants, volontariste en ciblant les enjeux identifiés.



La première action a été inscrite dans la PADD et sera traduite dans le plan de zonage et le règlement du PLUi. La 6ème action consiste à suivre, observer et évaluer les actions.

ACTION 1 : RÉPONDRE QUANTITATIVEMENT AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Le scénario de développement retenu prévoit que la population du Pays Grenadois passera de 7830 habitants estimés en 2020 à 8 265 habitants en 2026 puis 8729 habitants en 2032. Le taux annuel de croissance démographique attendu est de 0,91% par an.

Ce scénario suppose une reprise du solde des personnes s'installant et quittant le territoire car le solde naturel est nul. Pour définir les besoins en logements correspondants, il a été pris en compte un nombre de résidences secondaires restant stable autour d'une centaine de logements. Il est également prévu une réduction de la vacance qui passerait de 359 logements en 2015 (9,7%) à 345 logements en 2026 (8,3%), puis 315 en 2032 (7,1%). Pour information, le taux minimum pour assurer la fluidité du marché est estimé à 5%. Il est en effet nécessaire d'avoir un stock de logements disponibles sur le marché aussi bien en location qu'en accession. En 2015, le taux de vacance en France métropolitaine était de 7,9%.

La taille des ménages, c'est à dire le nombre moyen d'habitants par résidence principale, est une donnée essentielle pour le calcul des besoins en logements. Il est prévu qu'elle continue à diminuer mais à un rythme ralentissant progressivement. A terme, on peut en effet supposer qu'elle se stabilisera. En 2015, il y avait 2,36 habitants par résidence principale. Il a été pris en compte qu'il y en aurait 2,25 en 2026 puis 2,16 en 2032. Par comparaison, il y avait 2,2 habitants par résidence principale en 2015 en France métropolitaine.

Sur la base de ces éléments, les besoins en logements ont été estimés à 50 logements neufs par an. Cet objectif de production est à la base de l'élaboration du PLUi.

	2015		2020		2026		2032	
Population municipale	7718		7830		8267		8729	
Taille des ménages	2,36		2,32		2,25		2,16	
Résidences principales	3233	87,3%	3375	87,3%	3675	88,7%	4042	90,0%
Résidences secondaires	111	3,0%	116	3,0%	125	3,0%	135	3,0%
Logements vacants	359	9,7%	375	9,7%	345	8,3%	315	7,1%
Logements	3703	100,0%	3866	100,0%	4145	100%	4492	100%

L'objectif qualitatif du PLH est de tendre à corriger le déséquilibre dans la structure du parc de logement en augmentant la part d'offre locative (82 % propriétaires) la typologie (moins de 10% de T3 alors que 65% de ménages sont composés de 2 personnes) et la forme urbaine des logements (96 % de maisons individuelles)

Dans une logique de revitalisation des centres-bourgs, l'ambition est de reconquérir le parc de logements vacants à raison de 5 logements par an en priorisant l'effort sur les communes les plus concernées ayant la qualité de pôle. Il y avait en 2015 plus de 10 % de logements vacants à Grenade-sur-l'Adour, Cazères-sur-l'Adour et Larrivière-Saint-Savin.

ACTION 2 : FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

POUR L'INSTALLATION DES PRIMO-ACCÉDANTS

Constats	<ul style="list-style-type: none"> Le prix du terrain viabilisé est déterminant pour les primo-accédants. L'offre principale aujourd'hui est constituée de terrains de 700 m² à 1 000 m² dont les prix varient de 35 000 à 50 000 €. Ce prix peut être un facteur limitant pour l'installation de primo-accédants ou peut amputer le budget de la construction. Le mode d'aménagement dominant est le lotissement communal. La commune, en tant que maître d'ouvrage, a la possibilité de définir la taille des lots produits.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Proposer des terrains à partir de 30 000 € environs susceptibles d'attirer des primo-accédants. Favoriser la proximité des services et des équipements.
Maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> Les communes, en qualité de maître d'ouvrage des lotissements communaux.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> La Communauté de Communes, dans le cadre du dispositif d'observation, réalisera une évaluation des lotissements produits : surface des lots, prix de vente, facilité de commercialisation, typologie des logements produits selon la taille des lots.
Modalités d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> Aménager des lots autour de 500 à 600 m². Cette surface permet de construire une maison individuelle non mitoyenne compatible avec un contrat de maison individuelle (CMI). Cette action est en cohérence avec le PLUi qui s'appuie sur un besoin en foncier constructible réduit. Ce besoin est rappelé dans les OAP sur les communes ayant la qualité de pôle centre ou de pôle relais du Pays Grenadois. Enfin, le règlement permettra une implantation du bâti adaptée à cette taille de lot dans les secteurs où cela est pertinent.
Programmation et territoires concernés	<ul style="list-style-type: none"> Sont principalement concernés Grenade-sur-l'Adour et les pôles de proximité (Bascons, Cazères-sur-l'Adour, Larrivière Saint-Savin). Les autres communes peuvent également produire des lots de cette taille, notamment pour conforter les bourgs. L'objectif général est de prévoir l'équivalent de 10% de la production neuve de logements sur ces communes.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> Les 6 années du POA.
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> Le prix réduit de lots est uniquement lié à la diminution de leur taille (moins de foncier brut à acquérir, linéaire de réseaux réduit). L'objectif est que cette action n'ait pas d'impact sur le bilan d'aménagement des lotissements et n'entraîne donc aucun coût spécifique pour la collectivité.

