

POA (Programme d'Orientations et d'Actions) Compte-rendu des réunions publiques

Dates réunions publiques	Heure	Lieu	Salle
Mardi 7 mai 2019	18h30	Saint-Céré	Auditorium
Mardi 14 mai 2019	18h30	Gramat	Salle de l'Horloge
Mardi 21 mai 2019	18h30	Vayrac	Cinéma Uxellodunum
Mardi 28 mai 2019	18h30	Souillac	Salle du Bellay

Présentation commune aux 4 réunions publiques

Ces réunions s'inscrivent dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes CAUVALDOR. Le PLUi-H se compose de plusieurs documents à savoir le diagnostic et le PADD qui ont fait l'objet de réunions publiques en 2018, et d'un règlement graphique et écrit qui feront l'objet de réunions publiques futures. Le PLUi-H dispose également d'un volet habitat qui se décline par un programme d'orientations et d'actions POA.

Il est bien précisé que la réunion de ce jour, ne porte que sur le volet habitat du PLUi-H.

Il est rappelé en introduction pourquoi est-il nécessaire de réaliser un POA. En effet, l'action en matière d'habitat part d'un constat simple : CAUVALDOR a un développement déséquilibré de l'offre de logement. C'est-à-dire que l'offre n'est plus adaptée à la demande (comme par exemple des logements trop grands ou trop dégradés). Il est donc essentiel de pouvoir mettre en place un POA qui vise à promouvoir un habitat de qualité et adapté aux habitants actuels et futurs, c'est-à-dire aux jeunes ménages avec ou sans enfants, aux étudiants ou saisonniers.

La politique locale de l'habitat permettra d'impulser une nouvelle dynamique de développement résidentielle notamment à travers le réinvestissement du parc existant et de la construction neuve.

Présentation du cadre du POA et de sa construction

Le POA a une durée de 6 ans. Au bout de ces 6 années, CAUVALDOR aura l'obligation de réaliser un bilan et d'analyser les résultats des actions. Cependant, il est toujours possible de faire un bilan tous les ans afin de réadapter les actions en fonction des résultats ; le POA est plus souple que la modification d'un document d'urbanisme, CAUVALDOR ne sera donc pas tenu d'attendre les 6 ans pour réactualiser ou mettre à jour les actions.

Sur le contenu, le POA doit présenter des objectifs quantifiés, spatialisés et phasés. Le SCOT prévoit l'accueil de 5700 habitants supplémentaires d'ici 2030 ce qui correspond à la construction d'environ 5200 logements sur cette période. Le POA doit donc présenter des objectifs répartis sur tout le territoire et phaser ces

objectifs pour mieux les atteindre. Cela sera présenté dans la dernière partie c'est-à-dire la territorialisation de l'offre de logements.

Le POA doit également traiter des thématiques incontournables que sont la problématique des besoins en logement spécifique, c'est-à-dire, logement temporaire, logements adaptés aux personnes âgées ou l'accueil des gens du voyage.

Le POA présente également une obligation de moyen, ce qui veut dire qu'il doit définir les moyens humains et financiers pour atteindre les objectifs.

Orientation I : Offre de logement diversifiée et de qualité

« Action #1 : Favoriser le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes »

Pour définir cette action, CAUVALDOR est parti du constat selon lequel les logements locatifs sociaux, LLS, sur le territoire sont inadaptés à la demande. C'est-à-dire qu'ils sont souvent trop grands ou trop anciens. Aussi, la demande en LLS porte sur des logements très accessibles financièrement.

La stratégie serait alors la suivante :

- Développer de manière ciblée et dans des proportions limitées l'offre locative sociale et très sociale ;
- S'inscrire dans la géographie prioritaire définie à l'échelle du Département

La construction de LLS sur la période du POA (2020/2025) serait de 80 à 100 LLS. Se décline ensuite la répartition par typologie de communes à savoir :

- Polarités : 40 à 50 LLS ;
- Pôles intermédiaires : 30 à 40 LLS
- Maillage villageois : 10 à 15 LLS

Il est précisé ici que ce seuil est un objectif à atteindre qui n'est pas figé. Si CAUVALDOR dépasse ces seuils, cela sera confortable pour le territoire.

