



ADEQUATION



Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet
Programme Local de l'Habitat
2020 - 2025

Programme d'actions

26 avenue René Cassin – 69009 Lyon
Tél. 04 72 85 67 30
www.eohs.org
contact@eohs.fr



Préambule

Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées dans les stratégies Habitat ces dernières années, et tend à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'intercommunalité dans son animation.

Dans cette dernière partie, les quatre orientations sont déclinées en 13 fiches-actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- ▶ La prise en compte des attendus de l'Etat ;
- ▶ L'association étroite des élus des 14 communes lors de réunions de concertation et d'échanges dématérialisés durant la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- ▶ L'animation d'ateliers réunissant les acteurs de l'Habitat qui ont apporté un caractère opérationnel en précisant les cibles et les contours des actions à mettre en œuvre, contribuant ainsi à construire le programme d'actions.
 - Comment valoriser le parc de logements existants et redonner une image attractive de l'agglomération ?
 - L'offre à développer pour fidéliser les ménages locaux et capter des actifs aux profils diversifiés ?
 - Le devenir du parc social
 - La valorisation du foncier pour le développement de l'habitat

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions (la liste des partenaires mentionnées dans les différentes actions n'est pas forcément exhaustive).

L'atteinte des objectifs politiques énoncés, ne sera possible qu'en activant plusieurs leviers, au travers d'actions de nature diverse, cohérentes entre elles, visant des publics variés. Le PLH de la CACM insiste sur la nécessité d'une convergence des efforts entre les acteurs privés et les acteurs publics.

La structuration du programme d'actions

Les 13 fiches actions détaillées ci-après constituent la base opérationnelle de la politique de l'habitat de la CACM pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les principes, les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Afin de mesurer l'avancée du programme dans le temps et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du PLH.

	Conseil/ Ingénierie	Financement d'études	Animation/ partenariat	Aides/ Subventions	Info/ com
Renforcer l'attractivité du parc existant					
Action n°1 : Réaliser une étude préopérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH-RU à l'échelle de Castres Mazamet Labruguière	X	X	X		
Action n°2 : Mettre en place un dispositif communautaire d'information et d'orientation des outils et financements en faveur de la réhabilitation du parc privé existant			X		X
Action n°3 : Mettre en place un dispositif de lutte contre la vacance sur l'ensemble du territoire de l'agglomération	X	X	X		
Action n°4 : Réaliser un diagnostic sur les logements indignes et les copropriétés en difficulté		X	X		X
Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu					
Action n°5 : Produire une offre nouvelle ciblée pour fidéliser les ménages et capter de nouveaux actifs, en complémentarité des actions sur le parc existant	X				
Action n°6 : Identifier les fonciers stratégiques communautaires dans la perspective de l'autoroute	X	X	X		
Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attribution					
Action n°7 : Poursuivre le financement de la réhabilitation du parc social existant	X		X	X	
Action n°8 : Produire une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins	X			X	X
Action n° 9a : Répondre aux besoins en logements des ménages en difficultés sociales et économiques	X		X	X	
Action n°9b : Développer une offre adaptée au vieillissement des ménages	X		X		X
Action n°9c : Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	X	X	X		X
Action n°10 : Appliquer les objectifs d'attribution		X	X		X
Suivre animer et piloter le PLH					
Action n°11 : Renforcer les outils d'observation et de suivi des objectifs du PLH dans une logique d'aide à la décision			X		X
Action n°12 : Piloter la politique de l'habitat et animer le partenariat			X		

Renforcer l'attractivité du parc existant

Action n°1

Réaliser une étude pré opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH-RU à l'échelle de Castres Mazamet Labruguière Aussillon

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Financement d'études
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Plusieurs centres villes et centre-bourgs du territoire souffrent d'une relative désaffection, qui touche aussi bien l'offre commerciale que l'offre résidentielle, et se traduit par une importance plus ou moins marquée de la vacance des logements et/ou de la paupérisation du peuplement. Ces secteurs sont en perte d'attractivité au profit des périphéries, où d'avantage d'espace est disponible, ce qui correspond souvent mieux aux aspirations des ménages, en particulier ceux qui ont des enfants.

Dans l'objectif affirmé de redynamiser ces espaces de centralité, la priorité en matière d'habitat est de requalifier le logement et de lutter contre la vacance dans ces centres-bourgs/villes.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Mener une étude pré-opérationnelle OPAH-RU multisite

Il s'agira, au travers de cette étude de préfigurer et de mettre en œuvre une OPAH-RU multisite en direction des centres villes de Castres, Mazamet, Aussillon et Labruguière, qui sont le plus concernés par les problématiques de vacance et de dégradation de l'habitat. Cette étude aura pour objectif de préciser les besoins et d'ajuster l'intervention et les financements. Plusieurs cibles apparaissent d'ores et déjà pertinentes pour la CACM :

- ▶ Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs ou centre-ville, en incluant notamment dans le périmètre d'intervention les travaux de réaménagement ou de création d'espaces publics ou d'aménagements liés aux déplacements urbains
- ▶ Lutter contre la vacance dans les secteurs les plus touchés (centre-ville et centre-bourg)
- ▶ Améliorer la qualité énergétique moyenne du parc

- ▶ Améliorer la condition des ménages les plus fragiles : lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie due au vieillissement ou au handicap.
- ▶ Envisager le cas échéant des actions coercitives selon les besoins

Partenaires à associer

- ▶ Conseil Départemental et Régional, Etat
- ▶ Communes
- ▶ Bailleurs sociaux
- ▶ ANAH, DDT, ADIL, ABF, Action Logement, professionnels de l'immobilier, promoteurs associations d'intermédiation locative...

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Financement de l'étude : environ 80 000 €. Budget à ajuster selon le nombre de périmètres pressentis (financée à 50% par l'ANAH pour un plafond de 200 000 €)
- ▶ Financement de l'animation et des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU : 350 000 € sur 5 ans à l'issue des résultats de l'étude soit 70 000 € / an

SOIT UN TOTAL ESTIME DE 430 000 € sur la durée du PLH

Moyen humain : 1 ETP par an

- ▶ Temps de pilotage de la mission
- ▶ Temps d'ingénierie consacré à l'OPAH-RU

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lancement et phase d'étude						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Réalisation de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU multisite.
- ✓ Tableau de bord de suivi des dossiers (avancement des travaux, nombre de logement réhabilités, consommations des crédits etc..)

Renforcer l'attractivité du parc existant

Action n°2 Mettre en place un dispositif communautaire d'information et d'orientation des outils et financements en faveur de la réhabilitation du parc privé existant

Nature de l'action

- ✓ Information / Communication
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Face à La multiplication des dispositifs et des aides (CAF, CDC, ANAH, Caisses de retraite etc..) en faveur de la réhabilitation des logements, un des objectifs du PLH est de favoriser l'accès à l'information sur ces financements pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Un meilleur accès à l'information pourra permettre d'accroître l'efficacité de ces dispositifs et d'atteindre les objectifs de réhabilitation du parc privé de l'agglomération.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Étudier avec l'ADIL les moyens à mettre en place pour pérenniser sur le territoire communautaire un conseil délivré aux propriétaires pour la réhabilitation de leurs logements

Il s'agit de mettre en place un guichet unique communautaire (soit par la création d'une nouvelle structure, soit en s'appuyant sur une structure existante). Ce guichet doit se présenter comme la porte d'entrée sur les questions de l'Habitat en déployant son rôle de conseil et d'accompagnement aux habitants et particulièrement aux propriétaires ayant des questionnements concernant l'amélioration de leur logement.

