

1. revitalisation des centres et redensification de l'habitat

2. renforcement de la production

3. organisation d'une politique de l'habitat concertée

- structuration de l'action publique
- équilibrage des marchés

4. valorisation du cadre de vie et de l'environnement

5. organisation de réponses spécifiques

- vieillissement
- logement social
- ingénierie de projet

**1<sup>ère</sup> catégorie: préparation des actions**

- réflexion interne
- organisation des conditions requises
- recherche et regroupement des

**2<sup>ème</sup> catégorie: recherche de cofinancement et négociation de programmes**

- ex: OPAH



**4<sup>ème</sup> catégorie: l'action immédiate**

- listing des fiches actions

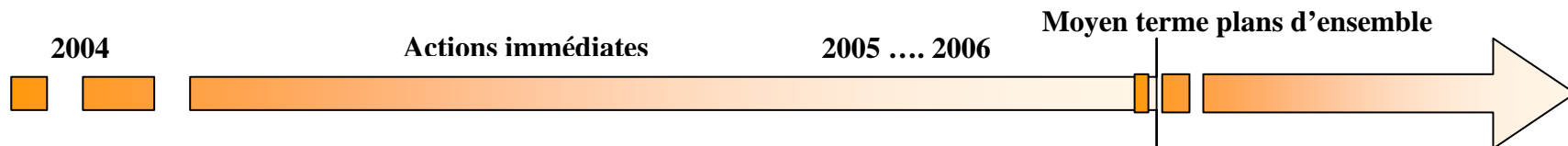
**3<sup>ème</sup> catégorie: élaboration de plans d'ensemble**

- ex: les centres bourgs
- charte paysagère

## Plan d'actions habitat

Enjeux / Catégorie d'intervention	Préparation des Actions	Recherche de cofinancement et négociation programme	Actions immédiates	Plans d'ensemble à élaborer dans le temps
<b>1 - revitalisation des centres redensification de l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information communes sur outils et procédures de l'habitat</li> <li>- recenser expérience soutien</li> <li>- accession dans l'ancien</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération pilote : vacance Indigne point noir et ruine</li> <li>Opération façades</li> <li>Opération cœur de village</li> <li>Campagne embellissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Structurer et hiérarchiser les programmes d'intervention</li> <li>Plan d'ensemble centre bourg (résorption vacance)</li> </ul>
<b>2 - renforcement de la production</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- coordonner les demandes auprès des HLM</li> <li>- étude faisabilité accueil d'investisseur</li> <li>- étude sur la sécurisation des bailleurs privés</li> <li>- outil de suivi de la production</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Candidature Foncière Logement</li> <li>Candidature OPAH Pays Ruthénois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien projet commune (réhabilitation &amp; neuf)</li> <li>Mise en commun offre locative publique</li> <li>Amélioration de cette offre et de sa gestion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Animer et suivre un programme de production logement :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- nouvelle accession</li> <li>- location accession</li> <li>- neuf / ancien</li> </ul> </li> </ul>
<b>3 - organisation d'une politique de l'habitat concertée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commission habitat des EPCI</li> <li>- Articulation PLH Rodez</li> <li>- Large restitution diagnostic</li> <li>- Information loi « libertés et responsabilités locales »</li> <li>- Création de CIL par micro territoire (mobilisation de personnes ressources)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche d'outil et moyen / constitution de réserves foncières</li> <li>Soutien aux candidatures PLH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en commun ingénierie droit des sols + concertation</li> <li>Appui conseil élus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vers SCOT et schéma de lotissement intercommunal</li> <li>Gestion concertée des réserves foncières</li> <li>Vers agence d'urbanisme</li> </ul>

