

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA
VALLEE DU GARON

PROGRAMME D' ACTIONS

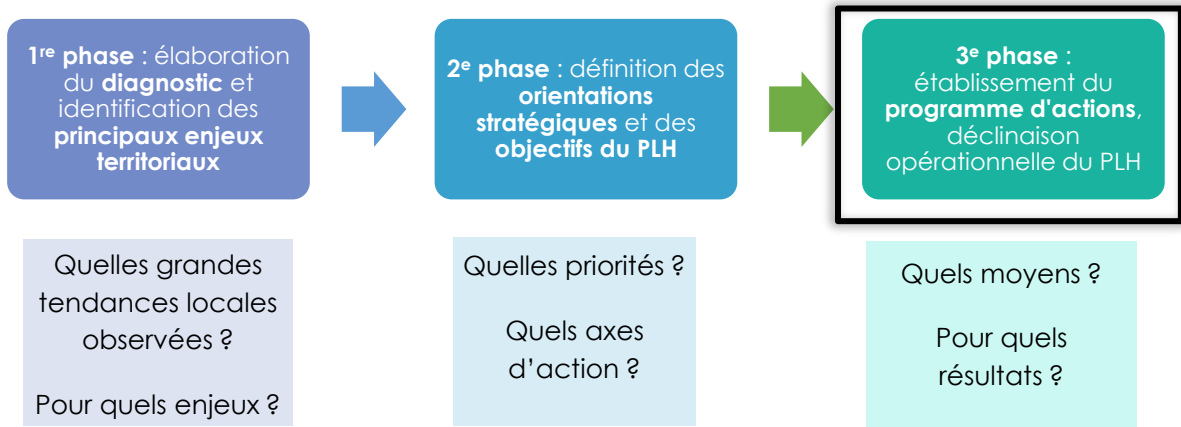


SOMMAIRE

Préambule	3
Grandes étapes de la construction du PLH.....	3
Un programme d'actions découlant des orientations stratégiques arrêtées par la Communauté d'Agglomération.....	3
La structuration du programme d'actions.....	4
Actions définies	5
Orientation 1 – Promouvoir la rénovation/l'amélioration du parc existant	6
Action 1 : Encourager la rénovation énergétique du parc de logement.....	6
Action 2 : Améliorer les conditions de logements – habitat indigne/copropriétés	9
Orientation 2 – Accompagner et renforcer la maîtrise foncière du développement résidentiel	11
Action 3 : Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié	11
Action 4 : Renforcer la stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle.....	13
Orientation 3 – Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale	16
Action 5 : Poursuivre le développement d'une offre locative sociale	16
Action 6 : Produire une offre abordable en accession abordable.....	18
Orientation 4 – Poursuivre des réponses adaptées aux publics spécifiques ..	20
Action 7 : Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie.....	20
Action 8 : Assurer une offre diverse et adaptée pour les jeunes ménages	23
Action 9 : Accompagner le phénomène de sédentarisation des gens du voyage	25
Action 10 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires.....	27
Orientation 5 – Conforter le rôle de la CCVG dans la mise en œuvre et le suivi de la politique Habitat	29
Action 11 : Piloter et animer le PLH	29
Action 12 : Poursuivre le dispositif d'observation en intégrant un volet foncier	32
Synthèse budgétaire	34

PREAMBULE

Grandes étapes de la construction du PLH

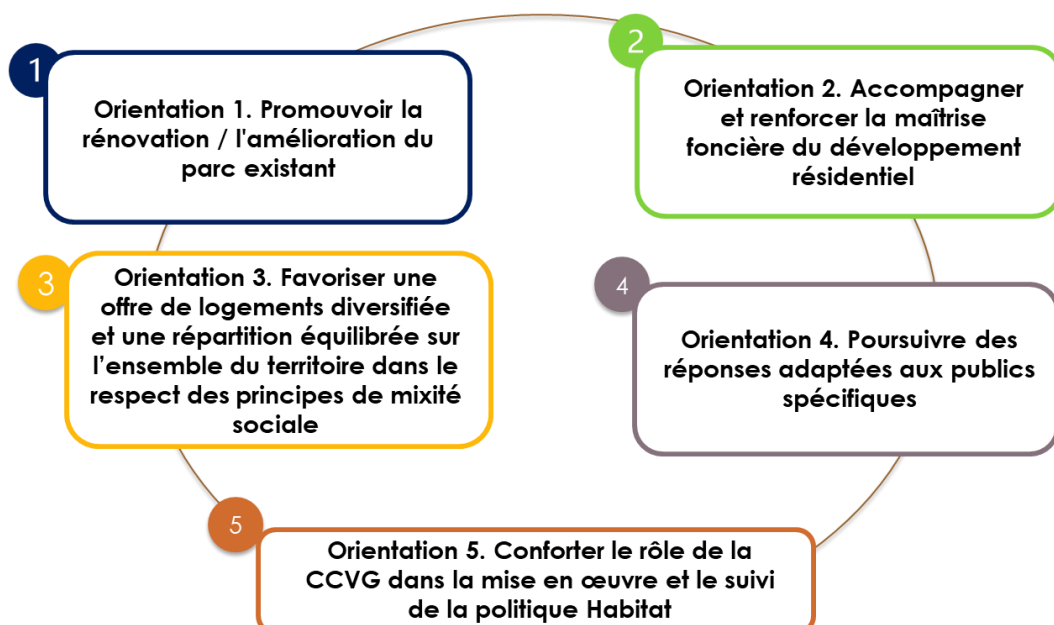


Le programme d'actions constitue la 3^e partie du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG). Il constitue la déclinaison opérationnelle des orientations stratégiques et communautaires, validées le 19 octobre 2023 en COPIL.

Un programme d'actions découlant des orientations stratégiques arrêtées par la Communauté de Communes

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG) s'inscrit dans une volonté politique de construire une culture commune autour de l'habitat, tend à proposer une politique opérationnelle et vise à affirmer le rôle de l'intercommunalité.

Le travail d'élaboration de ce nouveau PLH a abouti à la formulation des orientations suivantes :



Dans cette troisième partie, les cinq orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la CCVG 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'État ;
- ▶ L'association étroite des 5 communes lors de réunions de concertation et d'entretiens individuels pendant 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 avec 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.

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 natures diverses, cohérentes entre elles, visant des publics variés. Le PLH de la CCVG insiste sur la nécessité d'une convergence des efforts entre les acteurs privés, parapublics et publics.

La structuration du programme d'actions

Les 12 fiches actions détaillées ci-après constituent la base opérationnelle de la politique de l'habitat de la CCVG pour les six ans à venir.