B. Communiquer et diffuser via les professionnels de l'habitat une information harmonisée et actualisée sur les dispositifs disponibles sur le parc existant privé

Pour répondre à cet objectif de meilleure information délivrée aux propriétaires :

- ▶ Réalisation de supports de communication clairs et précis, présentant des indications les plus concrètes possibles pour inciter les ménages à réinvestir l'ancien (impact des aides sur les coûts d'acquisition et/ou de travaux)

- ▶ Informer et former les professionnels de l'habitat (agents immobiliers, notaires, artisans et entreprises du bâtiment, banques ...) sur les dispositifs actuels et disponibles sur le territoire. Il s'agira d'organiser des réunions d'information et de transmettre des supports d'informations.
- ▶ Diffuser auprès de ces relais les supports à destination des ménages

Partenaires à associer

- ✓ DDT
- ✓ Conseil Régional/Conseil Départemental, ADIL,
- ✓ Communes / CCAS
- ✓ Architectes, notaires, opérateurs, associations d'habitats, fournisseurs d'énergie, fournisseurs de matériaux, structures d'aides à la personne, professionnels de l'immobilier, organismes bancaires, entreprise du bâtiment

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Coût de la convention avec l'ADIL : 11 000 €/an

Moyen humain :

- ▶ 1 ETP en charge de l'information et de la communication

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Retours sur le fonctionnement et les résultats de la structure d'accueil (nombre de visites, rencontres organisées etc..)
- ✓ Point de bilan sur la convention avec l'ADIL

Renforcer l'attractivité du parc existant

Action n°3

Mettre en place un dispositif de lutte contre la vacance sur l'ensemble du territoire de l'agglomération

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Financement d'études
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Le diagnostic a mis en avant qu'une partie du parc privé est ancien et nécessite des travaux de rénovation, d'adaptation des logements aux attentes des ménages et d'amélioration de la performance énergétique. Les logements en situation de vacance structurelle, bien qu'ils nécessitent pour la plupart d'importants travaux avant leur remise sur le marché, représentent un potentiel important de développement de l'offre résidentielle. L'enjeu est donc d'améliorer l'offre existante dans le parc privé qui pâtit d'inadaptabilité, d'inconfort et de dégradation du bâti.

Cette action vise donc à renforcer le soutien à la réhabilitation du parc dans une logique d'attractivité.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Repérer le potentiel de logements vacants à remobiliser sur le territoire (hors OPAH RU)

Il s'agira de repérer les logements vacants dits « porteur d'enjeux ». En effet, selon l'origine de la vacance, la situation, la typologie du logement ou l'âge de construction, certains logements vacants seront particulièrement intéressants à remettre sur le marché. Il s'agira de les identifier et de les mettre en valeur pour les rendre attractifs auprès des ménages.

B. Atteindre un objectif de résorption de la vacance

L'objectif volontariste de la CACM consiste à consacrer 25% de sa production neuve en remettant sur le marché des logements vacants soit 45 logement/an (objectif fixé par le SCoT) en situation de vacance structurelle, sans construction ni consommation foncière nécessaire.

Afin d'assurer la bonne prise en compte des objectifs du PLH et une meilleure opérationnalité, les communes ayant leur document d'urbanisme en révision auront la possibilité de mentionner les objectifs de sortie de vacance des logements de leur territoire.

C. Expérimenter des dispositifs incitatifs pour la remise sur le marché des logements vacants

- ▶ L'accompagnement dans le cadre de la MOUS LHI (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale – Lutte contre l'habitat indigne) : Accompagner les propriétaires d'un logement pour mettre un terme au vécu de l'indignité du logement, du péril ou de l'insalubrité. Le propriétaire bénéficie d'un accompagnement technique, financier et administratif pour mettre en œuvre ses travaux.
- ▶ Les dispositifs d'intermédiation locative comme GLA (Gestion Locative Adaptée) : les propriétaires d'un logement vacant volontaire souhaitant atténuer le risque locatif peuvent bénéficier d'un accompagnement dans leur gestion locative assurée par les Agences Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) ou autres organismes habilités. L'AIVS veille à ce que les locataires respectent leurs obligations (loyers, charges, entretiens etc..) et assure la mise en location.
- ▶ Prime à la remise sur le marché des logements vacants : Ces primes peuvent être financées par le réinvestissement de la taxe sur les logements vacants ou par une subvention publique de l'intercommunalité
- ▶ Prime à l'accession dans l'ancien
- ▶ Taxe sur les logements vacants : c'est un impôt local, qui est destiné à fluidifier le marché immobilier. La taxe sur les logements vacants doit notamment encourager ces détenteurs à louer leur appartement ou leur maison.

D. Communiquer sur les atouts des dispositifs existants pour réinvestir les logements vacants.

La CACM devra agir avec ses partenaires et professionnels de l'habitat en faveur de la communication autour des dispositifs existants de la lutte contre la vacance des logements :

- ▶ Réalisation de supports de communication clairs et précis, présentant des indications les plus concrètes possibles pour inciter les ménages à réinvestir l'ancien (impact des aides sur les coûts d'acquisition et/ou de travaux)
- ▶ Informer et former les professionnels de l'habitat (agents immobiliers, notaires, artisans et entreprises du bâtiment, banques ...) sur les dispositifs actuels et disponibles sur le territoire. Il s'agira d'organiser des réunions d'information et de transmettre des supports d'informations.
- ▶ Diffuser auprès de ces relais les supports à destination des ménages

Partenaires à associer

- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ Communes
- ✓ Propriétaires bailleurs

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Financement d'une étude de repérage des logements vacants : environ 30 000€

- ▶ Prime à l'accession / prime à la sortie de vacance : de 3 500€ / logement, objectif de 30 logements / an sur la durée du PLH soit 105 000€

Moyen humain : 0.24 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude sur les logements vacants						
Financement de la prime à l'accession						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Mise en œuvre de l'étude de repérage des logements vacants
- ✓ Nombre de logements vacants
- ✓ Nombre de logement remis sur le marché
- ✓ Nombre de primes allouées
- ✓ Nombre de réunions avec les partenaires
- ✓ Nombre de plaquettes d'information réalisées

Renforcer l'attractivité du parc existant

Action n°4

Réaliser un diagnostic sur les logements indignes et les copropriétés en difficulté, suivre et observer

Nature de l'action

- ✓ Information / Communication
- ✓ Financement d'études
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Face aux dysfonctionnements constatés (ancienneté, problèmes techniques, vacance etc..) dans une partie du parc en copropriétés de l'agglomération, et à la présence d'un parc de logement indigne, principalement à Castres et Mazamet, la CACM doit mettre en œuvre des dispositifs à l'attention de ces logements en copropriétés.

L'action du PLH doit alors s'orienter vers la poursuite de ces actions afin de maintenir la dynamique engagée.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Identification plus précise de la situation dans les copropriétés

La prévention et le traitement des copropriétés en difficulté passent dans un premier temps par l'amélioration de la connaissance de la situation du territoire. La CACM devra approfondir l'analyse sur les copropriétés fragiles. Une Veille et Observation des Copropriétés (VOC) pourrait être mise en œuvre.

Il s'agira d'établir une segmentation des copropriétés existantes sur le territoire par niveau de fragilités et de suivre dans le temps l'évolution des fragilités (fonctionnement, niveau de gestion et aux revenus des habitants d'une copropriété)

B. Renforcer le repérage et le suivi des logements indignes

La CACM devra s'associer avec les services en charge de ces questions dans les communes urbaines et de partager les problématiques à une échelle intercommunale. Un travail avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne sera également mis en place.

La CACM et ses partenaires doivent poursuivre le travail pédagogique mené auprès des propriétaires pour les informer sur les travaux nécessaires en vue de la location de leurs biens. L'intervention des travailleurs sociaux est essentielle et doit se poursuivre avec l'appui de la collectivité pour expliquer

les caractéristiques de l'habitat indigne, pour alerter et faire remonter l'information sur les situations délicates.

Dans une logique de mise en réseau des partenaires, le PLH pourra être l'occasion de mettre en contact les professionnels de l'habitat avec les partenaires institutionnels et d'améliorer la communication sur les critères d'un logement décent. Cette communication pourrait se faire via la diffusion d'une plaquette auprès des agents immobiliers sur les droits et les obligations du propriétaire.