Déclinaison relative à l'ingénierie :

- Participation aux réunions de programmation aux côtés du Département et des bailleurs. Cela permettra d'anticiper les projets et négocier les programmes de constructions, les lieux, la composition etc.
- Amélioration de la connaissance de la demande

Déclinaison relative au foncier :

- Mise à disposition de fonciers à titre gratuit ou dans le cadre de baux emphytéotiques par les communes
- Contractualisation avec l'EPF

Financement : Il s'agit uniquement de la garantie d'emprunt proposée pour les bailleurs : Cette action a été reçue très favorablement par les services de l'Etat et les bailleurs lors de réunions techniques de présentation.

« Action#2 : Renouveler le parc locatif à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé »

Le patrimoine locatif du territoire de CAUVALDOR est vieillissant voire obsolète. Il y a un réel besoin de réinvestissement tant sur le parc privé que le parc public. L'objectif est de pouvoir améliorer la qualité du parc locatif et réduire les dépenses énergétiques des ménages. Cela se traduit pour les particuliers par la promotion du conventionnement et de la communication autour des aides existantes.

Le conventionnement du parc privé permet au propriétaire de bénéficier d'aides financières pour faire des travaux de réhabilitation à condition remettre son bien sur le marché locatif pour une certaine durée et sous condition de loyer plafonné.

Sur le parc public, l'action porte sur l'identification des bâtis qui nécessitent une intervention permettant ensuite de mobiliser les aides, participer aux réunions de programmation pour la réhabilitation ou la démolition en étant assuré par la garantie d'emprunt à 50%.

« Action #3 : Favoriser la création de logements en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux »

CAUVALDOR bénéficie d'un cadre de vie qualitatif qui constitue un facteur d'attractivité. Cependant, certaines constructions récentes ne sont pas toujours qualitatives et ne s'insèrent pas forcément dans son environnement.

Les objectifs de cette action sont les suivants :

- Diversifier les constructions existantes et rendre plus qualitatives les opérations de logements
- Réinvestir les centres-bourgs
- Mettre en valeur le patrimoine ancien existant

C'est pourquoi, CAUVALDOR souhaite mettre en place un appel à projet innovant c'est-à-dire accorder une prime aux porteurs de projets qui apportent une attention particulière à la construction.

Afin de mettre en place cet appel à projet, CAUVALDOR devra définir des critères de sélection du projet à insérer dans un cahier des charges. A savoir, qu'est-ce qu'un projet innovant ? Projet intergénérationnel ? Projet bioclimatique, maison passive ? Traitement architectural intéressant ? Bonne insertion dans l'environnement ?

Une commission sera mise en place pour l'attribution de cette prime. Etant précisé ici, que l'enveloppe globale du projet est de 60 000€/an soit 360 000€ tous les 6 ans. Si les fonds dédiés ne sont pas consommés, ils pourront être reportés d'une année sur l'autre.

De plus, il y a possibilité de réajuster le POA tous les ans en fonction du succès ou non de cette action.

Orientation II : Orientation II : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux

« Action #4 : Favoriser la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus »

L'objectif est de pouvoir revitaliser les centres-bourgs concernés par un parc de logement ancien qui conduit à des situations de dégradations ou d'indignité ou à des situations de vacances en augmentation. Il est donc nécessaire d'apporter une réponse plus globale dans les centres-bourgs. Sur ce point-là, il y a actuellement

une opération pilote de revitalisation du centre-bourg de Souillac qui permettra d'identifier les opérations potentiellement reproductibles dans les autres centres-bourgs.

Par ailleurs, les bourgs-centres ont lancé une étude globale pour la valorisation et le développement des bourgs. Cela permettra de basculer plus facilement sur une étude pré-opérationnelle détaillée pour la mise en place d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, OPAH. Les OPAH définissent notamment une ingénierie et une aide financière aux propriétaires pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique, de sortie d'insalubrité, de sortie de vacances ou même d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Il s'agit là d'une action plus globale sur toutes les thématiques qu'il est nécessaire de lancer sur les centres bourgs.

Sur le reste du territoire, c'est-à-dire dans les villages et les hameaux, il est également prévu de lancer une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un Projet d'Intérêt Général, PIG. Le PIG permettra d'identifier et agir pour le réinvestissement du parc existant à l'échelle communautaire. Il s'agit donc de lutter contre l'habitat indigne ou aider les propriétaires pour réaliser les travaux d'amélioration énergétique.