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

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








ACTIONS DEFINIES



Orientation 1 – Promouvoir la rénovation/l'amélioration du parc existant
Action 1 : Encourager la rénovation énergétique du parc de logement
Action 2 : Améliorer les conditions de logements – copropriétés/logement indigne
Orientation 2 – Accompagner et renforcer la maîtrise foncière du développement résidentiel
Action 3 : Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié
Action 4 : Renforcer la stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH
Orientation 3 – Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale
Action 5 : Poursuivre le développement d'une offre locative sociale
Action 6 : Poursuivre une offre abordable en accession
Orientation 4 – Poursuivre des réponses adaptées aux publics spécifiques
Action 7 : Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie
Action 8 : Assurer une offre diverse et adaptée pour les jeunes ménages
Action 9 : Accompagner le phénomène de sédentarisation des gens du voyage
Action 10 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
Orientation 5 – Conforter le rôle de la CCVG dans la mise en œuvre et le suivi de la politique Habitat
Action 11 : Piloter et animer le PLH
Action 12 : Poursuivre le dispositif d'observation en intégrant un volet foncier







FICHES ACTIONS

ORIENTATION 1 – PROMOUVOIR LA RENOVATION/L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT	
Action 1 : Encourager la rénovation énergétique du parc de logement	
Nature de l'action	✓ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✗ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✓ Financement d'études
Objectifs généraux 	<p>Actuellement, il n'y a pas de dispositifs spécifiques communautaires en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, à l'exception d'un soutien financier de la CCVG pour les particuliers dans le cadre de rénovation énergétique ou de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.</p> <p>A l'issue du diagnostic, l'enjeu autour de la qualité de l'offre existante et notamment sur le plan énergétique, inscrit dans les orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), est devenu prioritaire pour l'ensemble des élus. Ainsi les communes souhaitent pouvoir encourager la rénovation.</p> <p>Le principe de cette action sera principalement de réaliser une étude pré-opérationnelle à l'échelle du territoire communautaire dans un premier temps (début de période PLH) afin de déterminer le dispositif opérationnel adéquat au territoire, les actions à mettre en œuvre et le périmètre d'intervention. La Communauté de communes décidera ensuite si elle s'engage par la suite dans une démarche globale afin de bénéficier d'une animation territoriale dédiée mais également de financer les priorités communautaires en matière d'amélioration du parc privé.</p> <p>L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, la lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre les logements indignes restent des objectifs prioritaires affirmés par l'ensemble des collectivités territoriales : État (dont Anah), Région et Département. Cette action se situe sur le long terme et sur l'ensemble du territoire de la CCVG. Elle doit être le fil conducteur de toutes les interventions à conduire dans le tissu existant.</p>
Mise en œuvre opérationnelle 	<p>1 Envisager la mise en œuvre d'un dispositif communautaire en faveur de l'amélioration du parc privé, de type PIG</p> <p>En début de période PLH, il s'agira pour la Communauté de communes de la Vallée du Garon de lancer une étude pré-opérationnelle. Elle permettra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Préciser les cibles prioritaires dans le parc privé au regard d'un diagnostic réalisé :

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Thématiques : adaptation du parc au vieillissement, lutte contre la précarité énergétique, contre habitat indigne, ..., ○ Ménages ciblés selon un plafond de ressources, ▶ Définir le futur mode d'intervention le plus adapté au territoire (OPAH, PIG...); ▶ Identifier le périmètre d'intervention (toutes les communes ? les centres-bourgs ?...); ▶ Aboutir à un dispositif communautaire. <p>Par la suite, il s'agira pour la CCVG qui portera ce futur dispositif opérationnel, d'animer et de suivre le dispositif en faisant appel notamment à un prestataire extérieur spécialisé. Ainsi dans un second temps, plusieurs étapes seront à mener dans ce cadre-là telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La rédaction d'une convention partenariale décrivant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le périmètre d'application, ○ Les enjeux, ○ Le programme et les objectifs quantitatifs visés, ○ Les financements et les engagements des partenaires (CCVG, Anah, Etat, Banque des Territoires, etc.), ○ Le pilotage, animation et évaluation, ○ La communication. ▶ La mise en œuvre du nouveau dispositif sur une période fixe.
	2	<p>Elargir les aides mobilisables en faveur de la rénovation énergétique aux propriétaires occupants en ciblant les étiquettes E, F et G</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sans conditions de ressources, en ciblant les étiquettes E, F et G, avec un maximum de 80% du coût total des travaux, conditionné à un gain énergétique conséquent (à définir dans le règlement d'intervention financier)
	3	<p>Prévoir un fond d'aide pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources ANAH en incapacité de financer le reste à charge, après mobilisation de l'ensemble des aides en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Au cas par cas, en fonction de la situation du ménage, de l'urgence des travaux et de l'enveloppe disponible, une aide qui ne pourra dépasser 5000€/logement. Le principe d'une intervention du fond de réserve et le montant alloué relèvent d'une décision du bureau communautaire. ▶ Envisager un partenariat avec PROVICIS pour aider au financement des restes à charge des ménages
	4	<p>Animer un réseau d'artisans et d'acteurs qualifiés pour réaliser les travaux dans les pavillons individuels</p>



		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diffuser le recensement de professionnels compétents pour les travaux de rénovation énergétique qui est réalisé et mis en ligne par l'ALTE 69 										
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG											
Partenaires à associer 	Communes, DDT/ANAH, SOLIHA, Banque des Territoires, CAF, Département											
Bénéficiaires 	Communes, Propriétaires bailleurs et/ou occupants											
Moyens humains et financiers 	ETP		Budget									
	1/an		<p>Etude pré-opérationnelle : 40 000€, prise en charge à 50% par l'Anah</p> <p>Suivi et animation du dispositif acté : à définir au regard de l'étude pré-opérationnelle, en régie ou AMO avec un prestataire privé, avec une prise en charge à 35% par l'Anah</p> <p>Aide pour la rénovation énergétique : 4 000 €/ménage pour un objectif de 60 soit 240 000 € sur les 6 ans 240 000 €</p> <p>Fond d'aide pour le reste à charge : enveloppe de 100 000 €</p>									
Calendrier 	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
												
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réalisation de l'étude pré-opérationnelle et bilan annuel du dispositif qui sera mis en place ▶ Nombre de subventions à la rénovation énergétique accordées par la CCVG ▶ Nombre de ménages accompagnés pour le reste à charge 											