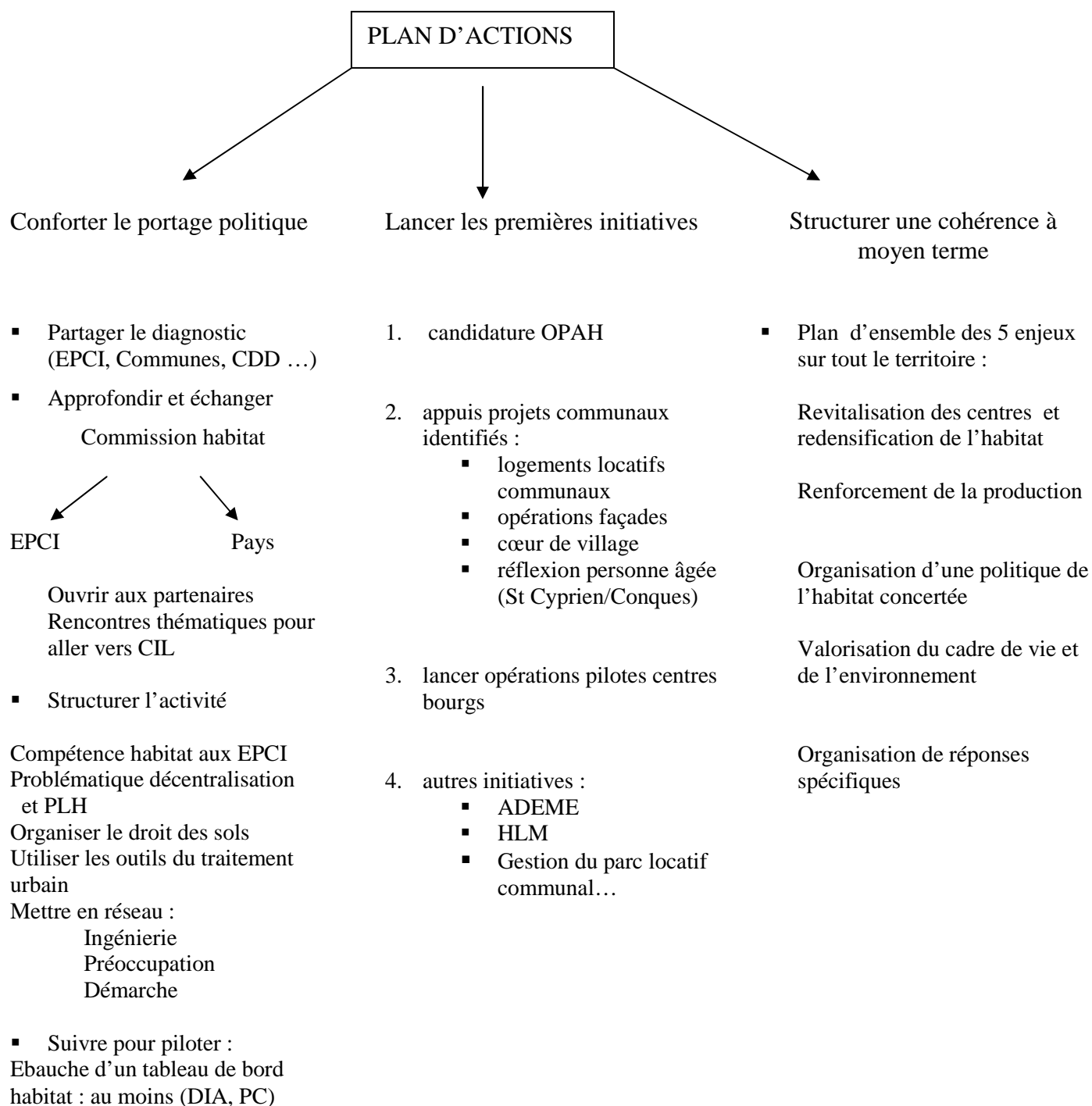




Catégorie d'intervention Enjeux	Préparation des Actions	Recherche de cofinancement et négociation programme	Actions immédiates	Plans d'ensemble à élaborer dans le temps
<b>5 - organisation de réponses spécifiques</b>			Soutien à l'évaluation locale des besoins des personnes âgées (zone test) Coordination programmation logement social Logement jeune : assurer locatif petit et moyen en centre bourg locaux pour services de proximité	Vers observatoire sur les demandes spécifiques (jeune, nouveaux arrivants et service de proximité)
<b>Enjeux transversal</b> montage et animation des actions immédiates puis du plan d'actions				

# PAYS RUTHENOIS

## Mise en œuvre du plan d'actions (approche méthodologique)



**NB** : chacun peut avancer à son rythme et sur ses propres préoccupations, ce qui compte c'est que chacun avance, de préférence avec d'autres.

**OUTIL 1****Mise en place du partenariat et du suivi animation**

Axe stratégique associé

Faire du Pays Ruthénois un territoire plus vivant et équilibré

Programme associé

Diagnostic Habitat – Cadre de vie du Pays Ruthénois

**CONTEXTE**

Le diagnostic habitat a fait ressortir un certain nombre d'enjeu auquel une commune seule ne peut répondre. Le regroupement des communes sur des thématiques transversales et non par secteurs géographiques et la mutualisation des coûts d'ingénierie et opérationnels semblent indispensables pour répondre à ces défis.