Dans cette action n°4, CAUVALDOR vise à réinvestir, de manière générale, dans le tissu ancien pour redynamiser les centres bourgs. C'est pourquoi, CAUVALDOR souhaite soutenir les projets d'accession ou d'investissement locatif dans le parc existant par la mise en place d'une prime à l'accession dans l'ancien pour les particuliers ou les opérateurs pour soutenir les projets de réhabilitation des bâtis anciens.

Cette prime pourrait aller de 6000€ maximum par ménage, soit 450000€ pour les 6 ans si l'on envisage 12 dossiers par an. Etant précisé ici que la prime est cumulable avec les aides de l'ANAH ou l'appel à projet innovant.

Rappelons ici également qu'il est possible de réajuster le POA à la hausse ou à la baisse en fonction du succès ou non de cette prime.

« Action#5 : Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance »

Cette action s'explique par la vacance structurelle importante sur le territoire. Il est donc nécessaire d'améliorer la connaissance du parc vacant pour lutter contre la dévitalisation des bourgs. En réalisant un diagnostic précis (en se basant sur les analyses des données fiscales mais également en contactant tous les propriétaires), il sera possible d'identifier les freins de la remise sur le marché et de pouvoir mobiliser les solutions existantes.

Lorsque qu'il est identifié un cas de vacance qui nécessite des travaux de réhabilitation avant toute remise sur le marché, au-delà des aides de l'ANAH qu'il est possible d'obtenir, CAUVALDOR souhaite mettre en place une prime à la sortie de vacances de 3500€. A l'heure actuelle, CAUVALDOR cible 50 dossiers aidés sur 6 ans ce qui équivaut à un budget de 175 000€ sur 6 ans.

Pour lutter contre la vacance, il est souvent nécessaire de recourir à des outils coercitifs et dans ce cas, ce serait la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants. Avec la mise en place de cette taxe, CAUVALDOR pourrait augmenter substantiellement la prime de sortie de vacance qui est aujourd'hui fixée à 3500€. Cela permettrait d'accroître l'effet levier et inciter davantage les propriétaires à réaliser des travaux et remettre le bien sur le marché.

Ce qu'il faut savoir c'est que tous les biens ne sont pas soumis à la taxe. Sont exclus les logements qui nécessitent des travaux de plus de 25% de la valeur vénale du bien ainsi que les logements en indivision car, dans ce genre de cas, la vacance est subie.

Orientation III : Programmer une offre de l'hébergement correspondant aux parcours résidentiels divers

« Action#6 : Développer une offre spécifique en « logements temporaires » pour les travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires »

Notre territoire est soumis à une double saisonnalité liée à l'activité touristique mais également à l'activité économique qu'elle soit agroalimentaire ou industrielle. Ces activités génèrent un besoin en logement temporaire.

Il est donc nécessaire de connaître les besoins en logements des travailleurs saisonniers pour développer des solutions c'est-à-dire :

- Encourager la sous-location et la colocation intergénérationnelle ;
- Faire la promotion des projets intergénérationnel comme celui en cours de réalisation sur la Commune de Thégra ;
- Avoir une logique de plateforme et de mise en relation des acteurs.

« Action #7 : Proposer une offre de logements adaptés (locatifs) pour les personnes âgées ou handicapées »

L'enjeu de cette action porte sur l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées. Pour cela il faut :

- Privilégier la localisation des logements à proximité des centres bourgs, c'est-à-dire à proximité des équipements et des services ;
- Favoriser la mixité sociale pour lutter contre l'isolement ce qui rejoint l'action précédente sur le développement des logements intergénérationnels ;
- Créer une offre de logements abordables en travaillant avec les bailleurs sociaux notamment.

L'objectif n'est pas de réinventer ce qui fonctionne. Il y a des aides pour les personnes âgées qui existent, il faudrait renforcer l'information sur les dispositifs existants.

« Action #8 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire »

Le Schéma Départemental d'Aménagement des Gens Du Voyage est arrivé à échéance et doit être mis en révision. CAUVALDOR participera donc à sa révision pour identifier les besoins sur le territoire et proposer des solutions adaptées.