Action 2 : Améliorer les conditions de logements – habitat indigne/copropriétés					
Nature de l'action	✓ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✗ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✓ Financement d'études				
Objectifs généraux 	<p>Les objectifs sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sur l'habitat indigne <ul style="list-style-type: none"> ○ Améliorer la coordination des acteurs afin de mieux identifier les situations de logements indignes ; ○ Accompagner les communes dans les procédures à déployer ; ○ Améliorer l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important. ▶ Sur les copropriétés <ul style="list-style-type: none"> ○ Fournir aux syndicats et aux copropriétaires un accès rapide à une information centralisée et fiabilisée. ○ Informer et conseiller les copropriétaires et les syndicats sur les politiques menées et dispositifs mis en place en matière d'habitat. ○ Faire de la pédagogie : informer les copropriétaires de leurs droits et devoirs concernant le fonctionnement d'une copropriété, et des outils dont ils disposent. 				
Mise en œuvre opérationnelle 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">1</td> <td> <p>Promouvoir le dispositif HISTOLOGE sur les situations d'habitat indigne</p> <p><i>La lutte contre l'habitat indigne relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires. L'outil « Histologe », plateforme numérique fédérant et coordonnant les acteurs à l'échelle d'un territoire, permet à l'occupant (ou au propriétaire) de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Renforcer l'information et la formation auprès des élus et techniciens des communes sur les questions d'indignité des logements en s'appuyant sur les partenaires et organismes compétents (DDT, ADIL, ARS...). Le but est de pouvoir faciliter le repérage de ces situations et surtout leur traitement. ▶ Elaboration/ Diffusion de fiches pratiques à destination des élus sur les pouvoirs de police </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">2</td> <td> <p>Promouvoir les dispositifs existants en matière de rénovation des copropriétés (MaPrimeRénov' Copropriétés...)</p> <p>Inciter, en communiquant, auprès des syndicats de copropriété à compléter le registre national des copropriétés pour obtenir un observatoire exhaustif</p> </td> </tr> </table>	1	<p>Promouvoir le dispositif HISTOLOGE sur les situations d'habitat indigne</p> <p><i>La lutte contre l'habitat indigne relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires. L'outil « Histologe », plateforme numérique fédérant et coordonnant les acteurs à l'échelle d'un territoire, permet à l'occupant (ou au propriétaire) de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Renforcer l'information et la formation auprès des élus et techniciens des communes sur les questions d'indignité des logements en s'appuyant sur les partenaires et organismes compétents (DDT, ADIL, ARS...). Le but est de pouvoir faciliter le repérage de ces situations et surtout leur traitement. ▶ Elaboration/ Diffusion de fiches pratiques à destination des élus sur les pouvoirs de police 	2	<p>Promouvoir les dispositifs existants en matière de rénovation des copropriétés (MaPrimeRénov' Copropriétés...)</p> <p>Inciter, en communiquant, auprès des syndicats de copropriété à compléter le registre national des copropriétés pour obtenir un observatoire exhaustif</p>
1	<p>Promouvoir le dispositif HISTOLOGE sur les situations d'habitat indigne</p> <p><i>La lutte contre l'habitat indigne relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires. L'outil « Histologe », plateforme numérique fédérant et coordonnant les acteurs à l'échelle d'un territoire, permet à l'occupant (ou au propriétaire) de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Renforcer l'information et la formation auprès des élus et techniciens des communes sur les questions d'indignité des logements en s'appuyant sur les partenaires et organismes compétents (DDT, ADIL, ARS...). Le but est de pouvoir faciliter le repérage de ces situations et surtout leur traitement. ▶ Elaboration/ Diffusion de fiches pratiques à destination des élus sur les pouvoirs de police 				
2	<p>Promouvoir les dispositifs existants en matière de rénovation des copropriétés (MaPrimeRénov' Copropriétés...)</p> <p>Inciter, en communiquant, auprès des syndicats de copropriété à compléter le registre national des copropriétés pour obtenir un observatoire exhaustif</p>				



		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Compléter le registre de copropriété permet d'améliorer la connaissance du parc des copropriétés (caractéristiques, état), d'anticiper les situations de fragilisation des copropriétés et de récolter des données statistiques sur les charges, utiles pour les syndics, copropriétaires et futurs acheteurs ; ▶ Envoi d'un courrier pédagogique annuel aux copropriétaires ; 							
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG								
Partenaires à associer 	Communes, DDT, Anah, ARS, ADIL, Syndicat de copropriétés/copropriétaires, Syndicats professionnels, Opérateurs								
Bénéficiaires 	Communes, Syndicat de copropriétés, copropriétaires, syndics								
Moyens humains et financiers 	ETP	Budget							
	0,1/an	Sans objet							
Calendrier 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="background-color: #1a3d4d; color: white;">2024</th> <th style="background-color: #1a3d4d; color: white;">2025</th> <th style="background-color: #1a3d4d; color: white;">2026</th> <th style="background-color: #1a3d4d; color: white;">2027</th> <th style="background-color: #1a3d4d; color: white;">2028</th> <th style="background-color: #1a3d4d; color: white;">2029</th> </tr> </table> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 25px; height: 25px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 25px; height: 25px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div> </div> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid gray; border-radius: 10px; background-color: #e0e0e0; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 10px;"> Actions à réaliser sur la durée totale du PLH </div> <div style="font-size: 2em;">➔</div> </div>			2024	2025	2026	2027	2028	2029
2024	2025	2026	2027	2028	2029				
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'interventions auprès des copropriétés ▶ Nombre de logements ou de ménages concernés ▶ Actualisation du registre de copropriétés 								





