

2013-2014



[PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PAYS DU GRAND SANCY]

PLAN D' ACTIONS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SANCY-
ARTENSE

ES

Eneis Conseil

 **PACT**
Puy de Dôme
BÂTISSEURS DE SOLIDARITÉS POUR L'HABITAT

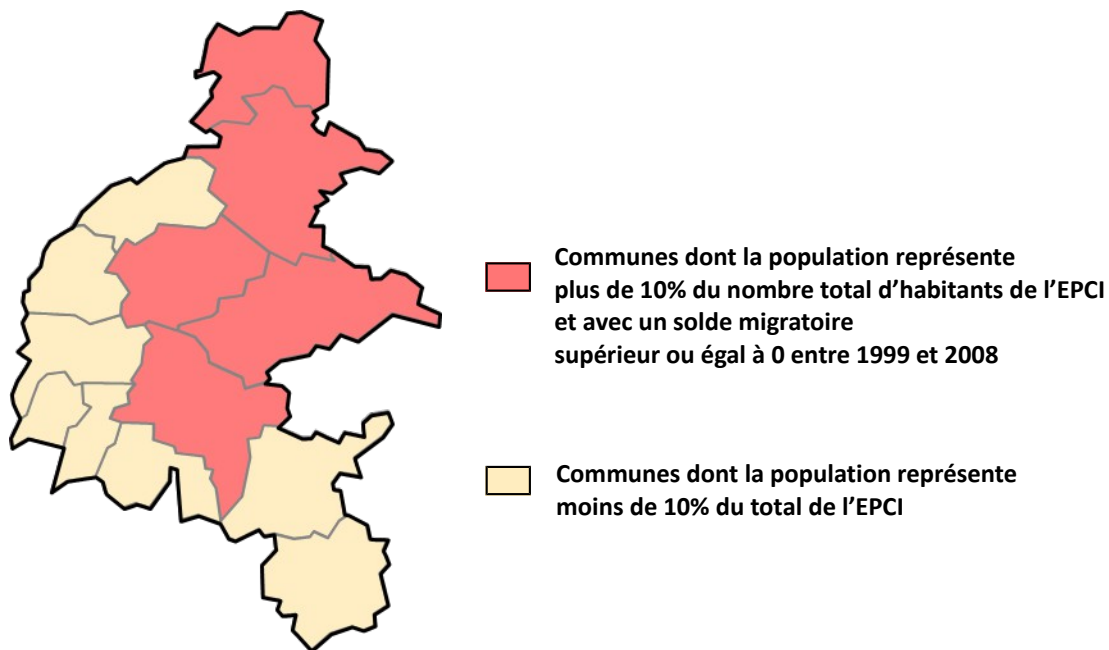
SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE SUR LES TERRITOIRES	4
Action 1 : Créer une offre de logement permettant de répondre aux besoins du territoire.....	4
Action 2 : Développer l'offre en transports collectifs en complément de l'existant.....	8
Action 3 : Développer l'accès au logement transitoire pour les porteurs de projet.....	10
ORIENTATION 2 : REVITALISER LES CENTRES-BOURGS	12
Action 4 : Continuer à encourager l'installation de commerces en centre-bourg.....	12
Action 5 : Engager des opérations de restructuration de centres-bourgs par la mise en place d'une procédure coordonnée (OPAH ou PIG).....	13
Action 6 : Mettre en place une prime pour les logements vacants remis sur le marché et /ou une taxe sur les logements vacants.....	15
ORIENTATION 3 : AIDER AU MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES	17
Action 7 : Accompagner le vieillissement des habitants dans le parc actuel et prévenir la perte d'autonomie.....	17
Action 8 : Produire des logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle.....	19
Action 9 : Développer des services mutualisés se déplaçant au domicile des personnes âgées (portage de repas, livraison de médicaments.....)	21
ORIENTATION 4 : MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉS	23
Action 10 : Encourager le développement de l'offre de logements à loyer conventionné.....	23
Action 11 : Développer l'offre de logements pour les ménages à faibles niveaux de ressources.....	26
Action 12 : Répondre aux besoins de logement d'urgence.....	28
ORIENTATION 5 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT	30
Action 13 : Sensibiliser les intervenants du territoire aux situations d'indignité.....	30
Action 14 : Adhérer au programme « Habiter Mieux ».....	32
Action 15 : Favoriser l'accession à la propriété par la réhabilitation durable du patrimoine bâti.....	35
Action 16 : Améliorer la qualité du parc de logements communaux et intercommunaux pour en faire des logements exemplaires.....	37
ORIENTATION 6 : DÉVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIÈRE CONTRIBUANT À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU PLH	38
Action 17 : Structurer les actions foncières pour l'habitat.....	38
Action 18 : Accompagner les démarches des communes dans le cadre de leurs projets urbains.....	39
ORIENTATION 7 : ASSURER LA MISE EN ŒUVRE, LE SUIVI ET L'ÉVALUATION DU PLH	41
Action 19 : Continuer à développer l'observatoire local de l'habitat.....	41
Action 20 : Consolider l'animation et le pilotage du PLH et accompagner les communes dans la mise en place du PLH.....	43
SYNTHÈSE	44
Estimation des coûts de mise en œuvre pour la Communauté de communes.....	44
Planning prévisionnel.....	47

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE SUR LES TERRITOIRES

ACTION 1 : CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENT PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

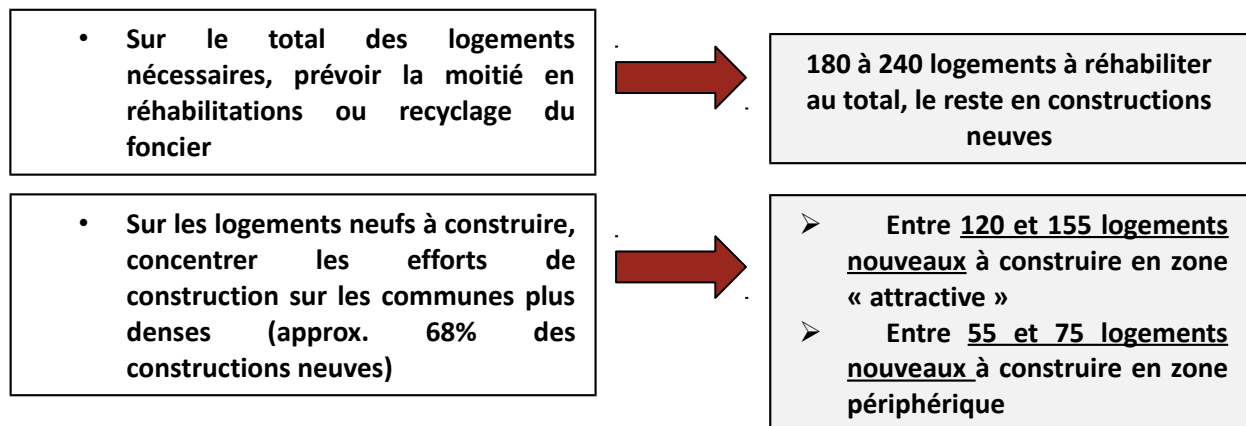
Zonage proposé :



Sur la durée du PLH, il est prévu de créer entre 360 et 470 logements (logements neufs ou en recyclage du foncier), ce qui correspond à un scénario fondé sur une hypothèse de travail :

- Le maintien de la population stable par rapport à 2008, ce qui nécessiterait de créer environ 460 logements.

L'effort de constructions et réhabilitations devra porter en priorité sur les communes à plus forte densité.



Commune	Logements neufs		Répartition des logements neufs	Réhabilitations		TOTAL		Rythme de construction de nouveaux logements pour 1000 habitants, par an (min)
	Min	Max		Min	Max	Min	Max	
Communes à plus forte centralité								
Bagnols	19	25	11%	20	25	39	50	6,3
La Tour-d'Auvergne	25	30	14%	26	35	51	65	6,3
Saint-Julien-Puy-Lavèze	20	30	11%	10	20	30	50	9,8
Saint-Sauves-d'Auvergne*	30	36	17%	27	34	57	70	4,4
Tauves	27	33	15%	27	34	54	67	5,8
Sous-total	121	154	68%	110	148	231	302	
Communes périphériques								
Avèze	2	2	1%	2	2	4	4	1,6
Cros	10	15	6%	15	20	25	35	9,3
Labessette	2	5	1%	6	12	8	17	4,5
Larodde	13	18	8%	20	25	33	43	7,7
Saint-Donat	10	14	6%	13	14	23	28	7,0
Saint-Genès-Champespe	9	10	5%	9	10	18	20	6,3
Singles	7	8	4%	7	8	14	16	6,4
Trémouille-Saint-Loup	3	3	2%	2	3	5	6	3,4
Sous-total	56	75	32%	74	94	130	169	
CC de Sancy-Artense	177	229	100%	184	242	361	471	5,9

*Le PLU de Saint-Sauves-d'Auvergne prévoit d'ici 2023, la construction de 5 à 6 logements nouveaux par an.

Entre 177 et 229 logements nouveaux pourront être construits sur la CC, correspondant à un rythme de constructions compris entre 5,9 et 7,7 logements pour 1000 habitants par an contre un rythme de 6,7 observé entre 2006 et 2010.

Sur certaines communes, notamment Cros et Saint-Julien, le rythme de constructions prévu est particulièrement élevé.

Proposition de constructions neuves par type de logement : collectif / individuel

	Répartition des logements neufs en 2010-2011 (permis de construire)*	Proposition sur la durée du PLH	Nombre de logements (en neuf ou en réhabilitations / recyclage du foncier) (min)	Nombre de logements (en neuf ou en réhabilitations / recyclage du foncier) (max)
Individuels purs	70%	70,0%	246	321
Individuels groupés	16%	14,5%	51	66
Collectifs	14%	14,0%	49	64
Résidence	0%	1,5%	5	7
Total	100%	100,0%	352	458

* Source : Sit@del

** Si des projets (ex : résidence pour personnes âgées, logements d'urgence, logement passerelle...) aboutissent, sur la durée du PLH sont envisagés la réalisation de 5-7 logements en résidence.