« Action #9 : Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information des habitations à travers la création d'un guichet unique de l'habitat »

Actuellement, un grand nombre de dispositif en faveur de l'habitat ainsi qu'une grande diversité d'acteur existent, ce qui complique la compréhension du système d'aides par les ménages. Il faut donc simplifier les démarches en améliorant la communication sur ce qu'il est possible de faire mais également en s'appuyant sur des acteurs du territoire, spécialisés en la matière.

La mise en place du guichet unique pourrait se faire par exemple autour d'une maison de services au public.

Trois actions complémentaires visant à accompagner la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions

ACTION 10 / Animer et piloter la mise en œuvre des actions du POA

ACTION 11/ Mettre en place un observatoire local de l'habitat, neuf / ancien, et du foncier sur le territoire de Cauvaldor

ACTION 12 / Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions

Le chiffrage du POA

Le POA présente un budget d'environ 200 000€ par an soit 1 200 000€ pour 6 ans. Un budget qui a vocation à croître (de même que l'engagement financier des partenaires) dans le cadre du déploiement des dispositifs opérationnels de type OPAH et PIG.

La territorialisation de l'offre de logements

Sont présentées les perspectives démographiques et besoins en logements issus du SCoT, avec notamment les chiffres clés du scénario SCoT : +5700 habitants d'ici 2030 soit près de 5000 logements supplémentaires pour les accueillir.

**Réunion à Saint-Céré le 7 mai 2019
21 personnes présentes**

Echanges relatifs au contenu du POA

Orientation I : Offre de logement diversifiée et de qualité

Concernant l' « Action #1 : Favoriser le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes » :

Une question porte sur le prix du foncier lors d'une vente à un bailleur social. Il est précisé que le prix du foncier, s'il n'est pas communal, est fixé entre le bailleur social et le propriétaire privé.

Une deuxième intervention porte sur la garantie d'emprunt afin de préciser que cette garantie n'a pas d'impact pas dans le budget de CAUVALDOR. En effet, n'étant qu'une garantie, celle-ci sera mise en œuvre dans le cas où le bailleur social est défaillant.

Concernant l' « Action#2 : Renouveler le parc locatif à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #3 : Favoriser la création de logements en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux » :

Une personne s'interroge sur la réhabilitation des granges, à savoir si ces dernières feront bien partie de l'appel à projet. Sur ce point, tout va dépendre des critères de sélection définis dans le cahier des charges. Il est fort probable que les critères ne tiennent pas compte du bâti d'origine qui sera réhabilité mais bien du projet porté dans le cadre de cette réhabilitation.

Certaines personnes s'interrogent sur le faible montant de l'appel à projet. Il est précisé que la politique locale de l'habitat est une première sur le territoire. Il faut donc attendre que les actions se lancent et prennent de l'ampleur. Il est donc rappelé qu'il est possible de réajuster le POA à la hausse ou à la baisse en fonction du succès ou non des projets.

Orientation II : Orientation II : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux

Concernant l' « Action #4 : Favoriser la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action#5 : Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance » :

Le public s'interroge sur la vacance. Certains types de vacances sont également subies comme celles liées aux biens mal situés (au bord d'une route par exemple). Il est précisé ici que le diagnostic réalisé sur la vacance permettra d'identifier ces cas et de trouver les solutions adaptées avec le propriétaire. Chaque cas étant différent, il n'est pas possible d'apporter une réponse précise à cette question.

Monsieur DAUBET intervient pour préciser que la taxe rapporte en moyenne 100€ par logement par an. Elle sera éventuellement mise en place après un large débat au sein du Conseil communautaire. Il est possible de remarquer un revirement d'intérêt de la population jeune pour habiter dans les centres-bourgs pour diverses raisons : l'écologie, le bilan thermique plus favorable des maisons mitoyennes, la proximité des commerces et services, etc. Il faut donc se saisir de cette opportunité pour aller plus loin dans l'aménagement du territoire et rendre les centres-bourgs attractifs en luttant contre la vacance, en réhabilitant le bâti ancien dégradé ou en faisant du curetage pour créer des poches de stationnement. C'est à dire mener une politique globale sur le réaménagement du centres-bourgs.

Le bénéfice de cette taxe, si elle était mise en place, serait reversé directement dans la politique de l'habitat afin d'augmenter la prime de sortie de vacances et d'accentuer l'effet levier. Par ailleurs, il est précisé que la prime à la sortie de vacance est cumulable avec l'appel à projet (action 3) et la prime à l'accession (action 4).