ORIENTATION 2 – ACCOMPAGNER ET RENFORCER LA MAITRISE FONCIERE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL


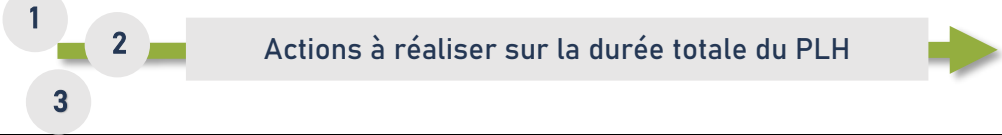

Action 3 : Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié

Nature de l'action	✓ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✗ Financement d'études	
Objectifs généraux 	Sur un plan légal, les PLU doivent être compatibles avec le PLH. Ils doivent notamment permettre la réalisation des programmes de logements prévus. Au regard des orientations stratégiques visant d'une part à mieux maîtriser et organiser la production de logements et, d'autre part, à développer l'offre locative sociale, les PLU permettront d'insérer de nombreux outils visant à favoriser l'atteinte des objectifs, outils qu'il convient de mettre en œuvre rapidement.	
Mise en œuvre opérationnelle 	1	<p>Traduire de manière opérationnelle le PLH dans les PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Analyser les documents d'urbanisme existants, (ainsi que ceux en modification ou en révision) et veiller à l'adéquation avec les objectifs définis par le PLH en termes : <ul style="list-style-type: none"> ○ De production globale : prise en compte des objectifs de production par renouvellement urbain puis dimensionnement des zones d'extension urbaines (AU) en cohérence avec ces objectifs de production. ○ De mixité sociale : mobilisation des outils d'urbanisme en faveur de la mixité sociale : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, périmètres de projet, orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux. ○ De diversification de la production : secteurs sur lesquels les programmes de logements pourront se voir imposer une proportion de logements d'une taille minimale en vue de réorienter les typologies de logement (article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme). ○ De qualité urbaine, paysagère et architecturale concernant notamment les opérations de réinvestissement urbain et le recours aux procédures d'aménagement concerté. ▶ Définir les évolutions nécessaires pour chacun et favoriser l'intégration des objectifs du nouveau PLH en particulier sur le volet de la production de logements abordables.
	2	<p>Accompagner les Maires dans la programmation et la mise en œuvre de leurs projets d'habitat / OAP :</p> <p>Cette action sera menée en interne :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Action de formation / sensibilisation des Elus et techniciens communaux sur la compatibilité PLH / PLU et sur les outils et modalités d'intégration des dispositions du PLH dans les documents d'urbanisme communaux. ▶ Suivi spécifique des communes ayant engagé l'élaboration ou la révision de leur PLU, via la rédaction et la transmission en amont de la procédure d'un Porter à Connaissance au titre du PLH ou d'une note d'enjeux/note de cadrage. ▶ Appui éventuel aux négociations avec les promoteurs / aménageurs pour les communes d'ores et déjà engagées dans des opérations d'aménagement ou de construction 																		
	3	<p>Réaliser des fiches de bonnes pratiques/un guide pratique permettant de mieux accompagner les communes dans la négociation avec les promoteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mettre à disposition des outils pédagogiques/guides pratiques concernant les outils techniques et réglementaires que peuvent appliquer les communes dans les négociations avec les promoteurs 																		
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG																			
Partenaires à associer 	Communes, DDT, Promoteurs, CAUE, EPORA, Syndicat Ouest Lyonnais																			
Bénéficiaires 	Communes																			
Moyens humains et financiers 	ETP 0,3/an	Budget Sans objet																		
Calendrier 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td colspan="4">Actions à réaliser sur la durée totale du PLH</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2024	2025	2026	2027	2028	2029	1	3	Actions à réaliser sur la durée totale du PLH				2					
2024	2025	2026	2027	2028	2029															
1	3	Actions à réaliser sur la durée totale du PLH																		
2																				
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Suivi des modifications et révisions de documents d'urbanisme communaux ▶ Nombre de réunions avec les Maires pour les accompagner dans leurs projets ▶ Publication des fiches de bonnes pratiques 																			



Action 4 : Renforcer la stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle		
Nature de l'action	✓ Conseil/Ingénierie ✕ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✕ Financement d'études	
Objectifs généraux 	<p>La CCVG souhaite maîtriser le développement résidentiel des six prochaines années, afin que celui-ci soit cohérent avec les principes édictés par le PLH. Une des conditions de la maîtrise du développement est la maîtrise du foncier. Celle-ci permet à la collectivité d'encadrer la production de logements, notamment en vue de mettre en œuvre le principe de mixité sociale par une prospective foncière afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mieux orienter la production de logements dans le territoire ; ▶ Favoriser les projets de logements aidés (accession à coût maîtrisé, logements locatifs sociaux) ; ▶ Accompagner les projets communaux et créer les conditions de la maîtrise des opérations de logements ; ▶ Favoriser les opérations de renouvellement urbain ; ▶ Se donner les moyens d'anticiper et de hiérarchiser l'action dans le temps et dans l'espace ; ▶ Disposer d'une vision précise du foncier représentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain, afin de rendre plus efficace l'action foncière 	
Mise en œuvre opérationnelle 	1	<p>Traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Porter à la connaissance des partenaires de la CCVG, dont les bailleurs, EPORA... la liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité ▶ Décliner ce plan d'action foncière dans le cadre de conventions : cadre, opérationnelle, de veille foncière, en lien avec le programme d'action d'un opérateur, ou de la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, OFS, ...) ▶ Mettre en place des périmètres de veilles foncières sur les projets stratégiques / ciblés en priorité pour le PLH. ▶ Mettre en place de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux : participations renforcées aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt), de la Taxe d'aménagement majorée, venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.








	2	<p>Poursuivre l'accompagnement des communes, avec l'EPORA, par le biais d'une aide au financement d'étude de faisabilité d'aménagement sur des sites préalablement identifiés</p> <p>L'EPORA peut assurer la maîtrise d'ouvrage et financer, dans le cadre des protocoles de coopération, des conventions de veille et de stratégie foncière et des conventions d'études, des études pré-opérationnelles permettant de définir le projet d'aménagement qui valorisera le foncier requalifié, d'identifier des gisements et leur potentiel, de valider une faisabilité économique d'un projet, etc. Pour intervenir au financement, l'établissement veille à ce que l'étude serve sa mission de service public. Dans le même ordre d'idée, il incite les collectivités à réaliser autant d'études techniques que possibles pour éclairer les conditions d'acquisition des fonciers présentant des risques, en prenant une partie de ses dépenses en charge s'il est fait la démonstration que l'opération n'est pas faisable. A titre d'information, l'EPORA participe à 50% aux dites études, le reste par la CCVG.</p>
	3	<p>Mettre en place un observatoire du foncier afin de permettre de repérer, au moment de leur mise en vente, les opportunités qui présentent un intérêt pour les communes (suivi DIA)</p> <p>Il s'agit d'intégrer un volet foncier à l'Observatoire de l'Habitat : organiser une remontée d'information depuis les communes permettant le suivi des DIA et des permis de construire et mettre à jour le recensement des potentiels fonciers identifiés au PLH. Cet outil opérationnel de suivi utilisera les bases de données de suivi des permis de construire, ... et sera mis en relation avec le référentiel foncier et le Plan d'Action Foncière.</p>
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG	
Partenaires à associer 	EPORA, Communes, SOL	
Bénéficiaires 	Communes	
Moyens humains et financiers 	ETP	Budget
	0,1/an	Budget prévu dans le cadre du protocole signé avec l'EPORA : montant maximum

	de 400 000€ HT sur 6 ans soit participation maximum de 200 000€ pour la CCVG (<i>comprend aussi des études développement économique</i>)					
Calendrier 	2024	2025	2026	2027	2028	2029
						
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Suivi de la production de logements et du foncier consommé à la vocation d'habitat : logements produits sur les gisements fonciers stratégiques/au sein de projets d'aménagement d'ensemble de type ZAC/dans le diffus (croisement du référentiel foncier avec le suivi des permis de construire ▶ Volumes produits, typologies, densité (logement/ha) et formes urbaines des opérations (collectif, individuel, individuel groupé), opérateur, superficie et type de foncier consommé (extension/densification, bâti existant) ▶ Acquisitions en m² par l'EPORA, par année, par commune ▶ Opérations et nombre de logements dont locatifs sociaux réalisés par ces acquisitions 					



ORIENTATION 3 – FAVORISER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET UNE REPARTITION EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DE MIXITE SOCIALE