Définitions :

- Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison).
- Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.
- Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
- Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.
 - o Six types principaux de résidences sont recensés :
 - les résidences pour personnes âgées,
 - les résidences pour étudiants,
 - les résidences de tourisme,
 - les résidences hôtelières à vocation sociale,
 - les résidences sociales,
 - les résidences pour personnes handicapées.

Proposition de répartition par type de logements : public / privé

Logements à produire par type	Min	Max
Locatif aidé (PLAI, PLS, PLUS) **	12	15
Accession sociale à la propriété (dont PSLA*)	11	16
Locatif conventionné ANAH	22	27
Locatif loyer libre	61	81
Accession libre	246	329
Total	352	468

*Point de vigilance : les logements proposés en PSLA doivent rester à un coût modéré (165 000€ maximum)

** Envisager de préférence la construction de logements en PLAI sur les communes à plus forte densité et proches des services (voir fiche action 10 et 11)

Note complémentaire :

- *Le Conseil Régional peut subventionner jusqu'à 20% (maximum 18 000€ par logement, 90 000€ par programme) les projets d'aménagement de logements locatifs publics dans des bâtiments existants (acquisition-amélioration, réhabilitation ou démolition-reconstruction) et la création de logements sociaux en PLUS via l'acquisition-amélioration, la démolition-reconstruction ou la construction dans les « dents creuses » (aide valable pour les EPCI situés en ZRR)*
- *Le Conseil Général subventionne à hauteur de 5000€ par logement les logements sociaux PLAI*
- *Le Conseil Général propose aussi une garantie d'emprunt contracté par un bailleur social du département ou par une collectivité pour la réalisation de logements sociaux*
- *Le coût des différentes opérations en locatif aidé ou en accession sociale à la propriété pour la commune ou la communauté de commune devra être estimé et négocié avec les bailleurs sociaux (estimation : 5 000 à 8 000€ par logement social avec livraison d'un terrain viabilisé).*

ACTION 2 : DÉVELOPPER L'OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS EN COMPLÉMENT DE L'EXISTANT

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accès aux services de proximité pour renforcer l'attractivité du territoire 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p>Modalités opératoires :</p> <p>Public visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personnes âgées • Personnes sans moyen de locomotion en démarche d'insertion professionnelle • Actifs en emploi pour leurs déplacements domicile-travail quotidiens <p>Etapes de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement de la communication sur l'offre de transport existante en mairie et dans les antennes de circonscription d'action sociale, et sur le site internet de la communauté de communes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le chèque mobilité Mobiplus ○ Le réseau Transdôme ○ Le Bus des Montagnes ○ Le covoiturage (4 aires de covoiturage existantes sur la CC) et le site internet http://www.covoiturageauvergne.net/ (proposer un lien vers ce site internet sur le site internet de la communauté de communes) ○ Se rapprocher du Conseil Régional (service transports) pour une aide au recensement • Développement du « Bus des montagnes » sur des lignes régulières • Développer une offre de « covoiturage solidaire » <ul style="list-style-type: none"> ○ Organisation d'un réseau de bénévoles au niveau local qui acceptent d'accompagner des personnes sur leur trajet : recensement des trajets possibles. ○ Recensement (par inscription) des personnes ayant besoin de se déplacer : recensement des besoins de déplacements. ○ Mise en relation des bénévoles et des bénéficiaires. ○ Les bénéficiaires dédommagent le bénévole en fonction de la distance parcourue (ex : 50 centimes du km ; dont 5 centimes reversés à la communauté de communes / CIAS). 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à proposer un tarif de dédommagement qui permette de couvrir réellement les frais (carburant) pour le bénévole (ajustement du tarif en fonction de l'évolution du coût du carburant) - Veiller à communiquer sur ce dispositif 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de passagers par an - Evolution du nombre de demandes
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes et/ou CIAS 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Diffusion d'information sur l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Conseil Régional - Mairies - Offices de tourisme <p>Développement d'une offre de covoiturage solidaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CIAS - Réseau associatif
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Début 2015 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offre de covoiturage solidaire : temps de coordination : 0,2 ETP. Envisager un portage associatif.

ACTION 3 : DÉVELOPPER L'ACCÈS AU LOGEMENT TRANSITOIRE POUR LES PORTEURS DE PROJET

Objectifs :

- Favoriser l'arrivée, l'installation et l'intégration de nouvelles populations porteuses d'activités
- Compléter les dispositifs existants (session d'accueils d'actifs, conseils...)
- Faciliter l'accès au logement de professionnels de santé remplaçants

Territoire visé :

- Communauté de communes

Modalités opératoires :

Public visé :

- Extérieurs au Pays du Grand Sancy,
- Suffisamment avancés dans leur projet de création ou reprise d'activité, mais qui ont besoin de temps pour travailler *in situ* sur le développement de ce projet
- Professionnels de santé remplaçants

En lien avec le réseau « Sancy Volcans » et le service de la Communauté de communes proposant un appui méthodologique à l'installation, prévoir 1 logement pour les porteurs de projet. Cela permettrait notamment d'offrir une solution de logement à la suite de l'hébergement proposé par la résidence entrepreneurs « Réseau de Développement Technologique Auvergne » (RDTA).

Fonctionnement du dispositif :

- Contacts entre porteurs de projets et Communauté de communes
- Evaluation du projet et proposition du service de logement passerelle
- Contractualisation : les porteurs de projet sont locataires
- Avancement du projet et accompagnement (6 à 12 mois)
- Installation sur un lieu définitif (= sortie du dispositif)

Le logement passerelle permettra au porteur de projet de découvrir le territoire, vérifier la cohérence entre son projet professionnel et son projet personnel, débiter la mise en place de son projet avant d'investir dans un logement propre.

Pour des professionnels de santé, le logement passerelle permettrait de faciliter leur installation pour remplacer des professionnels en congés, en arrêt maladie ou en formation.

Plusieurs initiatives de ce type existent en Auvergne :

- Sur la communauté de communes de Volvic Source et Volcans : la CC est propriétaire de plusieurs logements
- Sur le Pays de Murat : plusieurs gîtes ou logements sont loués à un tarif préférentiel pour les porteurs de projet sur des durées de 6 à 12 mois
- Sur Ardes Communauté, la CC est propriétaire de 2 logements
- La commune d'Aurillac est précurseur en la matière, les logements leur permettent aussi d'accueillir des stagiaires et des apprentis

Etapes de mise en œuvre :

- Acquisition / mobilisation d'un ou de plusieurs logements.
 - Possibilité d'acquérir un logement en centre-bourg à réhabiliter.
 - **Mobilisation possible d'une aide du Conseil Régional « logement public rural ».** Taux de subvention de 20% de la dépense subventionnable (acquisitions, travaux et honoraires) ; dépense subventionnable plafonnée à 18 000€ par logement.
 - **Mobilisation possible d'une aide du Conseil Régional « installation de nouveaux entrepreneurs ruraux ».** Taux de subvention de 40% de la dépense subventionnable (acquisitions, travaux et honoraires), dépense subventionnable plafonnée à 150 000€ HT. La subvention est conditionnée par un engagement explicite du maître d'ouvrage assurant que le logement ainsi aidé sera destiné à l'hébergement d'une personne

	<p>créant ou reprenant une activité sur le territoire de la commune. Le logement devra être <u>loué pendant au moins 3 ans à un nouvel entrepreneur</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation possible d'une aide du Conseil Général pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux (pour des logements qui n'appartiennent pas déjà à la collectivité ; sous-location exclue) : subvention de 130 €/m² de surface habitable, plafonnée à 13 000 € par logement réhabilité par un bailleur social délégataire ; subvention de 160 €/m² de surface habitable, plafonnée à 16 000 € par logement réhabilité par une collectivité maître d'ouvrage ○ Ou bien mobilisation d'un logement d'un bailleur ou appartenant à la communauté de communes que la communauté de communes loue, dans le but de sous-louer au porteur de projet (bail de sous-location) : un logement actuellement vacant identifié dans le parc public. ○ A Tauves, 1 à 2 logements sont envisagés pour l'accueil temporaire de professionnels de santé remplaçants. • Rédaction d'un règlement de fonctionnement (personnes ciblées, durée du contrat...) • Communication autour du dispositif auprès du réseau « Sancy Volcans » (partenaires pouvant « orienter » le porteur de projet vers le logement passerelle et capables d'accompagner le projet dans sa globalité). • Identification des porteurs de projet (via le service de la CC ou en s'appuyant sur les partenaires) • Contractualisation.
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'accompagnement du porteur de projet pour augmenter les chances d'installation définitive et de réussite du projet 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'installations sur la communauté de communes - Utilisation du logement (nombre de mois occupés par an)
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires financiers potentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Région Auvergne (réhabilitation d'un logement en centre-bourg ou Contrat Auvergne +) - Leader (les travaux doivent être terminés début 2015) <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les collectivités et les associations localement identifiées qui agissent dans les secteurs socio-économiques - Les associations locales, les chambres consulaires et les organisations professionnelles impliquées dans l'appui à la création et reprise d'entreprises - Le PNRVA - Les Boutiques d'initiatives (CREFAD) - Les professionnels de santé du territoire
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place en 2014 puis gestion du dispositif en continu 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre : (pour 1 logement passerelle)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et gestion du dispositif (0,1 ETP) - Coût du loyer (si sous-location) : environ 200€/mois, environ 2400€/an - Investissement (achat d'un logement à réhabiliter) (avec subvention de la Région) : 80 000€ à 100 000€, avec subvention pouvant aller jusqu'à 40% du coût de l'opération, soit 48 000€ à 60 000€ restants pour la communauté de communes

