

QRGA  
Communauté  
de communes



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



AGENCE DE L'EAU  
ADOUR-GARONNE  
ETABLISSEMENT PUBLIC DU MINISTÈRE  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## 3/ PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

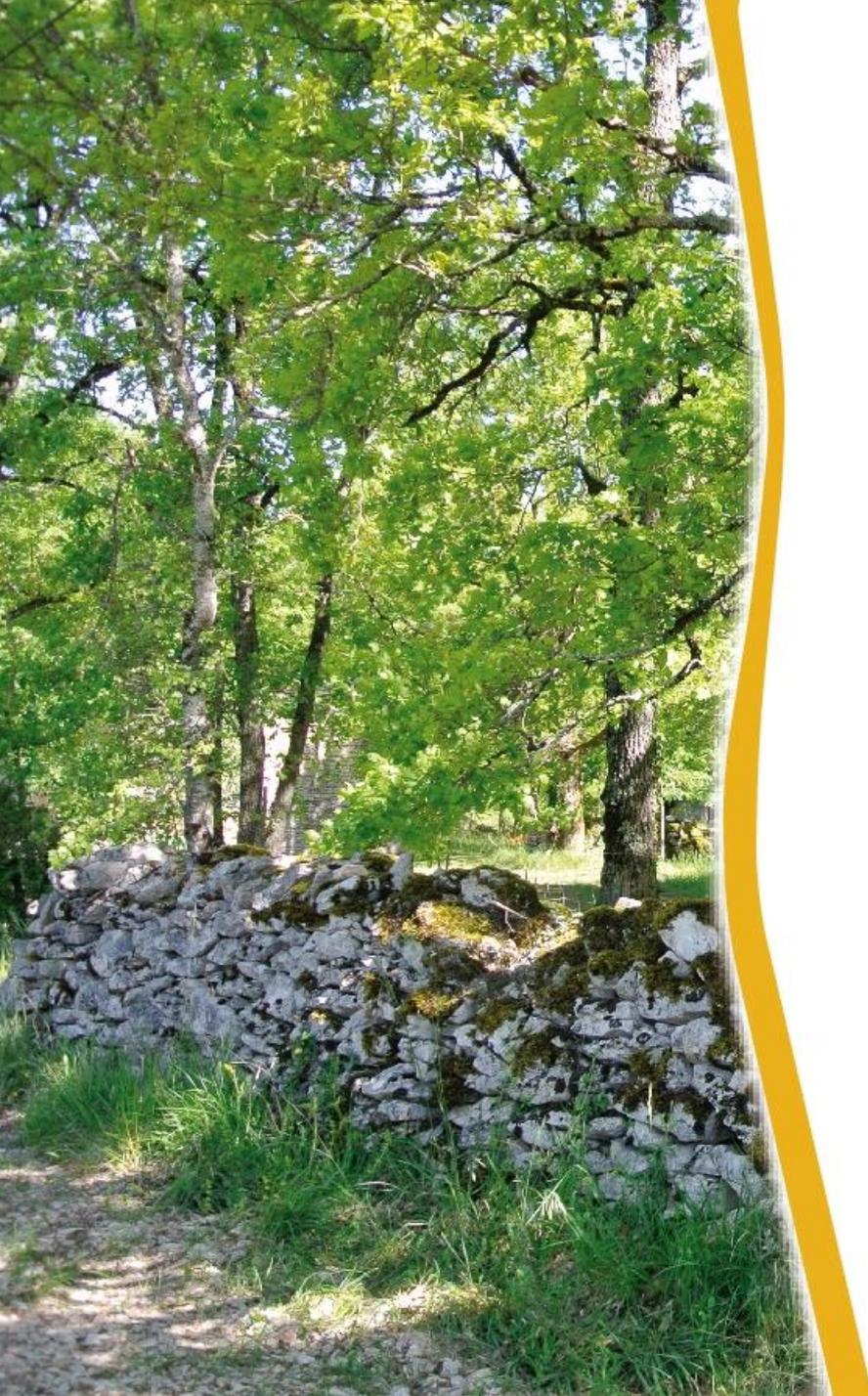
Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 24 octobre 2017 approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme Intercommunal





Préambule	3
Rappel des enjeux relatifs au volet habitat	5
Rappel des objectifs du PADD en matière d'habitat	7
Le programme d'orientations et d'actions	12



# PREAMBULE



L'intégration d'un volet Programme Local de l'Habitat est facultative lors de l'élaboration d'un PLU intercommunal (article L151-44 du Code de l'Urbanisme). Soucieuse de poursuivre une véritable politique de l'habitat en lien avec sa politique d'accueil, la communauté de communes a souhaité que son PLU intercommunal tienne lieu de Programme Local de l'Habitat.

Toutefois, à l'origine, l'outil PLH n'a pas été conçu pour un territoire rural tel que Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron. En effet, le PLH concerne habituellement « les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, les communautés d'agglomération, les métropoles et les communautés urbaines » (article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation).

C'est pourquoi le PLH intégré au PLUi a été adapté aux caractéristiques rurales du territoire.