Orientation III : Programmer une offre de l'hébergement correspondant aux parcours résidentiels divers

Concernant l' « Action#6 : Développer une offre spécifique en « logements temporaires » pour les travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires » :

Une personne soulève la problématique du logement pour les jeunes travailleurs. Celle-ci est identique aux saisonniers, apprentis et stagiaire. Il est donc important de ne pas oublier cette cible.

Concernant l' « Action #7 : Proposer une offre de logements adaptés (locatifs) pour les personnes âgées ou handicapées » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #8 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #9 : Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information des habitations à travers la création d'un guichet unique de l'habitat » :

Une personne précise qu'il est nécessaire de simplifier la démarche pour les particuliers. Rencontrer tous les partenaires et acteurs de l'habitat est vraiment compliqué. D'une part, il faut les connaître, ensuite, il faut souvent se déplacer à Cahors. Le simple fait de rassembler tous les partenaires dans un même lieu aura pour objectif d'alléger les démarches. De plus, il pourrait être intéressant de créer un dossier commun ou une

fiche navette entre ces partenaires, évitant ainsi au particulier de décliner à chaque fois son identité et son projet.

Réunion à Gramat le 14 mai 2019 25 personnes présentes

Echanges relatifs au contenu du POA

Orientation I : Offre de logement diversifiée et de qualité

Concernant l' « Action #1 : Favoriser le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action#2 : Renouveler le parc locatif à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #3 : Favoriser la création de logements en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux » :

Certaines personnes s'interrogent sur le faible montant de l'appel à projet. Il est précisé que la politique locale de l'habitat est une première sur le territoire. Il faut donc attendre que les actions se lancent et prennent de l'ampleur. Il est donc rappelé qu'il est possible de réajuster le POA à la hausse ou à la baisse en fonction du succès ou non des projets.

Une personne relève que la création de logement à proximité des terres agricoles peut poser des difficultés quant aux cheminements piétons. En effet, les cheminements, s'ils ne sont pas envisagés le long de la voie, peuvent traverser des terres cultivées allant ainsi à l'encontre de la protection de ces terres.

Orientation II : Orientation II : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux

Concernant l' « Action #4 : Favoriser la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action#5 : Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance » :

Monsieur DAUBET intervient pour préciser que la taxe rapporte en moyenne 100€ par logement par an. Elle sera éventuellement mise en place après un large débat au sein du Conseil communautaire. Il est possible de remarquer un revirement d'intérêt de la population jeune pour habiter dans les centres-bourgs pour diverses raisons : l'écologie, le bilan thermique plus favorable des maisons mitoyennes, la proximité des commerces et services, etc. Il faut donc se saisir de cette opportunité pour aller plus loin dans l'aménagement du territoire et rendre les centres-bourgs attractifs en luttant contre la vacance, en réhabilitant le bâti ancien dégradé ou en faisant du curetage pour créer des poches de stationnement. C'est à dire mener une politique globale sur le réaménagement du centres-bourgs.

Le bénéfice de cette taxe, si elle était mise en place, serait reversé directement dans la politique de l'habitat afin d'augmenter la prime de sortie de vacances et d'accentuer l'effet levier. Par ailleurs, il est précisé que la prime à la sortie de vacance est cumulable avec l'appel à projet (action 3) et la prime à l'accession (action 4).

Orientation III : Programmer une offre de l'hébergement correspondant aux parcours résidentiels divers

Concernant l' « Action#6 : Développer une offre spécifique en « logements temporaires » pour les travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #7 : Proposer une offre de logements adaptés (locatifs) pour les personnes âgées ou handicapées » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #8 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #9 : Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information des habitations à travers la création d'un guichet unique de l'habitat » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

**Réunion à Vayrac le 21 mai 2019
25 personnes présentes**

Echanges relatifs au contenu du POA

Orientation I : Offre de logement diversifiée et de qualité

Concernant l' « Action #1 : Favoriser le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action#2 : Renouveler le parc locatif à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #3 : Favoriser la création de logements en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Orientation II : Orientation II : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux

Concernant l' « Action #4 : Favoriser la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus » :

Remarques du public sur les deux dernières actions

Une personne du public relève que l'offre d'emploi sur le territoire de CAUVALDOR est élevée par rapport au nombre de demandeurs disponibles. Les départs en retraite allant s'accroître dans les prochaines années, ce phénomène risque d'être plus important.