ORIENTATION 2 : REVITALISER LES CENTRES-BOURGS

ACTION 4 : CONTINUER À ENCOURAGER L'INSTALLATION DE COMMERCES EN CENTRE-BOURG

Objectifs : <ul style="list-style-type: none">- Renforcer l'offre de commerces de proximité (prévenir la fermeture de commerces dans les centres-bourg et garantir la mise à disposition de commerces de proximité aux habitants, justifiant de fait la présence d'habitation aux alentours tout en limitant les déplacements)	
Territoire visé : <ul style="list-style-type: none">- Communauté de communes	
Modalités opératoires : <ul style="list-style-type: none">- Faciliter le lien entre cédants d'entreprises/d'exploitations et éventuels repreneurs.- Constitution d'une base de données répertoriant en amont les éventuels cédants d'entreprises et les candidats à la reprise.- Organisation de rencontres : ex : « Accueils d'actifs » ; communiquer sur les aides existantes (ex : aide FRACAP - Fonds Régional d'Aide au Commerce et à l'Artisanat de Proximité ; subventions du Conseil Général pour l'aménagement de locaux à usage d'activités commerciales, y compris les éventuels travaux de réhabilitation ou de réaménagement intérieur de multiples ruraux existants...)	
Points de vigilance : <ul style="list-style-type: none">- Viabilité des commerces de centre bourg difficile, une aide publique est souvent nécessaire- Il y a peu de porteurs de projet	Indicateurs d'évaluation : <ul style="list-style-type: none">- Nombre de commerces repris sur la communauté de communes- Nombre de nouveaux commerces sur la communauté de communes
Le(s) pilote(s) de l'action : <ul style="list-style-type: none">- Communauté de communes	Acteurs mobilisés : <ul style="list-style-type: none">- Pays du Grand Sancy- Conseil Général- Conseil Régional- Réseau « Sancy Volcans »- Chambres de commerce
Calendrier de mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none">- Action continue sur la durée du PLH	Moyens engagés pour la mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none">- 0,2 ETP- Financements Leader : pour maintenir les derniers commerces- Financement « Multiple rural » du Conseil Général : plafonné à 30 000€- ARDTA (dispositif d'aide -paiement du loyer- pendant 3 mois ; cependant, ce dispositif n'est pas destiné aux repreneurs, uniquement aux porteurs de projets nouveaux)

ACTION 5 : ENGAGER DES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION DE CENTRES-BOURGS PAR LA MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE COORDONNÉE (OPAH OU PIG)

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Approfondir la connaissance du parc privé ancien ; - Repérer les immeubles et logements dégradés vacants, préciser les causes de cette vacance et mesurer la volonté des propriétaires à remettre ces logements sur le marché ; - Identifier les solutions possibles pour redonner un accès indépendant aux logements situés au-dessus des commerces ; - Repérer les îlots fortement dégradés sur lesquels une intervention publique apparaît indispensable et proposer des solutions appropriées (curetage...) ; - Lutter contre l'habitat indigne ; - Lutter contre la vacance en centre-bourg ; - Contribuer à la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs ; - Proposer des actions permettant de redynamiser les centres anciens des principales communes de la CC et leur redonner une attractivité résidentielle ; - Proposer un dispositif opérationnel adapté en calibrant les objectifs et les actions à engager sur chaque commune. 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes : zones spécifiques à préciser 	
<p>Modalités opératoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un dispositif pré-opérationnel PIG ou OPAH (obligatoire depuis 2013) qui permettra de cibler précisément les actions à engager sur la communauté de communes. Elle permettra également aux élus de se donner le temps de la réflexion sur la volonté et les modalités d'intervention (territoire cible, objectifs prioritaires, aide à développer...) en s'appuyant sur les enseignements des précédentes OPAH. <ul style="list-style-type: none"> o Cette étude pré-opérationnelle devra être mutualisée avec les EPCI de Rochefort-Montagne et du Massif du Sancy : une étude pré-opérationnelle commune permettra de mutualiser les coûts. En fonction des résultats de l'étude un même dispositif d'OPAH pourra être mis en place : une même convention OPAH peut être signée, avec des objectifs communs aux 3 EPCI ou distincts. Le coût de l'ingénierie serait alors moins lourd pour les 3 collectivités. - Définition précise des objectifs et des actions à engager, et, le cas échéant, des territoires prioritaires <ul style="list-style-type: none"> o Possibilité de prévoir une aide complémentaire à celles existantes (aides du département, aides de l'ANAH, ECO prêt à taux zéro Spécifique ANC, aides de la CAF, des caisses de retraite...) pour l'amélioration de la qualité du bâti. S'il y a un co-financement de l'agence de l'eau, l'ANAH peut participer au financement de la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs. o Intégrer, le cas échéant, les actions qui sont ciblées dans le PLH et qui répondent aux objectifs visés dans le PIG / l'OPAH. o Envisager des financements complémentaires aux aides existantes (ex : fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)) - Montage opération du PIG ou OPAH et signature d'un protocole d'accord entre la CC et l'Etat <ul style="list-style-type: none"> o Il est possible d'avoir, pour un même PIG ou OPAH, plusieurs CC signataires, avec, si nécessaire, la définition d'objectifs spécifiques à chaque CC. 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coût de l'ingénierie (étude pré-opérationnelle ; animation du dispositif...) : une mutualisation à envisager pour les 3 EPCI du Grand Sancy 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réhabilités

<p><u>Le(s) pilote(s) de l'action :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pays du Grand Sancy Communauté de communes 	<p><u>Acteurs mobilisés :</u></p> <p>Partenaires financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général + ANAH (financement de l'étude pré-opérationnelle) - ANAH - Communes - ... <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ANAH - Conseil Général - Pays - Communes - Agence de l'eau (assainissement) - ...
<p><u>Calendrier de mise en œuvre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Etude pré-opérationnelle à débuter en 2015 - PIG / OPAH sur 3 ou 6 ans : début envisagé en 2016 	<p><u>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi : 0,5 ETP - Coût estimatif : 30 000 à 50 000€ pour l'étude pré-opérationnelle (à mutualiser pour les 3 EPCI) ; 60 000€ (HT) par an (sur 3 ou 6 ans) - Aide du Conseil Général pour le financement de l'étude pré-opérationnelle : 60 %, plafonnée à 7 000 €. Pour l'animation - Aide de l'ANAH pour le financement de l'étude pré-opérationnelle (pouvant aller jusqu'à 50% du coût de l'étude) - Aide de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH - Aide du Conseil Général pour le financement des travaux de réhabilitation pour l'assainissement non collectif (uniquement pour les ouvrages identifiés comme « points noirs » conformément aux conclusions de l'étude diagnostique réalisée par le SPANC)

ACTION 6 : METTRE EN PLACE UNE PRIME POUR LES LOGEMENTS VACANTS REMIS SUR LE MARCHÉ ET /OU UNE TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Objectifs :

- Attirer de nouveaux habitants dans les centres-bourgs sans favoriser l'étalement urbain
- Remettre sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans
- Proposer aux propriétaires de conventionner leur logement afin d'offrir des loyers modérés aux nouveaux arrivants

Territoire visé :

- Communauté de communes, en particulier les communes dont la progression du taux de vacance est la plus dynamique (Larodde, Singes, Saint-Julien-Puy-Lavèze, Cros, Saint-Sauves-d'Auvergne).

Contexte :

La vacance est très élevée sur le territoire de la communauté de communes (13% de taux de vacance en 2008).

Deux explications principales ont pu être identifiées :

- Les **logements anciens**, la plupart localisés dans les centre-bourgs, peuvent parfois demander d'importants travaux de rénovation ou d'entretien pour être habités (mise aux normes, isolation, réagencement pour correspondre aux besoins des ménages actuels...), si bien que les propriétaires préfèrent les laisser vacants. La mise en place d'une OPAH (cf. action 5) est un moyen de résorber la vacance, via la réhabilitation et la mise aux normes de ces logements.
- La vacance est également liée à des **successions** pour lesquelles le bien en indivision tarde à être vendu ou ré-habité.

Cette action pourrait être mise en place dans le cas où une OPAH ou un PIG ne ciblerait pas ces logements.

Modalités opératoires :

- **Verser une prime aux propriétaires de logements vacants (par exemple depuis plus de deux ans) qui acceptent de remettre leur logement sur le marché locatif :**
 - o Définir le montant de la prime : proposition : 1 500€ par logement
 - o Définir le nombre maximum de dossiers subventionnés par an.
 - o Conditionner le versement de la prime au respect de tout ou partie des conditions suivantes :
 - La location en dessous du prix du marché
 - Le conventionnement auprès de l'ANAH, avec ou sans travaux, par lequel le propriétaire s'engage à pratiquer un loyer encadré en contrepartie duquel il bénéficie d'un abattement fiscal et, le cas échéant, d'une subvention pour travaux (cf. action 9)

Cette prime viendrait en complément des aides déjà existantes :

- Aide de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs (25 à 35% selon la nature des travaux et dans la limite d'un plafond de dépenses) (sans condition de ressources pour le propriétaire bailleur, mais avec plafonds de ressources pour les locataires) pour le financement de travaux lourds (réhabilitations logement indigne ou très dégradé) ; travaux d'amélioration (sécurité / salubrité ; adaptation à la dépendance) ou de lutte contre la précarité énergétique
- Subvention du Conseil Général (15% du montant des travaux HT ; plafonnée à 11 500€HT) pour les propriétaires bailleurs bénéficiaires de l'aide de l'ANAH (ci-dessus) et s'engageant à louer leur logement à titre de résidence principale pendant 9 ans à des locataires bénéficiaires du RSA, ou jeunes concernés par le volet du PDI et de lutte contre les exclusions, ménages confrontés à de grandes difficultés sociales
- **De façon complémentaire, envisager l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), ([Code général des impôts : article 1407 bis](#)).**
 - o Depuis 2012, les EPCI à fiscalité propre, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat, peuvent en effet instaurer la THLV sur le territoire de leurs communes dès lors qu'elles n'ont pas elles-mêmes instauré cette taxe.
 - o Cette taxe s'applique aux logements à usage d'habitation (appartements ou maisons) vacants depuis (*a minima*) plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition.

