

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DURABLE

REVISION GENERALE

DOSSIER APPROUVÉ

PIÈCE N°6.1 :

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS EN MATIERE D'HABITAT

| Procédure | Prescription | Arrêt | Approbation | Contrôle de légalité |
|---|-------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Élaboration du PLUi | 27 mai 2010 | 6 décembre 2012 | 11 juillet 2013 | |
| Modification simplifiée n°1 du PLUi (MS2) | | / | 13 novembre 2014 | |
| Modification simplifiée n°2 du PLUi (MS2) | 13 juin 2014 | / | 18 décembre 2014 | |
| Modification simplifiée n°3 du PLUi (MS3) | 11 septembre 2014 | / | 18 décembre 2014 | |
| Modification simplifiée n°4 du PLUi (MS4) | 24 septembre 2015 | / | 17 décembre 2015 | |
| Modification simplifiée n°6 du PLUi (MS6) | 14 octobre 2015 | / | 17 décembre 2015 | |
| Mise en compatibilité du PLUi (MEC1) | | | 17 décembre 2015 | |
| Modification simplifiée n°7 du PLUi (MS7) | 9 février 2016 | / | 7 juillet 2016 | |
| Modification n°1 du PLUi (M1) | | / | 7 juillet 2016 | |
| Modification n°2 du PLUi (M2) | | / | 7 juillet 2016 | |
| Révision générale du PLUi | 26 septembre 2013 | 6 octobre 2016 | 22 juin 2017 | |
| <p>Pour le Président et par délégation, Le Vice-président en charge de l'urbanisme, de l'Aménagement de l'espace et de l'Administration du droit des sols</p> <p>Christian DEZALOS</p>  | | | | |

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE..... | 1 |
| ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET ABORDABLE | 4 |
| Action 1 : Mettre en œuvre une politique foncière..... | 5 |
| Action 2 : Soutenir la production d'une offre locative conventionnée..... | 9 |
| Action 3 : Soutenir la production neuve en accession à la propriété à prix abordable | 14 |
| Action 4 : Soutenir l'accession des primo-accédants en centre ancien | 15 |
| Action 5 : Participer à la réhabilitation du parc public..... | 16 |
| Action 6 : Restructurer les ensembles d'habitat social porteurs d'enjeux d'insertion urbaine | 17 |
| Action 7 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement pour la définition et la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions..... | 18 |
| ORIENTATION 2 : REHABILITER ET REGENERER LES CENTRES ANCIENS | 19 |
| Action 8 : Renforcer le dispositif de Rénovation Urbaine du cœur de ville d'Agen..... | 20 |
| Action 9 : Créer un dispositif de soutien « opération de Rénovation Urbaine Cœur de Bourg »..... | 21 |
| Action 10 : Mettre en œuvre d'un plan de communication « habiter en centre-ville » | 22 |
| Action 11: Poursuivre les efforts d'amélioration du confort des logements en direction des propriétaires occupants modestes | 23 |
| Action 12 : Inciter à la rénovation énergétique | 24 |
| ORIENTATION 3 : RECHERCHER L'EVOLUTION DES FORMES D'HABITAT INDIVIDUEL | 25 |
| Action 13 : Engager une démarche expérimentale de densification douce accompagnée | 26 |
| Action 14 : Inscrire des mesures réglementaires dans le cadre du PLUi..... | 28 |
| Action 15 : Promouvoir de nouvelles formes d'habitat individuel plus économe | 30 |
| ORIENTATION 4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES | 31 |
| Action 16 : Promouvoir et développer une offre de logements accessibles aux personnes âgées et personnes en situation de handicap | 32 |
| Action 17 : Promouvoir et développer d'une offre alternative à destination des jeunes en formation et étudiants..... | 34 |
| Action 18 : Développer l'offre en faveur de l'accueil et de la sédentarisation des gens du voyage | 36 |
| Action 19 : Valoriser et développer l'offre en logements et hébergements des personnes les plus défavorisées | 37 |
| ORIENTATION 5 : ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT | 38 |
| Action 20 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier | 39 |
| Action 21 : Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi du PLH..... | 40 |
| Action 22 : Renforcer les moyens dédiés à la promotion de la politique locale de l'habitat | 41 |
| CALENDRIER OPERATIONNEL | 42 |
| DECLINAISONS TERRITORIALES | 44 |

PREAMBULE

Le Programme Local de l'habitat (PLH) défini par les articles L302-1 à L302.4 du Code de la Construction est le document de référence de la politique locale de l'habitat. Il définit **pour une durée de 6 ans** les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

... en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Selon les dispositions de l'article 137 de la loi ALUR, le PLH peut être intégré au PLUi. Dès lors, comme c'est le cas pour l'Agglomération d'Agen, **le PLUi tient lieu de PLH** et il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le PLH comprend pour l'ensemble des communes membres de l'EPCI compétent un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat, un document d'orientation énonçant les principes et objectifs du programme et un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique par commune et le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Ces différentes pièces constitutives du PLH sont intégrées au PLUi de l'Agglomération d'Agen de la manière suivante :

- Le diagnostic fait partie intégrante du diagnostic du PLUi qui fait l'objet du rapport de présentation (tome 1),
- Les principes et objectifs du document d'orientation se trouvent dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Le programme d'actions fait l'objet du présent document **programme d'orientations et d'actions (POA)** qui comprend les éléments d'information et mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique globale de l'habitat. Les dispositions opposables aux opérations d'urbanisme et d'aménagement sont intégrées aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour ce qui concerne les Secteurs de Mixité Sociale (pièce n°3) et à la **liste des Emplacements Réservés** (pièce n°5.2).

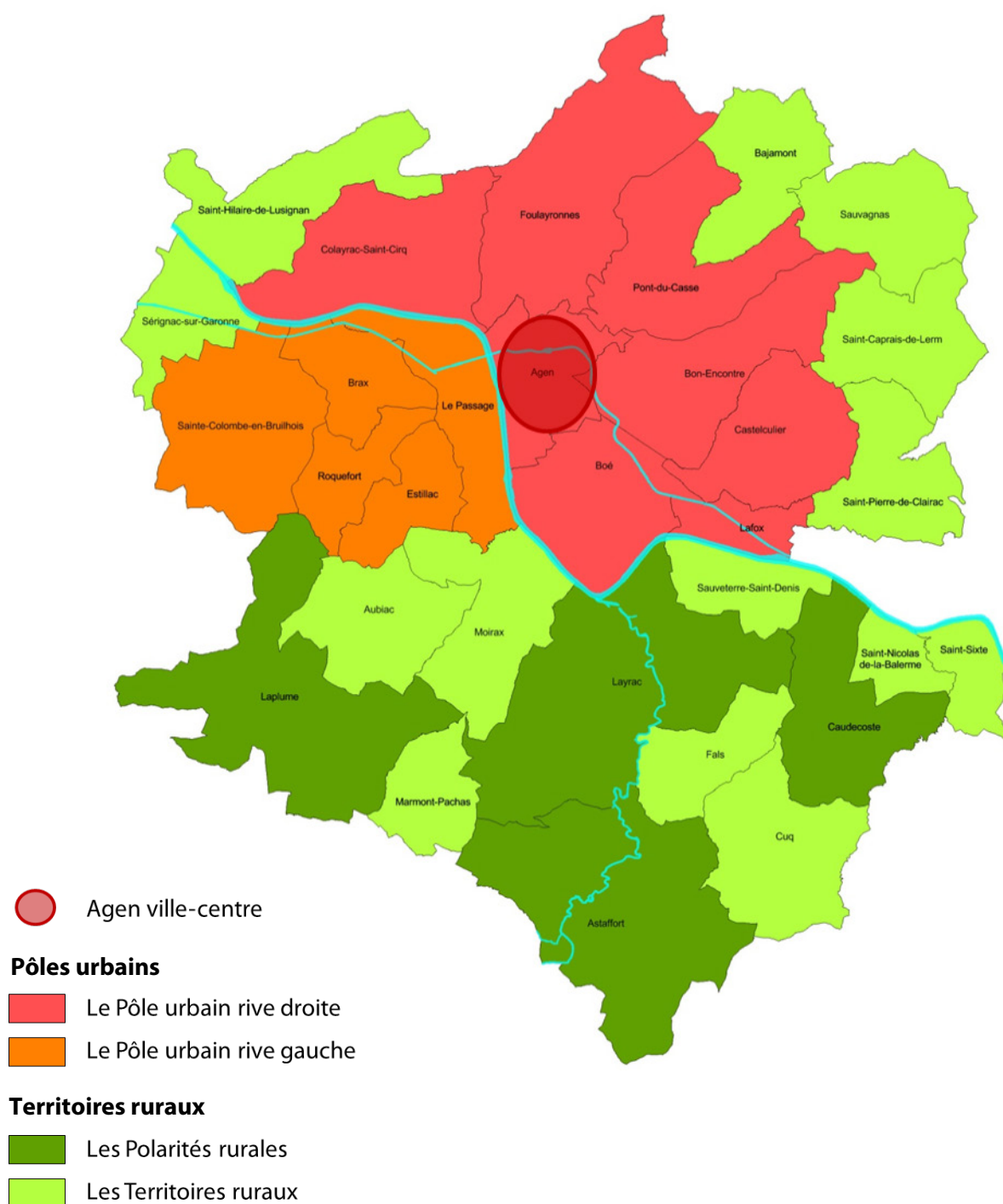
Cinq grandes orientations encadrent la déclinaison du programme d'action :

- 1. Promouvoir une offre en logements diversifiée et abordable**
- 2. Réhabiliter et régénérer les centres anciens**
- 3. Rechercher l'évolution des formes d'habitat individuel**
- 4. Prendre en compte les besoins spécifiques**
- 5. Animer et suivre la politique locale de l'habitat**

L'organisation générale du programme d'orientations et d'actions est synthétisée dans l'organigramme ci-après.

| | | |
|--|--|---|
| ORIENTATION 1 Promouvoir une offre en logements diversifiée et abordable | <i>Produire une offre locative conventionnée</i> | 1. Mettre en œuvre d'une politique foncière 2. Soutenir la production d'une offre locative conventionnée |
| | <i>Développer une offre en accession à prix maîtrisés</i> | 3. Soutenir la production neuve en accession à prix abordables 4. Soutenir l'accession à la propriété des primo-accédants en centre ancien |
| | <i>Réhabiliter et renouveler le parc public ancien</i> | 5. Participer à la réhabilitation du parc public 6. Restructurer les ensembles d'habitat social porteurs d'enjeux d'insertion urbaine |
| | <i>Rechercher un meilleur équilibre dans l'occupation du parc social</i> | 7. Mettre en place de la Conférence Intercommunale du Logement pour la définition et la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions |
| ORIENTATION 2 Réhabiliter et régénérer les centres anciens | <i>Intervenir sur le parc de logements vacants, vétustes et/ou indigne pour contribuer à la régénération des centres anciens</i> | 8. Renforcer le dispositif de Rénovation Urbaine du cœur de ville d'Agen 9. Créer un dispositif de soutien « opération de Rénovation Urbaine Cœur de Bourg » 10. Mettre en œuvre d'un plan de communication « habiter en centre-ville » 11. Poursuivre les efforts pour l'amélioration du confort des logements en direction des propriétaires occupants modestes 12. Inciter à la rénovation énergétique |
| | <i>Impulser le développement de formes d'habitat individuel plus durables, alternatives au pavillon sur grande parcelle</i> | 13. Engager une démarche expérimentale de densification douce accompagnée 14. Inscrire des mesures réglementaires dans le cadre du PLUi 15. Promouvoir de nouvelles formes d'habitat individuel plus économes |
| ORIENTATION 3 Rechercher l'évolution des formes d'habitat individuel | <i>Le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap</i> | 16. Promouvoir et développer une offre de logements accessibles aux personnes âgées et personnes en situation de handicap |
| | <i>Le logement des jeunes</i> | 17. Promouvoir et développer une offre alternative à destination des jeunes en formation et étudiants |
| | <i>L'accueil et l'hébergement des gens du voyage</i> | 18. Développer l'offre en faveur de l'accueil et de la sédentarisation des gens du voyage |
| | <i>L'hébergement d'urgence temporaire, et le logement des personnes défavorisées</i> | 19. Valoriser et développer l'offre en logements et hébergement des personnes les plus défavorisées |
| ORIENTATION 4 Prendre en compte les besoins spécifiques | <i>Observer, promouvoir, animer et évaluer la politique de l'habitat</i> | 20. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier 21. Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi du PLH 22. Renforcer les moyens dédiés à la promotion de la politique locale de l'habitat |
| | | |