POUR RECONQUÉRIR LE PARC VACANT

<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La part de la vacance dans le parc de logements atteint une moyenne de 9,7%. • Cette dynamique subie dans les différentes communes participe d'un phénomène de dévitualisation notamment dans les centres-bourgs des communes pôles.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reconquérir la vacance en incitant l'investissement privé et de façon complémentaire à d'autres politiques publiques (OPAH, THLV). Favoriser la proximité de l'habitat avec les services et des équipements en centre-bourg.
<p>Maîtrise d'ouvrage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les acquéreurs privés (ménages accédant) dont l'investissement pourra être accompagné dans le cadre d'un règlement d'intervention à définir en faveur de l'acquisition -amélioration de logements vacants.
<p>Partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs privés (ADIL ou autres partenaires conseils) pour l'instruction éventuelle sur la recevabilité du projet.
<p>Modalités d'intervention</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostiquer les causes de la vacance pour adapter le dispositif (étude pré-opérationnelle OPAH ou plan de référence communal), • Proposer un règlement d'intervention d'aide à l'investissement (prêt à taux préférentiel voir subvention) : <ul style="list-style-type: none"> ○ En maîtrisant une spéculation induite (clause de non revente, conditions de ressources, plafonnement du coût du bien) ○ En encadrant l'éligibilité des accédants sous conditions de ressources et à l'acquisition de logements réellement vacants, ○ En modulant la dotation en fonction de la taille du logement et de la nature du logement (maison ou collectif).
<p>Programmation et territoires concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sont principalement concernés les pôles de Grenade-sur-l'Adour/Larrivière-Saint-Savin, Cazères-sur-l'Adour dont les taux de vacance sont aux alentours ou supérieurs 10% ainsi que le pôle de Bascons. • L'objectif général est de contenir le développement de la vacance et de réduire la part de logement vacant dans ces communes en deçà de 10%.
<p>Calendrier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les 6 premières années du POA dans le cadre d'un dispositif expérimental à renouveler pour une prochain POA en fonction de l'efficacité du dispositif.
<p>Coût et financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A déterminer à la suite d'une étude sur les causes de la vacance pour une enveloppe de 25 000€/an.

ACTION 3 : DÉVELOPPER LE PARC LOCATIF SOCIAL

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • D'après les données FILOCOM (2015), 529 locataires du parc privé (74,7%) ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement social, et 254 (36,3%) aux plafonds du logement très social. • La demande dans le parc social émane principalement de ménages dans les plafonds du logement très social, notamment de familles monoparentales.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre locative à loyer modéré. • La production de logements sociaux, généralement plus dense que l'habitat pavillonnaire en lotissement, permet de réduire de la consommation de foncier aménagé et de conforter des bourgs. • La reconquête de logement dans le bâti ancien des centres bourgs pour lutter contre le phénomène de vacance.
Maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> • La Communauté de Communes apporte son soutien à la production de logements sociaux (neuf ou par acquisition réhabilitation). Les bailleurs sociaux, les communes ou les propriétaires privés en OPAH sont maîtres d'ouvrage des projets.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux, État, Anah.
Modalités d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> • La Communauté de Communes pourra apporter une aide de : <ul style="list-style-type: none"> ○ 3 000€ par logement locatif social dans le neuf, ○ 5000€ par logement locatif social an acquisition-amélioration • Les communes peuvent également soutenir la production de logements sociaux par la cession de foncier bâti ou non bâti à prix préférentiel (éventuellement à l'euro symbolique). Elles peuvent être également maître d'ouvrage des opérations. • En complément du parc social public, le conventionnement du parc privé sera favorisé. En OPAH, la Communauté de Communes apportera une aide complémentaire à celle de l'Anah pour les travaux de logements de propriétaires bailleurs en contrepartie du conventionnement des loyers (cf. fiche action OPAH). • En complément des incitations proposées, une Taxe d'Habitation communautaire sur les Logements Vacants pourra être instaurée pour lutter contre le phénomène de rétention et abonder une enveloppe dédiée aux aides présentées ci-dessus, • Les conditions d'un retour dans le parc du logement social d'une partie de copropriété de la cité « Saint Exupéry » à Grenade sera à étudier pour permettre le maintien d'une offre locative bon marché à la population par la commune ou la Communauté de Communes.
Programmation et territoires concernés	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif est de prévoir un effort de production de logement social public à Grenade-sur-Adour de 10 logements locatifs sociaux publics sur les 6 années du POA Habitat (en neuf ou réhabilitation).