<ul style="list-style-type: none"> ○ Les logements vacants indépendamment de la volonté du propriétaire (ex : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur), les logements nécessitant des travaux importants pour être habitables sont exonérés de cette taxe. La THLV ne concerne pas non plus les résidences secondaires. ○ La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement (la même que celle retenue pour la taxe d'habitation). Cette base ne fait l'objet d'aucun allègement. Les taux applicables correspondent aux taux communal et, le cas échéant, syndical de la taxe d'habitation de l'année d'imposition. Le montant obtenu est majoré de frais de gestion et éventuellement d'un prélèvement pour base élevée. 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le coût du repérage des logements vacants répondants aux critères évoqués ci-dessus - Veiller à garantir la qualité des logements remis sur le marché 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements vacants remis sur le marché - Nombre de logements conventionnés
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes - ANAH <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ANAH - DGFIP
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réflexion à débiter en 2015 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi : voir animation et suivi du PLH (action 20) - A définir en fonction du montant de la prime

ORIENTATION 3 : AIDER AU MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES

ACTION 7 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DES HABITANTS DANS LE PARC ACTUEL ET PRÉVENIR LA PERTE D'AUTONOMIE

Objectifs :

- Anticiper la problématique de la prise en charge de la dépendance
- Recenser l'ensemble des logements adaptés sur la communauté de communes (parc social, parc privé, parc communal) et les besoins des personnes âgées en matière d'adaptation du logement
- Inciter le public âgé (cadre CLIC) à engager des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement en mobilisant les aides existantes (ANAH, CG, caisses de retraite...)
- Améliorer la fluidité du parcours résidentiel des personnes âgées dépendantes dont le domicile n'est plus adapté à leur situation

Territoire visé :

- Communauté de communes

Contexte :

- Une tendance prononcée au vieillissement de la population pour toutes les communes de la CC, à l'exception de Singles
- En dehors des communes de Tauves et de La-Tour-d'Auvergne, où sont localisés les deux EHPAD du territoire, l'ensemble des personnes âgées de 80 ans et plus vivent encore à domicile
- 87% des personnes âgées de 80 ans et plus sont propriétaires de leur logement

Modalités opératoires :

- **Diagnostiquer les solutions d'offre de logements adaptés et les besoins à l'échelle du territoire :**
 - o Faire un état des lieux des types d'offre existante et des produits réalisables (neuf et ancien)
 - o Inciter les communes qui souhaitent intervenir sur leur patrimoine à prévoir la réalisation de diagnostics sociaux et techniques au domicile des personnes âgées : identification des éventuelles difficultés sociales rencontrées par ces personnes et définition des besoins d'adaptation du logement
 - o Dans le parc social existant, faire une cartographie des logements adaptés et identifier des logements qu'il serait intéressant d'adapter au vu de leur localisation et de leur environnement (proximité de commerces, services, lignes de bus...).
- **Renforcer la communication sur les enjeux liés à l'adaptation et sur les financements existants** pour l'adaptation du logement des personnes âgées propriétaires occupants :
 - o Prévoir la réalisation et la diffusion d'un fascicule auprès du grand public (s'appuyer sur l'ADIL) et / ou l'organisation de réunions d'information pour sensibiliser élus et grand public.
 - o Aides de l'ANAH, subventions CARSAT, aide de la MSA, FAPOD, FASCI, aides du Conseil Général pour l'adaptation des logements aux personnes handicapées ou propriétaires occupants avec de faibles niveaux de ressources, ...
- **Assurer le suivi des adaptations de logements** et permettre aux personnes âgées avec de faibles niveaux de ressources de changer de logement dans certains cas, pour accéder à un logement plus adapté à l'évolution de leur situation (notamment dans le parc social)
- **Réfléchir à la mise en place de solutions de logement innovantes** type « colocation intergénérationnelle » ou « un toit contre un service ». Le CIAS pourrait porter et animer cette réflexion.
 - o Sensibiliser les personnes âgées à la possibilité de sous-louer une partie de leur logement à un tiers (avec l'accord préalable du propriétaire bailleur si la personne âgée est locataire de son logement).
 - o Réfléchir au développement de l'initiative « un toit contre un service » sur le territoire.

<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les personnes âgées isolées peuvent être difficiles à toucher - Des personnes âgées qui peuvent parfois être réticentes à accepter la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements occupés par leurs propriétaires bénéficiant de subventions pour des travaux d'adaptation à la dépendance et profil des bénéficiaires (âge et niveau de ressources) - Nombre de logements réhabilités
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Communes - ANAH - Caisses de retraites (CARSAT Auvergne MSA, RSI, CNRACL...) - 1% logement - Bailleurs sociaux <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes - Conseil Général - ADIL - CIAS - CLIC - Ophis (veille sur les solutions de logement innovantes pour répondre à l'enjeu du vieillissement)
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action continue sur la durée du PLH 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi : voir suivi et animation du PLH (action 20)

ACTION 8 : PRODUIRE DES LOGEMENTS ADAPTÉS POUR LES PERSONNES ÂGÉES OU À MOBILITÉ RÉDUITE DANS L'OFFRE NOUVELLE

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper la problématique de la prise en charge de la dépendance - Faciliter l'accès au logement des personnes âgées ou à mobilité réduite en mettant en relation l'offre et la demande - Engager des actions permettant de développer une offre de logements adaptés 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p>Modalités opératoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la base du travail de recensement conduit dans le cadre de l'action 7, inciter les opérateurs à prévoir la construction de logements « accessibles » et/ou « adaptés », proches de l'offre commerciale et de services, pour répondre aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite : <ul style="list-style-type: none"> o Envisager la fixation d'un seuil plancher (de l'ordre de 10%) pour l'intégration de logements adaptés dans tout programme neuf en locatif social, ou toute opération d'accession groupée - Inciter les communes à intégrer dans les PLU la problématique du vieillissement en réservant des espaces pour des opérations de logement innovantes pour les seniors : <ul style="list-style-type: none"> o Formes d'habitat adaptées aux seniors, intermédiaires entre logement ordinaire et structure d'hébergement collective médicalisée o Formes d'habitat groupé, intégrées dans le tissu urbain, comprenant des logements adaptables o Critère de la proximité des services, en s'appuyant sur les diagnostics accessibilité déjà réalisés o Possibilité de mobiliser Ophis pour la construction d'habitat dédié aux seniors type « Maison d'accueil familial » (ex : plusieurs petits appartements adaptés avec un appartement destiné à un ménage qui s'engage à réaliser de menus services pour les personnes âgées résidentes, en contrepartie, le ménage est logé à titre gratuit). Le portage et la gestion de la structure serait réalisé par la commune, la communauté de communes ou le CIAS. - Poursuivre la réflexion engagée avec le Conseil Général et l'ARS pour le développement d'une offre destinée aux personnes âgées et aux personnes handicapées avec notamment l'extension du nombre de places en EHPAD (La Tour d'Auvergne et Tauves). Engager une discussion avec le Conseil Général pour inscrire des projets de développement de logements ou de structures d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées dans le futur schéma gérontologique (en cours de révision). 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements neufs adaptés au handicap ou à la dépendance - Caractéristiques et nombre de logements réalisés en structures dédiées aux seniors, notamment dans des formes innovantes d'habitat
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes et communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil général - Bailleurs - Communes - ... <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bailleurs - Communes
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action continue sur la durée du PLH 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi (en lien avec les bailleurs et les communes) : voir suivi et animation du PLH (action 20) - Pour la création d'une « maison d'accueil familial » : équivalent au coût de création d'un logement social (possibilité de co-financements type « Fondation de France »)

ACTION 9 : DÉVELOPPER DES SERVICES MUTUALISÉS SE DÉPLAÇANT AU DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES (PORTAGE DE REPAS, LIVRAISON DE MÉDICAMENTS...)

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper la problématique de la prise en charge de la dépendance - Faciliter le maintien à domicile en développant des services adaptés 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p>Contexte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La quasi-totalité des personnes âgées du territoire vit seule. - Des services d'aide à domicile existent déjà sur le territoire (portage de repas, SAAD (CIAS, ADMR ; ADHAP Service ; APAMAR), SSIAD...). Cependant, étant donné l'évolution du profil de la population, il apparaît important de pouvoir développer et diversifier ces services se déplaçant à domicile. 	
<p>Modalités opératoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifier les services mutualisables à destination des personnes âgées en s'appuyant notamment sur le CLIC, les CCAS / communes et l'étude des besoins des personnes âgées réalisée en 2007 - Identifier les commerces / professionnels susceptibles de pouvoir se déplacer / proposer une offre à domicile. - Organiser (conventions de partenariats) les mutualisations de services se déplaçant à domicile (ex : aide-ménagère intervenant à domicile et livraison de médicaments) - Effectuer une veille sur les entreprises intervenant à domicile (coiffeurs...) <p>Cette action interviendrait en complément de l'intervention du CLIC qui remplit une triple mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est chargé de <i>l'accueil, l'écoute, l'information et l'orientation</i> des personnes âgées et de leurs familles ainsi que de l'évaluation des besoins des familles et la constitution des dossiers ; - Il met en place des <i>actions collectives de prévention</i> (par exemple : prévention routière, alimentation, mémoire) ; - Il constitue un <i>observatoire local</i>, recueillant l'ensemble des informations relatives à ce qui existe à destination des personnes âgées sur le territoire et relevant les manques afin de les faire remonter à un niveau décisionnel. 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les personnes âgées isolées peuvent être difficiles à toucher 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement des services à domicile - Diversité des services à domicile
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes - CIAS 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Communes - Caisses de retraites (CARSAT Auvergne, MSA, RSI, CNRACL...) <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CLIC - Communauté de communes de Rochefort-Montagne (<i>action mutualisable à l'échelle des 2 communautés de communes</i>) - Communes - SAAD - SSIAD - Conseil Général - MSA - CARSAT - Associations
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2014 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi : voir suivi et animation du PLH (action 20)

ORIENTATION 4 : MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉS

ACTION 10 : ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À LOYER CONVENTIONNÉ

Objectifs :

- Développer le parc locatif de qualité à loyer modéré sur le territoire intercommunal
- Améliorer la qualité du parc locatif
- Conventionner 22 à 27 logements en 6 ans soit 4 à 5 logements par an.