Pour rappel, la structuration du territoire de l'Agglomération définie dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :



ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ABORDABLE

Sept actions structurent cette orientation afin de répondre à différents objectifs :

Produire une offre locative conventionnée

- 1. Mettre en œuvre une politique foncière**
- 2. Soutenir la production d'une offre locative conventionnée**

Développer une offre en accession à prix maîtrisés

- 3. Soutenir la production neuve en accession à prix abordables**
- 4. Soutenir l'accession à la propriété en centre ancien**

Réhabiliter et renouveler le parc public ancien

- 5. Participer à la réhabilitation du parc public**
- 6. Restructurer les ensembles d'habitat social porteurs d'enjeux d'insertion urbaine**

Rechercher un meilleur équilibre dans l'occupation du parc social

- 7. Mettre en place de la Conférence Intercommunale du Logement pour la définition et la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions**

Action 1 : Mettre en œuvre une politique foncière

La mise en place d'une politique foncière locale est une condition de réussite d'une politique locale de l'habitat. Au regard des objectifs de production de logements et de réduction des consommations d'espaces naturels et agricoles retenus, la question du foncier et des formes urbaines apparaît capitale pour réussir le développement maîtrisé de l'Agglomération.

La mise en œuvre de cette politique foncière au sein de la politique de l'habitat s'appuiera sur les outils déjà en place, notamment l'EPFL Agen Garonne, les Secteurs de Mixité Sociale (SMS), ainsi que sur le déploiement de nouveaux outils, tel que les Emplacements Réservés pour programmes de logements sociaux (ERL) et de nouveaux partenariats qui pourraient être envisagés avec l'EPF d'Etat.

3 axes principaux sont définis :

- La mise en place d'un programme d'action foncière
- La réalisation d'acquisitions foncières
- La mobilisation des outils existants

Action 1 : Mettre en œuvre une politique foncière

1.1 La mise en place d'un Programme d'Action Foncière (PAF)

CONTEXTE

L'Agglomération est confrontée aux phénomènes d'étalement urbain et de ségrégation territoriale. L'augmentation des coûts fonciers et la faiblesse des réserves foncières rendent difficile la production de logements abordables (locatifs ou en accession).

Des opportunités foncières et immobilières existent, notamment dans les centres anciens, mais leur captation en vue de réaliser des logements sociaux s'avère quelquefois difficile.

L'Agglomération d'Agen va pouvoir prendre appui sur l'EPFL créé en 2010, dont le périmètre d'intervention s'étend sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI et / ou sur l'EPF d'Etat dont les champs d'intervention sont en discussion.

OBJECTIFS

- Respecter une cohérence au sein du territoire, en matière d'urbanisme et d'habitat : la politique d'acquisition foncière doit se porter sur des zones préalablement définies qui représentent des enjeux stratégiques pour l'Agglomération d'Agen et les communes
- Définir les modes opératoires pour ces acquisitions foncières : réactivités des communes et de l'Agglomération d'Agen sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) (transmission rapide de l'information, recueil des conditions de ventes, ...), repérage en amont des assiettes foncières susceptibles d'être mobilisées, mise en place d'outils tels que les ZAD ...
- Assurer une équité entre les communes.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Il s'agit de lancer **une étude foncière à l'échelle de l'Agglomération**, dont la finalité sera la constitution de réserves foncières pour favoriser la réalisation de logements publics, à destination des populations spécifiques, de terrains d'accueil des gens du voyage, ...

Cette étude portera sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération d'Agen. Elle permettra de recenser les disponibilités foncières d'intérêt urbanistique sur le territoire, pour permettre la mise en œuvre des actions définies dans le POA et l'OAP Habitat.

Cette étude hiérarchisera à partir du recensement du foncier mobilisable :

- les parcelles ou ensemble de parcelles à acquérir,
- une évaluation sommaire du coût d'acquisition, ...

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, EPFL et/ou EPF d'Etat, Communes, bailleurs, prestataires.

FINANCEMENT

Coût de l'étude : de l'ordre de 30 à 40 000 €HT.

CALENDRIER

2017

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de l'étude

Action 1 : Mettre en œuvre une politique foncière

1.2 La réalisation d'acquisitions foncières

CONTEXTE

Les réserves foncières communales destinées à l'urbanisation sont relativement faibles à l'échelle de la l'Agglomération.

Pourtant, la constitution de réserves foncières est le principal levier d'action pour permettre de produire des logements à prix maîtrisés (que ce soit des logements locatifs sociaux ou de l'accession à la propriété).

OBJECTIFS

- Pour assurer les objectifs de mixité fixés dans le cadre du PLUi, les communes doivent favoriser la production de logements locatifs conventionnés.
- Des réserves foncières permettent de débloquent des opérations sur lesquelles les bailleurs n'auraient pas accepté d'intervenir sans l'apport du foncier par la collectivité. Dans la continuité du Programme d'Action Foncière, il peut être nécessaire d'acheter du foncier pour constituer des réserves.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Programmation chaque année d'acquisitions foncières, en prenant appui sur l'étude foncière et son travail de recensement et hiérarchisation du foncier mobilisable (cf. action 1).

Ces acquisitions foncières seront principalement portées par l'EPFL et/ou l'EPF d'Etat pour les opérations à moyen et long terme et par les opérateurs immobiliers ou communes pour les opérations à court terme.

Au-delà de l'étude foncière, la programmation des acquisitions foncières s'appuiera sur un travail de concertation avec les communes au regard des objectifs territorialisés de production de logements sociaux.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Communes, EPFL et/ou EPF d'Etat, bailleurs, opérateurs.

FINANCEMENT

A définir chaque année sur la base du Programme d'Action Foncière (PAF).

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre d'hectares acquis par l'EPFL et/ou EPF d'Etat, l'Agglomération, communes, bailleurs sociaux et autres opérateurs.

Action 1 : Mettre en œuvre une politique foncière

1.3 La mobilisation des outils pour une maîtrise publique du foncier

CONTEXTE

Droit de Préemption Urbain, Secteur de Mixité Sociale, emplacements réservés, Zone d'Aménagement Différé, Zone d'Aménagement Concertée, échanges et négociations foncières, ... sont autant d'outils existants et trop rarement utilisés que l'on peut mobiliser en amont dans la perspective de maîtriser et d'orienter le développement urbain et résidentiel.

La production de logements conventionnés publics nécessite une maîtrise foncière. Dans un contexte d'augmentation du prix du foncier, il est souvent difficile pour les bailleurs d'intervenir. L'article L123-1-5 du C.U. permet de *"délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."*

DESCRIPTION DE L'ACTION

- L'Agglomération d'Agen favorise **la diffusion d'expériences**, locales ou non, afin d'encourager les communes à mobiliser les outils existants.
C'est un réflexe que les collectivités doivent acquérir : se mettre en situation de maîtriser son développement et donc son foncier.
- L'Agglomération d'Agen à travers son PLUi met en œuvre les **outils de maîtrise du foncier** nécessaire à la production de logements locatifs sociaux.
Le détail des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et des Emplacements Réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL) est présenté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'habitat (pièce n°5.2)

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Communes, professionnels de l'urbanisme, Etat,

FINANCEMENT

Néant

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de SMS et ERL mis en œuvre

Nombre de ZAC créées et mises en œuvre

Nombre de ZAD créées et mises en œuvre

Nombre d'exercice ou de délégation du DPU

Action 2 : Soutenir la production d'une offre locative conventionnée

2.1 Produire 175 logements conventionnés par an

CONTEXTE

L'offre en logements locatifs conventionnés qui représente 6922 logements (inventaire DDT 47 au 01/01/15) est largement dominée par le parc public (87%) principalement présent sur les 7 communes, de plus de 3500 habitants, soumises à l'article 55 de la loi SRU et concentré à 60% sur Agen, seule commune à satisfaire aux objectifs de 20%. Les 6 autres communes sont déficitaires (1000 logements manquants en 2013) et soumises à des objectifs de rattrapage d'ici 2025, tout en étant confrontées à des contraintes géographiques et risques naturels qui limitent plus ou moins fortement leurs possibilités de développement résidentiel. Néanmoins le parc de logements vacant est important, en particulier dans les centres anciens et constitue un potentiel à valoriser pour la production de logements locatifs sociaux publics ou privés.

Par ailleurs, la demande en logements locatifs sociaux s'exprime sur des communes non soumises aux obligations de la loi SRU, sur lesquelles le défaut d'offre locative et/ou le développement résidentiel font de la diversification de l'offre de logements un enjeu majeur.

Plus globalement différents indicateurs convergent sur le constat d'une fragilité socio-économique des ménages de l'agglomération tant parmi les occupants du parc public et privé que les demandeurs.

OBJECTIFS

- Augmenter le volume de logements conventionnés publics sur l'ensemble des communes, afin de tendre vers le respect de la loi SRU sur les communes déficitaires, assurer le maintien du taux de logements sociaux actuel sur Agen et contribuer à la diversité de l'habitat dans les différentes entités territoriales de l'agglomération.
- Opérer un rééquilibrage territorial de l'offre en logements sociaux et veiller à ne pas renforcer les phénomènes de spécialisation et de concentration du parc locatif social.
- Prendre en compte le contexte propre à chaque commune (offre existante, configuration urbaine, accessibilité des services et équipements, potentiel de développement, de rénovation ou de renouvellement urbain) et favoriser l'intégration urbaine et sociale des nouveaux programmes.
- Augmenter le volume de logements conventionnés privés sur les centres anciens et en particulier dans les communes contraintes dans leurs possibilités de construction pour participer à la valorisation du patrimoine et à l'objectif de réduction de la consommation foncière.

DESCRIPTION DE L'ACTION

A l'échelle de l'agglomération seront produits 175 logements locatifs sociaux par an soit environ 1050 logements sur la période 2017-2022 couverte par le PLH.

Cet objectif quantitatif global se décline de la manière suivante :

- **135 logements sociaux publics/an**, dont environ 80% en production neuve (de l'ordre de 105 à 110 logements) et environ 20% en acquisition-amélioration (de l'ordre de 25 à 30 logements), la production de logements communaux entrera dans ce décompte
- **40 logements locatifs privés conventionnés/an**, dont 25 à 30 logements conventionnés dans le cadre de PIG ou d'OPAH et 10 à 15 logements conventionnés sans travaux.
- **Les PLAi devront représenter au minimum 35%** de la production de logements conventionnés publics (soit 47 logements par an).