#### **Article L151-44**

*Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. [...]*

#### **Article L151-45**

*Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat [...], il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat [...] définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...]. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.*

#### **Article L151-46**

*Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.*

#### **Article L151-48**

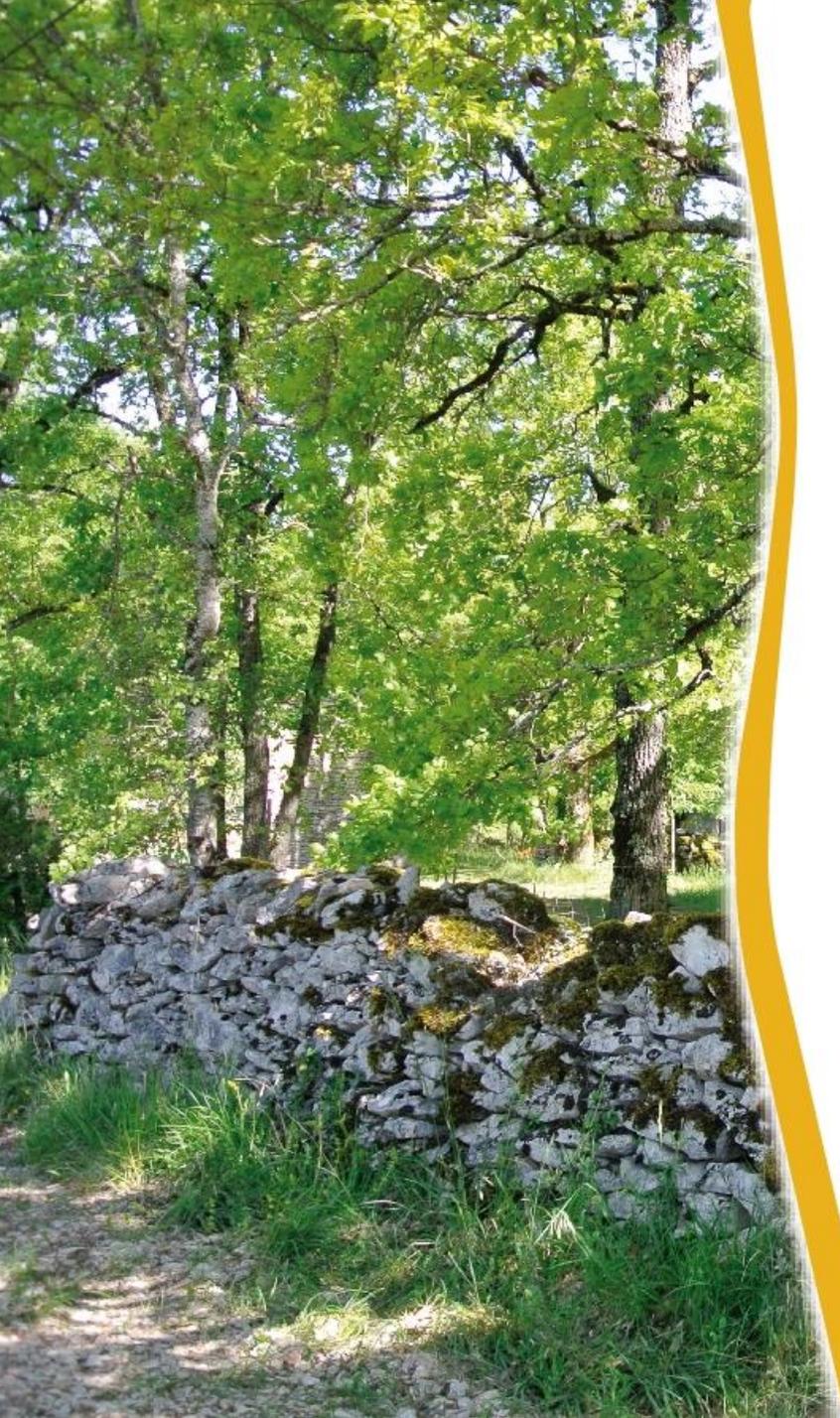
*Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...], ce plan comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

#### **Article R151-54**

*Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat :*  
1° *Le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies à l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;*  
2° *Le projet d'aménagement et de développement durables détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;*  
3° *Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et défini par l'article R. 302-1-4 de ce même code.*

#### **Article R152-1**

*Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'établissement public de coopération intercommunale compétent met en place le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies par l'article R. 302-1-4 du même code.*