Territoire visé :

- Communauté de communes

Contexte :

En conventionnant avec l'ANAH, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier **d'un taux d'abattement fiscal sur les revenus fonciers bruts (jusqu'à 60% en cas de convention à loyer social ou très social)**

Si des travaux sont nécessaires dans un logement dégradé ou très dégradé, le propriétaire peut également avoir droit à une subvention pour travaux de l'ANAH.

En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer le logement pendant au moins 9 ans dans le cadre d'une convention avec travaux, à :

- un loyer plafonné (en zone C : 5,31€/m² pour les loyers « sociaux » ; 5,12€/m² pour les loyers « très sociaux » ; valeurs au 1^{er} janvier 2013) ;
- des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, ne dépassent pas certains plafonds de ressources (voir ci-dessous : revenu fiscal de référence année n-2).

Ménages bénéficiaires

Pour les conventions à loyer social (au 1^{er} janvier 2013)

Composition du foyer	Plafonds de ressources annuelles (zone C)
1 personne seule	19 834
2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des couples de jeunes ménages dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans	26 487
•3 personnes •ou 1 personne seule avec 1 personne à charge •ou 1 couple de jeunes ménages (dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans) sans personne à charge	31 853
•4 personnes •ou 1 personne avec 2 personnes à charge	38 454
•5 personnes •ou 1 personne avec 3 personnes à charge	45 236
•6 personnes •ou 1 personne avec 4 personnes à charge	50 981
Personne à charge supplémentaire	+ 5 687

Pour les conventions à loyer très social

Composition du foyer	Plafonds de ressources annuelles (zone C)
1 personne seule	10 908
2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des couples de jeunes ménages dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans	15 894
•3 personnes •ou 1 personne seule avec 1 personne à charge •ou 1 couple de jeunes ménages (dont la somme des	19 111

âges est au plus égale à 55 ans) sans personne à charge	
•4 personnes •ou 1 personne avec 2 personnes à charge	21 266
•5 personnes •ou 1 personne avec 3 personnes à charge	24 881
•6 personnes •ou 1 personne avec 4 personnes à charge	28 040
Personne à charge supplémentaire	+ 3 127

Montant de la subvention ANAH

- Il varie en fonction de la nature des travaux. Ainsi, le montant de la subvention est plafonné à : variation possible selon la réglementation Anah applicable au dépôt du dossier

À noter : l'ANAH apprécie l'opportunité de subventionner les travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental du projet.

Seuil minimal de travaux

Les demandes de subvention ne sont recevables, en principe, uniquement si le montant des travaux subventionnables atteint le minimum de 1.500 € HT par dossier.

Cumul de la subvention

La subvention ANAH peut se cumuler avec :

- un prêt conventionné,
- un prêt épargne logement,
- un prêt bancaire,
- un prêt 1% logement,
- un prêt locatif social,
- un éco-prêt

Les plafonds de loyers conventionnés définis par l'ANAH étant supérieur au prix observé sur le marché, il s'agit pour le propriétaire d'une opportunité particulièrement intéressante.

Modalités opératoires :

- Informer et communiquer largement sur le dispositif d'amélioration de l'habitat permettant de favoriser le développement d'une offre locative conventionnée dans les supports de communication existants (bulletins municipaux et communautaires, affichages dans les lieux publics...).

Points de vigilance :

- Les loyers définis par l'ANAH étant supérieurs au loyer de marché, les logements réhabilités ne répondront pas nécessairement aux ménages avec les plus faibles niveaux de revenus.

Indicateurs d'évaluation :

- Nombre de logements conventionnés (objectif = 30 à 36 logements en 6 ans)

Le(s) pilote(s) de l'action :

- Communauté de communes

Acteurs mobilisés :

Partenaires financiers possibles :

- ANAH
- Conseil Général

Partenaires opérationnels :

- ANAH

Calendrier de mise en œuvre :

- Action continue sur la durée du PLH

Moyens engagés pour la mise en œuvre :

- Animation et suivi : voir suivi et animation du PLH (action 20)

ACTION 11 : DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES À FAIBLES NIVEAUX DE RESSOURCES

Objectifs :																						
<ul style="list-style-type: none"> - Développer le parc locatif à loyer modéré sur le territoire intercommunal, en lien avec les orientations du PDALPD du Puy-de-Dôme - Créer entre 12 et 15 logements locatifs sociaux (PLAI, PLS, PLUS) - Produire (neuf ou réhabilitation) entre 11 et 16 logements en accession sociale (PSLA ou autre type d'aide pour l'accession à la propriété) 																						
Territoire visé :																						
<ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th style="text-align: center;">Logements à produire par type</th> <th style="text-align: center;">Min</th> <th style="text-align: center;">Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Locatif aidé (PLAI, PLS, PLUS)</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Accession sociale à la propriété</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Locatif conventionné ANAH</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">36</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Locatif loyer libre</td> <td style="text-align: center;">61</td> <td style="text-align: center;">81</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Accession libre</td> <td style="text-align: center;">238</td> <td style="text-align: center;">320</td> </tr> <tr style="background-color: #d3d3d3;"> <td style="text-align: center;">Total</td> <td style="text-align: center;">352</td> <td style="text-align: center;">468</td> </tr> </tbody> </table>		Logements à produire par type	Min	Max	Locatif aidé (PLAI, PLS, PLUS)	12	15	Accession sociale à la propriété	11	16	Locatif conventionné ANAH	30	36	Locatif loyer libre	61	81	Accession libre	238	320	Total	352	468
Logements à produire par type	Min	Max																				
Locatif aidé (PLAI, PLS, PLUS)	12	15																				
Accession sociale à la propriété	11	16																				
Locatif conventionné ANAH	30	36																				
Locatif loyer libre	61	81																				
Accession libre	238	320																				
Total	352	468																				
<p>PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Financement (prêt CDC et prime Etat) pour la réalisation de logement pour les familles les plus défavorisées. Les plafonds de ressources du PLAI sont < à 60 % des plafonds de ressources PLUS (exemple une famille de 4 personnes le plafond de ressources correspond à un revenu imposable de 15 836 €)</p> <p>PLS : Prêt Locatif Social. Financement (prêt CDC) pour la réalisation de logements sociaux. Les plafonds de ressources des ménages candidats sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 % (exemple : pour une famille de 4 personnes le plafond des revenus imposables est de 37 226 €)</p> <p>PLUS : Prêt Locatif à Usage Social. Financement (prêt CDC et prime Etat) pour la réalisation de logements sociaux ; 75 % des ménages peuvent prétendre à ce type de logement (exemple : pour une famille de 4 personnes, le plafond de ressources correspond à un revenu imposable de 28 635 €). Pour chaque opération de logements financés en PLUS, 30 % des logements doivent être occupés par des familles dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds et 10 % peuvent être loués à des ménages dont les ressources sont inférieures à 120 % des plafonds</p> <p>PSLA : Prêt Social Location Accession. Financement pour la réalisation de logements sociaux dont les occupants, dans un premier temps locataires deviendront propriétaires.</p>																						
<p>NB : au 05/08/2013, le fichier des demandes partagées par tous les bailleurs sociaux du département comptabilisait 21 demandes actives de logement social sur le territoire de la CC de Sancy Artense.</p>																						
Modalités opératoires :																						
<ul style="list-style-type: none"> • Création de 7 logements sociaux à La Tour d'Auvergne (démarrée) (Auvergne Habitat) • Finaliser les projets de création de 3 logements sociaux à Tauves et 2 logements sociaux à Saint-Sauves (Auvergne Habitat) (démarrage 2014). • Portage foncier des projets via l'EPF-Smaf (voir fiche action 17) 																						
Points de vigilance :	Indicateurs d'évaluation :																					
-	- Atteinte des objectifs fixés dans le PLH																					
Le(s) pilote(s) de l'action :	Acteurs mobilisés :																					
- Communauté de communes	<p>Partenaires financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général (jusqu'à 5000€ pour les logements en PLAI) - Conseil Régional (jusqu'à 18 000€ par logement et 90 000€ par programme pour les projets d'aménagement de logements locatifs publics dans des bâtiments existants ou pour la création de logements sociaux en PLUS via l'acquisition-amélioration, la démolition reconstruction ou la construction dans les « dents creuses » (pour les EPCI situées en ZRR) - Bailleurs sociaux <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bailleurs sociaux 																					

	<ul style="list-style-type: none"> - DDT - Conseil Général - EPF
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démarrage 2013 - 2014 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le coût des différentes opérations en locatif aidé ou en accession sociale à la propriété pour la CC ou la commune devra être <u>estimé et négocié avec les bailleurs</u> (estimation : 5 000€ à 8 000€ par logement social avec livraison d'un terrain viabilisé)

ACTION 12 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT D'URGENCE

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pouvoir proposer une solution de logement aux ménages en situation d'urgence 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p>Contexte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de logements d'urgence sur le territoire communautaire - Des besoins non couverts existent sur le département du Puy-de-Dôme et sont exprimés dans le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) (volet hébergement du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)) du Puy-de-Dôme 	
<p>Modalités opératoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engager une réflexion sur les modalités de réponse aux besoins d'hébergement d'urgence des ménages les plus fragilisés : <ul style="list-style-type: none"> o Prendre attache auprès du Conseil général, du CIAS et des différents acteurs associatifs compétents dans le domaine de l'accompagnement des publics en très grande précarité pour évaluer les besoins en logement d'urgence sur le territoire de la CC - Selon l'importance des besoins identifiés, envisager la participation de la CC aux différentes commissions existantes en matière de logement d'urgence, afin de mieux faire remonter les besoins locaux et les situations difficiles rencontrées dans les communes rurales de la CC. - Envisager la mobilisation de certains logements communaux vacants et/ou la réhabilitation d'un ou deux logements vacants en centre-bourg affectés à l'hébergement d'urgence, par exemple à Saint-Sauves ou Singles (actuellement 3 logements communaux libres à Singles) – envisager la possibilité de mettre en place un bail à réhabilitation. 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à conserver un logement « libre » pour répondre aux situations d'urgence - Veiller à accompagner le résident vers une solution de logement pérenne - Les logements proposés devront être meublés 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recensement effectif des besoins de logement d'urgence - Nombre de situations évoquées en commissions grâce à la participation de la CC - Nombre de situations d'urgence résolues - Nombre de logements affectés à l'hébergement d'urgence
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - DDSCS - CIAS - Bailleurs sociaux - Acteurs associatifs - Communes
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A débuter en 2014 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,1 ETP - Des subventions PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) restent possibles depuis 2011, pour la création de places d'hébergement à partir de logements vacants dans le parc HLM situé dans les zones où le marché du logement est détendu (zones B2 et C) : aide de 65€/m² plafonnée à 6 500€ par logement quand le maître d'ouvrage est un bailleur social ; aide de 80€/m² plafonnée à 8000€ par logement quand le maître d'ouvrage est une collectivité – le logement devra garder son statut de logement social (loyer pouvant être à la charge de la communauté de communes).