**OBJECTIFS**1.1 Assurer une réflexion collective au sein de commissions Habitat Intercommunales

L'absence de concertation entre les communes dans la création de lotissements (prix du foncier, localisation, superficie des lots) souligne le besoin de créer à l'échelon intercommunal une commission habitat pour coordonner plus efficacement les programmes habitat.

1.2 Doter les collectivités d'outils nécessaires à la gestion de l'habitat sur leur territoire

Les communes situées le long des corridors de développement sont quasiment toutes dotées d'un ancien POS et connaissent actuellement des difficultés en matière de réserve foncière disponible. Mis à part Naucelle dotée d'un PLU et Réquista d'un POS, aucune commune du sud du Pays Ruthénois ne possède de document d'urbanisme.

1.3 Créer un service d'aide au propriétaire bailleurs privés en milieu rural

L'offre locative en milieu rurale est quasiment inexistante. Dans certaines zones, la commune est le seul maître d'ouvrage de logement locatif, réduisant ainsi la diversité de l'offre. Or le diagnostic a mis en évidence un potentiel non négligeable de propriétaires dont les logements pourraient être remis sur le marché de la location et en contrepartie une demande existante.

1.4 Mise en application d'une démarche de qualité environnementale

Afin de préserver le cadre et la qualité de vie du Pays Ruthénois, la production de logement neuf ou ancien doit s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale.

<b>Action 1.1</b>	<b>Assurer une réflexion collective via des commissions Habitat intercommunales</b>
-------------------	---

Maîtres d'ouvrage éligibles	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes et groupements de communes</li> <li>- HLM et bailleurs sociaux</li> <li>- Associations compétentes dans les champs concernés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structure porteuse du Pays</li> <li>- Porteur de projet privé</li> </ul>

<b>OBJECTIFS</b>
------------------

<p>L'organisation de commissions habitats au sein des collectivités a pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser, mutualiser et partager la réflexion habitat tant au niveau des élus que celui des professionnels au niveau local,</li> <li>- Regrouper autour de l'appropriation du diagnostic une vision commune des actions à mener.</li> </ul>
---

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
--------------------------------

<p><b>Actions pédagogiques</b></p> <p>Il s'agira de mener des cycles de réunions d'explication aux intercommunalités et communes périurbaines les éléments du diagnostic et des enjeux de l'habitat sur leur territoire et sur celui du Pays.</p> <p>A l'issue de ces cycles, les élus seront sensibilisés à la nécessité de mettre en place une commission habitat intercommunale dans chacune de leur intercommunalité qui aborderont tout un panel de thématiques allant du besoin d'une offre locative diversifiée, de la production de nouveaux logements,...</p>
--

<b>LIENS A FAIRE</b>
----------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLH de l'agglomération</li> </ul>
--

## DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE

### Préconisations à court, moyen et long terme

1. mobilisation sur l'habitat à partir de la restitution du diagnostic stratégique
2. Aide à la décision pour la mise en place de commission intercommunale de l'habitat et inscription des compétences habitats dans les statuts des communautés de communes
3. décisions politiques relatives aux nouvelles conditions issues de la loi "liberté et responsabilité locales"
4. organisation au niveau du Pays de « rendez vous » habitat sur des thématiques transversales
5. organisation et élargissement sur le modèle des CIL des réflexions habitat aux acteurs locaux

### Estimatif financier prévisionnel

Ingénierie Pays

### Calendrier de réalisation

Fin 2004

<b>Action 1.2</b>	<b>Doter les collectivités d'outils nécessaires à la gestion de l'habitat sur leur territoire</b>
Maîtres d'ouvrage éligibles	
- Communes et groupements de communes	- Structure porteuse du Pays

<b>OBJECTIFS</b>
Compte tenu du contexte local, il s'agit d'aider les communes à :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- se doter ou à réactualiser leur document d'urbanisme de manière concertée à l'intérieur de leur intercommunalité ainsi que dans leur voisinage géographique,</li> <li>- articuler leur document d'urbanisme avec leur schéma d'assainissement.</li> </ul>