# **RAPPEL DES ENJEUX RELATIFS AU VOLET HABITAT**

# RAPPEL DES ENJEUX PRINCIPAUX EN MATIERE D'HABITAT

1

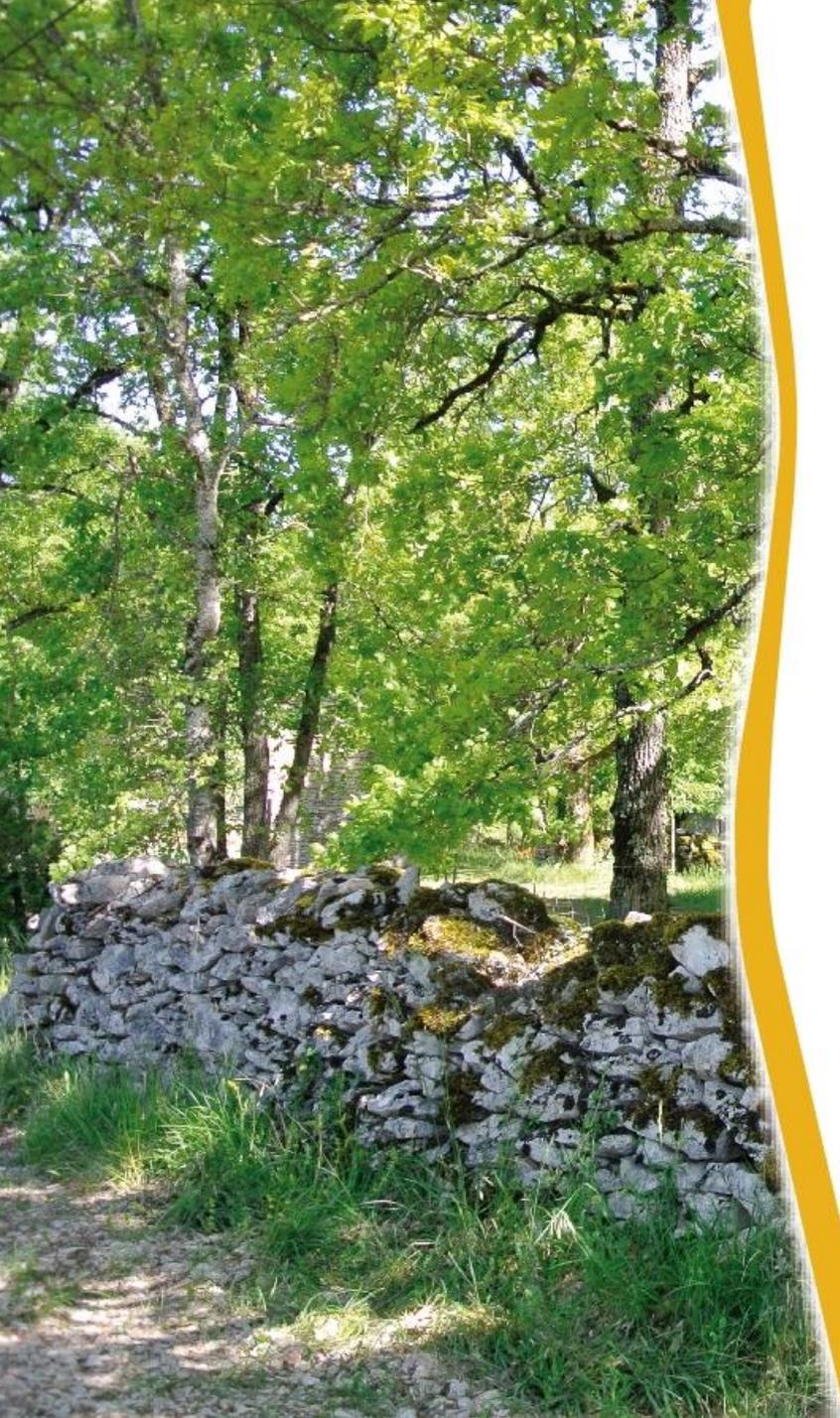
## ENJEUX EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE

- L'accueil de nouveaux résidents, le renouvellement de la population et la capacité de réponse aux diverses attentes par la définition des conditions de l'attractivité du territoire et la mise en place d'outils d'accueil nécessaires à la progression démographique en matière d'équipements, de services, d'emplois, de logements, de transports, de télécommunication,...
- La définition de rythmes de développement et d'une politique d'accueil adaptée aux différentes communes dans une logique de projet communautaire
- Le maintien des équilibres générationnels
- L'anticipation sur les nouveaux besoins en matière de logements : logements plus petits, proches des services mais répondant aux modes de vie actuels, mixité sociale, formes urbaines à faire évoluer, ...
- L'accueil et le maintien des jeunes et de jeunes ménages en particulier, notamment en travaillant sur le logement, l'emploi, les services petite enfance, ...
- Le maintien des personnes âgées sur le territoire intercommunal : accès à la santé, services de proximité, amélioration des mobilités ... afin de limiter les risques « d'exode du 4ème âge » (maintien à domicile, logements adaptés, ...)

2

## ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

- La reconquête des centres-bourgs et du bâti vacant et la préservation du patrimoine bâti local.
- La réponse à apporter aux besoins en logements liés à la demande locale et à la demande de populations extérieures
- L'équilibre entre le renouvellement et l'extension
- La diversification du parc de logements (mixité sociale, mixité du type de logements et mixité des formes urbaines) pour répondre à tous les besoins (personnes âgées, jeunes, familles, personnes seules,...) et proposer une offre « différente et attractive) »
- La mise en place de rythmes de production de logements adaptés au contexte local
- L'efficacité énergétique du parc de logements face à un parc en très mauvais état
- La poursuite des initiatives en faveur de la politique de l'habitat



# RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

*Orientations générales concernant l'habitat (article L151-5 du code de l'Urbanisme)*

*Réponse aux principes et objectifs mentionnés aux a à c et f du R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (R151-54 du Code de l'Urbanisme)*

# RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIERE D'HABITAT

1

## ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS EN QUERCY ROUERQUE ET GORGES DE L'AVEYRON

Les choix retenus pour les 9 prochaines années (2016-2025) visent à répondre à deux objectifs majeurs à l'échelle de la Communauté de Communes du Quercy, Rouergue et des Gorges de l'Aveyron :

### 1. UNE NECESSITE

- **MAINTENIR A MINIMA LE NOMBRE D'HABITANTS ACTUEL**
- Assurer la production d'au moins 220 logements pour maintenir le poids de population actuel, soit environ 7 900 habitants

### 2. UNE AMBITION

- **RENOUVELLER LA POPULATION ET ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS**
- Favoriser la production de 410 logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations > + 800 habitants entre 2016 et 2025

**Soit au total 630 logements à produire (neuf et réhabilitation) sur 2016-2025 à l'échelle intercommunale**

# RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIERE D'HABITAT

2

**PERMETTRE A CHAQUE COMMUNE DE JOUER UN RÔLE DANS UN AMÉNAGEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUERCY, ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON**

La répartition spatiale des 630 logements en résidences principales à produire sur les 9 prochaines (soit environ 70 par an) s'appuie sur l'armature territoriale (niveau d'équipement et poids de population) et vise à :



**Renforcer Caylus et Saint-Antonin-Noble Val dans le rôle de polarités d'équipements et services principales**  
+ 15 résidences principales par an et par commune