ORIENTATION 5 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT

ACTION 13 : SENSIBILISER LES INTERVENANTS DU TERRITOIRE AUX SITUATIONS D'INDIGNITÉ

Objectifs :

- Favoriser le repérage et le signalement des situations de logement potentiellement indigne pour éventuellement engager des opérations de rénovation
- Améliorer la qualité du parc existant, en lien avec les orientations du PDALPD du Puy-de-Dôme

Territoire visé :

- Communauté de communes

Modalités opératoires :

Contexte

Selon l'article 84 de la loi du 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Sont concernés :

- les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage. Il s'agit notamment, des caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons..).
- les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

La notion d'habitat indigne inclut les infractions [au](#) règlement sanitaire départemental. Cependant, dès lors qu'il n'y a pas de risque pour la santé ou la sécurité des occupants, elle ne recouvre ni les logements inconfortables (c'est-à-dire ne disposant pas à la fois d'une salle d'eau, de toilettes intérieures, d'un chauffage central), ni les logements vétustes (notion qui renvoie à l'entretien), ni les logements non "décents" au sens de la loi du 13 décembre 2000.

Sur la communauté de communes, 17% des résidences principales sont jugées potentiellement indignes. Pourtant, on recense relativement peu de signalements : seulement 11 sur l'ensemble du Pays de mars 2009 à novembre 2011 (dans le cadre de la MOUS), (5 sur la communauté de communes de Sancy Artense). Sur ces 11 logements signalés, 3 ont été déclarés insalubres, et 8 en infraction du RSD ou indécents.

La création du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne vise à fédérer toutes les initiatives locales et à associer l'ensemble des acteurs et collectivités concernés pour parvenir à une meilleure connaissance des situations et faciliter leur traitement.

Il permet la mise en réseau des acteurs à deux échelles : une réunion départementale pour la coordination et les actions de promotion (guichet unique, assuré par l'ADIL 63), et des comités techniques et sociaux pour le traitement et le suivi de chaque situation (instances territorialisées ; animation par la DDT 63).

Le guichet unique centralise les signalements grâce notamment au Relevé d'Observation du Logement (ROL) (support de croisement des informations de tous les partenaires). Une visite des logements est alors effectuée (quasi-systématiquement) par l'opérateur spécialisé, puis le résultat du diagnostic est analysé en comité technique et social qui propose un traitement global (travaux, aides mobilisables, accompagnement social). Cela permet d'enclencher, avec les propriétaires, un accompagnement pour le montage éventuel d'un dossier de subvention.

Etapes de mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la connaissance locale du dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne (Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne) : s'appuyer sur la DDT 63 ou le Conseil Général pour organiser des réunions de présentation. Sensibiliser les intervenants à domicile et acteurs locaux et élus, aux problématiques d'indignité en s'appuyant sur le CLIC, sur le CIAS et sur les circonscriptions du Conseil Général • <i>Dans l'hypothèse de la mise en place d'une étude pré-opérationnelle OPAH (voir fiche action 5), le repérage des situations d'indignité pourra être réalisé dans ce cadre ce qui permettra d'avoir une meilleure connaissance du nombre de logements à cibler.</i> 	
Points de vigilance : -	Indicateurs d'évaluation : <ul style="list-style-type: none"> - Evolution du nombre de ROL - Nombre de dossiers traités en comité technique et social
Le(s) pilote(s) de l'action : <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	Acteurs mobilisés : Partenaires opérationnels : <ul style="list-style-type: none"> - ADIL 63 - DDT 63 - ARS - Conseil Général - CAF - MSA - CIAS - CLIC - ANAH
Calendrier de mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Action continue sur la durée du PLH 	Moyens engagés pour la mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi : voir suivi et animation du PLH (action 20)

ACTION 14 : ADHÉRER AU PROGRAMME « HABITER MIEUX »

Objectifs :

- Encourager les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation pour améliorer la performance énergétique de leur logement et ainsi lutter contre la précarité énergétique
- Améliorer la qualité énergétique du parc existant occupé par les propriétaires

Territoire visé :

- Communauté de communes

Modalités opératoires :

Contexte

L'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ont mis en œuvre le programme national d'aide à la rénovation thermique des logements « **Habiter Mieux** ».

Avec une dotation d'1,35 milliards d'euros dont 500 millions d'euros provenant des investissements d'avenir et 600 millions de la part de l'ANAH, le programme « Habiter Mieux » a pour ambition d'aider, sur la période 2010-2017, 300.000 propriétaires occupants aux revenus modestes en situation de précarité énergétique à financer des travaux de rénovation thermique.

L'aide « Habiter Mieux » est fixée à **3000 € (décret paru en juin 2013)**. Mais si elle est complétée par une collectivité locale, la participation de l'État peut être portée à **3500 €**.

Cette aide s'ajoute à la subvention « classique » de l'ANAH, elle-même rendue plus incitative depuis le 1er juin 2013 et qui peut atteindre plus de 10 000 €. Au total, les aides publiques (aides complémentaires du Conseil Général, CAF, MSA...) permettent de financer 40% à 80% de l'opération.

Sur le territoire de la Communauté de Communes, le département estime à **1 074 le nombre de propriétaires occupants éligibles**.

Les conditions d'octroi de l'aide « Habiter Mieux » :

- 1) Être **propriétaire occupant** de sa résidence principale, achevée depuis plus de quinze ans, et respecter les **plafonds de ressources** conditionnant les aides de l'ANAH

	Hors Ile-de-France	
	Très modeste	Modeste
1	14 173 €	18 170 €
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123 €	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
par personne sup.	+ 4 200 €	+ 5 382 €

- 2) Habiter un logement situé dans un département ayant signé un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.
- 3) Réaliser des **travaux améliorant d'au moins 25% la performance énergétique** du logement.
- 4) Une seule aide par logement et par bénéficiaire peut être versée.

Nouveauté 2013 : ouverture du dispositif aux propriétaires bailleurs

Une aide Habiter mieux pour les propriétaires bailleurs (prime de 2000 €, à compter de la parution du décret prévue mi 2013) quand les travaux engagés sur un logement locatif permettent un gain énergétique de 35%. Dans ce cas, **le propriétaire bailleur peut bénéficier d'une aide sur travaux au taux de 25%** avec un plafonnement à 750€ de travaux aidés par m2. Tout dossier de ce type doit remplir en outre les conditions

suivantes :

- Logement conventionné social ou très social
- Atteinte d'une étiquette D après travaux

Le département du Puy-de-Dôme a signé en novembre 2011 un Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique si bien que tout propriétaire occupant peut bénéficier d'une aide de l'ANAH pour la rénovation de son logement, si les 2 autres conditions d'octroi sont respectées (voir ci-dessus).

Le CLE stipule à l'article 12 « Protocoles territoriaux et thématiques » que le contrat est ouvert à toutes les collectivités qui souhaitent contribuer à l'objectif de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants dans le département par la voie de signature d'un protocole territorial ou thématique d'engagement. Ces protocoles ont pour objet de préciser l'apport et le rôle de la collectivité et sont signés avec le Préfet, représentant de l'Etat et de l'Anah dans le département. Les communes s'engagent par exemple à :

- Communiquer sur les aides du programme
- Organiser régulièrement un comité technique et social sur leur territoire associant les organismes sociaux et les élus pour repérer les situations de précarité énergétique
- Missionner leur opérateur d'ingénierie pour donner suite à toutes les fiches de repérage qui leur seront communiquées par les travailleurs sociaux du Conseil Général, de la Carsat, de la MSA ou de la CAF (également signataires du CLE).

Ainsi, plusieurs communes et communautés de communes du département ont également signé ce CLE et accordent une somme allant de 300 à 500€ supplémentaires aux ménages. En contrepartie, l'ANAH majore d'autant la prime FART.

La deuxième génération de CLE couvre la période 2014-2017 (prolongation du premier CLE par avenant).