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
<p><b>1.2.1 Appui conseil à l'organisation et au fonctionnement du droit des sols</b> La description de cette action se décomposer en deux niveaux :</p> <p><u>1<sup>er</sup> niveau</u> : mise en œuvre d'une formation des élus sur l'organisation des droits des sols</p> <p><u>2<sup>ème</sup> niveau</u> : réactualisation des documents d'urbanisme existants et appui à la réalisation de nouveaux documents afin de parvenir à la couverture total du territoire en matière de document d'urbanisme. Numérisation du cadastre</p> <p><u>3<sup>ème</sup> niveau</u> : évolution vers des schémas intercommunaux d'aménagement par exemple de lotissements.</p> <p><u>4<sup>ème</sup> niveau</u> : réflexion en vue d'une réalisation future d'un SCOT</p> <p><b>1.2.2 Connaissance partagée de la demande</b> Complément communauté d'agglomération</p> <p><b>1.2.3 optimiser la gestion du parc locatif communal</b> il s'agit de proposer aux collectivités et aux groupements de réaliser à l'image des bailleurs sociaux professionnels un plan stratégique du patrimoine : analyse technique, financière et sociale de chaque logement de chaque immeuble.</p> <p><b>1.2.4 Développer l'Ingénierie de projet</b> Il s'agit de développer un réseau de connaissance, de compétence et de surveillance par la mutualisation des coûts.</p> <p><u>Court terme</u>: Appui conseil rattaché au Pays pour aider les maires : <ul style="list-style-type: none"> <li>- information sensibilisation sur les enjeux communs de l'habitat</li> <li>- -montage des opérations pilotes et chantiers test</li> <li>- réalisation de leurs projets habitat (document d'urbanisme, parc logement communal, équipement...)</li> </ul> </p> <p><u>Moyen terme</u>: mutualisation, réflexion sur une agence de développement local et d'urbanisme de Pays.</p>

## DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE

### Préconisations à court, moyen et long terme

Court terme actions 1.2.1 et 1.2.2

Court terme et moyen terme action 1.2.3

Moyen terme action 1.2.4

### Estimatif financier prévisionnel

Actions 1.2.1 et 1.2.2 ingénierie de Pays

Action 1.2.3 de 50 à 300 € / logement selon le niveau de mutualisation de la commande

Action 1.2.4 ingénierie de projet, organisation et recherche d'un consultant selon cahier de charges

### Calendrier de réalisation

Fin 2004 à 2006

<b>Action 1.3</b>	<b>Création d'une sécurisation des bailleurs privés en milieu rural</b>
-------------------	---

Maîtres d'ouvrage éligibles	
- Associations compétentes dans les champs concernés	- Porteur de projet privé

<b>OBJECTIFS</b>
<p>La création de ce service de conseil en direction du public privé a pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inciter l'investissement locatif privé en milieu rural,</li> <li>- Sécuriser les bailleurs privés face aux risques d'impayés, de dégradation, vacance,</li> <li>- Les sensibiliser à remettre des logements sur le marché pour répondre à la demande.</li> </ul>

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
<p><b>Etude de faisabilité d'un fond de garantie bailleur privé rural</b></p> <p>L'étude de faisabilité devra déterminer :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. le niveau de garantie à partir duquel l'incitation devient efficace</li> <li>2. les conditions de fonctionnement du fond de garantie</li> <li>3. les abondements financiers complémentaires à rechercher</li> </ol> <p>Cette action consiste à mettre en place une caisse commune entre propriétaire bailleur afin de mutualiser les risques de vacance du logement. Le cas échéant l'outil pourrait être élargi aux autres risques locatifs (impayés, dégradations).</p> <p>Les adhérents versent une cotisation représentant un pourcentage du montant du loyer versé dans un fonds commun et ce dernier est reversé en garantie des risques couverts.</p>

<b>DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE</b>
<p><u>Préconisations à court, moyen et long terme</u></p> <p>Etude de faisabilité</p>
<p><u>Estimatif financier prévisionnel</u></p> <p>8000 €</p>
<p><u>Calendrier de réalisation</u></p> <p>2005</p>

<b>Action 1.4</b>	<b>Mise en application d'une démarche de qualité environnementale</b>
-------------------	---

<p>Maîtres d'ouvrage éligibles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes et groupements de communes</li> <li>- Associations compétentes dans les champs concernés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structure porteuse du Pays</li> </ul>
--	--