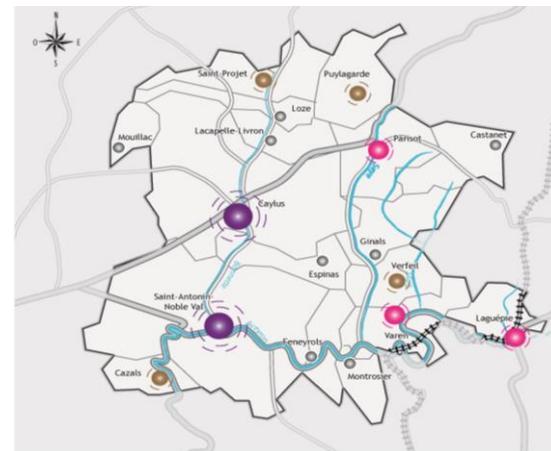
**Consolider les polarités d'équipements et services secondaires : Laguépie, Parisot et Varen**  
+ 6 résidences principales par an et par commune



**Conforter les communes comprenant une offre de services de proximité : Cazals, Puylagarde, Saint-Projet et Verfeil**  
+ 3 à 4 résidences principales par an et par commune



**Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans les communes de Castanet, Espinas, Feneyrols, Ginals, Lacapelle-Livron, Loze, Montrosier et Mouillac**  
+ 1 résidence principale tous les 2 ans à 1 résidence principale par an et par commune sur Montrosier et Mouillac  
+ 1 à 2 résidences principales par an et par commune sur les autres communes.



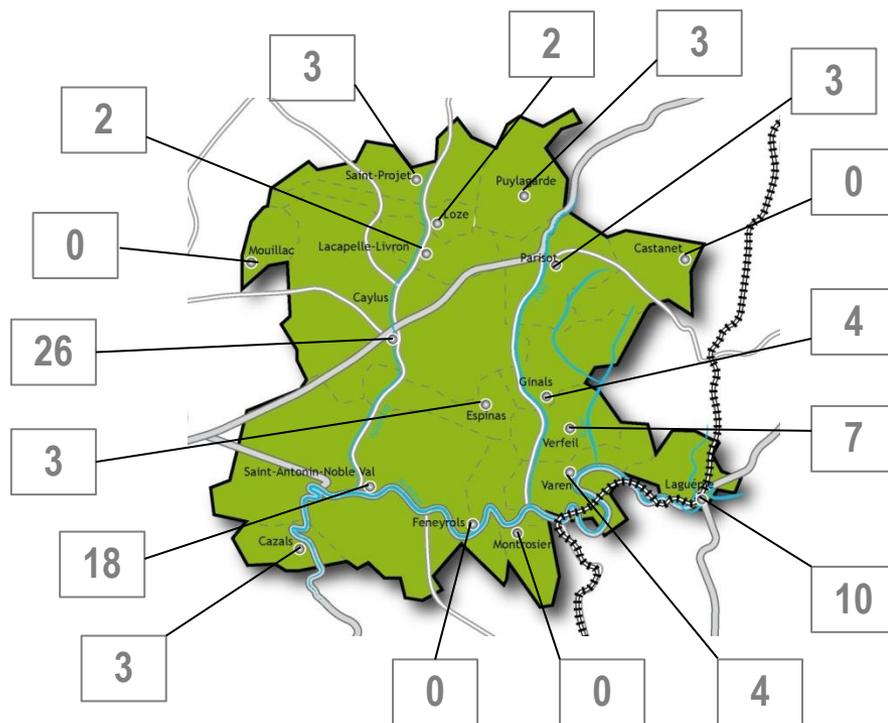
Citéadit d'après données IGN, septembre 2013

# RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIERE D'HABITAT

3

## MAINTENIR DES BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX VIVANTS EN AGISSANT SUR LE BATI VACANT

Nombre de logements vacants à reconquérir par commune



A l'échelle de la communauté de communes en 2011 (source INSEE) :

- 783 logements vacants
- 12,3 % de logements vacants

Nombre de logements vacants sur lesquels agir pour revenir à un taux de vacance non problématique (7%) > 350 logements