Partenaires à associer

- ✓ ADIL,
- ✓ Communes, CCAS
- ✓ Pôle départemental de l'habitat indigne, DDT du Tarn
- ✓ ANAH

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Financement de la mise en place de la VOC : 15 000 € dont une prise en charge de 50% par l'ANAH

Moyen humain : 0.1 ETP/an

- ▶ Une personne en charge du pilotage et du suivi de l'observation
- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude sur la VOC						
Animation de la veille						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Suivi des indicateurs de la VOC
- ✓ Nombre de réunions avec le pôle habitat indigne

Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu

Action n°5 Produire une offre nouvelle ciblée pour fidéliser les ménages et capter de nouveaux actifs, en complémentarité des actions sur le parc existant

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie

Constat et objectifs généraux

L'habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport.

Dans une logique de développement résidentiel équilibré, le PLH fixe des objectifs de production par commune et par secteur qui visent à limiter la périurbanisation en préférant un développement résidentiel concentré sur les communes urbaines. Néanmoins, les autres communes pourront continuer à développer leur offre résidentielle dans le cadre d'un volume maîtrisé qui évite notamment la concurrence entre les communes.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Produire du logement et suivre le développement urbain

Il s'agit de suivre et d'arbitrer les projets de développement résidentiel afin de limiter la concurrence entre les territoires, entre le neuf et l'ancien et de veiller à produire de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux ménages et ne pas générer de la vacance.

L'observatoire du PLH sera l'outil de suivi des projets immobiliers et du marché.

B. Proposer une ingénierie pour aider les communes à réaliser leurs objectifs de production de logement

- ▶ Aider les communes à atteindre les objectifs fixés dans le PLH en mettant en place des moyens humains et une ingénierie pour faciliter la production de logement.
- ▶ Pérenniser les échanges avec les élus, et les opérateurs immobiliers susceptibles d'intervenir dans des opérations immobilières (promoteurs, agences immobilières etc..)

C. Traduire les préconisations urbaines dans les documents d'urbanisme

Partenaires à associer

- ✓ Etat
- ✓ Communes,
- ✓ Bailleurs sociaux, Promoteurs, professionnels de l'immobilier,
- ✓ EPF, ABF

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat

Moyen humain : 0.1 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat
- ▶ Temps d'ingénierie par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Suivi et arbitrage de la production						
Ingénierie auprès des communes						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Nombre de nouveaux logements construits chaque année (dont logements sociaux)
- ✓ Typologie, localisation (communes urbaines, péri-urbaines ou rurales), forme (individuel, collectif)
- ✓ Part de la production en enveloppe urbaine
- ✓ Évolution de la démographie
- ✓ Évolution de la vacance
- ✓ Évolution de la consommation foncière

Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu

Action n°6

Identifier les fonciers stratégiques communautaires dans la perspective de l'autoroute

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Financement d'études
- ✓ Animation/partenariat

Constat et objectifs généraux

La Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet souhaite maîtriser le développement résidentiel des six prochaines années et qu'il puisse répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace souhaité à l'échelle nationale ainsi qu'à l'objectif de produire du logement abordable. Pour ce faire, la CACM doit poursuivre la définition d'une politique permettant une meilleure gestion de sa ressource foncière.

La maîtrise réglementaire étant assurée à partir des documents d'urbanisme, la question de la maîtrise effective, par le biais de la propriété foncière publique, reste posée. En effet, la propriété de la ressource permet de garantir son utilisation future mais aussi dans certains cas d'accélérer l'exploitation d'une ressource en permettant l'expression de la volonté publique.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Identifier les sites stratégiques avec les communes dans la perspective de l'arrivée de l'autoroute

Une étude spécifique déjà réalisée dans le cadre du précédent PLH sur la définition d'une stratégie foncière devra être complétée avec pour objectif non seulement d'affiner la connaissance sur le foncier disponible en lien avec le SCOT, mais aussi de mettre en perspective ces tènements fonciers avec l'arrivée de l'autoroute. Il s'agit pour les communes d'anticiper l'arrivée de cette infrastructure structurante en « hiérarchisant » ces parcelles.

B. Ingénierie auprès des communes pour définir la programmation des parcelles stratégiques (outils et les partenaires à mobiliser)

Toutes les communes du territoire de la CACM ne maîtrisent pas leur foncier et les outils de planification et de programmation de projets.

Pour pallier ce manque, la CACM proposera une ingénierie de conseil pour la programmation des parcelles foncières intéressantes auprès des communes ne disposant pas des ressources nécessaires. Cet accompagnement vise à utiliser au mieux tous les dispositifs et outils disponibles et mettre en relation avec les partenaires (notamment l'EPF) pouvant favoriser la mise en place d'une politique foncière et la mise en œuvre de projets d'habitat.

Enfin, dans le cadre des rencontres annuelles du PLH, la CACM pourra proposer l'organisation d'atelier sur cette thématique du foncier. Ces réunions permettront de faire intervenir des partenaires spécialistes de cette thématique afin de favoriser les échanges d'informations et mettre en avant les pratiques existantes.

Partenaires à associer

- ✓ EPF
- ✓ Communes

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ 30 000€ pour l'étude sur le repérage des sites stratégiques et leur programmation

Moyen humain : 0.12 ETP/an

- ▶ Réalisation en régie de l'étude sur le foncier pour identifier les sites stratégiques et leur programmation (prévoir des temps d'ingénierie).
- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat
- ▶ Temps d'ingénierie par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre de l'étude foncière						
Ingénierie auprès des communes sur la programmation						
Rencontres annuelles						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Suivi des fonciers stratégiques (maîtrise foncière, acquisition, ..)

Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attribution

Action n°7 Poursuivre le financement de la réhabilitation du parc social existant

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Aides / subventions
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Le parc social de la CACM présente un déficit d'attractivité et des besoins d'amélioration. Compte tenu de l'âge de construction de ce parc (les trois quarts construits avant 1975), les logements présentent une architecture stigmatisée et des problématiques de confort énergétique. Depuis plusieurs années, la CACM et les bailleurs sociaux ont mis en œuvre une stratégie de rénovation et de revalorisation de ce parc, mais la vacance reste encore élevée.

L'enjeu pour les 6 prochaines années sera de poursuivre la politique d'amélioration du parc social en parallèle de la production neuve, pour que parcs ancien et nouveau puissent être complémentaires. Ces interventions doivent permettre d'adapter les logements sociaux aux besoins et attentes des ménages (en intégrant l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie) dans l'optique de garantir l'attractivité de ce patrimoine dans la durée.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Poursuivre le financement de la réhabilitation du parc locatif social

La CACM participe actuellement au financement de l'amélioration du parc social via une aide forfaitaire à la réhabilitation des logements à hauteur de 2 000 €/logement locatif. Il s'agit de poursuivre cette aide pour les 6 prochaines années.

B. Travailler avec les bailleurs sur leur stratégie d'intervention dans leur parc

En complément de cette aide, la CACM devra poursuivre un travail partenarial resserré avec les bailleurs sociaux du territoire afin d'affiner leur stratégie d'intervention dans leur parc dans une logique intercommunale afin d'éviter les effets de concurrence entre les parcs des différents organismes.

- ▶ Appréhender la dynamique de réhabilitation à l'échelle intercommunale afin de ne pas créer de concurrence entre les parcs des différents bailleurs sociaux

- ▶ Réfléchir à l'intégration et à une meilleure communication auprès des services de la CACM autour des PSP des bailleurs sociaux.

C. Améliorer la communication sur les actions menées et la valorisation du logement social

- ▶ Organiser des événements auprès de la population autour des réhabilitations en partenariat avec l'Etat, les communes et la CACM.