Action 5 : Poursuivre le développement d'une offre locative sociale

<p>Nature de l'action</p>	<p>✓ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✗ Information/Communication ✗ Financement d'études</p>	
<p>Objectifs généraux</p> 	<p>Dans une perspective de diversifier l'offre de logements, et en lien avec les objectifs du PLH, la CC Vallée du Garon fixe les principes suivants en matière de soutien à l'offre locative conventionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Soutenir les communes dans la production de logements sociaux en construction neuve, notamment sur les communes SRU pour inciter au rattrapage des objectifs tout en adaptant l'offre de logements aux caractéristiques des ménages ciblés ▶ Soutenir l'intervention des acteurs publics dans la reconquête du parc existant afin de diversifier l'offre résidentielle ; 	
<p>Objectifs quantitatifs</p>	<p><u>Parmi les 652 logements abordables à réaliser sur la durée du PLH, 522 logements locatifs sociaux <u>seront</u> à produire sur <u>2024-2030</u>. L'offre en construction neuve se décomposera de la manière suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 196 en PLAI ▶ 261 en PLUS ▶ <u>65</u> maximum en en PLS <p><u>Le reste de la production est attendue en accession abordable (cf. action 6)</u></p>	
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p> 	<p align="center">1</p>	<p>Adapter les interventions financières de la CCVG en faveur de la production du logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Soutien financier auprès des communes dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. <p>Afin d'encourager la mobilisation de foncier en renouvellement urbain difficile à équilibrer, la CCVG prendra en charge une partie du déficit des opérations immobilières. Le soutien financier se fera sous la forme d'un fond d'aide aux communes pour accompagner l'opérationnalité de leurs opérations déficitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Renforcement de l'aide financière à destination des bailleurs sociaux en faveur de l'acquisition-amélioration ▶ Création d'une aide financière afin de soutenir les petites opérations (moins de 4 logements sociaux – à affiner)

Maîtrise d'ouvrage 	CCVG											
Partenaires à associer 	Communes, Bailleurs sociaux, DDT, Promoteurs											
Bénéficiaires 	Bailleurs sociaux, Communes											
Moyens humains et financiers 	ETP		Budget									
	0,1/an		<p>Soutien financier aux communes dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain : 1 000 000 €</p> <p>Soutien financier aux bailleurs sociaux pour l'acquisition-amélioration : 20 000€ / logement pour un objectif de 45 logements : 912 800€</p> <p>Soutien financier pour les petites opérations : 5 000 / logement pour un objectif de 30 opérations : 600 000€</p>									
Calendrier 	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
												
Indicateurs d'évaluation 	<p>Construction neuve</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements locatifs sociaux produits avec le soutien de la CCVG ▶ Montant des subventions allouées par la CCVG ▶ Typologie des logements ▶ Type de financement ▶ Nombre d'opérations de moins de 4 logements <p>Acquisition-amélioration :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements financés en acquisition-amélioration, location et nature ▶ Montant des subventions allouées par la CCVG ▶ Typologie des logements ▶ Type de financement 											



Action 6 : Produire une offre en accession abordable





Nature de l'action	✓ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✗ Financement d'études	
Objectifs généraux 	<p>Le diagnostic a montré que le prix du foncier écarte de nombreux ménages de l'accèsion à la propriété à un prix abordable. Le développement d'une l'offre accessible financièrement à l'ensemble des ménages en location comme en accession à la propriété permettra de remplir cet objectif et de permettre un parcours résidentiel ascendant et fluidifié.</p> <p>Il s'agit de mettre en place les outils privilégiant le développement d'une offre abordable à destination des ménages à revenu plus modeste souhaitant accéder à la propriété sur le territoire communautaire.</p>	
Mise en œuvre opérationnelle 	1	<p>Développer un nouveau fond pour le soutien des ménages accédant à un logement en accession abordable de type BRS</p> <p>Le Bail Réel Solidaire (BRS) permet de séparer le prix du foncier et de l'immobilier : l'Office Foncier Solidaire (OFS) est et demeure propriétaire du foncier sur lequel est bâti le bien. Ainsi, seuls les murs de ce bien immobilier seront vendus à l'accédant, et non le terrain. En échange de l'usufruit du foncier, l'accédant devra payer une somme mensuelle à l'OFS, qui permet d'assurer son bon fonctionnement. L'OFS peut être un organisme créé par la collectivité, ou peut être porté par un bailleur social local, dans la mesure où, localement, on assiste au développement de ces structures.</p> <p>Ce dispositif d'accèsion sociale permet de limiter le prix payé par l'accédant, tout en s'assurant que lors d'une éventuelle revente, le bien restera un produit en accession aidé, dans la mesure où les plafonds de revenus de tout acquéreur potentiel doivent être les mêmes que les plafonds PSLA. Ainsi, l'acquéreur pourra revendre son bien bâti à un autre ménage correspondant aux plafonds de revenus PSLA, tandis que le foncier restera la propriété de l'OFS. Avec la loi ELAN de 2018, les logements en BRS sont comptabilisés dans l'inventaire SRU. De plus, sur un territoire tendu et attractif comme la CCVG, ce type de bien a toute sa place : il y a donc un enjeu pour que ce type de produit se développe, et l'implication de la collectivité pourra permettre de donner une première impulsion à ce développement</p>
	2	<p>Expérimenter de nouveaux montages avec les bailleurs sociaux dans l'ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lancer un appel à projets pour identifier des montages innovants dans l'ancien avec les bailleurs sociaux (PSLA dans




		l'ancien, bail à réhabilitation, vente d'immeuble à rénover, montage en usufruit sociale, etc....)									
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG										
Partenaires à associer 	Communes, Bailleurs sociaux, EPORA										
Bénéficiaires 	Jeunes actifs, Communes										
Moyens humains et financiers 	ETP		Fonctionnement								
	0,1/an		Aide à l'accèsion abordable : 5 000€ / ménage pour un objectif de 100 sur la durée du PLH soit 500 000€								
Calendrier 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #d9b85d; color: white;">2024</td> <td style="background-color: #d9b85d; color: white;">2025</td> <td style="background-color: #d9b85d; color: white;">2026</td> <td style="background-color: #d9b85d; color: white;">2027</td> <td style="background-color: #d9b85d; color: white;">2028</td> <td style="background-color: #d9b85d; color: white;">2029</td> </tr> </table> <p>1 2 → Actions à réaliser sur la durée totale du PLH →</p>					2024	2025	2026	2027	2028	2029
2024	2025	2026	2027	2028	2029						
Indicateurs d'évaluation 	▶ Nombre de financements accordés aux ménages (PSLA/BRS)										