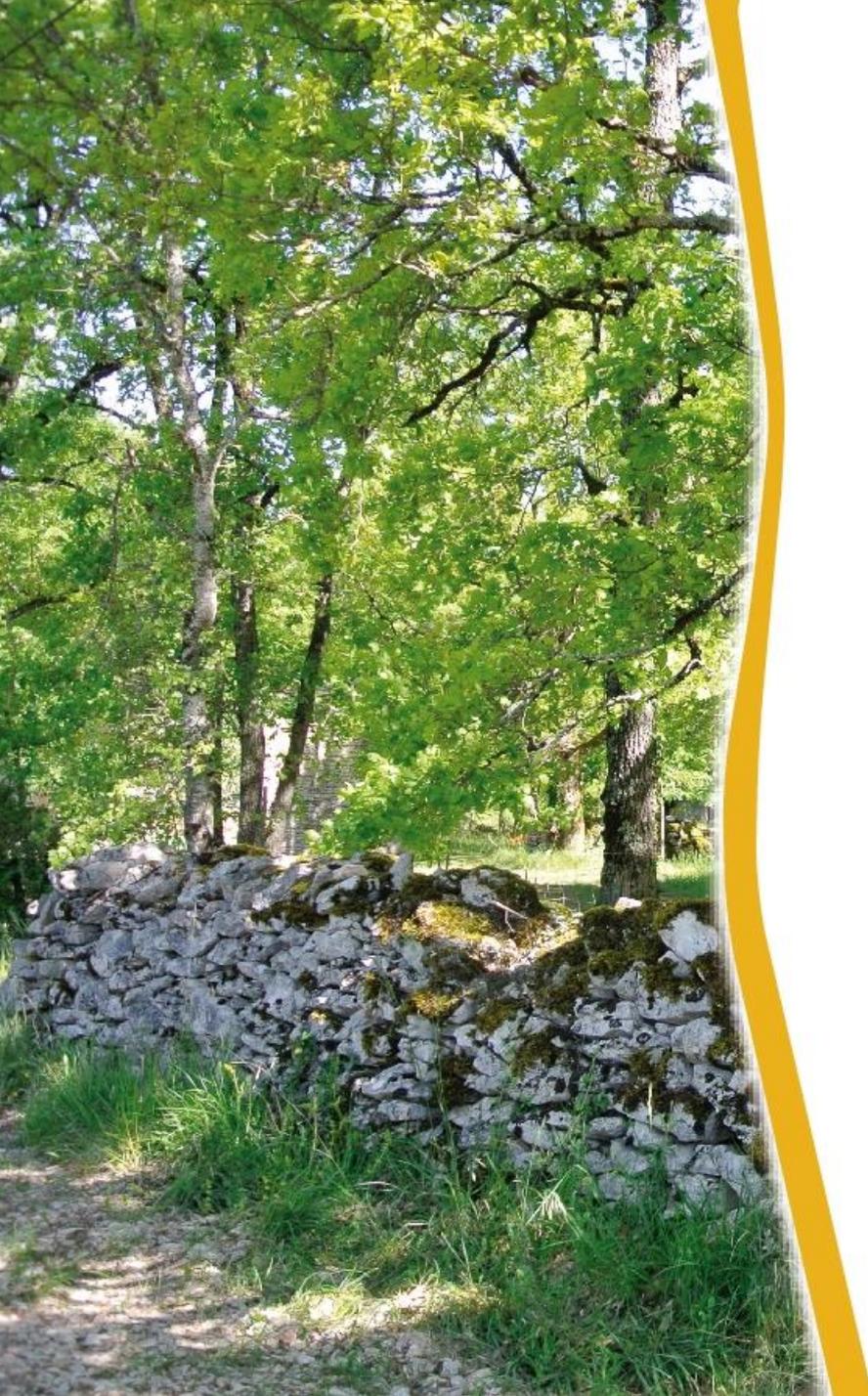
Objectif du PLUi > Reconquérir 25 % de ces 350 logements sur les 9 prochaines années, soit environ 90 logements à reconquérir sur 2016-2025 (soit une dizaine par an en moyenne).

*A noter que les communes de Castanet, Fénérols, Montrosier et Mouillac ne sont pas concernées par des objectifs de reconquête du parc vacant car leur taux de vacance n'apparaît pas préoccupant.*

## 4

### DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR REpondre A TOUS LES BESOINS

- Anticiper sur les nouveaux besoins en matière de logements : logements plus petits, proches des services mais répondant aux modes de vie actuels, mixité sociale, formes urbaines à faire évoluer
- Diversifier le parc de logements (mixité du type de logements et mixité de leur localisation) pour répondre à tous les besoins (personnes âgées, jeunes, familles, personnes seules, personnes à revenus limités...) et proposer une offre « différente et attractive ».
- Créer un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées, isolées ou handicapées (en terme de prix, de statut, de type ...)
- Favoriser le maintien des équilibres générationnels par une diversification du parc de logements
- Développer le logement locatif pour permettre le renouvellement de la population et pérenniser les équipements existants (notamment scolaires).