	<ul style="list-style-type: none"> En OPAH, l'objectif est de financer 15 logements locatifs conventionnés privés. Toutes les communes sont potentiellement concernées dans les secteurs à proximité des services et des équipements.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> Les 6 années du POA.
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> L'aide apportée par la Communauté de Communes pourra être comprise entre 3 000 € ou 5 000 € / logement selon le nature du logement (neuf ou réhabilitation). L'enveloppe allouée par la Communauté de Communes pourra être de 90000 € les 6 années du POA.

Production de logements locatifs sociaux envisagée pendant la durée du PLUi et programmée pour le POA Habitat

PLUi 2020-2032		POA Habitat 2020-2026 (PHASE 1 PLUi)	
Logements neufs à construire	Logements locatifs sociaux PLUS et PLAI	Logements neufs à construire	Logements locatifs sociaux PLUS et PLAI

Grenade-sur-l'Adour	186	20	93	10
Total pôle	186	20	93	10

Bascons	81	4	40-41	2
Cazères-sur-l'Adour	81	4	40-41	2
Larivière-Saint-Savin	45	2	22-23	1
Total pôles de proximité	207	10	103-104	5
		10		10

Artassenx	24	10	12	5
Bordères-et-Lamensans	33		16-17	
Castandet	30		15	
Lussagnet	6		3	
Maurrin	30		15	
Saint-Maurice-sur-Adour	51		25-26	
Le Vignau	33		16-17	
Total communes rurales	207		10	
		10		10

Pays Grenadois	600	40	300	20
-----------------------	------------	-----------	------------	-----------

ACTION 4 : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • La population de la Communauté de Communes connaît un vieillessement marqué (avec une augmentation plus rapide des plus de 60 ans). Cette évolution a une conséquence sur les besoins en logements. • Dans le cadre d'une étude réalisée par SOLIHA en 2019, une enquête a été réalisée auprès des 900 foyers de personne(s) de plus de 70 ans. Avec un taux de retour de 30 %, l'analyse a confirmé la demande de logements adaptés pour personnes âgées à fortiori dans les communes volontaires à un programme de logements adaptés (Bascons, Maurrin, Saint-Maurice, Castandet et Le Vignau). Plus de la moitié de ces retours (54% soit 146 foyers) confirment la demande d'un nouveau service d'habitat adapté. • Sur l'ensemble des communes du territoire, le besoin des populations âgées s'est aussi exprimé pour bénéficier de ce type de service en particulier sur la commune de Grenade (présence de commerces, pôle de santé...).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre d'habitat alternative à l'établissement d'accueil et au domicile d'origine. • Développer des logements locatifs (loyers très modérés compatibles avec les ressources du public cible), groupés et adaptés aux personnes âgées (aménagements ergonomiques, dispositifs de domotique) en incluant toute fonctionnalité favorisant lien social (salle commune, potager aménagé...). • Favoriser une politique publique de réhabilitation qualitative de bâtiments situés dans le centre bourg des communes
Maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> • La Communauté de Communes apporte son soutien à la production de logements sociaux. Les communes ou bailleurs sociaux sont maîtres d'ouvrage des projets.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Caisses de retraites et Europe (fonds LEADER) notamment pour financements complémentaires. • Le CIAS pour la coordination du projet social (animation, aide à domicile, ...). • Le Département pour la politique d'aide au maintien à domicile grâce à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie.
Modalités d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> • A la suite de l'étude de faisabilité menée par SOLIHA, les projets les plus équilibrés feront l'objet d'une maîtrise d'ouvrage communale. • Les projets nécessitant une durée d'amortissement plus conséquente seront portés par un bailleur via un portage de type bail à réhabilitation, ou bail emphytéotique administratif. • Le CIAS assurera la mise en œuvre du projet social (lien avec résidents, animation senior...).