Action 2 : Soutenir la production d'une offre locative conventionnée

2.1 Produire 175 logements conventionnés par an (suite)

Pour la 1^{ère} période du PLUi correspondant à la durée d'un PLH, soit 2017-2022, les objectifs de production de logements conventionnés sont définis comme suit par commune et par secteurs et en distinguant :

- la production de logements conventionnés publics (logements sociaux produits par les bailleurs sociaux principalement),
- la production de logements conventionnés privés (dans le cadre des dispositifs en faveur de la réhabilitation du parc ancien et vacant ou du conventionnement sans travaux qui seront mis en œuvre).

| | | Nombre total de logements conventionnés à produire entre 2017 et 2022 | Dont nombre de logements conventionnés publics à produire entre 2017 et 2022 | Dont nombre de logements conventionnés privés à produire entre 2017 et 2022 |
|--|----------------------|---|--|---|
| Ville Centre | Agen | 180 | 120 | 60 |
| Autres Communes SRU <i>hors Agen</i> | Le Passage | 138 | 90 | 48 |
| | Boé | 96 | 72 | 24 |
| | Bon Encontre | 78 | 54 | 24 |
| | Foulayronnes | 72 | 60 | 12 |
| | Layrac | 78 | 66 | 12 |
| | Pont du Casse | 72 | 54 | 18 |
| Total communes SRU | | 714 | 516 | 198 |
| Total Pôle urbain <i>hors communes SRU</i> | | 252 | 228 | 24 |
| Total Territoires ruraux <i>hors Layrac</i> | | 84 | 66 | 18 |
| TOTAL Agglomération d'Agen | | 1050 | 810 | 240 |

La production sur les territoires ruraux sera principalement orientée sur les bourgs structurants.

Action 2 : Soutenir la production d'une offre locative conventionnée

2.1 Produire 175 logements conventionnés par an (suite)

A travers la mise en œuvre des objectifs de production ainsi déclinés, le taux de logements locatifs conventionnés progressera entre 2016 et 2022 (sur la base du scénario de développement retenu et présenté dans le PADD) pour l'ensemble des communes SRU déficitaires) de 1 à 4 points.

| | | Nombre total de RP estimé en 2016 | Nombre total de RP estimé en 2022 | % de logements locatifs conventionnés fin 2016 | % de logements locatifs conventionnés en 2022 |
|--|----------------------|--|-----------------------------------|--|---|
| Ville Centre | Agen | 18 017 | 18 634 | 25% | 25% |
| Autres Communes SRU <i>hors Agen</i> | Le Passage | 4 512 | 4 645 | 15% | 18% |
| | Boé | 2 300 | 2 414 | 13% | 16% |
| | Bon Encontre | 2 755 | 2 826 | 13% | 15% |
| | Foulayronnes | 2 244 | 2 488 | 17% | 18% |
| | Layrac | 1 569 | 1 770 | 9% | 13% |
| | Pont du Casse | 1 892 | 2 083 | 14% | 16% |
| Total communes SRU | | 33 289 | 34 860 | 20% | 21% |
| Total Pôle urbain hors communes SRU | | 6 080 | 7 073 | 7% | 10% |
| Total Territoires ruraux hors Layrac | | 5 944 | 6 691 | 4% | 5% |
| TOTAL Agglomération d'Agen | | 45 314 | 48 625 | 16% | 17% |

De nombreux projets sont d'ores et déjà identifiés (cf. détail des projets dans le rapport de présentation tome 1) la plupart d'entre eux sont financés mais non encore construits, ces logements entreront donc dans le décompte des logements conventionnés publics à produire sur la période 2017-2022.

Action 2 : Soutenir la production d'une offre locative conventionnée

2.1 Produire 175 logements conventionnés par an (suite)

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, bailleurs, Etat, communes, Conseil Départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, Fonds Européens, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignation.

FINANCEMENT

Entre 400 et 450 000€/an – à préciser en fonction de l'évolution prochaine du régime d'aide de l'Agglomération

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements financés en PLUS/PLAi/PLS et typologie

Nombre de logements conventionnés privés créés

Montant des aides accordées par type de financement

Action 2 : Soutenir la production d'une offre locative conventionnée

2.2 Mise en place de Secteurs de Mixité Sociale

CONTEXTE

La production de logements conventionnés publics nécessite une maîtrise foncière. Dans un contexte d'augmentation du prix du foncier, il est souvent difficile pour les bailleurs d'intervenir. L'article L123-1-4^e du Code de l'Urbanisme (L 151-15 dans la nouvelle nomenclature du CU) permet de "*délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*"

OBJECTIFS

- Programmer la production de logements conventionnés publics sur l'ensemble des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et sur les communes en développement.
- Mieux répartir sur les territoires communaux la production de logements locatifs conventionnés en recherchant des sites offrant de bonnes conditions d'intégration urbaine et sociale des opérations.
- Permettre une mixité dans l'ensemble des secteurs identifiés.

DESCRIPTION DE L'ACTION

A l'horizon 2027, pour chacune des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et certaines communes du pôle urbain, des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et Emplacements réservés pour opérations de logements sociaux (ERL) sont identifiés dans le PLUi et délimités sur le document graphique de zonage, pour contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements conventionnés publics définis précédemment.

Le choix des sites a été guidé par l'analyse du contexte communal et des perspectives de développement, des conditions d'insertion urbaine et sociale des opérations futures et des contraintes de faisabilité évaluées, en concertation avec les communes d'une part et les 3 bailleurs sociaux locaux d'autre part.

Pour chacun des secteurs identifiés, sont définis :

- un pourcentage minimum des programmes de logements à affecter à des logements locatifs sociaux, financés par des prêts aidés (type PLUS, PLAI),
- un nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire.

Au total, 33 Secteurs de Mixité Sociale et 8 Emplacements Réservés Logements sont définis dans le PLUi révisé, et devraient permettre de réaliser au minimum 634 logements locatifs sociaux.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, communes, bailleurs, Etat, opérateurs privés.

FINANCEMENT

Néant

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements aidés financés au sein des secteurs

Action 3 : Soutenir la production neuve en accession à la propriété à prix abordable

CONTEXTE

Le marché de l'accession est marqué par une fragilité socio-économique des ménages importante à l'échelle de l'Agglomération ainsi qu'une évolution des aspirations résidentielles. La demande qui s'oriente de plus en plus vers le cœur d'agglomération et la première couronne se heurte au coût du foncier, pénalisant ainsi les ménages les plus modestes et rendant plus difficile l'accession à la propriété.

OBJECTIF

- Développer l'accession à la propriété des ménages à ressources intermédiaires et modestes au sein du territoire de la l'Agglomération, en particulier dans les secteurs où s'exerce fortement la pression de la demande.
- Proposer un produit de qualité, à coût maîtrisé.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Un soutien à la réalisation de lotissements communaux sera engagé après la mise en place de la stratégie foncière et la détermination des terrains les plus opportuns. Afin de promouvoir les opérations intégrant les principes du développement durable (forme urbaine, organisation des déplacements, gestion de l'eau et des déchets, insertion paysagère...), l'Agglomération apportera une aide à la mise en œuvre de ces principes par la mise à disposition de l'ingénierie communautaire et la mobilisation de conseils extérieurs.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, communes, Etat, bailleurs, CAUE, STAP, ...

FINANCEMENT

Aide à l'ingénierie de l'Agglomération.

CALENDRIER

A partir de 2018

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de lots communaux produits.

Action 4 : Soutenir l'accession des primo-accédants en centre ancien

CONTEXTE

Les conditions d'achat ont longtemps incité les acquéreurs potentiels à investir en périphérie et sur des produits neufs (prix du foncier moins élevé, PTZ (Prêt à Taux Zéro) réservé aux acquisitions immobilières dans le neuf,...), concurrençant fortement les logements en centre ancien, souvent vétustes et énergivores.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, des dispositions plus favorables, pour les primo-accédants, à l'acquisition d'un logement ancien ont été mise en place à travers l'élargissement des critères d'octroi du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien sous conditions de travaux.

OBJECTIF

Encourager l'accession à la propriété dans les centres anciens (dans le centre ville d'Agen et autres communes qui se porteront volontaires) pour contribuer à la reconquête du parc vacant et dégradé tout en favorisant la mixité sociale.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **Inform**er sur les dispositifs d'aide à l'accession dans l'ancien (PTZ)
- **Soutenir la création d'un PTZ communal** pouvant potentialiser le PTZ de l'Etat pour accompagner 20 à 25 ménages par an candidats à l'accession d'un logement situé dans le centre ancien.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Agen , autres communes volontaires, Maison de l'Habitat, , ADIL

FINANCEMENT

Coût annuel estimé de l'ordre de 50 à 60 000€/an pour 20 à 25 ménages (financement communal)

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de projets d'accession dans l'ancien ayant bénéficié du PTZ Etat et communal

Action 5 : Participer à la réhabilitation du parc public

CONTEXTE

Le parc public comporte de grands ensembles collectifs de conception « datée », principalement sur Agen et le cœur urbain de l'agglomération, qui reste (à l'exception de 2 ensembles) pleinement occupé mais dont l'attractivité peut être menacée, et qu'une production d'offre nouvelle peut contribuer à fragiliser.

OBJECTIFS

- Maintenir ou développer la qualité du parc public ancien face aux menaces de désaffectation, de dévalorisation de l'image résidentielle.
- Maintenir à un bon niveau de confort et de performance énergétique l'ensemble du parc social de l'Agglomération.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Soutien financier aux projets de réhabilitation mis en œuvre par les bailleurs et participant à l'amélioration de la performance énergétique des logements et à l'adaptation à l'âge et au handicap.

179 logements sociaux sont d'ores et déjà identifiés : 72 logements à Lalande, 56 logements à la Salève et 51 logements à Scaliger.

PARTENAIRES

Bailleurs Etat, Agglomération d'Agen, Communes, Conseil départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, Fonds Européens, Caisse des Dépôts et Consignations ...

FINANCEMENT

Participation financière de l'Agglomération d'Agen de l'ordre de 90 000€ / an

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements ayant bénéficié de réhabilitation, montant des travaux et montant des financements

Action 6 : Restructurer les ensembles d'habitat social porteurs d'enjeux d'insertion urbaine

CONTEXTE

Deux ensembles collectifs sont confrontés à des problèmes de vacance structurelle associée à une image résidentielle fortement dévalorisée, et se trouvent tous deux en voie de marginalisation tant au plan urbain que social.

Montanou, 462 logements sociaux au sein d'un des trois quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, a fait l'objet d'une restructuration lourde dans les années 90 (opération DSQ) et d'une nouvelle réhabilitation du bâti dans les années 2000. Néanmoins, le défaut d'attractivité persiste avec des phénomènes de rejet aigues de certains bâtiments, les accès sont peu lisibles renforçant le positionnement du quartier en arrière-plan de l'axe d'entrée de ville par la route de Cahors.

Passelaygues, 51 logements sociaux, dont l'implantation introvertie, la situation en impasse créent une enclave que le relogement de familles en grandes difficultés a contribué à refermer.

OBJECTIFS

- Relancer une réflexion pour un développement de l'attractivité du quartier de Montanou en prenant appui sur le projet de démolition reconstruction de l'école Paul Langevin qui libère de nouvelles perspectives d'ouverture et d'intégration urbaine, lesquelles contribueront à faciliter le travail de diversification de l'occupation sociale (à mener notamment dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (action 7) ou à travers la mise en œuvre de l'action expérimentale de colocation de jeunes en formation (action 17).
- Définir un projet de désenclavement et de requalification de Passelaygues

DESCRIPTION DE L'ACTION

- Engager **une étude urbaine sur le quartier de Montanou** en vue de construire un projet d'ouverture et de désenclavement du quartier et de ses équipements.
- Engager **une étude urbaine, sociale et technique sur Passelaygues**, en vue de définir une stratégie d'évolution patrimoniale.

PARTENAIRES

Bailleurs, Commune, Etat, Agglomération d'Agen, Conseil Départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine,...

FINANCEMENT

A préciser sur la base du cahier des charges qui sera défini en concertation avec les partenaires.

CALENDRIER

2018

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation des études

Action 7 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement pour la définition et la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions

CONTEXTE

L'article 97 de la loi ALUR impose aux EPCI dotés d'un PLH approuvé et de quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville, la mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande et d'information et création d'une Conférence Intercommunale du Logement.

Le Conseil Communautaire de l'Agglomération d'Agen a délibéré le 7 juillet 2016 pour créer la CIL.