Partenaires à associer

- ✓ Etat, Communes
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ USH
- ✓ DDT

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Hors ANRU : Subvention de 2 000€ par logement réhabilité avec un objectif de 378 logements sur la durée du PLH soit un total de 756 000 €.
- ▶ ANRU : Subvention de 2 000€ par logement réhabilité avec un objectif de 309 logements sur la durée du PLH soit un total de 618 000 €.

TOTAL de 1 374 000 € de subventions en faveur de la réhabilitation de logements locatifs sociaux

Moyen humain : 0.5 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Nombre de réhabilitations financées
- ✓ Budget consommé

Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attribution

Action n°8 Produire une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Information / Communication
- ✓ Aides / subventions

Constat et objectifs généraux

Même dans un contexte de marché détendu, l'enjeu de produire une offre diverse et variée est important afin de prendre en compte des besoins difficilement couverts aujourd'hui.

L'agglomération de Castres-Mazamet n'arrive pas à retenir ses ménages familiaux et ses jeunes couples. Ils quittent le territoire vers les communes des intercommunalités voisines à la recherche d'une offre de logement mieux adaptée à leurs besoins et au meilleur prix.

La réponse à ces besoins réside dans le développement d'une offre abordable et qualitative en adéquation avec les attentes des ménages ciblés : une offre locative sociale et une offre privée abordable et en adéquation avec le budget des ménages. L'offre peut être neuve ou réhabilitée

L'objectif est de permettre aux ménages de s'ancrer sur le territoire en leur proposant un parcours résidentiel.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Poursuivre le financement d'une offre locative sociale neuve

La CACM participe actuellement au financement du logement social via une aide forfaitaire à la création des logements à hauteur de 2 000 €/logement locatif. Il s'agit aujourd'hui de poursuivre cette aide pour les 6 prochaines années.

La production de cette offre neuve doit mieux tenir compte des attentes des demandeurs. Aussi, l'agglomération veillera à un développement locatif social ciblé :

- ▶ Une offre en individuel, dans des quartiers à bonne réputation
- ▶ Une offre de maisons ou de petits collectifs avec indépendances individuelles en cœur de ville
- ▶ Des typologies à privilégier T2 et T3
- ▶ Plutôt pour des personnes âgées, des ménages seuls ou des jeunes couples, des familles monoparentales
- ▶ Une offre intergénérationnelle,

- Une offre connectée aux services de l'organisme pour améliorer la relation client (envoyer de l'information en temps réel aux locataires sur le passage d'une entreprise, les travaux prévisionnels)

B. Veiller à la production d'une offre neuve privée abordable et adaptée aux besoins des ménages ¹

Un outil méthodologique a été développé afin d'accompagner les communes et l'agglomération à travailler sur l'équilibre financier des opérations neuves. Quelle est la cible de ménages sur le projet ? A quel prix les logements sont en adéquation avec la capacité de cette cible de clientèle ? Quelle est la valeur induite du foncier ?

Il s'agit d'une « calculatrice simplifiée » des budgets des ménages locaux qui peut être utilisée pour des projets urbains de toutes tailles, de toutes natures (lotissement, collectif, neuf, revente) et sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

Budgets maximum	 Décohabitants	 Nouveaux ménages	 Jeunes familles	 Ménages familiaux	 Jeunes Séniors
	< 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60 - 75 ans
	T2 / T3	T3 / T4	T4 et +	T4 et +	T3 / T4
9 ^{ème} décile	275 K€	370 K€	450 K€	490 K€	430 K€
8 ^{ème} décile	225 K€	300 K€	360 K€	380 K€	325 K€
7 ^{ème} décile	180 K€	260 K€	300 K€	320 K€	270 K€
6 ^{ème} décile	150 K€	220 K€	260 K€	270 K€	230 K€
5 ^{ème} décile	130 K€	180 K€	215 K€	225 K€	200 K€
4 ^{ème} décile	110 K€	150 K€	170 K€	180 K€	175 K€
3 ^{ème} décile	80 K€	120 K€	130 K€	140 K€	150 K€
2 ^{ème} décile	55 K€	70 K€	90 K€	100 K€	120 K€

Source : FILOSOFI 2013, traitement Adéquation.

* Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,21% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 %

** Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25%.

Cet outil identifie les prix plafonds admissibles selon les profils des demandeurs du territoire (âge, composition familiale, niveau de revenus). Il permet ainsi de connaître le prix plafond d'une opération et ainsi estimer le coût de la charge foncière dans le cadre d'une nouvelle opération. A l'issue du calcul de la charge foncière, la commune, l'agglomération pourront réfléchir aux meilleurs outils, partenaires et financements à mobiliser pour arriver à sortir l'opération envisagée. Cela permet également de faciliter le ciblage commercial de l'opération.

¹ Le détail du fonctionnement de cet outil est décrit en annexe

C'est un outil également utile pour aider à la programmation de l'offre à développer sur le territoire car il indique le prix à ne pas dépasser pour garantir une commercialisation satisfaisante.

Partenaires à associer

- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ Communes
- ✓ Conseil général
- ✓ CAF
- ✓ Etat

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier

- ▶ Hors ANRU : Subvention de 2 000€ par logement social neuf (construction neuve et/ou acquisition amélioration) dans la limite de 300 000 € sur la durée du PLH
- ▶ ANRU : Subvention de 2 000€ par logement social neuf avec un objectif de 70 logements sur la durée du PLH soit un total de 140 000 €.

Sous réserve de l'approbation du nouveau règlement de subventions par le Conseil Communautaire de l'Agglomération.

Moyen humain : 0.5 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Nombre de logement sociaux neuf subventionnés
- ✓ Analyse DIA
- ✓ Nombre de logements vacants remis sur le marché

Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attributions

Action n°9 a Développer une offre permettant d'apporter un « logement pour tous »
Les publics précarisés

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Aides / subventions
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps. Cette hausse des ménages en grand besoin est liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales. La paupérisation est particulièrement marquée dans les communes de Castres et Mazamet. Moins visibles dans les autres communes de l'agglomération, elle n'y est pas à négliger pour autant.

Le nombre de places en urgences ou de logement temporaire a augmenté ces dernières années. Ces structures sont caractérisées par des taux d'occupation élevés liés au rallongement des durées de séjour. Les acteurs de l'insertion remarquent un manque de fluidité dans les parcours qui s'aggrave ces dernières années. L'enjeu du prochain PLH est de poursuivre les efforts pour l'accueil des ménages en situation d'urgence ou précaires, en prenant soin de respecter les orientations du PDALHPD.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Développer l'offre d'hébergement

Le PLH doit fixer des objectifs qui doivent être en cohérence avec les objectifs du plan « logement d'abord » qui vise à produire une offre abordable et à faciliter l'accès au logement aux ménages les plus précaires. Ce plan prévoit notamment la création de pensions de famille et le développement d'une offre en PLAI adaptés.

Le PDALHPD, qui est en cours de révision fait état d'un manque de logement d'urgence et d'insertion, le PLH devra, pour être en conformité avec ce document, produire des places supplémentaires sur la durée du PLH.

B. Intégrer la problématique particulière des publics prioritaires relevant du DALO dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

- ▶ Cf. Action n°10

C. Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale.