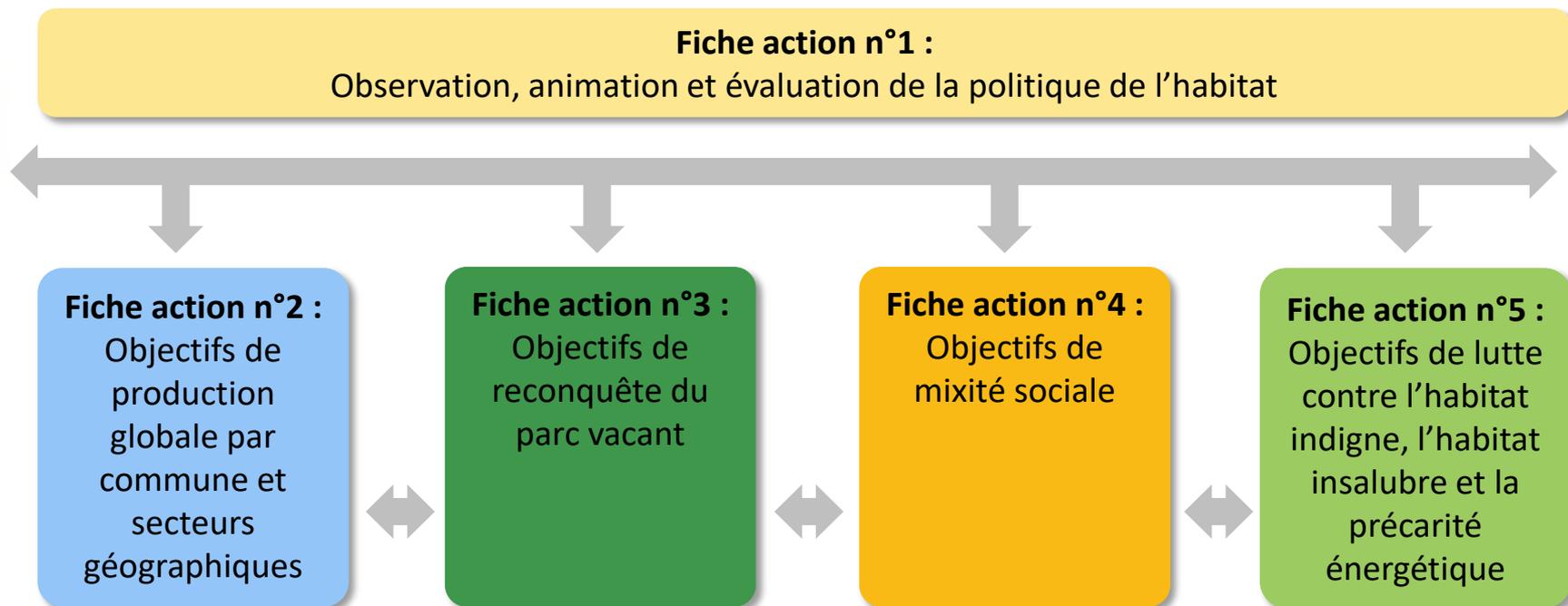


# LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS & D'ACTIONS

*Réponse aux articles L151-45 et R151-54 du Code de  
l'Urbanisme*

# PROGRAMME D'ORIENTATIONS & D' ACTIONS

## 1 STRUCTURE DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS & D' ACTIONS



## 2 ORGANISATION DE CHAQUE FICHE ACTION



## Fiche action 1

## Observation, animation et évaluation de la politique de l'habitat

Une des conditions préalables à la concrétisation des objectifs du PLH est la mise en place d'un observatoire lié à une animation, à un accompagnement et à une communication en direction des acteurs locaux du logement et la population.

### Objectifs :

- Mettre en œuvre les moyens humains pour animer la politique de l'habitat
- Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier dans les 10 prochaines années pour adapter la politique de l'habitat de la communauté de communes de QRG. Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH

### Partenaires mobilisables

- Voir ensemble des fiches actions suivantes
- Collectivités
- Animation concertée et commune avec le Pays Midi-Quercy et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

### Indicateurs de suivi

- Voir ensemble des fiches actions suivantes
- Suivi de la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, aux différentes échelles du territoire communautaire
- Réévaluation si nécessaire de ces objectifs

### Outils & moyens mobilisables

- Constituer un véritable observatoire, outil de suivi et de connaissance, en matière de vacance du parc, d'analyse de la demande et des besoins, de suivi de la demande de logement locatif social, de repérage des situations d'habitat indigne, ...
- Constitution d'un comité de pilotage ou d'une commission composé d'élus communautaires pour conduire et suivre la mise en œuvre du PLH. Ce comité de pilotage pourra être élargi ponctuellement afin de mobiliser l'ensemble des partenaires pour rendre compte des actions engagées, d'échanger et débattre.
- Constitution d'un comité technique destiné à mettre en place les outils d'observation et d'évaluation. Les travaux du comité technique alimenteront le comité de pilotage. Les principaux détenteurs de données pourront être associés à ce comité technique.
- Constitution de groupes de travail sur des thématiques spécifiques (habitat vacant, habitat indigne ...)
- Mise en place de dispositifs de concertation et de communication

### Objectifs :

Produire 630 logements en résidences principales (neuf et réhabilitation) sur les 9 prochaines (soit environ 70 par an) en s'appuyant sur l'armature territoriale :



**Renforcer Caylus et Saint-Antonin-Noble Val dans le rôle de polarités d'équipements et services principales**

+ 15 résidences principales par an et par commune



**Consolider les polarités d'équipements et services secondaires : Laguèpie, Parisot et Varen**

+ 6 résidences principales par an et par commune



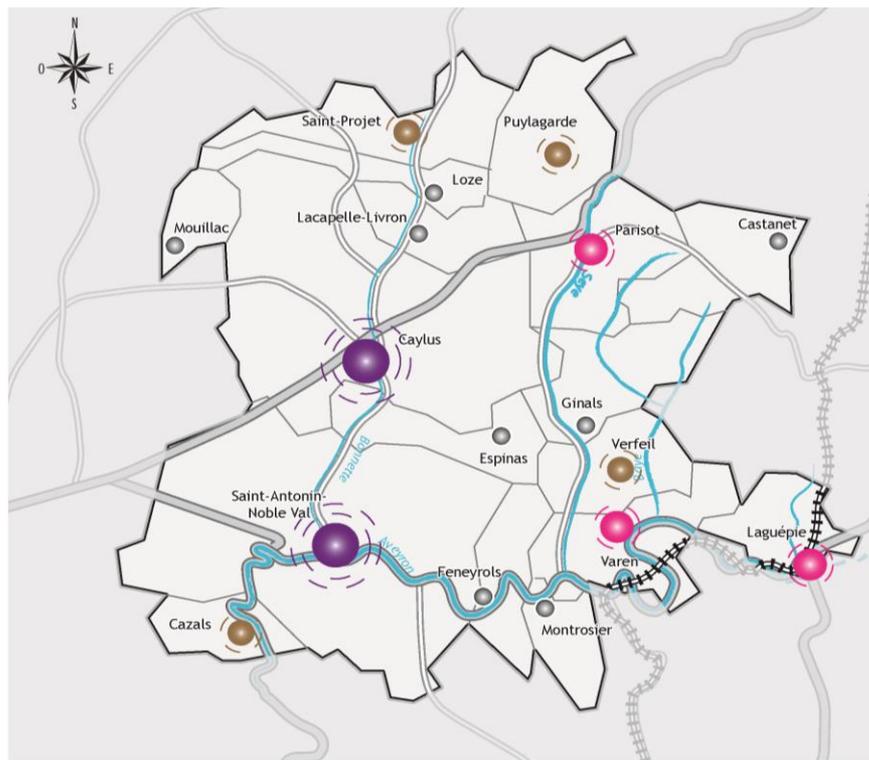
**Conforter les communes comprenant une offre de services de proximité : Cazals, Puylagarde, Saint-Projet et Verfeil**

+ 3 à 4 résidences principales par an et par commune



**Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans les communes de Castanet, Espinas, Feneuyrols, Ginals, Lacapelle-Livron, Loze, Montrosier et Mouillac**

+ 1 résidence principale tous les 2 ans à 1 résidence principale par an et par commune sur Montrosier et Mouillac  
+ 1 à 2 résidences principales par an et par commune sur les autres communes.