OBJECTIF

- Définir les orientations de la politique intercommunale des attributions de logements locatifs sociaux : les objectifs en matière d'attributions et de mutations sur le patrimoine locatif social, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain, les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation.
- Suivre le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
- Elaborer et suivre les conventions de mise en œuvre de la politique d'attribution et notamment la convention de mixité sociale annexée au Contrat de Ville qui définit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale.
- Possibilité de formuler des propositions en matière de création d'offre de logement adapté et d'accompagnement des personnes.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **Réalisation d'une étude préalable** pour fournir un état des lieux, connaître les conditions d'occupation du parc locatif et comprendre son fonctionnement. Cette étude permettra aux membres de la CIL d'appréhender les enjeux de manière objective et partagée.
- **Définition, sur la base de l'étude, des objectifs de peuplement réalistes** visant à maintenir ou restaurer les équilibres sociaux, limiter les phénomènes de concentration de la précarité et axes de travail pour favoriser l'atteinte des objectifs.
- **Suivre les attributions et évaluer les évolutions.**

PARTENAIRES

Etat, Agglomération d'Agen, Communes, bailleurs, Conseil Départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, ...

FINANCEMENT

Coût estimatif de l'étude : 25 à 30 000€ - co-maîtrise d'ouvrage et co-financement Agglomération (50%) et bailleurs sociaux (50%).

Mobilisation d'un 1/2 ETP pour assurer le portage de la CIL (animation et secrétariat).

CALENDRIER

Lancement de l'étude et nomination des membres de la CIL fin 2016.

Restitution des résultats de l'étude et définition des orientations stratégiques 2017.

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation de l'étude et indicateurs de suivi définis à l'issue de l'étude

ORIENTATION 2 : REHABILITER ET REGENERER LES CENTRES ANCIENS

Cinq actions sont déclinées sous cette orientation (*numérotées à la suite des précédentes*) :

- 8. Renforcer le dispositif de Rénovation Urbaine du cœur de ville d’Agen**
- 9. Créer un dispositif de soutien « opération de Rénovation Urbaine Cœur de Bourg »**
- 10. Mettre en œuvre d’un plan de communication « habiter en centre-ville »**
- 11. Poursuivre les efforts pour l’amélioration du confort des logements en direction des propriétaires occupants modestes**
- 12. Inciter à la rénovation énergétique**

Action 8 : Renforcer le dispositif de Rénovation Urbaine du cœur de ville d'Agen

CONTEXTE

Le centre-ville d'Agen est marqué par une vacance importante et une dégradation du parc ancien. 3.270 logements vacants sont recensés sur la commune d'Agen et un grand nombre de logements du centre ancien ne présentent pas les normes d'habitabilité actuelles (1.247 logements potentiellement indignes en 2013).

L'OPAH "Agen Cœur Battant" menée sur la période 2013-2016 présente une avancée mais les résultats n'ont pas permis d'atteindre les objectifs fixés, le dispositif incitatif trouvant ses limites face à des opérations complexes à traiter pour produire un habitat de qualité dans une enveloppe financière acceptable. Il existe toujours un potentiel de réhabilitation important dans l'hypercentre d'Agen ainsi que dans les secteurs péricentraux tels que le quartier du Pin, nouveau quartier prioritaire au titre de la Politique de Ville et porteur de réels enjeux de rénovation urbaine.

OBJECTIFS

- Renforcer le poids et l'attractivité de la ville centre par production d'une offre renouvelée de logements de ville associée à la reconquête du parc vacant, indigne et délaissé.
- Promouvoir de nouveaux modes d'intervention articulant les actions sur l'habitat et la requalification urbaine et des actions ciblées sur les situations complexes.
- Produire une offre de logements diversifiée : nouveaux logements conventionnés pour contribuer au maintien du taux de logements sociaux imposé par l'article 55 de la loi SRU et des logements s'adressant à des profils de clientèle diversifiés.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **Réalisation d'une étude pré opérationnelle** OPAH-RU afin de définir un périmètre d'intervention intégrant le quartier prioritaire du Pin, repérer les îlots stratégiques (dont les copropriétés fragilisées) et mettre au point un projet de renouvellement urbain avec la définition des outils adaptés.
- **Mise en œuvre d'une OPAH-RU** pour redynamiser le centre-ville, réduire la vacance dans le centre ancien, valoriser le patrimoine bâti, intervenir sur les logements vétustes ou indignes, produire de nouveaux logements conventionnés sans consommation foncière supplémentaire.
- **Mobiliser les outils réglementaires** (Malraux, Pinel) pour attirer des investisseurs afin de contribuer à la reconquête du parc vacant et à la diversification sociale du cœur de ville.

PARTENAIRES

Ville d'Agen, Anah, Agglomération d'Agen, Conseil Départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, EPFL et/ou EPF d'Etat, opérateurs publics et privés.

FINANCEMENT

Coût estimatif de l'étude pré-opérationnelle : 80 à 100 000€ financée à 50% par l'Anah.

Coût du volet opérationnel à définir en fonction des résultats de l'étude.

CALENDRIER

2017-2021

INDICATEURS DE SUIVI

Bilan annuel de l'OPAH-RU (nombre de logements réhabilités subventionnés par l'Anah / an)

Caractéristiques : localisation, propriétaires occupants/bailleurs, remise sur le marché de logements vacants, opérations très sociales.

Action 9 : Créer un dispositif de soutien « opération de Rénovation Urbaine Cœur de Bourg »

CONTEXTE

Si la ville centre constitue le noyau dur de concentration des problèmes de vacance, de dégradation de l'habitat, les centres bourgs anciens sont aussi confrontés à des degrés divers à ces problématiques qui contribuent à la dévalorisation de leur image et à la perte de dynamisme. Par ailleurs, ce parc vacant représente un potentiel de développement de nouveaux logements sans avoir à consommer du foncier supplémentaire pour accueillir de nouveaux habitants. Le libre jeu du marché ou les dispositifs incitatifs d'aide à la réhabilitation n'ont pas permis de remettre sur le marché un nombre significatif de logements vacants, les situations étant souvent complexes à traiter, les coûts de réhabilitation importants et l'attrait des bourgs mis à mal par diverses contraintes (accessibilité, stationnement, état du patrimoine bâti, traitement des espaces publics...).

Pourtant les aspirations au rapprochement des services, à un retour dans les centres existent mais se heurtent à une offre inadaptée (absence de prolongement extérieur au logement, de possibilités de stationnement...) tant pour les familles que pour les personnes âgées.

OBJECTIFS

- Tirer parti du renouveau du cœur d'agglomération et de la dynamique de retour vers le centre que devrait impulser l'OPAH RU menée sur Agen et engager dans son sillage une politique d'intervention sur les centres anciens des bourgs structurants.
- Offrir de nouveaux logements répondant aux normes de confort actuel tout en participant à la préservation du patrimoine bâti, à la lutte contre l'habitat indigne, au repeuplement et à la redynamisation des centres bourgs.
- Promouvoir de nouveaux modes d'intervention articulant actions sur l'habitat et requalification urbaine pour traiter des situations complexes.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- Dans une première période, **promotion des possibilités de réhabilitation et de conventionnement** dans le diffus par le biais de la plateforme de rénovation énergétique et de la Maison de l'Habitat.
- **Lancement à la suite de l'OPAH RU d'Agen de l'opération « Rénovation Urbaine Cœur de bourg » sur appel à candidature** auprès des communes de l'agglomération, pour la réalisation d'études de rénovation urbaine qui auront pour objet : la définition d'un périmètre, le repérage d'îlots stratégiques, la mise au point du projet de RU et du dispositif opérationnel. Selon les résultats des études, pourra être envisagé la mobilisation des outils de maîtrise foncière, la mise en œuvre d'un OPAH RU multisite ...

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, communes, Anah, DDT47, EPFL et/ou EPF d'Etat, Conseil Départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine.

FINANCEMENT

Etude de Rénovation Urbaine Cœur de bourg de l'ordre 30.000€ en moyenne par une commune.

CALENDRIER

Lancement de l'appel à candidature : 2022

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de communes candidates et études réalisées

Action 10 : Mettre en œuvre un plan de communication « habiter en centre-ville »

CONTEXTE

Des aspirations au retour vers le centre urbain sont observées de la part des personnes vieillissantes cherchant à se rapprocher des commodités, des primo-accédants sensibles aux surcoûts induits par les déplacements, voire, à l'instar d'autres villes engagées dans des projets de redynamisation de leur centre, de jeunes ménages ou familles en recherche d'une nouvelle urbanité, de nouvelles pratiques (moins soumises à l'usage de la voiture notamment). La relance d'une nouvelle dynamique de rénovation urbaine sur la ville centre doit permettre de lutter contre la dévalorisation de l'immobilier et la désertification du cœur d'agglomération pour un re-inventer un « vivre et habiter en ville » désirable et porté par de nouvelles images et représentations.

OBJECTIFS

- Accompagner et valoriser la politique de rénovation urbaine et de revitalisation du cœur d'agglomération par une communication soutenue en faveur d'une évolution de l'image du centre ville et d'une dé-construction des stéréotypes négatifs attachés à l'habitat ou l'habiter en centre ville.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Mise en œuvre d'un **plan de communication** sur le thème « habiter en centre ville »

- valorisant les attraits du vivre en ville pour des profils de ménages multiples, les avantages financiers (notamment pour les primo-accédants et pour la rénovation – action 4 et 9), les opérations réalisées, les perspectives de transformation ...
- intégré à la stratégie opérationnelle et calé sur les avancées du projet de rénovation urbaine afin de veiller à la cohérence entre le message et l'observable.

PARTENAIRES

Agen, Agglomération d'Agen, Maison de l'Habitat, CAUE, ADIL, professionnels de l'immobilier...

FINANCEMENT

A préciser sur la base d'un cahier des charges qui sera défini à l'issue de l'étude pré-opérationnelle de rénovation urbaine.

CALENDRIER

2018

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation du plan et actions mise en œuvre.

Action 11: Poursuivre les efforts d'amélioration du confort des logements en direction des propriétaires occupants modestes

CONTEXTE

En 2013, 2.398 logements ont été désignés comme potentiellement indignes, soit 6,5% des résidences principales privées.

Les dispositifs mis en œuvre (OPAH et PIG) ont apporté des résultats en terme d'amélioration de l'habitat mais dont l'impact quantitatif reste peu significatif.

Le PIG départemental est arrivé à son terme en 2016 et aucun dispositif de soutien à la réhabilitation pour les propriétaires occupants n'est prévu en relais.

OBJECTIFS

Soutenir et prolonger la dynamique de réhabilitation des logements pour les propriétaires occupants tout en contribuant à l'adaptation au vieillissement et au handicap ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Lancement d'une opération programmée en direction des propriétaires occupants modestes et très modestes :

- **Création d'un dispositif d'aide avec l'ANAH et d'autres partenaires**
- Assurer son suivi-animation
- Soutenir financièrement la réalisation des travaux pour 30 à 40 PO /an

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, ANAH, communes, Conseil Départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine.

FINANCEMENT

Suivi-animation de l'ordre de 30 000€ HT.

Soutien financier à la réalisation des travaux : 30 à 40 000€/an.

CALENDRIER

2018 – 2020 - poursuite du programme à envisager en fonction du bilan de l'opération.

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements réhabilités, montant des travaux et montant des aides

Action 12 : Inciter à la rénovation énergétique

CONTEXTE

Dans la cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) et de la stratégie de rénovation énergétique des bâtiments, de son action dans les CPER, l'ADEME, soutient le déploiement de plateformes locales de rénovation énergétique de l'habitat.

L'Agglomération d'Agen s'est portée candidate auprès de l'ADEME, désireuse de renforcer les actions existantes en matière de rénovation énergétique de l'habitat privé, en lien avec la création de la Maison de l'Habitat, guichet unique destiné à simplifier l'accès à l'information pour les habitants de l'agglomération.