<p>Programmation et territoires concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif de production de logements est détaillé dans l'étude SOLIHA (en cours de finalisation) à venir. • 4 logements en moyenne par programme soit 20 logements au total.
<p>Calendrier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les 6 années du POA pour les aides de la Communauté de Communes. • Si l'expérience est concluante, renouvellement de l'opération dans d'autres communes du territoire.
<p>Coût et financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Étude en cours : environ 25 000 € HT. • Investissement moyen par programme de logement : 480 K€ • L'aide apportée par la Communauté de Communes sera commune à l'action 3 du POA pour le logement social. Le règlement des fonds de concours permettra aussi de mobiliser des subventions communautaires.

ACTION 5 : MENER UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Un taux de vacance autour du 10% du parc de logements en 2015. • Existence d'un parc dégradé dans les bourgs (Grenade-sur-l'Adour et Cazères-sur-l'Adour). • Des situations d'habitat indigne supposées mais mal connues. • Vieillesse de la population. • 1500 ménages potentiellement concernés par l'OPAH au titre de leurs revenus. D'après les données FILOCOM : <ul style="list-style-type: none"> ○ 315 propriétaires occupants modestes, dont 55 de plus de 75 ans (données 2011) ○ 616 propriétaires occupants modestes, dont 267 de plus de 75 ans (données 2011), ○ 523 ménages locataires du parc privé dont les revenus sont sous les plafonds HLM (données 2015).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Agir contre la vacance, • Agir contre l'habitat dégradé, en particulier l'insalubrité et la dangerosité. • Favoriser les économies d'énergie. • Favoriser le maintien à domicile. • Développer le parc locatif conventionné., • Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
Maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> • La Communauté de Communes. Elle pourra s'associer à une collectivité voisine pour une maîtrise d'ouvrage partagée.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Anah. • DDTM. • Communes, Conseil Départemental des Landes. • Agence Régionale de Santé, pour la lutte contre l'habitat indigne. • Caisses de retraite, CAF, MSA, Fondation Abbé Pierre, PROCIVIS pour les financements complémentaires.
Modalités d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> • Programmer la réalisation d'une étude pré-opérationnelle financée par l'ANAH qui analysera notamment les causes de la vacance. • Le dispositif vise à inciter les propriétaires à réaliser des travaux grâce à des subventions attribuées par l'Anah et abondées par la Communauté de Communes. • L'animation sera confiée à un opérateur après une procédure de marché public. En lien avec la Communauté de Communes, celui-ci aura en charge de mener des actions de communication, d'accueillir

	<p>et de conseiller les propriétaires, de les accompagner dans le montage des dossiers de demande de subvention, d'assurer le suivi et l'évaluation du dispositif. Des actions de repérage et de traitement de l'habitat dégradé et indigne seront prévues.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'abondement des aides de l'Anah par la Communauté de Commune pourrait être de 10 à 15% selon les types de projet, • En complément des incitations proposées, une Taxe d'Habitation communautaire sur les Logements Vacants pourra être instaurée pour lutter contre le phénomène de rétention et abonder une enveloppe dédiée aux aides présentées ci-dessus.
Programmation et territoires concernés	<ul style="list-style-type: none"> • 15 logements de propriétaires bailleurs à loyer conventionné social ou très social en particulier sur les pôles. • 85 logements de propriétaires occupants (5 travaux lourds, 30 adaptations, 50 performances énergétiques).
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • L'OPAH peut avoir une durée comprise de 3 à 5 ans. Compte tenu des enjeux de lutte contre la vacance et l'habitat dégradé, une opération de 5 ans semble pertinente.
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> • Cf. tableau ci-dessous

Pour affiner le calibrage de l'OPAH (indicateurs d'objectifs logements, calendrier, budget) une phase d'étude pré-opérationnelle pourra être prévue dans le marché de suivi-animation ou bien faire l'objet d'un marché spécifique. Les objectifs, les aides allouées et les enveloppes financières pourront être ajustées à cette occasion.