ORIENTATION 4 – POURSUIVRE DES REPONSES ADAPTEES AUX PUBLICS SPECIFIQUES







Action 7 : Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie








<p>Nature de l'action</p>	<p> X Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions X Animation/Partenariat ✓ Information/Communication X Financement d'études </p>	
<p>Objectifs généraux</p> 	<p>La CC Vallée du Garon connaît, à l'instar de l'ensemble du pays, un phénomène de vieillissement de sa population qui nécessite des solutions de logements adaptées.</p> <p>Le choix du maintien à domicile est plébiscité par une grande majorité de personnes âgées et/ou handicapées. Il constitue donc une priorité forte et passe souvent par une adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie.</p> <p>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.</p>	
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p> 	<p align="center">1</p>	<p>Communiquer et développer des aides à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dans le parc privé, apporter une aide financière en faveur des travaux d'adaptation en direction des propriétaires occupants âgés du territoire sans conditions de ressources ▶ Dans le parc social, apporter une aide financière à l'adaptation des logements sociaux ▶ Animer des réunions d'information auprès des professionnels de l'aide à domicile ▶ Communiquer sur l'ensemble des aides financières spécifiques au maintien à domicile de l'Anah dont : <ul style="list-style-type: none"> • « Habiter facile », soumise à des conditions de ressources, un montant total des travaux HT de 35 % pour les très modestes, et de 50 % pour les modestes (source : Anah, janvier 2023) • « Ma Prime Adapt' » : entrera en vigueur au 1er janvier 2024, destinée aux plus de 70 ans, propriétaires. Elle couvre les coûts de travaux d'adaptation, d'équipements et de services qui aideront à vivre de manière autonome

	2	<p>Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, partagé, intergénérationnel)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Analyser l'offre existante (localisation, type d'offre et nombre de place) et interroger les communes sur les projets en cours ou à venir afin de vérifier que l'offre est localisée au mieux par rapport aux besoins du territoire. ▶ Relancer l'action 8 du PLH2 (Promouvoir des projets exemplaires) en la ciblant sur l'habitat inclusif (aide technique dans la rédaction des cahiers des charges, prime octroyée, communication...) ▶ Se rapprocher de l'ensemble des partenaires et évaluer les besoins pour ce type de produit 	
	3	<p>Communiquer autour de dispositifs innovants</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mobiliser le dispositif TRUCK de SOLIHA <p>Le truck SOLIHA, est un outil agile et mobile qui permet à SOLIHA de venir auprès des personnes âgées pour leur faire découvrir des solutions, des aides et un accompagnement pour réaliser sereinement des travaux d'adaptation de son logement ou de rénovation énergétique.</p>	
<p>Maîtrise d'ouvrage</p> 	CCVG		
<p>Partenaires à associer</p> 	Bailleurs sociaux, Propriétaires bailleurs ou occupants, Promoteurs, Communes, Département, Associations		
<p>Bénéficiaires</p> 	Personnes âgées		
<p>Moyens humains et financiers</p> 	ETP		Budget
	0,2/an		<p>Aide financière au maintien à domicile dans le parc privé : 4 000 € / ménages pour un objectif de 60 sur la durée du PLH soit 240 000€ sur 6 ans</p> <p>Aide financière à l'adaptation des logements dans le parc social : 1 000€ / logement pour un objectif de 60 sur la durée du PLH soit 60 000€</p> <p>Soutien au développement d'une offre intermédiaire pour personnes âgées / handicapées : 50 000€</p>

<p>Calendrier</p> 	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="395 215 571 282">2024</td> <td data-bbox="571 215 746 282">2025</td> <td data-bbox="746 215 922 282">2026</td> <td data-bbox="922 215 1098 282">2027</td> <td data-bbox="1098 215 1273 282">2028</td> <td data-bbox="1273 215 1449 282">2029</td> </tr> </table> <p>1 2 3 Actions à réaliser sur la durée totale du PLH </p>	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2024	2025	2026	2027	2028	2029		
<p>Indicateurs d'évaluation</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements adaptés au vieillissement ou à la perte d'autonomie programmée et leur répartition sur le territoire ▶ Nombre de projets innovants ▶ Nombre de logements PMR 						

Action 8 : Assurer une offre diverse et adaptée pour les jeunes ménages	
Nature de l'action	✕ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✕ Financement d'études
Objectifs généraux 	<p>Cette action s'adresse aux jeunes âgés de 15 à 30 ans et rencontrant des difficultés pour accéder à un logement personnel. L'enjeu est de mobiliser les acteurs agissant pour les jeunes sur le territoire et de communiquer le plus largement possible auprès de ces ménages sur l'ensemble des aides et dispositifs qu'ils peuvent actionner.</p> <p>En effet, les « jeunes » constituent une catégorie de population hétéroclite dont les besoins en logement sont variés (étudiants, alternants, jeunes en insertion, jeunes actifs disposant d'un statut professionnel précaire...)</p>
Mise en œuvre opérationnelle 	<p>1</p> <p>Expérimenter l'offre en logements meublés dans le parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Echanger avec les acteurs du territoire. Réfléchir à des formules pour les apprentis et stagiaires avec des logements équipés ou meublés dans le parc social. Il s'agira d'organiser un groupe de travail avec les partenaires concernés (bailleurs sociaux publics, Action Logement, Associations) pour évaluer les modalités de mise en œuvre.
	<p>2</p> <p>Mobiliser le parc public via la loi ELAN.</p> <p><i>L'article 109 de la loi ELAN ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. Tous les programmes de logements locatifs sociaux sont concernés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nouvelle opération de logements locatifs sociaux, ○ Opération d'amélioration de logements locatifs sociaux, ○ Tout programme de logements locatifs sociaux existants, en fonction des besoins (décret du 4 août 2021) ○ Être meublés ou non meublés (avec encadrement du prix dans ce cas) petits logements, mais aussi de plus grands logements qui peuvent être proposés en colocation <ul style="list-style-type: none"> ▶ Organiser un groupe de travail avec les bailleurs sociaux pour évoquer la question de la réservation des logements pour les jeunes. ▶ Encourager la mobilisation du parc public pour encourager l'installation de jeunes ménages.
	<p>3</p> <p>Participer à faire connaître des formules innovantes qui permettent de développer l'habitat partagé, notamment au travers de la cohabitation intergénérationnelle qui favorise le rapprochement des générations (entre étudiants ou jeunes actifs)</p>



	4	<p>Faire connaître les dispositifs d'accès au logement pour les jeunes (VISALE, APL, etc)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Transmettre, par le biais des communes, des informations sur les dispositifs existants à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale. Le but est d'aider les élus à transmettre une information lisible pour les jeunes ménages, et de permettre une bonne orientation de ces ménages vers les partenaires adéquats. 				
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG					
Partenaires à associer 	Communes, CCAS, ADIL, Action Logement, Bailleurs sociaux publics, Opérateurs, CAF, Associations					
Bénéficiaires 	Ménages âgés de 15 à 30 ans					
Moyens humains et financiers 	ETP			Budget		
	0,1/an			Soutien au projet d'habitat innovant : 100 000 €		
Calendrier 	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	1	2	3	4	Actions à réaliser sur la durée totale du PLH →	
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements abordables en petites typologies ▶ Nombre de logements via des associations pour de la sous-location, bail glissant et intermédiation locative ▶ Nombre de logements attribués/la part des logements/la pression locative pour les moins de 30 ans dans le parc public 					