OBJECTIFS

Déclencher chez les particuliers l'acte de rénover à travers 3 axes d'intervention :

- L'accompagnement des particuliers
- La mobilisation du réseau d'entreprises du bâtiment
- Le partenariat avec le secteur bancaire

DESCRIPTION DE L'ACTION

Expérimentation de la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat prenant appui sur la mobilisation de la Maison de l'Habitat et la mise à disposition d'un thermicien de l'Espace Info Energie (CAUE) 3 jours par semaine qui aura pour missions principales :

- Le conseil aux particuliers
- L'accompagnement personnalisé, technique et administratif des particuliers dans leur projet de rénovation : définition et conception du projet de rénovation énergétique (avec déplacement au domicile si nécessaire), aide à la définition d'un plan de financement, accompagnement lors de la réalisation des travaux, accompagnement post travaux, aide au montage des dossiers financiers et administratifs,
- L'orientation vers d'autres professionnels (ADIL, opérateur OPAH, ...)

L'objectif est qu'au terme des 3 premières années de fonctionnement la plateforme ait permis de faciliter et accompagner la réhabilitation de 290 logements /an.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, ADEME, Maison de l'Habitat, ADIL, professionnels du bâtiment et du secteur bancaire.

FINANCEMENT

Financement ADEME pendant 3 ans, conditions de poursuite à préciser au vu des résultats de l'expérimentation.

CALENDRIER

2017-2019

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de projets de rénovation énergétique soutenus

ORIENTATION 3 : RECHERCHER L'EVOLUTION DES FORMES D'HABITAT INDIVIDUEL

Trois actions sont déclinées sous cette orientation (*numérotées à la suite des précédentes*) :

- 13. Engager une démarche expérimentale de densification douce accompagnée**
- 14. Inscrire des mesures réglementaires dans le cadre du PLUi**
- 15. Promouvoir de nouvelles formes d'habitat individuel plus économes**

Action 13 : Engager une démarche expérimentale densification douce accompagnée

CONTEXTE

Le territoire de l'agglomération et plus particulièrement les communes de la première couronne sur lesquelles se sont portées les premières vagues de périurbanisation présentent à divers égards les conditions spatiales et sociologiques favorables à la densification douce, selon les principes définis dans la démarche Bimby (cf illustration ci-dessous) :

- des propriétaires vieillissants occupant des logements individuels confrontés (ou susceptibles de l'être prochainement) à des problèmes d'inadaptation des logements sans avoir les marges de manœuvre financières permettant d'envisager un changement de logement ou réaliser les travaux d'adaptation nécessaires à leur maintien à domicile,
- Des zones pavillonnaires peu denses qui pourraient dans certaines conditions constituer un gisement foncier pour des actions de densification douce et une possibilité pour les propriétaires de valoriser un foncier devenu sous-utilisé, offrant par la même une nouvelle source de revenus pour financer un projet résidentiel, pour eux-mêmes ou leurs enfants.
- Des candidats à l'accession dont les projets résidentiels dans les communes du pôle urbain se heurtent à des freins financiers importants en raison des coûts du foncier, de l'accès aux crédits bancaires, voire surcoût de la construction engendré par les nouvelles réglementations.

OBJECTIFS

Impulser le développement de formes d'habitat individuel alternatives au pavillon sur grande parcelle en réponse à l'évolution de la demande tout en préservant les capacités du territoire à répondre aux besoins en logement sur la durée.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Mise en place d'une **action expérimentale de densification douce accompagnée** selon la démarche BIMBY (« Built in My Back Yard ») sur les communes volontaires. Pour garantir la qualité des projets de densification du point de vue de leur insertion urbaine, architecturale ou paysagère, un accompagnement par des professionnels expérimentés sera mis en place pour l'organisation de réunions publiques destinées à sensibiliser les propriétaires sur le potentiel à urbaniser de leur terrain, définir un projet de densification et apporter les conseils nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines.

Dans les quartiers bien situés des agglomérations, la somme de la valeur du terrain créé par division parcellaire et de la maison amputée de ce terrain est supérieure à la valeur de la maison initiale.

L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie afin de financer ses projets.

Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé.

Ce sont ainsi des dizaines de milliers de terrains à bâtir qui pourraient ainsi être libérés chaque année dans les tissus pavillonnaires construits ces dernières décennies, sans engendrer aucun étalement urbain et à un coût minime pour la collectivité.

Extraits de la Démarche BIMBY



PARTENAIRES

Communes volontaires Agglomération d'Agen, CAUE, ANAH,

FINANCEMENT

De l'ordre de 10 000€ HT par commune -répartition entre financeurs à définir.

CALENDRIER

2018 – 2020

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de propriétaires accompagnés

Nombre de projets de densification douce réalisés

Action 14 : Inscrire des mesures réglementaires dans le cadre du PLUi

CONTEXTE

Le modèle de développement porté par la périurbanisation a contribué à des consommations foncières importantes (environ 790 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés à vocation d'habitat entre 1999 et 2012) avec pour corollaire un délaissement du patrimoine des bourgs et une banalisation des paysages pénalisante pour l'attractivité du territoire. La production de logement a été dominée par l'habitat pavillonnaire sur grands lots et des modes d'implantation des constructions en milieu de parcelle, reproduisant des pratiques traditionnelles ou contraints par les règles des POS ou PLU communaux, qui bloquent les possibilités d'évolution future du parcellaire ou du bâti.

Or, si l'idéal pavillonnaire est toujours prégnant, les aspirations des candidats à l'accession évoluent vers des parcelles plus réduites permettant de limiter non seulement les coûts d'acquisition mais aussi l'investissement nécessaire à l'entretien futur d'espaces extérieurs trop spacieux. Par ailleurs, les évolutions démographiques et sociologiques génèrent des besoins d'adaptation de l'habitat à différentes étapes de la vie qui pourraient être mieux anticipés (cf démarche Bimby – action 13).

OBJECTIFS

- Maîtriser les extensions urbaines
- Encadrer les modes d'implantation des constructions sur la parcelle pour permettre une évolution du parcellaire ou du bâti (cf illustrations ci-après)
- Assurer la qualité environnementale, paysagère et architecturale des projets de logements.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Répondre aux objectifs de densités et de maîtrise de consommations foncières fixés dans le PLUi, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Mise en place d'objectifs de densité minimale dans les zones à urbaniser (zones d'habitat et ensembles de terrains de taille significative en zone urbaine),
- Mise en place de Secteurs de Mixité Sociale définissant un pourcentage et un nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire
- Définition de règles d'implantation par rapport aux espaces publics et aux limites parcellaires permettant une optimisation de l'occupation de la parcelle et une évolutivité du bâti,
- Suppression des règles d'emprise au sol maximale.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Communes

FINANCEMENT

Néant

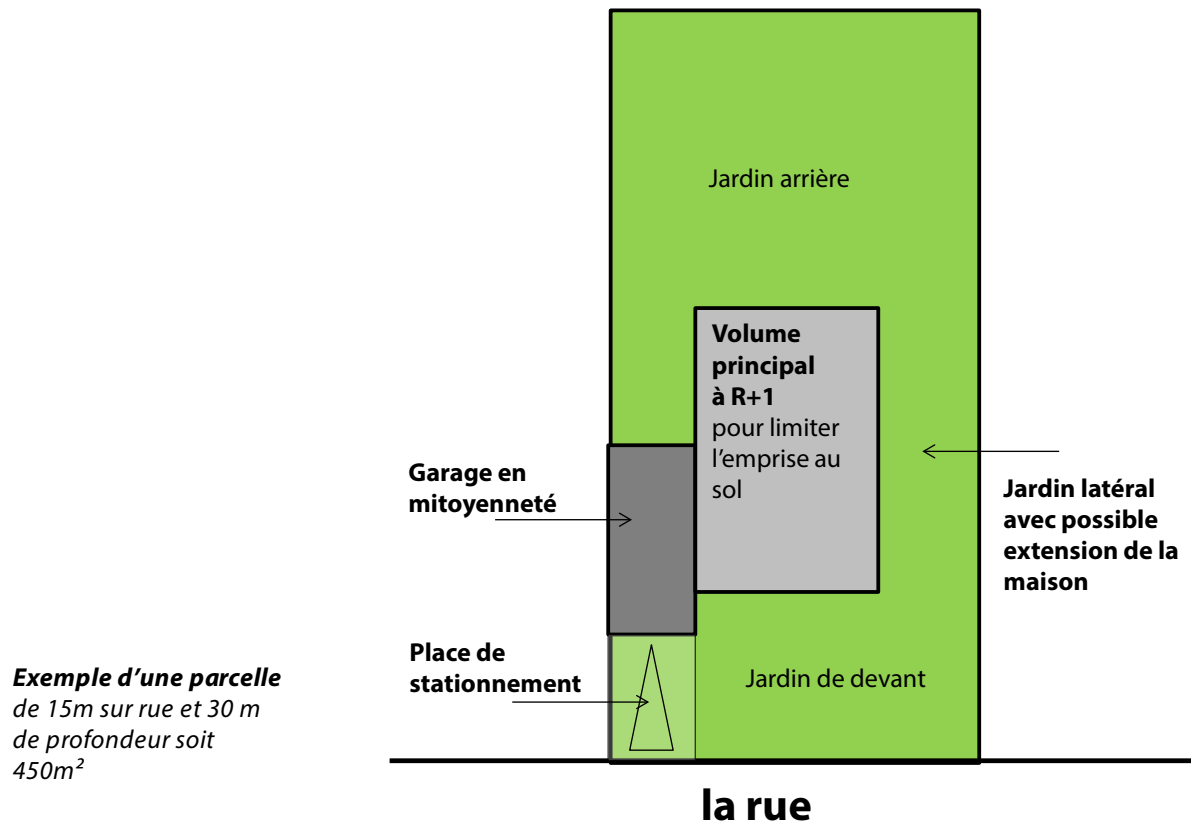
CALENDRIER

2017-2022

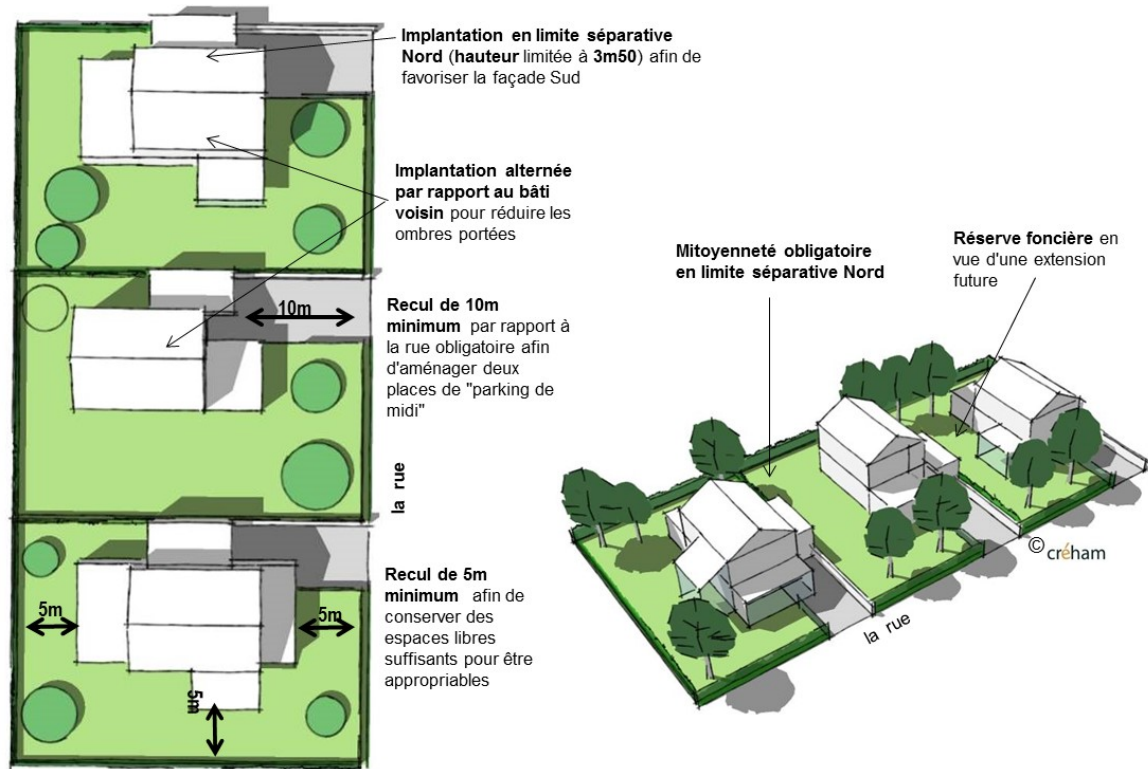
INDICATEURS DE SUIVI

Consommations foncières

Permettre et accompagner l'évolution du parcellaire et du bâti



Permettre et accompagner l'évolution du parcellaire et du bâti



Action 15 : Promouvoir de nouvelles formes d'habitat individuel plus économe

CONTEXTE

Le pavillon sur grande parcelle, reste la référence dominante et le modèle privilégié de production de maison individuelle.