- ▶ Promouvoir les solutions de sécurisation des bailleurs privés (intermédiation locative) : Mobiliser les outils de l'intermédiation locative et communiquer sur les avantages offerts auprès des bailleurs : Prime à l'intermédiation locative de l'Anah, défiscalisation renforcée, sécurisation de la relation bailleur-locataire, accompagnement social, etc

D. Renforcer les liens et les partenariats dans le domaine de l'hébergement et de l'urgence

- ▶ Participer aux ateliers du PDALHPD
- ▶ Approfondir le diagnostic et l'analyse des besoins territorialisés envers les publics défavorisés du PDALHPD

Partenaires à associer

- ✓ DDT / Conseil Départemental
- ✓ Communes
- ✓ Associations spécialisées
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ Agence Immobilière à Vocation Sociale

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat

Moyen humain : 0.07 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs d'évaluation

Programmation PLAI/LCTS

- ✓ Nombre de logements PLAI/LCTS financés par an
- ✓ Taux de logements PLAI/LCTS financés par an par commune et par bailleur
- ✓ Typologie des logements PLAI/LCTS
- ✓ Nombre de logements conventionnés très sociaux
- ✓ Nombre de demandeurs, profil et pression de la demande sur le logement social
- ✓ Nombre de pension de famille réalisées

Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attributions

Action n°9 b Développer une offre permettant d'apporter un « logement pour tous »

Les personnes âgées et/ou en perte de mobilité

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Information / Communication
- ✓ Financement d'études
- ✓ Aides / subventions
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

L'agglomération connaît, à l'image de l'ensemble du pays, un phénomène de vieillissement de sa population qui nécessite des solutions de logements adaptées. Le souhait de maintien à domicile est partagé par une grande majorité de personnes âgées et/ou handicapées. Cela nécessite d'adapter les logements à la perte de mobilité et d'autonomie, adaptation intérieure des logements et accessibilité à ces logements. Les besoins d'adaptation liés au vieillissement ont commencé à se manifester, les bailleurs sociaux y sont d'ores et déjà confrontés, et ces besoins vont augmenter dans les prochaines années.

En complément, et afin de répondre à la diversité des besoins, l'objectif est aussi de développer une offre nouvelle en logements neufs et adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite dans certains programmes de logements neufs en logement social, en individuel mais également en collectif, situés dans des environnements favorables et disposant des services nécessaires à la vie quotidienne.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Veiller à maintenir un taux d'équipement pour les personnes âgées

Les besoins en termes de structures médicalisées spécialisée dans la prise en charge des personnes âgées dépendante est, à l'heure actuelle suffisante (taux d'équipement supérieur à la moyenne départementale 111 places pour 1000 habitants contre 104 places en moyenne dans le Tarn). La CACM doit veiller au maintien de ce niveau d'équipement pour assurer une réponse suffisante à cette population en croissance sur son territoire.

B. Développer une offre neuve

Il s'agit de favoriser le développement d'une offre alternative pour les seniors, entre le maintien à domicile et l'admission en EHPAD, sur le territoire, du type « Petite Unité de Vie » à l'initiative communale. La CACM pourra soutenir les projets innovants en la matière et rechercher des partenariats à mettre œuvre pour expérimenter ce type d'offre sur le territoire. Ceci permettra de constituer une autre offre alternative de maintien à domicile.

- ▶ En amont, il s'agira de recenser l'offre existante de ce type sur le territoire (beaucoup de réalisations ou de projets sur les communes) dans l'objectif d'éviter un développement anarchique et un effet de « suroffre » et de caractériser les demandeurs éligibles à ce type de produit.
- ▶ Organiser un groupe de travail avec les professionnels travaillant sur cette question afin d'affiner les attentes et d'élaborer un cahier des charges précis (publics éligibles, localisation stratégique, type d'accompagnement, ...)
- ▶ Accompagner le développement de solution d'habitat groupé au sein d'un même logement (colocation entre personnes âgées avec intervention s'il y a lieu d'intervention à domicile)

C. Améliorer les conditions de maintien à domicile en sensibilisant et en informant les acteurs intervenant auprès des personnes âgées et/ou handicapées.

- ▶ S'appuyer sur le relais des CCAS, des associations et des centres sociaux du territoire
- ▶ Inciter les bailleurs sociaux dans leur effort d'adaptation du parc de logements dans le cadre des programmes de réhabilitation
- ▶ Mieux informer les seniors sur les financements et aides mobilisables

Partenaires à associer

- ✓ DDT / Conseil Départemental
- ✓ Communes
- ✓ Associations spécialisées
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ Agence Immobilière à Vocation Sociale

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat

Moyen humain : 0.07 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Nombre et localisation de l'offre intermédiaire créée
- ✓ Taux d'équipement et évolution du taux d'équipement
- ✓ Opérations neuves réalisées
- ✓ Bilan quantitatif et qualitatif de l'ADIL sur la thématique du vieillissement (les critères d'observation seront préalablement établis avec la CACM)

Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attributions

Action n°9 c Développer une offre permettant d'apporter un « logement pour tous »
Les gens du voyage

Nature de l'action

- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Information / Communication
- ✓ Financement d'études
- ✓ Aides / subventions
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

La Communauté d'Agglomération dispose de la compétence en matière d'accueil des gens du voyage. L'idée est que les communes accompagnent les acteurs pour faire émerger des projets d'habitat adapté et les rendre compatibles avec les documents d'urbanisme.

Les enjeux du PLH sur le territoire de Castres Mazamet Agglomération seront de prendre en compte l'obligation législative des besoins de stationnement, mais aussi la sédentarisation des ménages qui le souhaitent et leur accompagnement à l'accès au logement, adapté à ce public. Un travail partenarial entre collectivités, bailleurs sociaux et associations (travailleurs sociaux) sera primordial.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Accompagner la sédentarisation des gens du voyage

- ▶ Faire une étude sur les besoins d'habitat adapté à la sédentarisation (au sens d'une offre locative de terrains familiaux²) et identifier une offre locative ciblée et raisonnée tant dans la conception du produit que dans le choix de son montage opérationnel et financier.
- ▶ Créer un groupe de travail regroupant les acteurs souhaitant s'engager dans cette réflexion et identifier des tènements fonciers pouvant accueillir ces opérations adaptées en accord avec les maires.

² Terrain familial : terrain avec structure bâtie de surface réduite avec présence caravane, et conforme à la problématique particulière et identifiée à l'échelle de la CACM).

B. Répondre aux obligations réglementaires du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2014-2020) en cours de révision (09/2019-03/2021)

- ▶ Accompagner les communes dans le cadre de la gestion du stationnement illicite
 - Établir des fiches de procédure à destination des communes afin de les accompagner dans leurs démarches à suivre (constat de l'infraction auprès des services des forces de l'ordre, signature de protocole, etc.) ;
 - Apporter un soutien technique aux communes dans l'identification de dispositifs anti intrusion.

- ▶ Engager une réflexion avec les acteurs du logement sur les leviers d'intervention pour proposer des parcours résidentiels vers le logement aux Gens du Voyage qui le souhaitent
 - A travers des dispositifs d'accompagnement spécifique, intermédiation locative, habitat adapté etc..
 - A travers des actions d'accompagnement et d'ingénierie sociale dans le cadre de MOUS (maîtrises d'œuvre urbaines et sociales) en mobilisant les aides de l'Etat

Partenaires à associer

- ✓ Etat
- ✓ DDT / Conseil Départemental
- ✓ Communes
- ✓ Associations spécialisées
- ✓ Bailleurs sociaux

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat

Moyen humain :

- ▶ 0.07 ETP/an : Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat
- ▶ 5 ETP/an pour le gardiennage des aires d'accueil

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Taux d'occupation des aires d'accueil.
- ✓ Bilan quantitatif et qualitatif sur le fonctionnement des aires d'accueil : nombre d'incivilités constatées, de dégradation.
- ✓ Nombre de stationnements illicites

Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attributions

Action n°10

Appliquer les objectifs d'attributions

Nature de l'action

- ✓ Information / Communication
- ✓ Financement d'études
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Sur le territoire de Castres Mazamet, le parc social situé en QPV, plus ancien et plus abordable que le reste du parc, rassemble une population plus précaire. Les récentes lois (ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN) visent à améliorer le traitement de la demande en logement social, l'information apportée aux demandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dotées d'un QPV et d'un PLH.

La loi E&C³ et ELAN⁴ fixent des objectifs pour agir en faveur d'une meilleure mixité au sein et à l'extérieur des QPV (et ex-ZUS⁵). Les objectifs de la loi visent à réaliser au moins 25% d'attributions, suivies de baux signés, hors QPV à des ménages issus du premier quartile et 50% maximum des attributions à effectuer en QPV à des ménages issus des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.