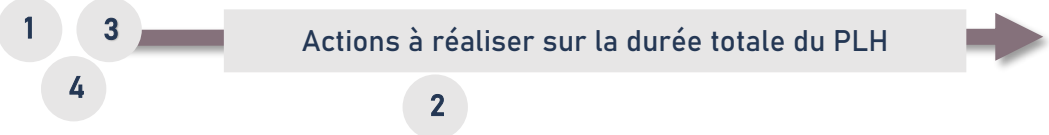

Action 9 : Accompagner le phénomène de sédentarisation des gens du voyage																		
Nature de l'action	✕ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✕ Financement d'études																	
Objectifs généraux 	<p>La communauté de communes de la Vallée du Garon est, à ce jour, en conformité avec les obligations prévues dans le cadre du schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage.</p> <p>Dans le cadre du schéma départemental, les ménages en situation de sédentarisation devront être identifiés précisément et des solutions d'habitat et d'accompagnement adapté seront proposées en fonction des besoins.</p>																	
Mise en œuvre opérationnelle 	<p>1</p> <p>Lancer un diagnostic territorial sur le phénomène de sédentarisation (MOUS)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser un diagnostic des besoins en termes de sédentarisation pour les gens du voyage déjà présents sur le territoire en partenariat avec les communes, les acteurs du territoire et les familles concernées. 																	
	<p>2</p> <p>Etudier pour les publics qui le souhaitent à la suite de la MOUS, les possibilités de sédentarisation vers un habitat adapté (terrain familial, PLAI adaptés...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Rédaction d'un CCTP et d'un appel d'offre ▶ Suivi et entretiens auprès des familles ▶ Restitution des résultats et des préconisations 																	
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG																	
Partenaires à associer 	DDT/DDETS, CAF, Communes																	
Bénéficiaires 	Gens du voyage																	
Moyens humains et financiers 	ETP	Budget																
	0,02/an	Lancer d'une MOUS : 20 000 €																
Calendrier 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #808080; color: white;">2024</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2025</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2026</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2027</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2028</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2029</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</td> <td style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029			1	2		
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
		1	2															

**Indicateurs
d'évaluation**





- ▶ Réalisation du diagnostic MOUS
- ▶ Nombre de logements adaptés créés pour la sédentarisation des gens du voyage





Action 10 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires	
Nature de l'action	✕ Conseil/Ingénierie ✓ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✕ Information/Communication ✕ Financement d'études
Objectifs généraux 	<p>Cette action vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale ▶ Renforcer les liens et les partenariats dans le domaine de l'hébergement et de l'urgence ▶ Proposer une offre adaptée aux personnes fragiles dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant
Mise en œuvre opérationnelle 	<p>1</p> <p>Déployer davantage et promouvoir l'intermédiation locative (IML)</p> <p>Actuellement un dispositif d'intermédiation locative existe et est porté par SOLIHA. L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Communiquer sur ces dispositifs pour mieux mobiliser les propriétaires bailleurs et aider les locataires à inciter leur propriétaire à réaliser des travaux
	<p>2</p> <p>Accompagner la création d'une structure type pension de famille</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Structure de petite taille (15 à 25 logements, des studios, pour la plupart) offrant un cadre sécurisant à des personnes isolées, désocialisées, ayant fréquenté de façon répétitive des structures d'hébergement provisoire.
	<p>3</p> <p>Proposer une offre en PLAi adapté</p> <p>La notion de PLAi adapté qualifie des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.</p>
	<p>4</p> <p>Suivre les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement</p>




		Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs dans le Cadre de la Conférence intercommunale du Logement (CIL)								
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG									
Partenaires à associer 	DDT, DDETS, Conseil départemental, Associations, Bailleurs sociaux, Communes.									
Bénéficiaires 	Ménages défavorisés, à faibles revenus									
Moyens humains et financiers 	ETP		Budget							
	0,02/an		Pension de famille : Budget à prévoir pour le gestionnaire de projet							
Calendrier 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #808080; color: white;">2024</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2025</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2026</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2027</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2028</td> <td style="background-color: #808080; color: white;">2029</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">  </p>				2024	2025	2026	2027	2028	2029
2024	2025	2026	2027	2028	2029					
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements créés en intermédiation locative ▶ Nombre de PLAI adapté programmé ▶ Nombre de demandeurs, profil et pression de la demande sur le logement social ▶ Réalisation de la pension de famille ▶ Suivi de la CIL 									

ORIENTATION 5 – CONFORTER LE ROLE DE LA CCVG DANS LA MISE EN ŒUVRE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE HABITAT



Action 11 : Piloter et animer le PLH








Nature de l'action	✕ Conseil/Ingénierie ✕ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✕ Financement d'études	
<p>Objectifs généraux</p> 	<p>Afin que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ne se limite pas à un document d'intentions, il est important que la CCVG poursuive l'animation de sa politique locale de l'habitat grâce à un travail de mobilisation des communes et des partenaires. En effet, seule l'action combinée de tous les partenaires concernés (communes, institutionnels, bailleurs, promoteurs, associations, etc.) dans une stratégie conjointe peut permettre de faire aboutir des actions souvent complexes. Ainsi, 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 du territoire.</p> <p>Afin de proposer une gouvernance efficace du PLH, il faut poursuivre la réflexion communautaire pour construire un projet de territoire partagé et opérationnel, dans la mesure du possible, selon l'enveloppe budgétaire amendée et les compétences, qui s'inscrit dans une vraie démarche territoriale, qui puisse atteindre ses objectifs, et se réajuster au fur et à mesure si besoin.</p> <p>De plus, pour garantir son bon suivi et son déroulement du PLH, il faut pérenniser les instances de validation du PLH, assurant un pilotage efficace et entretenant la dynamique territoriale créée tout au long de la démarche.</p> <p>Enfin, l'objectif consiste à faciliter la mise en place des actions en accompagnant les élus du territoire, en leur apportant des éléments de compréhension sur les différents dispositifs liés au logement ou à l'habitat.</p>	
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p> 	1	<p>Suivre et évaluer le PLH via le comité de pilotage et de suivi</p> <p>Il s'agira de s'appuyer sur le Comité de pilotage réunis durant l'élaboration du document. Et qui regroupe les élus, les services et les acteurs de l'Habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, acteurs institutionnels et partenaires) Il se réunira au moins une fois par an afin de poursuivre la mobilisation politique autour du PLH, de piloter sa mise en œuvre et d'en assurer le suivi et l'évaluation. Il sera en charge de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Valider les bilans annuels, triennal et final par le biais de l'observatoire (action n° 12) ; ▶ Ajuster les orientations et/ou le programme d'actions en cas de nécessité, afin d'ajuster le cas échéant les objectifs et l'enveloppe financière allouée ;