Etapes de mise en œuvre :

- **Signature avec le Conseil Général d'un protocole d'accord :** apporter un bonus d'aide de 400€ par dossier
- Par la signature du protocole, la Communauté de communes s'engage à :
 - Repérer et informer un certain nombre de propriétaires éligibles,
 - Former des agents territoriaux aux enjeux de la rénovation thermique
 - Bonifier l'aide d'un montant de 400€.
 - Transmettre au comité de pilotage du CLE les bilans des actions engagées sur son territoire

Objectifs :

- Aide de 400€ aux **8 premiers dossiers par an** (correspond à l'objectif défini au niveau du département : 8 logements en 2014)

Points de vigilance :

-

Indicateurs d'évaluation :

- Nombre de dossiers d'aide déposés
- Nombre de dossiers aidés

Le(s) pilote(s) de l'action :

- Communauté de communes

Acteurs mobilisés :

Partenaires institutionnels et financiers :

- Conseil Général
- ANAH

Partenaires opérationnels :

- Société coopérative Procivis Sacicap du Puy-de-Dôme (peut apporter des financements aux familles à ressources très modestes)
- Espace Info Energie
- MSA
- CAF
- CARSAT
- ADIL

	<ul style="list-style-type: none"> - PACT Puy de Dôme - Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature du protocole début 2014 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Temps de coordination et d'information (15h) (voir suivi et animation du PLH (action 20)) - Budget: pour 8 dossiers par an : 3 200€ / an

ACTION 15 : FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ PAR LA RÉHABILITATION DURABLE DU PATRIMOINE BÂTI

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité du territoire par l'amélioration du parc de logements - Lutter contre le phénomène de vacance - Proposer des logements sans consommation foncière et permettre l'atteinte des objectifs de réhabilitation fixés dans le PLH 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p>Modalités opératoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les porteurs privés dans leur projet de réhabilitation du bâti ancien en vue d'en faire leur résidence principale. • Attribution d'une aide financière à la maîtrise d'œuvre pour les porteurs de projets respectant un cahier des charges précis permettant une réhabilitation de logements, respectueuse de l'environnement et conforme aux orientations du PLH. • Envisager la possibilité de passer par un porteur public pour la réalisation de travaux (bail à réhabilitation) pour un propriétaire souhaitant s'installer sur le territoire 	
<p>Etapes de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'un territoire cible : envisager la possibilité de mobiliser des financements du Conseil Général pour la réalisation d'une étude de définition pré-opérationnelle • Etudier avec le Conseil Général la possibilité de mobiliser le Fonds de Renouveau Rural et Urbain • Négociation avec les partenaires sur leur engagement possible dans l'action • Mise en place d'un comité technique associant les différents financeurs chargé d'identifier les logements vacants en centre-bourg et de rédiger le cahier des charges. • Rédaction d'un cahier des charges précisant les critères architecturaux, environnementaux, paysagers que devront respecter les projets. La définition de critères géographiques peut aussi être envisagée (ex : localisation en centre-bourg). • Définition du montant de l'aide financière : en % du montant de la maîtrise d'œuvre ? un montant maximum / minimum ? Proposition de montant minimum : 2000€ ; définition du nombre maximum de projets finançables • Appel à projet et sélection des projets. • Financement de la maîtrise d'œuvre (permettant d'avoir une maîtrise d'œuvre globale pour engager des travaux de rénovation globaux) 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réhabilités
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires institutionnels et financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Conseil Régional - Etat - ANAH <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Conseil Régional - Communes - EIE - ADIL - Acteurs immobiliers locaux - CAUE - ...
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A débuter en 2015 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A définir avec les partenaires, en fonction de l'aide versée et du

	nombre de dossiers aidés
--	--------------------------

ACTION 16 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX POUR EN FAIRE DES LOGEMENTS EXEMPLAIRES

<p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité globale du parc de logements sur la CC en lien avec les orientations du PDALPD du Puy-de-Dôme - Faire des logements publics des logements exemplaires en termes de performance énergétique et de confort 	
<p><u>Territoire visé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p><u>Modalités opératoires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire un état des lieux de la qualité des logements détenus par la Communauté de communes et les communes <ul style="list-style-type: none"> o Cet état des lieux peut dans le même temps permettre d'identifier les logements disponibles pour la mise en œuvre de certaines actions (logements passerelle, logements d'urgence...) - Engager, suite à l'état des lieux, des travaux d'amélioration du bâti ou d'adaptation aux situations de handicap ou de dépendance si nécessaire. Auquel cas, mobiliser les aides existantes pour ces travaux : <ul style="list-style-type: none"> o Prime à l'amélioration des logements à usage locatif social (PALULOS) o Garantie d'emprunt du Conseil Général pour le financement d'opérations de réhabilitation / acquisition /amélioration ; de démolition/ construction réalisées par des collectivités (sur dérogation) 	
<p><u>Points de vigilance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 	<p><u>Indicateurs d'évaluation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réhabilités
<p><u>Le(s) pilote(s) de l'action :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p><u>Acteurs mobilisés :</u></p> <p>Partenaires institutionnels et financiers possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Conseil Régional - Etat - ANAH <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Conseil Régional - Communes - CAUE - ...
<p><u>Calendrier de mise en œuvre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2014-2015 	<p><u>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Temps de coordination et de mobilisation des communes (voir action 20) - Enveloppe à définir suite à l'état des lieux, en fonction des travaux nécessaires

ORIENTATION 6 : DÉVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIÈRE CONTRIBUANT À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU PLH

ACTION 17 : STRUCTURER LES ACTIONS FONCIÈRES POUR L'HABITAT

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préparer les réalisations nécessaires aux objectifs fixés dans le PLH, - Préparer les opérations de demain à coût maîtrisé. 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p>Modalités opératoires :</p> <p>Les communes pourront s'appuyer sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir une stratégie foncière de la communauté de communes pour répondre aux objectifs du PLH. <ul style="list-style-type: none"> - Cibler les secteurs stratégiques et de la localisation des nouvelles constructions ou des réhabilitations à favoriser à l'échelle communale (voir fiche action 1) - Intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme (voir fiche action 18 et 20) - Engager une réflexion au niveau du Pays pour la mise en place d'un SCOT (à partir de 2016, il n'y aura plus la possibilité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour les territoires sans SCOT) • Encourager l'action des communes depuis le repérage des opportunités jusqu'à l'acquisition <ul style="list-style-type: none"> - Encourager les communes à mobiliser leur droit de préemption au service des projets d'aménagement - Au besoin, s'appuyer sur l'EPF-SMAF pour et / ou la SAFER pour réaliser les acquisitions nécessaires à la réalisation des projets d'aménagement communaux • Mettre en place un outil de veille foncière dans le dispositif d'observation (voir fiche action 19) 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de l'outil de veille foncière
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaire financier possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général (le CG peut financer un différé d'amortissement d'une durée maximale de 4 ans pour les opérations d'acquisition-amélioration afin de produire des logements locatifs sociaux réhabilités en ville, centre-bourg, village. Le portage financier de ces opérations se fait par l'intermédiaire de l'EPF-Smaf) <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes, - EPF SMAF, - SAFER, - Opérateurs
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dès la signature du PLH 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi : voir suivi et animation du PLH (action 20) - Voir fiches actions 18, 19 et 20.

ACTION 18 : ACCOMPAGNER LES DÉMARCHES DES COMMUNES DANS LE CADRE DE LEURS PROJETS URBAINS

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les communes dans leur maîtrise de l'aménagement du territoire pour la réalisation des objectifs du PLH. 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune sans document d'urbanisme 	
<p>Modalités opératoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aboutir à une couverture homogène du territoire en matière de documents d'urbanisme <ul style="list-style-type: none"> • Soutien technique à l'établissement d'un premier PLU • Envisager, à l'issue du PLH, l'engagement d'un PLU intercommunal (au regard du projet de loi « Alur » qui prévoit le transfert des PLU à l'échelle intercommunale) et dans la suite des réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration du PLH • S'appuyer sur l'Atelier Rural d'Urbanisme (ARU) du Parc des Volcans d'Auvergne pour renforcer l'information sur les procédures et les outils de planification et d'aménagement et pour obtenir des conseils dans la définition des projets de territoire, dans leur traduction en matière d'urbanisme de planification et réglementaire (SCoT, PLU...), ainsi que via des opérations d'urbanisme opérationnel (Zone d'Aménagement Concertée, lotissements) 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coût des démarches d'élaboration des PLU (<i>l'élaboration d'un PLUi peut être moins coûteuse que l'élaboration de 10 PLU (3 PLU actuellement réalisés / en cours de réalisation) - les parties stratégiques du PLUi (diagnostic, rapport de présentation, PADD) peuvent bénéficier de cette « économie d'échelle » - ce qui n'est pas le cas des parties réglementaires dont le niveau de détail à la parcelle reste le même.</i>) - Mise en conformité des documents d'urbanisme avec les PLH 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture des documents d'urbanisme - Nombre de PLU / élaboration d'un PLU-intercommunal - Evolution des surfaces artificialisées, de la superficie des espaces à urbaniser, de la consommation d'espaces agricoles (dans le respect de la charte du PNRVA)
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires financiers potentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - Etat - ADEME <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ARU (proposé un accompagnement technique renforcé pour les collectivités qui s'engagent dans la réalisation d'un PLU-i)
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dès la signature du PLH - délais de mise en conformité des documents d'urbanisme = 1 an - L'élaboration d'un PLU sur un EPCI dure en moyenne 4 ans. 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation et suivi : voir suivi et animation du PLH (action 20) - Aide du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> ○ PLU : 50 % maximum du montant HT de l'étude ; l'aide est plafonnée à 3 000 €. ○ Carte communale : 50 % maximum du montant HT de l'étude ; l'aide est plafonnée à 1 100 €.