L'enjeu principal pour Castres Mazamet est de rééquilibrer les attributions notamment en dehors des QPV et de relancer l'attractivité des quartiers prioritaires pour les ménages moins précaires. Le second enjeu sera de poursuivre les actions qui sont actuellement menées dans le cadre de la CIL, avec l'élaboration de la CIA⁶ et du PPGDID⁷.

Enfin, l'évaluation de la politique d'attribution apparaît comme particulièrement importante. De ce fait, il paraîtrait pertinent que les principaux indicateurs d'évaluation de la politique d'attribution puissent être réintégrés par l'Observatoire de l'Habitat (Cf Action n°11)

Mise en œuvre opérationnelle

A. Elaborer et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).

Ce plan a notamment pour principe d'assurer l'équité de traitement des demandeurs sur le territoire et d'améliorer la qualité du service offert aux habitants.

³ Loi Egalité et Citoyenneté

⁴ Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

⁵ Zone Urbaine Sensible

⁶ Convention Intercommunale d'Attribution

⁷ Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

B. Mettre en œuvre les actions dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Ces documents ont pour mission de définir les orientations et objectifs en matière de :

- ▶ Attributions de logements (concilier le droit au logement et l'objectif d'équilibre du peuplement)
- ▶ Mutations sur le parc social, permettant la fluidification des parcours résidentiels et le rééquilibrage de la politique intercommunale des attributions
- ▶ Modalités de relogement des personnes :
 - ✓ Relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO ;
 - ✓ Relevant des projets de rénovation urbaine.
 - ✓ Modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Partenaires à associer

Ensemble des membres de la CIL à savoir :

- ✓ DDT/DDCS
- ✓ Conseil Départemental
- ✓ Communes
- ✓ Professionnels du champ des attributions : Bailleurs sociaux, Action Logement, Habitat et Humanisme, ADIL
- ✓ Usagers et associations de défense des personnes en situation d'exclusion : Conseils de vie sociale des résidences sociales, CHRS et CADA

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat

Moyen humain : 0.15 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat
-

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Révision du règlement d'intervention						
Mise en œuvre						
Bilan triennal et adaptations éventuelles						

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Indicateurs prévus dans les documents (CIA, PPGDID)

Suivre, animer et piloter le PLH	
Action n°11	Renforcer les outils d'observation et de suivi des objectifs du PLH dans une logique d'aide à la décision

Nature de l'action

- ✓ Information / Communication
- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

L'objectif consiste à poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et en faisant un lieu permettant d'affirmer le partenariat (les groupes de travail élus et/ou partenaires évoqués dans les actions suivantes peuvent se réaliser dans le cadre de l'observatoire).

Cette action inclut l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre effective du PLH et à la consolidation du partenariat des acteurs (groupes de travail élus et/ou techniciens) autour des objectifs de Castres Mazamet. Elle permet également, à travers l'observatoire de l'habitat, une évaluation des politiques liées au logement, notamment à celle des attributions (évaluation CIA, ...)

Mise en œuvre opérationnelle

A. Poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions

- ▶ Organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat, articulé avec un dispositif d'observation habitat :
 - Suivi des objectifs territorialisés du PLH et de rattrapage SRU
 - Alimentation de la CACM pour la production des bilans annuels et triennaux du PLH

L'observatoire est géré en interne par le pôle Habitat et Politique de la Ville de la CACM en lien avec le service SIG, ce qui impliquera la mobilisation régulière de l'ETP en charge de ces questions

- ▶ Restituer chaque année en Comité de Pilotage les résultats de l'observatoire de l'habitat et en faire le lieu de la formalisation des partenariats autour des politiques de l'habitat
- ▶ Proposer chaque année au Comité de Pilotage du PLH, lors de la restitution de l'Observatoire, un ou plusieurs sujets qui, au vu de l'évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions, nécessiterait la réalisation d'une étude complémentaire, incluant éventuellement la mise en place d'un travail partenarial autour d'une thématique précise.

B. Intégrer de nouveaux champs à l'Observatoire

Observatoire du foncier – lien avec la Direction de l'Urbanisme et le service SIG

L'objectif est de mettre en place un suivi de l'urbanisation, en partenariat avec les services instructeurs des Permis de construire et permis d'aménager de la ville de Castres et Mazamet afin d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation du foncier.

- ▶ **Les permis de construire** : mesurer la dynamique de production, les caractéristiques des logements produits, la localisation des logements neufs Sur l'agglomération, les permis de construire sont instruits dans les villes de Castres et Mazamet et transmis pour un enregistrement dans le SIG. Une extraction de ces données permettrait d'alimenter l'observatoire.
- ▶ **Les DIA : (Déclaration d'Intention d'Aliéner)** qui permettent d'informer sur les transactions et les profils des acquéreurs. Les communes pourraient transmettre ces informations à la communauté d'agglomération. Une vigilance devra alors être apportée à la manière dont les informations sont collectées. Un protocole d'enregistrement doit permettre, à termes, d'obtenir une information homogène et facilement exploitable.
- ▶ **Les parcelles foncières disponibles** voire stratégiques pour la réalisation du projet urbain communautaire : Les partenaires souhaitent avoir connaissance du nombre de parcelles et de friches à utiliser ou à reconverter et plus spécifiquement dans le cadre des périmètres « Cœur de ville ». (actualisation de l'étude foncière de 2013, identification des fonciers à enjeux sur le territoire)

Partenaires à associer

Ensemble des partenaires

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat

Moyen humain : 0.3 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Travailler sur la structuration de l'Observatoire						

Mise à jour de l'Observatoire						
Etudes selon décision du COPIL						

Indicateurs d'évaluation

- ✓ Réalisation des études / réflexions identifiées chaque année par la Conférence Annuelle de l'Habitat

Au-delà des indicateurs listés dans chacune des fiches actions qui permettront d'évaluer leur efficacité, des indicateurs structurels et conjoncturels doivent être mobilisés dans les différents observatoires. Parmi les indicateurs, il semble intéressant de distinguer :

- ▶ Les données de cadrage, qui pourront n'être actualisées que tous les 3 ans. Ces données portant sur l'ensemble de la population ou du parc de logements ont une inertie importante et ne connaissent que de faibles évolutions annuelles.
- ▶ Les données des actions du PLH, qui doivent permettre expliciter l'avancée et/ou les difficultés de chaque action, sous forme de bilan.

Suivre, animer et piloter le PLH	
Action n°12	Piloter la politique de l'habitat et animer le partenariat

Nature de l'action

- ✓ Animation / partenariat

Constat et objectifs généraux

Cette action inclut l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre effective du PLH et à la consolidation du partenariat des acteurs autour des objectifs de la CACM.

Afin de proposer une gouvernance efficace du PLH, il faut poursuivre la réflexion communautaire pour construire un projet de territoire partagé et opérationnel, qui s'inscrit dans une vraie démarche territoriale, qui puisse rencontrer ses objectifs, et se réajuster au fur et à mesure si besoin.

De plus, pour garantir son bon suivi et déroulement, il faut pérenniser les instances de suivi du PLH, afin de maintenir un pilotage efficace, et d'entretenir la dynamique territoriale créée.

Mise en œuvre opérationnelle

A. Faire le lien avec les autres politiques liées au logement et principalement :

- ▶ Politique d'attributions pilotée par la CIL
- ▶ Politique de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social
- ▶ Cohésion Sociale/ contrat de ville

B. Mettre en place des groupes de travail, sessions de formation des élus, etc.

Il s'agit d'affirmer le rôle du pôle Habitat et Politique de la Ville dans l'accompagnement technique des communes sur les différents sujets portés par le PLH, notamment en ce qui concerne les questions de centre bourg et de renouvellement urbain qui sont complexes (aussi sur les questions d'habitat indigne)

Il s'agit par ce biais de pouvoir développer une culture commune de l'habitat sur des sujets parfois polémiques, comme celui de la densité, des modèles de formes urbaines, etc. de manière à créer, au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH, une vision partagée des enjeux et des réponses à apporter.