Il est donc nécessaire d'être attractif pour attirer de nouvelle population sur le territoire. La problématique du logement est donc primordiale. Il est très compliqué à l'heure actuelle de trouver en logement en location. Le marché relatif à l'achat est plus abondant que le marché locatif.

Il faut attirer la population en centre-bourg, compte tenu de la proximité des commerces et services. Pour y arriver, une réflexion globale est, en effet, nécessaire pour intervenir tant que la qualité des espaces publics (voirie, trottoir, stationnement etc.) que la réhabilitation du bâti.

Une réflexion est également à mener sur l'habitat pavillonnaire afin de faire muter le bâti sur le moyen/long terme.

Monsieur DAUBET complète les propos en précisant que l'habitat est un facteur majeur d'inégalité territoriale qu'il est nécessaire de corriger. Pour ce faire, il faut faire infléchir ces logiques et construire mieux tout en restant accessible.

Concernant l' « Action#5 : Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance » :

Monsieur DAUBET précise que cette dernière rapporte en moyenne 100€ par logement par an. Elle sera éventuellement mise en place après un large débat au sein du Conseil communautaire. Il est possible de remarquer un revirement d'intérêt de la population jeune pour habiter dans les centres-bourgs pour diverses raisons : l'écologie, le bilan thermique plus favorable des maisons mitoyennes, la proximité des commerces et services, etc. Il faut donc se saisir de cette opportunité pour aller plus loin dans l'aménagement du territoire et rendre les centres-bourgs attractifs en luttant contre la vacance, en réhabilitant le bâti ancien dégradé ou en faisant du curetage pour créer des poches de stationnement. C'est à dire mener une politique globale sur le réaménagement du centre-bourgs.

Le bénéfice de cette taxe, si elle était mise en place, serait reversé directement dans la politique de l'habitat afin d'augmenter la prime de sortie de vacances et d'accentuer l'effet levier. Par ailleurs, il est précisé que la prime à la sortie de vacance est cumulable avec l'appel à projet (action 3) et la prime à l'accession (action 4).

Orientation III : Programmer une offre de l'hébergement correspondant aux parcours résidentiels divers

Concernant l' « Action#6 : Développer une offre spécifique en « logements temporaires » pour les travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #7 : Proposer une offre de logements adaptés (locatifs) pour les personnes âgées ou handicapées » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #8 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #9 : Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information des habitations à travers la création d'un guichet unique de l'habitat » :

L'accompagnement des habitants et la simplification de leurs démarches, étant donnée la complexité des dispositifs existants, sont jugés nécessaires.

Il est souligné que les communes constituent des relais locaux majeurs sur lesquels doit s'appuyer ce dispositif étant donné que certaines maisons départementales de solidarités (MDS) sont déjà éloignées pour certains habitants. Les mairies représentent les lieux d'information de proximité. Il est alors important que Cauvaldor puisse accompagner les communes dans l'information à transmettre aux habitants.

Sur la territorialisation de l'offre de logement :

Il est demandé comment sont fixés les objectifs sur le territoire.

M. DAUBET répond que l'objectif de production de logements du PLUi-H correspond à une déclinaison de l'objectif défini dans le cadre du SCoT qui s'était basé sur une prise en compte de dynamiques qui ont évolué depuis la rédaction du SCoT. Etant donné le rapport de compatibilité entre le SCoT et le PLUi-H, il a été nécessaire de repartir des travaux du SCoT.

Il est précisé que ces objectifs pourront évoluer en fonction de l'évolution des dynamiques sur le territoire.

Réunion à Souillac le 28 mai 2019 35 personnes présentes

Echanges relatifs au contenu du POA

Orientation I : Offre de logement diversifiée et de qualité

Concernant l' « Action #1 : Favoriser le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action#2 : Renouveler le parc locatif à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #3 : Favoriser la création de logements en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux » :

Monsieur DAUBET précise que l'habitat est un facteur majeur d'inégalité territoriale qu'il est nécessaire de corriger. Pour ce faire, il faut faire infléchir les logiques d'aménagement de ces dernières années et construire mieux tout en restant accessible.

Les constructions des années 60 ne vieillissant pas toujours bien illustrent la nécessité de promouvoir un habitat qualitatif et durable. Au-delà de l'appel à projet il s'agit de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire, véritable atout et facteur d'attractivité.