Tout en reconnaissant que la maison individuelle reste une forme d'habitat valorisée, d'autres formes urbaine et architecturales, attractives plus compactes, et adaptées aux différents contextes urbains permettraient de répondre à l'évolution des aspirations et aux contraintes budgétaires des ménages tout en préservant les capacités foncières des communes à assurer leur développement futur.

OBJECTIFS

Promouvoir de nouvelles références urbaines et architecturales pour un habitat individuel plus durable : économe en foncier et en déplacements, respectueux des paysages et de l'environnement, économe en énergie, adapté aux capacités et aspirations des ménages.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **Mobilisation de conseils de professionnels** dans le cadre de la convention biannuelle passée entre l'Agglomération d'Agen et le CAUE 47 « Qualité de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de l'Agglomération Agenaise » intégrant notamment :
 - une consultance architecturale auprès des particuliers assurée par un architecte et urbaniste à raison d'une demi-journée par mois,
 - une consultance architecturale sur les projets communautaires qui impactent le cadre de vie.
- **Mise en œuvre d'actions de communication et de sensibilisation** coordonnées par la Maison de l'Habitat, permettant d'enrichir les références architecturales en matière de maison individuelle en direction des particuliers et acteurs de l'habitat au sens large, pour favoriser une évolution des pratiques et des représentations :
 - Communication autour d'opérations témoins innovantes d'habitat individuel, adaptés à différents contextes urbains,
 - Organisation d'actions évènementielles (forum, visites d'opérations,...) mobilisant différentes cibles (promoteurs, architectes, entreprises,...),
 - Promotion de références respectueuses du patrimoine et de l'identité locale à travers notamment la diffusion des guides réalisés par le CAUE47.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen - Maison de l'Habitat, Communes, Etat, CAUE 47, STAP

FINANCEMENT

Participation de l'agglomération dans le cadre de la convention avec le CAUE : 5 000€/an

Budget communication à préciser dans le cadre du budget de la Maison de l'Habitat

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Actions réalisées et publics touchés

ORIENTATION 4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES

Quatre actions sont déclinées (*numérotés à la suite des précédentes*) :

- 16. Promouvoir et développer une offre de logements accessibles aux personnes âgées et personnes en situation de handicap**
- 17. Promouvoir et développer une offre alternative à destination des jeunes en formation et étudiants**
- 18. Développer l'offre en faveur de l'accueil et de la sédentarisation des gens du voyage**
- 19. Valoriser et développer l'offre en logement et hébergement des personnes les plus défavorisées**

Action 16 : Promouvoir et développer une offre de logements accessibles aux personnes âgées et personnes en situation de handicap

CONTEXTE

L'offre en hébergement des personnes âgées est dominée par les EHPAD privés qui ne répondent qu'à certaines catégories de besoins et de clientèle. L'offre intermédiaire entre le logement banalisé et l'hébergement spécialisé est peu développée, avec principalement 2 foyers logements, relativement anciens, tandis que des aspirations au maintien à domicile dans des conditions de vie quotidienne et d'habitat s'expriment de plus en plus.

Par ailleurs les projections démographiques, avec le vieillissement des générations du « baby-boom », soulèvent de nouveaux enjeux, tant quantitatifs que qualitatifs, en matière d'habitat et de maintien à domicile.

OBJECTIFS

- Maintenir la qualité de l'offre actuelle en foyer logement
- Promouvoir les dispositifs facilitant le maintien à domicile
- Connaître pour mieux faire connaître l'offre accessible et adaptée
- Développer un « offre intermédiaire » abordable pour favoriser le maintien à domicile

DESCRIPTION DE L'ACTION

Plusieurs actions sont programmées pour contribuer à l'amélioration des réponses aux besoins des personnes vieillissantes et en situation de handicap :

- **Soutien aux réhabilitations de foyers logements** (notamment celui de la Salève à Agen et des Burges au Passage).
- **Mobilisation de la Maison de l'Habitat, des CCAS et des communes** pour faire connaître et promouvoir les dispositifs existants pouvant faciliter le maintien à domicile, tels que le dispositif régional "1,2 toit", les aides mobilisables pour la réhabilitation et l'adaptation des logements au vieillissement, l'action expérimentale programmée pour le développement de l'offre intermédiaire (cf descriptif ci-dessous), l'action expérimentale BIMBY (cf. action 13), ...
- **Poursuite de la démarche de recensement et localisation des logements accessibles et adaptés dans le parc locatif social** engagée avec Agen Habitat, afin d'améliorer la mobilisation de ces logements. Cette action sera pilotée en lien avec la Commission Intercommunale d'Accessibilité de l'Agglomération.
- **Prise en compte systématique de la problématique d'accessibilité et d'adaptation des logements en centre-ville et centre-bourg** dans le cadre des dispositifs de réhabilitation du parc ancien et de rénovation urbaine des centres ville et centre bourgs.
- **Lancement d'un appel à projet en direction d'opérateurs publics et privés pour le développement une offre "intermédiaire" abordable** (entre logement banalisé et l'hébergement en structure spécialisée) pour favoriser le maintien à domicile dans des conditions d'habitat et de vie quotidienne confortables, stimulantes et sécurisantes, à travers le développement de partenariat entre opérateur immobilier et EHPAD pour une mutualisation des services de maintien à domicile (convention de partenariat sur les services, l'animation...)

Le programme d'actions en faveur de l'accès au logement des personnes âgées et en situation de handicap pourra être ajusté en cohérence avec les orientations stratégiques du futur Schéma de l'Autonomie et en fonction des financements mobilisables.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Commission intercommunale d'accessibilité, Maison de l'habitat, Communes, CCAS, Conseil Départemental 47, MDPH, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, Anah, Agen Habitat et autres opérateurs publics et privés.

FINANCEMENT

Financement de l'Agglomération dans le cadre du régime d'aide pour :

- La réhabilitation du parc public pour les foyers logements,
- La réhabilitation et l'adaptation du parc privé dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH d'Agen et dispositif qui sera mis en œuvre en direction des propriétaires occupants – cf. action 11)

Ingénierie communautaire et mobilisation de la Maison de l'Habitat.

CALENDRIER

Réhabilitation des foyers logements : 2017 – 2019

Promotion de l'offre et des dispositifs favorisant le maintien à domicile : 2017 - 2022

Recensement, localisation des logements accessibles : 2017 - 2018

Adaptation des logements : 2018 - 2022

Lancement de l'appel à projet « offre intermédiaire » : 2018 - 2019

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation des actions

Nombre de logements recensés adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Indicateurs de suivi de l'OPAH RU et dispositif de réhabilitation en direction des PO

Action 17 : Promouvoir et développer une offre alternative à destination des jeunes en formation et étudiants

CONTEXTE

De nombreuses structures et dispositifs existent sur l'Agglomération mais restent parfois mal connus ou peu mobilisés. Des besoins peuvent émaner de populations jeunes en début de parcours résidentiels, étudiants ou jeunes en formation présentant des revenus modestes.

Concernant la population étudiante, elle est en grande partie recrutée sur le département et bon nombre d'entre eux aurait recours aux allers-retours entre le foyer parental et le lieu de formation, parfois par choix mais aussi parfois par défaut de solution adaptée.

Cette population est appelée à augmenter avec l'implantation prochaine de nouvelles formations sur le territoire de l'agglomération, et le parc vacant du centre-ville d'Agen et de certains quartiers prioritaires situés à proximité des lieux de formation (quartier du Pin, quartier Montanou) constitue un potentiel valorisable pour développer une offre abordable tout en contribuant à la diversification sociale et à la dynamisation de la vie de ces quartiers.

OBJECTIF

- Promouvoir l'offre actuelle et les dispositifs facilitant l'accès au logement des jeunes, étudiants et apprentis
- Développer une offre nouvelle prenant appui sur la reconquête du parc vacant et contribuant à la dynamique de renouvellement urbain et de revitalisation du centre-ville d'Agen et des quartiers péricentraux prioritaires.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **Mobilisation de la Maison de l'Habitat pour communiquer et promouvoir les différentes formes de logement et d'hébergement actuels** ainsi que les dispositifs tels que "*Apprentoit*" mis en place en partenariat avec Ciliopée et la Chambre des Métiers pour répondre aux besoins d'hébergement fractionné des apprentis, "*1,2 Toit*" mis en place par le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine via le SIRES pour proposer des formules d'hébergement abordables chez les particuliers.
- **Mise en œuvre d'une action expérimentale de colocation dans le parc social vacant de Montanou en partenariat avec les trois centres de formation au soin** (IFSI, IFAS, IFAP) qui devraient être relocalisés dans les locaux de l'ancienne Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education (ESPE).
Une formule de colocation solidaire (moyennant des services rendus aux locataires, courses pour des personnes âgées, aide au devoir des enfants...) pourra être envisagée en lien avec le Contrat de Ville pour faciliter les échanges avec la population et contribuer au projet d'ouverture urbaine et sociale du quartier. Le partenariat avec les centres de formation aux soins devrait permettre de toucher un public étudiant déjà inscrit dans des dynamiques de travail collectif et des démarches solidaires.
- **Recherche de solutions pour le développement d'une offre de logements pour étudiants et jeunes en début de parcours** dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH sur le centre-ville incluant le quartier du Pin (cf. action 8)
- **Soutien aux actions de médiation facilitant l'accès au logement des jeunes** à travers le développement de partenariats avec les associations œuvrant dans ce domaine (notamment la Mission Locale).

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Maison de l'Habitat, Contrat de ville, Ville d'Agen, Etat, Conseil Départemental 47, Conseil Régional, SIRES, bailleurs sociaux, centres de formation au soin (IFSI, IFAS, IFAP), centre social de la Montanou, Mission Locale, Associations œuvrant dans le champ de l'insertion des jeunes.

FINANCEMENT

Ingénierie communautaire

Subvention de l'Agglomération pour le fonctionnement de la Mission Locale.

CALENDRIER

2013-2018

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation des actions

Nombre de logements créés

Action 18 : Développer l'offre en faveur de l'accueil et de la sédentarisation des gens du voyage

CONTEXTE

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2011- 2016 prévoit le renforcement du dispositif d'accueil et d'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire de l'agglomération.

Suivant les prescriptions du Schéma Départemental des aménagements ont été réalisées mais restent à développer :

- L'aire de grand passage a été réalisée à Lafox
- Le projet de création de places supplémentaires sur l'aire de Bon-Encontre est à l'étude mais se heurte à des contraintes liées aux risques d'inondation du Saint Denis / Mondot qui bloquent les possibilités d'extension du terrain actuel.
- Sur Foulayronnes, le terrain est identifié au PLUi au lieu-dit Guillot.
- Sur Agen, le terrain est identifié au PLUi au lieu-dit Laporterie (entre la RD 813 et l'avenue de Colmar) et une première tranche de travaux de 27 places a été réalisée.