Ces actions, dont les élus seront les principaux destinataires, pourront néanmoins associer des acteurs professionnels, permettant de rendre pragmatiques des sujets qui demeurent trop souvent abstraits.

C. Mettre en place un point d'étape annuel avec les communes

Un temps d'échange annuel entre le service habitat et chacune des communes sera l'occasion pour le service de faire le point sur la mise en œuvre et les impacts du PLH. La forme de ce travail est à définir en fonction de l'organisation de l'agglomération tout en gardant la nécessité d'une proximité forte aux élus.

Partenaires à associer

Ensemble des partenaires

Budget prévisionnel estimé

Moyen financier :

- ▶ Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat

Moyen humain : 0.1 ETP/an

- ▶ Temps d'animation et de pilotage du sujet par le service habitat

Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
COFIL						
Organiser des groupes de travail et des sessions pédagogiques						
Point d'étape annuel avec les communes						

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de réunions du Comité de Pilotage,
- ▶ Nombre de groupes de travail thématiques animés
- ▶ Nombre de sessions de formations auprès des élus
- ▶ Nombre de point d'étape avec les communes

Le budget prévisionnel et la feuille de route du PLH 4

Le budget global prévisionnel est estimé à 2 793 400 € TTC.

Il se répartit de la manière suivante :

	Budget prévisionnel sur la durée du PLH	Temps prévisionnel par an (ETP)
Améliorer le confort du parc existant	961 000,00 €	2,34
Organiser un développement urbain ciblé et maîtrisé	30 000,00 €	0,22
Œuvrer pour une offre locative sociale de qualité	1 802 000,00 €	1
Contribuer à l'équilibre de l'habitat	Fonctionnement service habitat	5,38
Suivre, animer et piloter le PLH	Fonctionnement service habitat	0,4
TOTAL	2 793 000,00 €	9,34

	PLH 3	PLH 4
Etudes	105 180,00	155 000,00
Parc Privé	281 512,00	836 000,00
Parc Social	1 538 000,00	1 802 000,00
TOTAL	1 924 692,00	2 793 000,00

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL sur les 6 ans
Renforcer l'attractivité du parc existant	91 000,00	111 000,00	201 000,00	186 000,00	186 000,00	186 000,00	961 000,00
Action 1 - Réaliser une étude pré opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH-RU à l'échelle de Castres Mazamet Labruguière	80 000,00 Etude	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	430 000,00
Action 2 - Mettre en place un dispositif communautaire d'information et d'orientation des outils et financements en faveur de la réhabilitation du parc privé existant	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	66 000,00
Action 3 - Mettre en place un dispositif de lutte contre la vacance sur l'ensemble du territoire de l'agglomération		30 000,00 Etude	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	660 000,00
Action 4 - Réaliser un diagnostic sur les logements indignes et les copropriétés en difficulté			15 000,00 Etude				15 000,00
Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00
Action 5 - Produire une offre nouvelle ciblée pour fidéliser les ménages et capter les nouveaux actifs, en complémentarité des actions sur le parc existant (Nbre nouveaux logts/com, prix/outil methodo,...)	<i>Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat</i>						
Action 6 - Identifier les fonciers stratégiques communautaires dans la perspective de l'autoroute	30 000,00 Etude						30 000,00
Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attributions							1 802 000,00
Action 7 - Poursuivre le financement de la réhabilitation du parc social existant (hors ANRU) dans la limite de 378 logts	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	126 000,00	756 000,00
Action 7 - Poursuivre le financement de la réhabilitation du parc social existant (ANRU)	142 000,00			196 000,00	280 000,00		618 000,00
Action 8 - Produire une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins dans la limite de 144 logts (hors ANRU)	48 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00	288 000,00
Action 8 - Produire une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins (ANRU)	62 000,00		48 000,00		30 000,00		140 000,00
Action 9 - Développer une offre permettant d'apporter un "logement pour tous" (Conférence Interco du logt, logt pers. âgées, gens du voyage)	<i>Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat</i>						
Action 10 - Appliquer les objectifs d'attribution (Plan partenarial de gestion de la demande HLM, Conv. Interco d'attribution)	<i>Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat</i>						
Suivre, animer et piloter le PLH							
Action 11 - Observer et capitaliser	<i>Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat</i>						
Action 12 - Assurer la conduite et le pilotage du PLH	<i>Action financée dans le cadre du fonctionnement du service habitat</i>						
TOTAL	499 000,00	285 000,00	423 000,00	486 400,00	486 400,00	360 000,00	2 793 000,00

Présentation de l'outil méthodologique

Un outil méthodologique a été développé pour aider les collectivités au plus proche de leurs besoins. Il peut être utilisé pour des projets urbains de toutes tailles, de toutes natures (lotissement, collectif, neuf, revente) et sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

Il fournit néanmoins une première approche et devra être affiné, notamment au-delà d'une centaine de logements, dans la stratégie commerciale adoptée.

Budgets maximum	 Décohabitants	 Nouveaux ménages	 Jeunes familles	 Ménages familiaux	 Jeunes Séniors
	< 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60 - 75 ans
	T2 / T3	T3 / T4	T4 et +	T4 et +	T3 / T4
9 ^{ème} décile	275 K€	370 K€	450 K€	490 K€	430 K€
8 ^{ème} décile	225 K€	300 K€	360 K€	380 K€	325 K€
7 ^{ème} décile	180 K€	260 K€	300 K€	320 K€	270 K€
6 ^{ème} décile	150 K€	220 K€	260 K€	270 K€	230 K€
5 ^{ème} décile	130 K€	180 K€	215 K€	225 K€	200 K€
4 ^{ème} décile	110 K€	150 K€	170 K€	180 K€	175 K€
3 ^{ème} décile	80 K€	120 K€	130 K€	140 K€	150 K€
2 ^{ème} décile	55 K€	70 K€	90 K€	100 K€	120 K€

Source : FILOSOFI 2013, traitement *Adequation*.

* Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,21% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 %

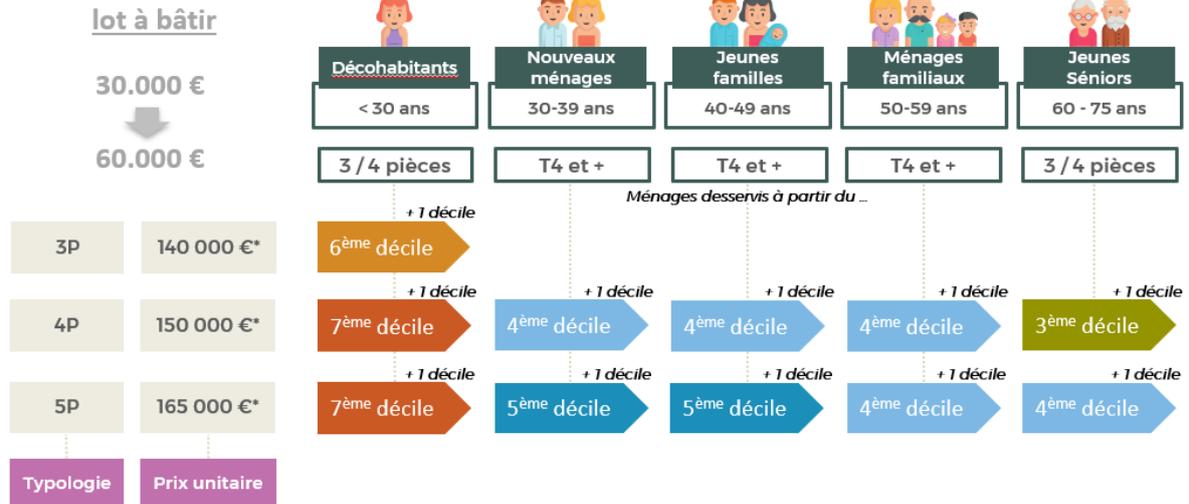
** Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25%.