En première approche, les enveloppes financières ont été estimées comme suit (les montants sont volontairement arrondis) :

	Total HT	Anah	Communauté de Communes
Enveloppe aides aux travaux	1 200 000 €	900 000 €	300 000 €
Ingénierie de suivi animation HT	150 000 €	75 000 €	75 000 €
Total 5 ans	1 350 000 €	975 000 €	375 000 €
Total par an	270 000 €	195 000 €	75 000 €

ACTION 6 : OBSERVER LE MARCHÉ DE L'HABITAT ET ÉVALUER LES ACTIONS MENÉES

ORGANISATION DU DISPOSITIF D'OBSERVATION DE L'HABITAT

Le dispositif d'observation sera piloté en interne par le service aménagement et développement du territoire de la Communauté de Communes. Les résultats seront présentés et discutés en commission une fois par an.

Un bilan à mi-parcours (3ans) est prévu par l'article L.153-29 du Code de l'urbanisme. Selon les enjeux identifiés à ce moment, la Communauté de Communes pourra éventuellement faire appel à un bureau d'études extérieur pour l'appuyer.

Une évaluation complète du PLUi est prévue par l'article L.153-27. Comme le PLUi tient ici de programme local de l'habitat, le délai de 9 ans maximum est ramené à 6 ans (art. L.153-28 du CU). Pour cette évaluation, un accompagnement par un bureau d'études sera à prévoir.

LES INDICATEURS D'OBSERVATION ET D'ÉVALUATION

Action 1

Pour comparer l'évolution générale de la population et de l'habitat au scénario de développement retenu dans le PADD, les indicateurs suivants seront analysés :

- La population municipale (INSEE) et les impacts respectifs du solde naturel et du solde des entrées/sorties dans l'évolution.
- Le niveau de construction neuve d'après les permis de construire et l'évolution du parc de logements selon l'INSEE.
- Le nombre de logements vacants pourra être mesuré grâce aux données de l'INSEE ou aux fichiers de la taxe d'habitation.

Action 2

Pour évaluer l'action n°2 et éventuellement réajuster son contenu, une analyse annuelle sera faite des éléments suivants :

- Taille des lots dans les lotissements et en diffus d'après les permis de construire.
- Le prix des lots dans les lotissements communaux et si possible dans les lotissements privés.
- Il sera opportun de noter le profil des ménages acquérant les lots de 500 / 600 m² (composition du ménages, âge, motivations pour l'acquisition, niveau de satisfaction).

Actions 3 et 4

Pour les logements locatifs et les logements destinés aux personnes âgées, le suivi sera facilité par le fait que la Communauté de Communes finance les projets. Il sera intéressant de demander à la DDTM des informations sur la demande locative sociale, au moins pour le bilan à mi-parcours du POA et pour l'évaluation du PLUi, aussi bien d'un point de vue quantitatif que du point de vue du profil des demandeurs. Pour rappel, sur les demandes en instance (23) et les demandes de l'année comptabilisées en 2015 (15), plus de 80% des personnes ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds PLAI (cf. ressources du foyer année n-1 rapportées au plafond de ressources). Et près de 50% des demandes concernent des personnes dont les revenus sont inférieurs à 5 000 € (cf. revenu fiscal de référence de l'année).

Action 5

Le bilan de l'OPAH fera partie des missions confiées à l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération.

Action 6

Pour évaluer cette action, il conviendra de vérifier que les bilans annuels sont bien réalisés et que la ressource de personnel en interne est suffisante (disponibilité et compétences). Au-delà de l'observation du marché de l'habitat et de l'évaluation des actions, le pilotage de la politique de l'habitat pourra être interrogé. Pour le bilan à mi-parcours, les acteurs de l'habitat pourront par exemple être consultés lors d'un atelier de travail ou à l'occasion d'entretiens individuels.

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	6 ans
Action 1	Répondre quantitativement aux besoins	Intégré dans le PLUI - pas de budget						
Action 2	Favoriser l'accès à la propriété (budget reconquête parc vacant)	Etude pré-opérationnelle OPAH	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125000 €
Action 3	Développer le parc locatif social	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90000 €
Action 4	Proposer une offre adaptée aux personnes âgées et handicapées	Cf Action 3 ou fonds de concours de la Communauté de Communes						- €
Action 5	Mener une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)	25 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	400000 €
Action 6	Observer le marché de l'habitat et évaluer les actions menées	Temps services de la Communauté de Communes					A définir pour bilan final	
Total POA		40000 €	115000 €	115000 €	125000 €	115000 €	11 000 €	615000 €