Citadia d'après fonds IGN, septembre 2013

### Partenaires mobilisables

- Voir fiches actions suivantes

### Outils & moyens mobilisables

- Mobiliser la gamme des outils possibles pour assurer les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements
- Voir fiches actions suivantes

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements produits par commune (INSEE, SITADEL, FILOCOM)
- Surfaces consommées à des fins d'habitat et localisation
- Voir fiches actions suivantes

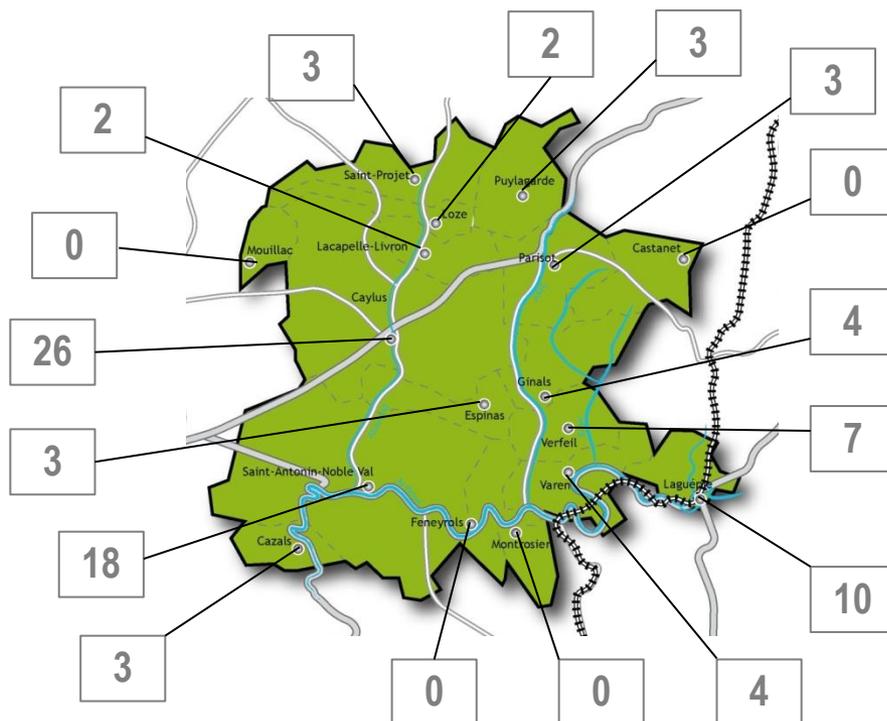


## Fiche action 3

## Objectifs de reconquête du parc vacant

### Objectifs :

Nombre de logements vacants à reconquérir par commune



*A noter que les communes de Castanet, Féneyrols, Montrosier et Mouillac ne sont pas concernées par des objectifs de reconquête du parc vacant car leur taux de vacance n'apparaît pas préoccupant.*

A l'échelle de la communauté de communes en 2011 (source INSEE) :

- 783 logements vacants
- 12,3 % de logements vacants

Nombre de logements vacants sur lesquels agir pour revenir à un taux de vacance non problématique (7%) > 350 logements

Objectif du PLU > Reconquérir 25 % de ces 350 logements sur les 9 prochaines années, soit environ 90 logements à reconquérir sur 2016-2025 (soit une dizaine par an en moyenne).

## Fiche action 3

## Objectifs de reconquête du parc vacant

### Objectifs :

- Remettre sur le marché près d'une centaine de logements vacants pour participer à la production d'une offre nouvelle offrant une part importante au renouvellement du parc existant
- Mettre à contribution le parc ancien dans la production des objectifs du PLH
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs en favorisant la réduction de la vacance par la réalisation de logements locatifs
- Encourager le renouvellement urbain, la restauration du patrimoine traditionnel et la sortie de vacance des logements en stimulant l'investissement locatif (aidé et non aidé)
- Créer des petits logements à destination des jeunes et des personnes âgées, y compris dans les communes les plus rurales
- Favoriser la réutilisation d'anciens bâtiments (notamment agricoles) par un changement de destination afin d'accueillir de nouveaux ménages
- Favoriser le développement du logement touristique en renouvelant du bâti ancien sur une orientation de résidence secondaire ou de gîte

### Partenaires mobilisables :

- Communauté de communes
- Communes
- Pays Midi-Quercy
- Etat / ANAH
- Etat / Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine
- Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne
- CAUE 82
- ADIL 82
- SOLIHA
- Conseil Régional de Midi-Pyrénées-Languedoc-Roussillon
- ADEME
- Opérateurs sociaux publics

### Outils & moyens mobilisables :

- Animation & accompagnement
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Programme Habiter Mieux
- Bail réhabilitation (commune ou OPH réhabilite un logement privé avec un bail emphytéotique (minimum de 12 ans) et perçoit le loyer)
- ...

### Indicateurs de suivi :

- Outils mis en place et bilan effectif
- Mise en place et animation locale partenariale d'échanges et de coordination
- Nombre de subventions distribuées, de logements remis sur le marché et de conventionnement
- Nombre de logements vacants (INSEE & FILOCOM)
- Evolution de la vacance, en parallèle du développement de l'offre, dans les parcs privés et publics