Son fonctionnement est simple : inverser la logique de fixation classique des valeurs de marché dans une opération immobilière. En effet, la fixation d'un prix se fait habituellement par la comparaison des valeurs de références similaires à proximité. Il s'agit ici de partir des capacités budgétaires des ménages locaux à acheter. Parmi des gens qui habitent le territoire plutôt que les prix des biens à l'offre.

La démarche qui en découle est un calcul bancaire issu des revenus nets mensuels des ménages de l'agglomération. Les données *FILOSOFI* (Insee) permettent également de faire cet exercice en découpant les ménages par tranche d'âge. On parle alors de déciles (9 déciles qui créent 10 tranches de 10% chacune). Sur la Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet, l'exercice donne un résultat où 50% des ménages de moins de 30 ans ont une capacité d'acquisition supérieure et 130K€. Autre exemple, 30% des ménages ayant entre 50 et 59 ans ont une capacité d'acquisition supérieure à 320K€.

On considère tacitement que les déciles supérieurs au 7^e décile se tournent vers une offre haut-de-gamme sur le marché immobilier, plutôt orienté sur des biens atypiques (maisons cossues, appartement très spacieux en hypercentre...). A l'inverse, les ménages ayant des revenus les affilient aux déciles inférieurs au 3^e les destinent vers une offre en logement social institutionnel ou de fait dans le parc privé. Les ménages entre ces 2 catégories sont plutôt destinés à se tourner sur des produits en accession (neuf ou privés).

Stress-test sur les prix d'un bien individuel en lot à bâtir



Un marché du lot à bâtir déjà accessible pour les ménages locaux, mais qui, à 60K€ plafonne.

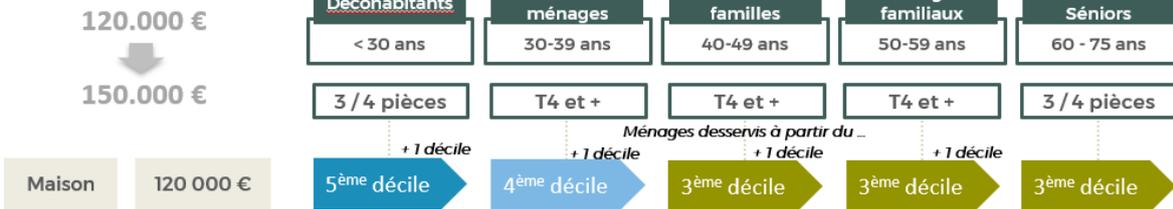
* Hypothèse de logements à la surface standard : 3 pièces de 75 m², 4 pièces de 85 m², 5 pièces de 95 m²
 Simulations réalisées comme suit : prix du terrain (30 000 €) + 12.000 € (frais divers + taxe) + prix moyen du coût de construction retenu de 1.300€/m² habitable.

Sur cette base, il s'agit d'appliquer les segments de marchés que l'on souhaite analyser. Ici la première démonstration se base sur l'individuel en lot à bâtir. Actuellement, le prix maximum pratiqué en lots à bâtir (hors diffus) qui est ressorti du diagnostic est de 60.000€. On atteint des prix plus bas sur les communes d'Aussillon ou Pont-de-Larn, autour de 30.000€. Il s'agit alors de calculer un prix maison + terrain. Le détail de la simulation est le suivant : Prix total = Prix du terrain + 12.000€ de frais de viabilisation & taxes + (1.300€/m² habitable*surface type selon la typologie choisie).

Le résultat montre qu'un prix fixé à 30.000€ rends la maison individuelle tous compris très accessible puisqu'elle dessert dès le 4^e décile (habituellement entre le 6 et le 7^e décile). Par contre, elle reste difficilement accessible pour les ménages de moins de 30 ans, envers qui il faudra envisager un moyen plutôt collectif pour de l'accession. En cas de doublement du prix (60.000€), on observe un effet de seuil chez les ménages locaux dont l'accession recule d'un décile. Ce produit s'adresse principalement à des ménages entre 30 et 60 ans sur le territoire.

Nous avons fait la même simulation sur l'individuel à la revente :

Stress-test sur les prix d'un bien individuel rénové à la revente

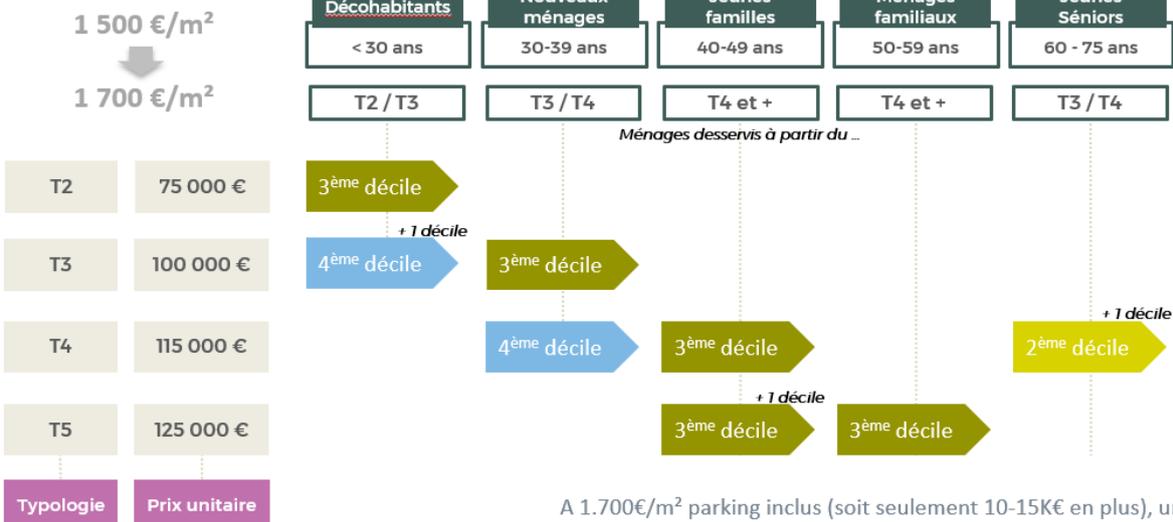


Un maximum pour une maison rénovée autour de 150k€ travaux et frais d'agence inclus

La démarche est similaire. Le diagnostic a mis en avant sur un prix de marché moyen à 120.000€, travaux inclus. On observe qu'à ce prix, les déciles sont inférieurs à celui de l'offre neuve. Le produit reste donc attractif (car souvent, les terrains sont placés plus proches des pôles de vie et les maisons plus spacieuses). On observe un seuil de décrochage à 150.000€ sur le territoire où on saute un décile (hormis pour les jeunes seniors. Ce produit s'adresse en priorité à des cibles de clientèles jeunes (<30 ans n'ayant pas les moyens d'une maison neuve) et des tranches d'âges entre 40 et 75 ans.

Enfin, nous avons réalisé une simulation test sur les prix en collectif de seconde main :

Stress-test sur les prix d'un bien collectif rénové à la revente



A 1.700€/m² parking inclus (soit seulement 10-15K€ en plus), un effet de seuil s'opère. Il s'agit donc d'un horizon à travailler en accession entre 1.500 et 1.700€/m²

Le diagnostic a mis en avant des biens collectifs sur des gammes de prix très basses autour de 1.500€/m² en rénovés. A ces prix, on arrive à des typologies accessibles pour une large gamme de ménages locaux. 70% des ménages de 30 à 39 ans ont accès à l'achat d'un T3. De la même manière, on observe un effet de seuil autour de 1.700€/m² parking inclus.

Ces 3 exemples permettent de cadrer des prix de logements sur les trois segments majoritaires (lot à bâtir ; individuel à la revente ; collectif à la revente). Ils peuvent être appliqués et adaptés à une programmation de logements en ZAC ou dans le cadre de biens à la revente.