ORIENTATION 7 : ASSURER LA MISE EN ŒUVRE, LE SUIVI ET L'ÉVALUATION DU PLH

ACTION 19 : CONTINUER À DÉVELOPPER L'OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT

<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le dispositif d'observation pour assurer le suivi et adapter la mise en œuvre des actions menées 	
<p>Territoire visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
<p>Contexte</p> <p>Conformément à l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit « préciser les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ».</p> <p>L'observatoire sera un réel outil d'évaluation du PLH, permettant de développer et d'ajuster les politiques locales en matière d'habitat et de foncier.</p>	
<p>Modalités opératoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer la démarche engagée à l'échelle départementale (Observatoire départemental de l'Habitat) pour mieux connaître la réalité des besoins - Consolider le dispositif de suivi du marché locatif (veille Sitadel...) - Organiser une veille foncière pour permettre d'atteindre les objectifs du PLH (observation des Déclarations d'Intention d'Aliéner) - Réaliser des bilans annuels : évolution des besoins et du marché immobilier, suivi des indicateurs de réalisation du PLH - Envisager la mise en place d'un Observatoire mutualisé au niveau du Pays du Grand Sancy ? 	
<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à l'actualisation régulière des données de l'Observatoire - Lier l'analyse des données de l'Observatoire avec le tableau de bord de suivi des actions du PLH (voir fiche action 20) 	<p>Indicateurs d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actualisation des données - Réalisation des bilans annuels du PLH portant sur le suivi des indicateurs qui seront déterminés
<p>Le(s) pilote(s) de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	<p>Acteurs mobilisés :</p> <p>Partenaires opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseil Général - DDT - Anah - EPF, - CRAIG, - PNRVA - Bailleurs sociaux, - notaires, - agences immobilières, - CAF, - Communes - ...
<p>Calendrier de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dès la signature du PLH puis suivi annuel 	<p>Moyens engagés pour la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,2 ETP (observatoire « simple ») ou 1 ETP (mise en place d'un Observatoire avec un SIG)

ACTION 20 : CONSOLIDER L'ANIMATION ET LE PILOTAGE DU PLH ET ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA MISE EN PLACE DU PLH

Objectifs :	
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les communes pour la mise en place des actions définies dans le PLH ; - S'assurer de la cohérence des documents d'urbanisme élaborés ou révisés sur le territoire communautaire avec la politique définie dans le PLH ; - Instaurer une concertation avec les organismes HLM afin de mieux programmer et localiser la production de logements aidés tout en maintenant l'attractivité de l'offre existante ; - Conseiller les élus sur les outils d'urbanisme pouvant être mis en place dans les communes pour mieux maîtriser et orienter leur développement 	
Territoire visé :	
<ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes 	
Modalités opératoires :	
<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un tableau de bord de l'action de la CC/PLH - Prévoir un comité de suivi / comité de pilotage - Prévoir une personne en charge du suivi du PLH : cette personne sera chargée : <ul style="list-style-type: none"> o D'aider à l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme pour qu'ils intègrent les orientations et les objectifs définis dans le PLH, (s'appuyer sur l'ARU) o D'aider les communes à la mise en place des actions du PLH (conseil, relais avec les partenaires et acteurs locaux...) o D'assurer le dialogue et l'interface entre les collectivités, les bailleurs / opérateurs et l'ensemble des partenaires (ex : négociation avec les bailleurs sociaux pour garantir la production d'une offre nouvelle selon les objectifs définis dans le PLH) o D'animer le territoire et ses réseaux pour développer et structurer la politique de l'habitat et du foncier avec une vision prospective o De mettre en place et animer la gouvernance du PLH à l'échelle de la Communauté de communes (commission habitat) o D'assurer le suivi financier du PLH, notamment des subventions accordées par la Communauté de communes et par la recherche de subventions o D'assurer le bon fonctionnement des outils mis en place dans le cadre du PLH (Observatoire de l'Habitat et tableau de bord) 	
Points de vigilance :	Indicateurs d'évaluation :
-	- Régularité des commissions PLH au sein de la Communauté de communes.
Le(s) pilote(s) de l'action :	Acteurs mobilisés :
- Communauté de communes	Partenaires opérationnels :
	<ul style="list-style-type: none"> - Communes, - PNRVA (ARU) - Conseil Général, - ANAH, - DDT - Conseil régional, - CAF - Adil, - bailleurs sociaux, - notaires, - agences immobilières - ...
Calendrier de mise en œuvre :	Moyens engagés pour la mise en œuvre :
- Dès la signature du PLH	- 0,7 ETP

SYNTHÈSE

ESTIMATION DES COÛTS DE MISE EN ŒUVRE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

	Actions	Coût total sur 6 ans	Moyens humains
1	Créer une offre de logement permettant de répondre aux besoins du territoire		Voir animation et suivi du PLH
2	Développer l'offre en transports collectifs en complément de l'existant		Animation et gestion du dispositif = 0,2 ETP
3	Développer l'accès au logement transitoire pour les porteurs de projet	<p><u>Option 1</u> : sous-location à un porteur de projet d'un logement dédié Coût du loyer : environ 200€/mois, environ 2400€/an, soit 14 400€ sur 6 ans</p> <p><u>Option 2</u> : Investissement (achat d'un logement à réhabiliter) Coût : 80 000€ à 100 000€, avec subvention de la Région pouvant aller jusqu'à 40% du coût de l'opération, soit 48 000€ à 60 000€ restants pour la communauté de communes (sous condition de dédier pendant 3 ans le logement à une personne créant ou reprenant une activité sur le territoire)</p> <p><u>Option 3</u> : dédier un logement public appartenant à la communauté de communes = pas de coût d'investissement</p>	Animation et gestion du dispositif = 0,1 ETP
4	Continuer à encourager l'installation de commerces en centre-bourg		Animation et gestion du dispositif = 0,2 ETP
5	Engager des opérations de restructuration de centres-bourgs par la mise en place d'une procédure coordonnée (OPAH ou PIG)	<p><u>Etude pré-opérationnelle</u> : 30 000 à 50 000€ au total. Subvention du Conseil Général = 7000€ Subvention de l'ANAH (jusqu'à 50% du montant de l'étude) = de 15 000 à 25 000€</p> <p><i>Coût pour la CC :</i> De 8000 à 23 000€ - à diviser par 3 si l'étude est mutualisée entre les 3 EPCI du Pays du Grand Sancy, soit 2 700 à 7 700€</p>	Voir animation et suivi du PLH

		<p><u>Animation :</u> 60 000€ / an soit 360 000€ pour une opération / un programme sur 6 ans soit 180 000€ pour une opération / un programme sur 3 ans Subvention de l'ANAH = 35% du montant total, plafond de 250 000€</p> <p>Coût pour la CC : De 135 000€ à 270 000€ à diviser par 3 (mutualisation du dispositif pour les 3 EPCI) : 45 000 à 90 000€</p>	
6	Mettre en place une prime pour les logements vacants remis sur le marché et/ou une taxe sur les logements vacants	1 500 € (montant de la prime proposé) pour 10 logements par an = 15 000€ par an, soit 90 000€ sur 6 ans	Voir animation et suivi du PLH
7	Accompagner le vieillissement des habitants dans le parc actuel		Animation et suivi = 0,2 ETP
8	Produire des logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle		Voir animation et suivi du PLH
9	Développer des services mutualisés se déplaçant au domicile des personnes âgées		Voir animation et suivi du PLH
10	Encourager le développement de l'offre de logements à loyer conventionné		Voir animation et suivi du PLH
11	Développer l'offre de logements pour les ménages à faibles niveaux de ressources	Subvention de 5000 à 8000€ par logement social (PLAI, PLUS, PLS), pour 11 à 16 logements sociaux prévus sur 6 ans : 55 000 € à 128 000€	Voir animation et suivi du PLH
12	Répondre aux besoins de logements d'urgence		Animation et suivi = 0,1 ETP
13	Sensibiliser les intervenants du territoire aux situations d'indignité		Voir animation du PLH
14	Adhérer au programme « Habiter Mieux »	8 dossiers à minima (objectif du département) x 400€ sur 4 ans (durée du CLE – 2014-2017) Coût pour la CC : 12 800€ sur 4 ans	Voir animation du PLH
15	Favoriser l'accès à la propriété par la réhabilitation durable du patrimoine bâti	A définir avec les partenaires, en fonction de l'aide versée et du nombre de dossiers aidés	Voir animation du PLH
16	Améliorer la qualité du parc de logements communaux et intercommunaux pour en faire des logements exemplaires	Enveloppe à définir suite à l'état des lieux, en fonction des travaux nécessaires	Voir animation du PLH
17	Structurer les actions foncières pour l'habitat		Voir animation du PLH

18	Accompagner les démarches des communes dans le cadre de leurs projets urbains	Mobiliser les aides existantes pour l'élaboration des documents d'urbanisme	Voir animation du PLH
19	Continuer à développer l'observatoire local de l'habitat et du foncier		Animation, développement et liens avec les partenaires : 0,2 ETP
20	Consolider l'animation et le pilotage du PLH et accompagner les communes ans la mise en place du PLH		0,7 ETP
TOTAL SUR LA DURÉE DU PLH		De 219 900€ à 388 500 €	1,7 ETP – environ 340 000€

NB : les coûts ci-dessous correspondent à une estimation. Certaines actions devront faire l'objet d'arbitrages (ex : action 15) qui permettront alors une estimation plus fine des moyens à engager. A minima, le PLH coûtera à la communauté de communes 219 000€ + 340 000€ sur 6 ans, soit environ 93 160€ par an.

PLANNING PRÉVISIONNEL

	Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Coût total (hors moyens humains)
1	Créer une offre de logement permettant de répondre aux besoins du territoire							
2	Développer l'offre en transports collectifs en complément de l'existant							
3	Développer l'accès au logement transitoire pour les porteurs de projet							14 000€ à 60 000€ selon l'option choisie
4	Continuer à encourager l'installation de commerces en centre-bourg							
5	Engager des opérations de restructuration de centres-bourgs par la mise en place d'une procédure coordonnée (OPAH ou PIG)							de 2 700 à 7 700€ pour l'étude pré-opérationnelle; de 45 000€ à 90 000€ pour l'animation
6	Mettre en place une prime pour les logements vacants remis sur le marché et/ou une taxe sur les logements vacants							90 000 €
7	Accompagner le vieillissement des habitants dans le parc actuel							
8	Produire des logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle							
9	Développer des services mutualisés se déplaçant au domicile des personnes âgées							
10	Encourager le développement de l'offre de logements à loyer conventionné							

	Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Coût total (hors moyens humains)
11	Développer l'offre de logements pour les ménages à faibles niveaux de ressources							55 000€ à 128 000€ (en fonction du coût d'une opération - à négocier avec les bailleurs sociaux)
12	Répondre aux besoins de logements d'urgence							
13	Sensibiliser les intervenants du territoire aux situations d'indignité							
14	Adhérer au programme « Habiter Mieux »							12 800 €
15	Favoriser l'accès à la propriété par la réhabilitation durable du patrimoine bâti							
16	Améliorer la qualité du parc de logements communaux et intercommunaux pour en faire des logements exemplaires							
17	Structurer les actions foncières pour l'habitat							
18	Accompagner les démarches des communes dans le cadre de leurs projets urbains							
19	Continuer à développer l'observatoire local de l'habitat et du foncier							
20	Consolider l'animation et le pilotage du PLH et accompagner les communes dans la mise en place du PLH							