OBJECTIFS

- Achever la réalisation des aménagements relatifs aux aires d'accueil prescrites dans le Schéma Départemental.
- Soutenir les actions de la MOUS départementale « sédentarisation des gens du voyage » pour faciliter la réalisation de terrains familiaux.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Pour l'accueil, et selon les prescriptions du Schéma Départemental :

- Etude de faisabilité réglementaire et technique de l'extension de l'aire d'accueil de Bon-Encontre,
- Réalisation de l'aire d'accueil de 25 places sur la commune de Foulayronnes au lieu-dit Guillot,
- Création d'une aire d'accueil de 30 à 40 places sur la commune d'Agen au lieu-dit Laporterie,
- Participation à la MOUS « sédentarisation des Gens du Voyage » mise en œuvre au niveau départemental pour la recherche de foncier destiné à la réalisation des terrains familiaux.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Conseil Départemental 47, Etat, communes, Association de Gens du Voyage, MOUS Départementale.

FINANCEMENT

Ingénierie communautaire pour la recherche de foncier en vue de la réalisation des terrains familiaux. Mobilisation du régime d'aides à l'habitat (aides à la production de PLAI) et / ou opportunité d'un soutien financier spécifique à étudier.

CALENDRIER

2017-2022

INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation des aménagements d'aires d'accueil

Nombre de terrains familiaux créés

Action 19 : Valoriser et développer l'offre en logements et hébergements des personnes les plus défavorisées

CONTEXTE

L'offre en hébergement d'urgence et en logement temporaire sur l'Agenais permet, d'après les acteurs locaux, une couverture correcte des besoins locaux.

Le territoire de l'agglomération accueille une part importante de ménages précarisés et paupérisés tant dans le parc locatif public que privé, confrontés à des difficultés financières pour l'accès au logement ou le paiement des charges domestiques, comme en témoignent les demandes d'aides enregistrées dans le cadre du FSL.

Les profils socio-économiques des demandeurs révèlent la même tendance avec une large majorité de ménages éligibles aux PLAi.

OBJECTIF

- Valoriser l'offre actuelle en hébergement.
- Produire une offre locative accessible aux ménages les plus modestes.
- Soutenir les actions d'accompagnement social au logement.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **Soutien de la restructuration du CHRS de la Pergola** intégrant la réhabilitation de la partie existante et créer une aile supplémentaire pour permettre un accueil différencié et sécurisé des femmes et des enfants.
- **Soutien à la production de PLAi** destinés aux ménages les plus modestes qui devront représenter au minimum 35% de la production de logements locatifs publics.
- **Soutenir les actions d'accompagnement social au logement** des familles fragiles à travers notamment, une aide à l'action d'auto-réhabilitation menée dans les quartiers prioritaires en direction des ménages sans moyens financiers à consacrer au logement mais disposant de temps libre pour la réalisation de petits travaux accompagnés (en lien avec le Contrat de Ville).

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Ville d'Agen, Conseil Départemental 47, Etat, Communes, CHRS, bailleurs associations,

FINANCEMENT

Régime d'aide à la production et à la réhabilitation.

Financement Contrat de Ville.

Ingénierie communautaire.

CALENDRIER

Restructuration de la Pergola : 2017 – 2018

Autres actions : 2017 – 2022

INDICATEURS

Réalisation des actions

Nombre de logements financés

ORIENTATION 5 : ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Trois actions sont déclinées (*numérotés à la suite des précédentes*) :

- 20. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier**
- 21. Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi du PLH**
- 22. Renforcer les moyens dédiés à la promotion de la politique locale de l'habitat**

Action 20 : Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi du PLH

CONTEXTE

Un bilan du PLH doit être réalisé chaque année afin de réajuster les actions si des décalages entre les objectifs et leur réalisation sont constatés. Une instance doit donc organiser ce bilan, (sur lequel le Conseil Communautaire de l'Agglomération délibèrera) et soutenir la dynamique de mobilisation des élus et des partenaires.

OBJECTIFS

- Contribuer à la réussite du PLH par l'évaluation annuelle des actions et leur réajustement éventuel.
- Favoriser l'échange de données.
- Communiquer sur les actions mises en œuvre.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **Mise en place d'un Comité de Pilotage** qui se réunira annuellement sur les bases d'un état des lieux de l'année écoulée. Ce comité de Pilotage pourra décider des éventuelles évolutions à apporter et le cas échéant revoir les objectifs.
- **Tenue d'une réunion technique annuelle** avec l'ensemble des partenaires : bilan annuel des actions, de l'observatoire.
- **Tenue d'un séminaire habitat** avec un public plus large tous les ans ou tous les deux ans.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Communes, DDT47, Conseil Départemental 47, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, bailleurs, et l'ensemble des acteurs mobilisés dans le cadre des actions.

FINANCEMENT

Néant

CALENDRIER

2017 - 2022

INDICATEURS DE SUIVI

Tenue des différentes instances.

Action 21 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

CONTEXTE

Le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat nécessite la mise en place d'un dispositif d'observation qui permet ainsi de piloter durant 6 ans la politique communautaire.

Ce dispositif d'observation permet de vérifier régulièrement la réalité des évolutions du territoire communautaire et donc l'efficacité des actions engagées afin de permettre à l'Agglomération d'Agenet ses partenaires de recadrer le programme d'actions si nécessaire.

OBJECTIFS

- Suivre et faire le bilan annuel des actions du PLH.
- Evaluer la mise en œuvre des principales orientations lors du bilan triennal : production d'une offre diversifiée et abordable, réhabilitation des centres anciens, développement de nouvelles formes d'habitat individuel, réponses aux besoins spécifiques.

DESCRIPTION DE L'ACTION

- **L'observatoire** portera sur :
 - L'analyse du marché de l'habitat et du foncier,
 - Le suivi de la demande en logements locatif social et de l'occupation sociale du parc en lien avec la Conférence Intercommunale du logement,
 - Le suivi des évolutions constatées dans le parc public et privé,
 - Le suivi-évaluation des actions.
- **L'Agglomération d'Agen** pilote via le chargé de mission PLH cet observatoire. Des conventions devront être signées avec les fournisseurs d'informations pour fixer les conditions de communication des données et pour en garantir la pérennité.
- **Les communes** collaborent à travers la transmission des données collectées à l'échelle communale.
- **La diffusion des informations** sous forme d'une lettre trimestrielle ou semestrielle peut être envisagée.

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, communes, DDT 47, Conseil Départemental 47, bailleurs, CAF, ...

FINANCEMENT

Environ 10.000€HT sur 6 ans (hors coût chargé de mission).

CALENDRIER

2017 - 2022

INDICATEURS DE SUIVI

Mise en place de l'observatoire - Réalisation du bilan annuel du PLH – diffusion de la lettre.

Action 22 : Renforcer les moyens dédiés à la promotion de la politique locale de l'habitat

CONTEXTE

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat appelle une adaptation des moyens humains actuels compte tenu des actions nouvelles qui devront être impulsées, construites, animées, coordonnées ou suivies.

OBJECTIFS

- Renforcer la mission habitat sur la base d'un schéma de redéploiement des compétences au sein du service pour permettre la mise en œuvre et le suivi du programme d'action.

DESCRIPTION DE L'ACTION

Mobilisation d'un ETP supplémentaire de chargé de mission pour (selon une répartition des tâches à définir en fonction des possibles redéploiements de compétences) :

- Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement (cf. action 7),
- Construire et faire vivre l'observatoire du logement, et du foncier (cf. action 21)
- Impulser les actions nouvelles et expérimentales impliquant la mobilisation de partenaires, la consultation de prestataires et le suivi de leur intervention (opérations Bimby – cf action 13, colocation solidaire – cf action 17, notamment),
- Le montage et le suivi des démarches de rénovation urbaine sur le centre-ville et les quartiers prioritaires d'Agen,
- La mise en place des actions de communication,

PARTENAIRES

Agglomération d'Agen, Ville d'Agen

CALENDRIER

A partir de 2017

INDICATEURS DE SUIVI

ETP affectés à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

CALENDRIER OPERATIONNEL

| | programme d'action | contenu de l'action | engagement et durée de l'action | | | | | |
|---|---|--|---|------|------|------|------|------|
| | | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| ORIENTATION 1 Promouvoir une offre en logements diversifiée et abordable | action 1 : mise en œuvre d'une politique foncière | Plan d'Action Foncière | | | | | | |
| | | Acquisitions foncières | | | | | | |
| | | 2 | | | | | | |
| | action 2 : soutien àla production de logements conventionnés | production de 108 LLS neufs/an | | | | | | |
| | | production 27 LLS en acquisition/amélioration | | | | | | |
| | | production de 25 à 30 LC privés à travers OPAH ou PIG | | | | | | |
| | | encouragement au conventionnement sans travaux | | | | | | |
| | | mise en place de SMS pour la production de LLS neufs | | | | | | |
| | | action 3 : soutien à la production neuve en accession à prix abordables | accompagnement de la création de lotissements communaux | | | | | |
| | action 4 : soutien à l'accession des primo-accédants en centre ancien | création d'un PTZ local pour accompagner 20 à 25 accédants/an | | | | | | |
| | action 5 : participation à la réhabilitation du parc public | réhabilitation d'environ 179 logements sociaux publics | | | | | | |
| | action 6 : restructuration des ensembles porteurs d'enjeux d'insertion urbaine | étude rénovation urbaine Montanou | | | | | | |
| | | étude rénovation urbaine Passelaygues | | | | | | |
| action 7 : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement | | diagnostic du parc locatif | | | | | | |
| | animation de la CIL et suivi des attributions | | | | | | | |
| ORIENTATION 2 Réhabiliter et régénérer les centres anciens | action 8 : renforcement du dispositif de rénovation urbaine du cœur de ville d'Agen | étude préopérationnelle OPAH RU | | | | | | |
| | | mise en œuvre de l'OPAH RU | | | | | | |
| | action 9 : création d'un dispositif de soutien "opérations RU cœur de bourg" | promotion des outils de réhabilitation et conventionnement | | | | | | |
| | | études RU sur appel à candidature | | | | | | |
| | action 10 : réalisation d'un plan de communication "habiter en centre ville" | valorisation des opérations réalisées, attraits et avantages financiers | | | | | | |
| | action 11 : amélioration des logements des PO modestes | création d'un dispositif d'aide | | | | | | |
| ORIENTATION 3 Recherche l'évolution des formes d'habitat individuel | action 12 : inciter à la rénovation énergétique | expérimentation plate forme de rénovation énergétique de l'habitat | | | | | | |
| | action 13 : expérimentation d'opérations de densification douce accompagnée | ingénierie communautaire + AMO | | | | | | |
| | action 14 : mesures règlementaires dans le cadre du PLUIH | maîtriser les extensions urbaines | | | | | | |
| | | encadrer les modes d'implantation de l'habitat sur la parcelle | | | | | | |
| | action 15 : promotion de nouvelles formes d'habitat individuel plus économes | poursuivre le partenariat avec le CAUE communication auprès de diférentes cibles autour d'opérations témoins innovantes | | | | | | |
| ORIENTATION 4 Prendre en compte les besoins spécifiques | action 16 : promotion et développement de l'offre en logement accessible PA et situation de handicap | Promotion de l'offre et des dispositifs existant facilitant le maintien à domicile | | | | | | |
| | | recensement et localisation des logements accessibles et adaptés dans le parc social | | | | | | |
| | | adaptation des logements en centre- ville et centre-bourg | | | | | | |
| | | appel à candidature pour le développement d'une offre "intermédiaire" abordable | | | | | | |
| | | maintenir la qualité de l'offre en foyer logement existante | | | | | | |
| | action 17 : promotion et développement d'une offre alternative à destination des jeunes en formation et étudiants | communication et promotion des formes de logement et hébergement existantes | | | | | | |
| | | action expérimentale de colocationdans le parc social vacant de Montanou | | | | | | |
| | | étude création d'une offre pour étudiants dans le cadre de l'étude RU quartier du Pin | | | | | | |
| | | interventions visant à faciliter l'accès au logement des jeunes suivis/ Mission Locale | | | | | | |
| | action 18 : développement de l'offre en faveur de l'accueil et la sédentarisation des Gens du Voyage | restructuration et mise aux normes de l'aire d'accueil de Bon Rencontre | | | | | | |
| | | création d'une aire d'accueil de 25 places sur la commune de Foulayronnes et sur l'Agenais | | | | | | |
| | | participation à la MOUS "sédentarisation des Gens du Voyage" | | | | | | |
| | action 19 : valorisation et le développement de l'offre adaptée aux personnes les plus défavorisées | participer à la restructuration du CHRS de la Pergola | | | | | | |
| prévoir un minimum de 35% de PLAI dans les opérations de LLS | | | | | | | | |
| encourager le développement de l'auto-réhabilitation dans les QPV du Contrat de Ville | | | | | | | | |
| soutenir les actions d'accompagnement social au logement des familles fragiles | | | | | | | | |
| ORIENTATION 5 Animer et suivre la politique locale | action 20 :mise en place d'un dispositif de pilotage et de suivi du PLH | Constitution d'un COPIL | | | | | | |
| | action 21 : mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier | formalisation des partenariats nécessaires à l'observatoire local | | | | | | |
| | action 22 : renforcement des moyens dédiées à la promotion et la mise en œuvre du PLH | promotion et animation de la politique locale de l'habitat | | | | | | |
| | | adaptation du service habitat | | | | | | |