		L'animation et la mise en œuvre technique du PLH seront assurées par le Pôle Aménagement et Développement Territorial.
	2	<p>Communiquer et informer autour des actions du PLH qui se réunit une fois par an (validation des bilans, de l'observatoire, groupes de travail...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mettre en place des groupes de travail, sessions de formation des élus, et autres et affirmer le rôle du service Habitat dans l'accompagnement technique des communes sur les différents sujets portés par le PLH ▶ A destination des partenaires ▶ A destination des ménages de la CCVG
	3	<p>Structurer les moyens humains et technique de la CCVG autour du nouveau PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Animer les différents groupes de travail nécessaires à la mise en œuvre des actions du PLH ; ▶ Accompagner et sensibiliser les communes via des actions de conseil, de sensibilisation et d'information sur les questions liées à l'habitat (législation, outils et procédures, formes d'habitat, normes environnementales, amélioration du parc privé, financement du logement, etc.) ; ▶ S'assurer de la cohérence entre le PLH, les PLU et les actions au niveau communal ; ▶ Permettre des échanges sur les problèmes éventuellement rencontrés au niveau des communes et les faire remonter à l'ensemble des partenaires ; ▶ Assurer le suivi du PLH : élaborer les bilans annuels, le bilan triennal et le bilan final ; ▶ Animer l'observatoire de l'Habitat (action n°12).
<p>Maîtrise d'ouvrage</p> 	CCVG	
<p>Partenaires à associer</p> 	Communes et acteurs de l'habitat pouvant intervenir dans les formations	
<p>Bénéficiaires</p> 	Communes (élus et techniciens), l'ensemble des ménages,	
<p>Moyens humains et financiers</p> 	ETP	Budget
	0,1/an	Sans objet

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Calendrier 						
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de points d'étapes annuels avec les communes ▶ Nombre de formations thématiques animées ▶ Nombre de réunions du Comité de Pilotage du PLH ▶ Bilans annuels ▶ Nombres d'articles, d'évènementiels ou de supports de communication 					

Action 12 : Poursuivre le dispositif d'observation en intégrant un volet foncier

Nature de l'action	✕ Conseil/Ingénierie ✕ Aides/Subventions ✓ Animation/Partenariat ✓ Information/Communication ✕ Financement d'études	
<p>Objectifs généraux</p> 	<p>La Communauté de Communes de la Vallée du Garon doit pouvoir disposer sur les 6 années du PLH d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse précieux pour suivre les avancées et juger de la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif d'observation est demandé par la loi (art L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) et il est indispensable à l'effectivité de la politique. Ces outils doivent être partagés par l'ensemble des partenaires, d'une part pour une plus grande lisibilité de la politique et d'autre part, parce que les partenaires seront souvent à l'origine de la connaissance.</p> <p>L'objectif consiste à mettre en place et animer un observatoire de l'habitat et du foncier 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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat, notamment pour les champs d'observation suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Marchés fonciers et immobiliers, ○ Production de logements, ○ Demande de logement locatif social et gestion des attributions, ○ Évolution des parcs de logements existants, ○ Besoins spécifiques. ▶ Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH et en évaluer les effets. ▶ Faire de l'observatoire un outil d'animation et de réflexion collective du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH ▶ Mettre en place et faire vivre un dispositif d'observation et d'animation-évaluation. ▶ Évaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique 	
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p> 	1	<p>Structurer l'observatoire de l'habitat et du foncier en y intégrant les indicateurs du nouveau PLH pour faciliter le bilan annuel du PLH</p>
	2	<p>Organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat, articulé avec un dispositif d'observation habitat</p>
	3	<p>Formaliser la production des bilans annuels et triennaux du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Examiner et évaluer les actions du PLH à l'appui d'un bilan annuel quantitatif (analyse statistique de données de cadrage, des indicateurs d'évaluation du PLH) et qualitatif (entretiens, groupes de travail, ...)

		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser des études complémentaires et thématiques qui pourront être engagées pour les besoins de la mise en œuvre opérationnelle du PLH ▶ Restituer ces éléments lors des Comités technique et de pilotage communs à celui du PLH 						
Maîtrise d'ouvrage 	CCVG							
Partenaires à associer 	Ensemble des partenaires et des élus							
Bénéficiaires 	Ensemble des partenaires, élus et habitants							
Moyens humains et financiers 	ETP	Budget						
	0,1/an	Externalisation auprès d'une AMO : 20 000€ / an soit 120 000€ sur la durée du PLH						
Calendrier 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #c8513d; color: white;">2024</td> <td style="background-color: #c8513d; color: white;">2025</td> <td style="background-color: #c8513d; color: white;">2026</td> <td style="background-color: #c8513d; color: white;">2027</td> <td style="background-color: #c8513d; color: white;">2028</td> <td style="background-color: #c8513d; color: white;">2029</td> </tr> </table> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; gap: 5px; margin-right: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 25px; height: 25px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 25px; height: 25px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 25px; height: 25px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3</div> </div> <div style="background-color: #d9d9d9; padding: 5px; border: 1px solid gray; display: flex; align-items: center;"> ▶ Actions à réaliser sur la durée totale du PLH  </div> </div>		2024	2025	2026	2027	2028	2029
2024	2025	2026	2027	2028	2029			
Indicateurs d'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Productions de l'observatoire ▶ Suivi des actions, des données, des indicateurs <p>Au-delà des indicateurs listés dans chacune des fiches actions qui permettront d'évaluer leur efficacité, des indicateurs structurels et conjoncturels doivent être mobilisés. Parmi les indicateurs, il semble intéressant de distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les données de cadrage, qui pourront 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 d'évolution, qui doivent être suivies annuellement ▶ Les données des actions du PLH, qui doivent permettre d'explicitier l'avancée et/ou les difficultés de chaque action, sous forme de bilan. ▶ Liste non exhaustive des indicateurs à mobiliser dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat et du foncier ci-après 							

SYNTHESE BUDGETAIRE

Actions	Budget pressenti
Action n°1 : Massifier la rénovation énergétique du parc de logement	380 000 €
Action n°2 : Améliorer les conditions de logements – habitat indigne/copropriétés	Ingénierie interne
Action n°3 : Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié	Ingénierie interne
Action n°4 : Renforcer la stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH	Budget prévu dans le cadre du protocole avec EPORA
Action n°5 : Poursuivre le développement d'une offre locative sociale	2 512 800 M d'€ (dont 1M € dédié aux communes))
Action n°6 : Poursuivre une offre abordable en accession	500 000€
Action n°7 : Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie	350 000 €
Action n°8 : Assurer une offre diverse et adaptée pour les jeunes ménages	100 000€
Action n°9 : Accompagner le phénomène de sédentarisation des gens du voyage	20 000 €
Action n°10 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires	Ingénierie interne
Action n°11 : Piloter et animer le PLH	Ingénierie interne
Action n°12 : Poursuivre le dispositif d'observation en intégrant un volet foncier	120 000€
Total	3 982 800 €
	Soit 663 800€ / an



*Étude réalisée par Eohs et Adéquation entre
2022 et 2023*

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

Romain LOUYS

Pilote de l'étude

r.louys@eohs.fr

Pierre JENTA

Chargé d'études Habitat

p.jenta@eohs.fr

Perrine BESSON

Statisticienne-Cartographe

p.besson@eohs.fr