### Objectifs

- Privilégier des formes d'habitat et produits-logements diversifiés favorisant les parcours résidentiels au sein du territoire
- Assurer un développement maîtrisé en assurant une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages, des personnes âgées des personnes handicapées et des personnes en grande difficultés sociales (en termes de prix, de statut, de type ...)
- Agir sur la vacance présente dans le parc de logement locatif social
- Développer le parc de logements locatifs
  - Poursuivre l'amélioration de l'habitat par un développement du locatif en favorisant l'accès à l'acquisition de son logement
  - Développer le parc locatif à vocation sociale\*
  - Développer le parc locatif en agissant sur le parc de logements vacant
  - Contribuer, à travers la production de logements à vocation sociale, à la mise en valeur et/ou la restructuration des bourgs et au renouvellement de population nécessaire au maintien des équipements scolaires et services sur le long terme.
  - Soutenir les communes dans leur effort de production d'une offre locative publique (notamment en acquisition-réhabilitation) en mettant en valeur le gisement immobilier communal ou récupérer du bâti vacant (anciens presbytères ou écoles ...) pour les transformer en logements locatifs à loyer modéré
  - Encourager les propriétaires privés à produire des logements locatifs conventionnés en complément de la production de logements locatifs sociaux publics
  - Offrir une alternative à la production privée
  - Diversifier qualitativement l'offre pour répondre aux besoins mal couverts : primo-accédant, accession sociale
  - Proposer des offres à l'accession à la propriété à des niveaux de prix abordables

*\* est considéré comme logement social : le parc public, le parc privé conventionné, le parc communal ou communautaire même si les logements ne sont pas conventionnés (parc social de fait compte-tenu des loyers pratiqués).*

### Objectifs

- Adapter le logement aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, saisonniers)
  - Créer des logements plus petits que par le passé et diversifier les formes urbaines
  - Créer ces logements au plus près des centres bourgs et proches des équipements, commerces et services
  - Répondre à la volonté des jeunes de s'implanter ou de se maintenir sur le territoire, et au souhait des personnes âgées de se rapprocher des services et de la vie sociale offerts dans les centres-bourgs.
  - Adapter le parc de logement au vieillissement de la population
  - Adapter les nouvelles opérations aux normes sur l'accessibilité pour personnes en situation de handicap
  - Favoriser la production de logements adaptés aux personnes âgées, notamment à proximité des maisons de retraite afin de pouvoir mutualiser les services.
  - Renforcer les capacités d'hébergement à destination des saisonniers, notamment pour les activités de maraîchage, d'arboriculture et d'horticulture dans la vallée de l'Aveyron.

### Partenaires mobilisables :

- Communauté de communes QRGA
- Communes
- Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne
- ADIL 82
- SOLIHA
- CAF
- Conseil Régional de Midi-Pyrénées-Languedoc-Roussillon
- Opérateurs sociaux publics
- Etat / ANAH (aides aux propriétaires bailleurs)
- Pays Midi-Quercy
- Chambre d'Agriculture
- ...

### Outils & moyens mobilisables :

- Animation
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Programme d'intérêt Général (PIG)
- Bail réhabilitation (commune ou OPH réhabilite un logement privé avec un bail amplitotique (minimum de 12 ans) et perçoit le loyer)
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ...
- Prêt social location-accession (PSLA), Prêt d'accession sociale (PAS), Prêt à Taux Zéro ...
- Action foncière : emplacements réservés, servitudes de mixité sociale ...
- ...

### Indicateurs de suivi :

- Programmation détaillée des logements locatifs (notamment sociaux) produits : nombre, taille, localisation, financement
- Nombre de PLUS/PLAI réalisés
- Nombre de PSLA réalisés
- Nombre de logements communaux réalisés
- Nombre de logements locatifs conventionnés réalisés
- Analyse de la rotation et de la demande
- Nombre et type de produits proposés en accession à la propriété, à un prix abordable
- Nombre de Prêts à Taux Zéro accordés
- Evolution de prix du foncier
- Nombre de logements adaptés réalisés
- Nombre de logements adaptés aux personnes âgées réhabilités ou créés
- Nombre de logements saisonniers réhabilités ou créés
- ...

## Fiche action 5

## Objectifs de lutte contre l'habitat indigne, l'habitat insalubre et la précarité énergétique

### Objectifs :

- Améliorer le confort des logements et résorber contre l'habitat indigne et insalubre en :
  - Mettant en place un réseau de coordination des acteurs sociaux pour agir au cas par cas sur la résorption de l'habitat indigne
  - Travaillant au repérage de l'habitat indigne et insalubre (coordination des acteurs sociaux pour agir au cas par cas sur la résorption de l'habitat indigne)
  - Mettant aux normes d'habitabilité les logements vétustes et parc potentiellement indigne révélé par les statistiques
- Lutter contre la précarité énergétique

### Partenaires mobilisables :

- Etat / ANAH (aides aux propriétaires bailleurs et propriétaires occupants)
- Etat / Direction Départemental des Territoires
- Etat / Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine
- Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne
- Pays Midi-Quercy
- CAUE 82
- ADIL 82
- SOLIHA
- Conseil Régional de Midi-pyrénées-Languedoc-Roussillon
- Opérateurs sociaux
- Agence Régional de Santé
- Caisse d'Allocations Familiales
- Caisses de Retraite (MSA ...)
- Communauté de communes QRGA
- Communes
- Fondation Abbé Pierre
- Propriétaires
- ADEME
- ...

### Outils & moyens mobilisables :

- Animation et accompagnement
- Programme Habiter Mieux
- Eco-chèque de la Région Midi-Pyrénées
- Pôle Départemental du Logement et de l'Habitat Indigne
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Programme d'intérêt Général (PIG)
- Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)
- Démarche Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte
- Bail réhabilitation (commune ou OPH réhabilite un logement privé avec un bail amphitéotique (minimum de 12 ans) et perçoit le loyer)
- ...

### Indicateurs de suivi

- Nombre de situations repérées puis traitées
- Nombre de logements potentiellement indignes (PPPi)
- Nombre de logements inconfortables (FiLoCom)
- Nombre de subventions distribuées par rapport aux dispositifs énergétiques
- Nombre de logements réhabilités (isolation, chauffage ...)
- ...