DECLINAISONS TERRITORIALES

- 1- Commune d’Agen**
- 2- Commune de Boé**
- 3- Commune de Bon-Encontre**
- 4- Commune de Foulayronnes**
- 5- Commune de Layrac**
- 6- Commune de Le Passage**
- 7- Commune de Pont-du-Casse**
- 8- Communes du pôle urbain** (hors « communes SRU »)
- 9- Communes des territoires ruraux** (hors Layrac)

Population (source INSEE)

-

Contraintes d'urbanisation spécifiques :

- Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Agenais (60% du territoire en zone inondable)
- Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain retrait gonflement des argiles (13% du territoire en aléa fort)
- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 617 logements
 - Production de logements neufs : 402 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 215 logements, soit 35% de la production globale
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 180 logements à produire, soit 30 logements par an, dont 120 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 60 dans le parc privé

Population (source INSEE)

- Logements** (sources : INSEE 2012, Filocom 2013, DDT47, Sitadel)

- [illegible]

- Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Agenais (87% du territoire en zone inondable)

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 114 logements
 - Production de logements neufs : 108 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 6 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 96 logements à produire, soit 16 logements par an, dont 72 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 24 dans le parc privé
 - 3 secteurs de mixité sociale sur la commune de Boé

Fiche territoriale : **Commune de BON-ENCONTRE**

Chiffres-clés :

Population (source INSEE)

- 6.212 habitants en 2013
- 7,4% de croissance démographique entre 1999 et 2012

Logements (sources : INSEE 2012, Filocom 2013, DDT47, Sitadel)

- 2.852 logements, 93,9% de résidences principales
- 143 logements vacants, soit 5% du parc
- 123 logements potentiellement indignes, soit 5% du parc
- Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU, déficit de 245 logements au 01/01/14
- 300 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015
- Construction neuve : 33 logements construits entre 1999 et 2012, soit ≈ 3 /an



Contraintes d'urbanisation spécifiques :

- Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain retrait gonflement des argiles (30% de la commune en aléa fort)

Objectifs :

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 71 logements
 - Production de logements neufs : 65 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 6 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 78 logements à produire, soit 13 logements par an, dont 54 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 24 dans le parc privé
 - 6 secteurs de mixité sociale sur la commune de Bon-Encontre
 - 2 emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale

Fiche territoriale : **Commune de FOULAYRONNES**

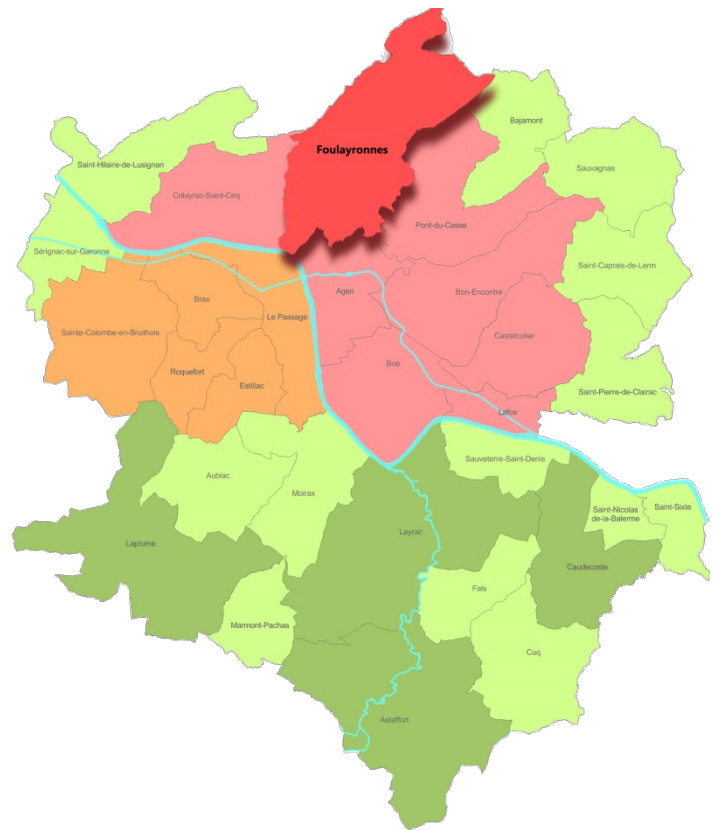
Chiffres-clés :

Population (source INSEE)

- 5.231 habitants en 2013
- 12,4% de croissance démographique entre 1999 et 2012

Logements (sources : INSEE 2012, Filocom 2013, DDT47, Sitadel)

- 2.292 logements, 95,3% de résidences principales
- 80 logements vacants, soit 3,5 % du parc
- 116 logements potentiellement indignes, soit 5% du parc (source Filocom)
- Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU, déficit de 100 logements au 01/01/14
- 381 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015
- Construction neuve : 31 logements construits entre 1999 et 2012, soit ≈ 3 logements/an



Contraintes d'urbanisation spécifiques :

- Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain retrait gonflement des argiles (16% du territoire en aléa fort)

Objectifs :

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 244 logements
 - Production de logements neufs : 238 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 6 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 72 logements à produire, soit 12 logements par an, dont 60 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 12 dans le parc privé
 - 4 secteurs de mixité sociale sur la commune de Foulayronnes
 - 1 emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale

Population (source INSEE)

- Logements** (sources : INSEE 2012, Filocom 2013, DDT47, Sitadel)

-
- The map displays the following communes and their approximate locations relative to the center:
- Core Agglomeration (Red):** Agen, Boulay-d'Agen, Foulayronnes, Port-du-Casse, Bon-Encontre, Castelcoulter, Boé, Lafox, Sauveterre-Saint-Denis, Saint-Nicolas-de-la-Balme, Saint-Sixte.
 - Inner Ring (Orange):** Bras, Le Passage, Roquefort, Estillac, Sainte-Colombe-en-Bruilhois.
 - Outer Ring (Green):** Laplace, Aubiac, Morax, Marmont-Paché, Astaffort, Cuzq, Caudrostre, Saint-Pierre-de-Clairac, Saint-Caprais-de-Lerm, Sauvagnas, Bajumont, Port-du-Casse, Colayrac-Saint-Cirq, Saint-Hilaire-de-Lusignan, Sérignac-sur-Garonne.
 - Central Commune (Dark Green):** Layrac.

- Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Agenais
- Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain retrait gonflement des argiles

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 201 logements
 - Production de logements neufs : 186 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 15 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 78 logements à produire, soit 13 logements par an, dont 66 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 12 dans le parc privé
 - 3 secteurs de mixité sociale sur la commune de Layrac
 - 1 emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale



- Objectifs de création de résidences principales : 133 logements
 - Production de logements neufs : 109 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 24 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 138 logements à produire, soit 23 logements par an, dont 90 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 48 dans le parc privé
 - 5 secteurs de mixité sociale sur la commune du Passage
 - 1 emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale

Fiche territoriale : **Commune de Pont-du-Casse**

Chiffres-clés :

Population (source INSEE)

- 4.239 habitants en 2013
- 0,3% de croissance démographique entre 1999 et 2012

Logements (sources : INSEE 2012, Filocom 2013, DDT47, Sitadel)

- 1.876 logements, 94,3% de résidences principales
- 82 logements vacants, soit 4,5 % du parc
- 78 logements potentiellement indignes, soit 4% du parc (source Filocom)
- Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU, déficit de 114 logements au 01/01/14
- 229 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015
- Construction neuve : 382 logements construits entre 1999 et 2012, soit 30 logements/an



Contraintes d'urbanisation spécifiques :

- Plan de Prévention du Risques Inondation de la Masse

Objectifs :

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 191 logements
 - Production de logements neufs : 186 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 5 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 72 logements à produire, soit 12 logements par an, dont 54 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 18 dans le parc privé
 - 2 secteurs de mixité sociale sur la commune de Pont-du-Casse
 - 1 emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale

Fiche territoriale : **Communes du pôle urbain** hors communes SRU

Chiffres-clés :

Population (source INSEE)

- 13.872 habitants en 2013
- 29% de croissance démographique entre 1999 et 2012

Logements (sources : INSEE 2012, Filocom 2013, DDT47, Sitadel)

- 6.040 logements, 93% de résidences principales
- 325 logements vacants, soit 5,4% du parc
- 233 logements potentiellement indignes, soit 4% du parc
- 368 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015
- Construction neuve : 1.637 logements construits entre 1999 et 2012, soit ≈ 154 logts /an



Contraintes d'urbanisation spécifiques :

- L'ensemble des communes est concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI de l'Agenais ou PPRI du Labourdasse, du Ministre, du Rieumont)
- Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain retrait gonflement des argiles

Objectifs :

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 992 logements
 - Production de logements neufs : 987 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 5 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 252 logements à produire, soit 42 logements par an, dont 228 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 24 dans le parc privé
 - 1 secteur de mixité sociale (SMS) sur la commune de Brax, 1 SMS sur la commune de Castelculier, 2 SMS sur la commune de Colayrac, 2 SMS sur la commune de Roquefort
 - 1 emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale sur la commune de Ste-Colombe-en-Bruilhois

Fiche territoriale : **Commune des territoires ruraux** (hors Layrac)

Chiffres-clés :

Population (source INSEE)

- 14.215 habitants en 2013
- 14,6% de croissance démographique entre 1999 et 2012

Logements (sources : INSEE 2012, Filocom 2013, DDT47, Sitadel)

- 6.475 logements, 88% de résidences principales
- 566 logements vacants, soit 8,7 % du parc
- 8 communes concernées par la présence de logements potentiellement indignes (310 logements au total)
- 220 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015
- Construction neuve : 1.104 logements construits entre 1999 et 2012, soit 85 logements/an

Contraintes d'urbanisation spécifiques :

- 10 communes concernées par le risque inondation (PPRi, PPRi du Labourdasse, du Ministre, du Rieumont et périmètre de risque inondation au titre de l'article R-111-3 du CU)
- Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain retrait gonflement des argiles



Objectifs :

Besoins en logements pour la période couverte par le PLH 2017-2022 :

- Objectifs de création de résidences principales : 747 logements
 - Production de logements neufs : 730 logements
 - Remise sur le marché de logements vacants : 17 logements
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux :
 - 84 logements à produire, soit 14 logements par an, dont 66 dans le parc public (en production neuve ou en acquisition amélioration) et 18 dans le parc privé
 - Production de logements locatifs conventionnés principalement orientée sur les bourgs structurants
 - 1 secteur de mixité sociale (SMS) sur la commune de Bajamont et 1 SMS sur la commune de Sérignac-sur-Garonne