Le POA étant un document flexible, il pourra être re-calibré et les moyens alloués revus à la hausse, en particulier au moment du bilan à mi-parcours, qui sera réalisé au bout de trois ans de mise en œuvre.

Orientation II : Orientation II : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux

Concernant l' « Action #4 : Favoriser la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus » :

Il est noté un regain d'attractivité pour les maisons situées en centre-bourg. La prime à l'accession dans l'ancien est intéressante à mettre en place. Les critères qui restent à définir pourraient porter sur la qualité architecturale.

Concernant l' « Action#5 : Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance » :

La commune de Souillac ayant mis en place cette taxe, il sera intéressant d'attendre le retour d'expérience sur cette action.

Monsieur DAUBET précise que cette dernière rapporte en moyenne 100€ par logement par an. Elle sera éventuellement mise en place après un large débat au sein du Conseil communautaire. Il est possible de remarquer un revirement d'intérêt de la population jeune pour habiter dans les centres-bourgs pour diverses raisons : l'écologie, le bilan thermique plus favorable des maisons mitoyennes, la proximité des commerces et services, etc. Il faut donc se saisir de cette opportunité pour aller plus loin dans l'aménagement du territoire et rendre les centres-bourgs attractifs en luttant contre la vacance, en réhabilitant le bâti ancien dégradé ou en faisant du curetage pour créer des poches de stationnement. C'est à dire mener une politique globale sur le réaménagement du centre-bourgs.

Le bénéfice de cette taxe, si elle était mise en place, serait reversé directement dans la politique de l'habitat afin d'augmenter la prime de sortie de vacances et d'accentuer l'effet levier. Par ailleurs, il est précisé que la prime à la sortie de vacance est cumulable avec l'appel à projet (action 3) et la prime à l'accession (action 4).

Orientation III : Programmer une offre de l'hébergement correspondant aux parcours résidentiels divers

Concernant l' « Action#6 : Développer une offre spécifique en « logements temporaires » pour les travailleurs saisonniers, apprentis et stagiaires » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #7 : Proposer une offre de logements adaptés (locatifs) pour les personnes âgées ou handicapées » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #8 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire » : il n'est opéré aucune remarque particulière.

Concernant l' « Action #9 : Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information des habitations à travers la création d'un guichet unique de l'habitat » :

Il s'agit, avant toute chose, de rendre lisible et visible l'existant en s'appuyant sur les acteurs locaux de l'habitat, tels que l'ADIL, le CAUE, Quercy Energie...qui organisent déjà des permanences. L'opportunité de développer les permanences sera étudiée, de même que la mise en place d'une Maison de l'habitat.

Sur la territorialisation de l'offre de logement

Il est demandé comment sont fixés les objectifs sur le territoire.

M. DAUBET répond que l'objectif de production de logements du PLUi-H correspond à une déclinaison de l'objectif défini dans le cadre du SCoT qui s'était basé sur une prise en compte de dynamiques qui ont évolué depuis la rédaction du SCoT. Etant donné le rapport de compatibilité entre le SCoT et le PLUi-H, il a été nécessaire de repartir des travaux du SCoT.

Il est précisé que ces objectifs pourront évoluer en fonction de l'évolution des dynamiques sur le territoire.

Conclusion commune

Monsieur DAUBET rappelle que derrière les projections démographiques ambitieuses du SCOT, il y a un véritable projet politique. Les 5000 logements supplémentaires ont vocation à permettre le maintien et la préservation des équipements (les écoles notamment), des services, des commerces...du territoire.

L'enjeu est de taille et l'équation complexe car il s'agit à la fois de produire plus de logements qu'aujourd'hui tout en réduisant de 30% les surfaces constructibles. La sortie de vacance des logements constitue à ce titre un levier important qui a vocation à monter en puissance.

Cette équation complexe « produire beaucoup avec moins de foncier » sous-entend notamment de :

- Resserrer le choix des fonciers sur des projets opérationnels (lancés ou envisagés) ;
- De lutter contre la vacance des logements car une grande partie de la réponse aux besoins en logements doit se reporter sur le parc immobilier existant.

La complexité ne repose pas sur la difficulté à identifier des terrains constructibles mais bien de prioriser le développement résidentiel sur certains secteurs