<b>OBJECTIFS</b>
<p>Une démarche de qualité environnementale aura pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser et accompagner tout maître d'ouvrage sur la qualité environnementale des travaux,</li> <li>- Aider techniquement et financièrement les propriétaires privés et communaux sur les travaux d'amélioration correspondant à une démarche HQE,</li> <li>- Organiser une filière environnementale de l'habitat.</li> </ul>

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
<p>Une démarche environnementale doit s'inscrire dans le temps pour aboutir à une action efficace. Dans un premier temps, l'action sera ciblée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les chantiers à faibles nuisances et la gestion des déchets d'activité</li> <li>✓ La gestion des coûts de consommation d'énergies</li> <li>✓ Un soutien aux entreprises pour la labellisation de leur matériaux aux normes environnementales (menuiserie bois, matériaux sains et écologiques)</li> </ul>

<b>DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE</b>
<p><u>Préconisations à court, moyen et long terme</u> Animation, conseils HQE</p>
<p><u>Estimatif financier prévisionnel</u> 40 j / an</p>
<p><u>Calendrier de réalisation</u> 2005-2006</p>

<b>LIENS A FAIRE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lien à faire avec action 2.2.3 : améliorer le confort des logements dans le cadre d'une démarche HQE</li> <li>- Lien à faire avec la sous mesure 3 « ressources environnementales » de la mesure 6 « dynamisation d'un territoire aux multiples potentialités »</li> </ul>

<b>OUTIL 2</b>	<b>Mise en place d'une OPAH Pays</b>
----------------	--------------------------------------

Axe stratégique associé	Faire du Pays Ruthénois un territoire plus vivant et équilibré
Programme associé	Diagnostic Habitat – Cadre de vie du Pays Ruthénois

<b>CONTEXTE</b>
<p>Le Pays présente de grandes tendances identiques d'un territoire à l'autre : manque de logement locatif et de locatif conventionné, logements vacants voir insalubres concentrés en centre bourg, parc de logement existant mal adapté au vieillissement de la population.</p> <p>La réponse que peut apporter le Pays Ruthénois passe par un renforcement de la production qui peut s'envisager au travers de la mise en œuvre d'une OPAH.</p>

<b>OBJECTIFS</b>
<p>Outre des objectifs « généralistes », l'OPAH aura des thématiques particulières à traiter par zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Territoire périurbain : veille sur la vacance et transformation d'usage de bâtiment,</li> <li>- Centre bourg: traitement des cœurs d'îlots dégradés et réduction de l'inconfort du parc existant,</li> <li>- Territoires ruraux: développement du locatif privé et adaptation du logement aux personnes âgées.</li> </ul>

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
<p><b>❶ Volet principal</b></p> <p><u>2.1.1 La résorption de la vacance</u> Le taux de vacance globale à l'échelle du Pays est relativement faible (7,9%). La vacance reste concentrée dans les centres bourgs (Marcillac, Naucelle, Réquista). Visible sous forme d'îlots dégradés, cette vacance affaiblit l'attractivité des centres bourgs et la fonction des pôles ruraux structurants.</p> <p><u>2.1.2 Développer l'offre de locatif conventionné</u> Les besoins en logements conventionnés existent de façon plus ou moins persistante sur l'ensemble du territoire. Le soutien à la production de logement conventionné s'avère nécessaire à l'échelle du Pays au regard des échéances de déconventionnements possibles des propriétaires bailleurs privés sur certains secteurs.</p> <p><u>2.1.3 Renforcer et diversifier l'offre locative</u> l'ensemble du territoire est déficitaire en offre locative sur l'ensemble de la gamme de produits. L'OPAH doit permettre de mobiliser le bâti privé disponible.</p> <p><u>2.1.4 Répondre aux besoins du vieillissement</u> Mis à part pour quelques communes périurbaines, la part des plus de 60 ans va continuer à augmenter dans les années à venir engendrant de nouveaux besoins et services. La hausse la plus significative se concentre sur les pôles de Conques et Réquista.</p>

## ② Volet complémentaire

### 2.2.1 Aménagement des espaces publics

le traitement des espaces publics doit être poursuivi. Beaucoup a été fait, notamment dans le cadre des programmes régionaux et départementaux, il convient de continuer cet effort.

#### Opération Façades

La perte d'attractivité des centres bourgs se manifeste aussi par des alignements de façades dégradés. Ce signe extérieur d'abandon se répercute par la fermeture des commerces, la fuite des investisseurs dans les logements locatifs, un environnement dégradé pour les habitants

Le programme d'intervention du conseil général permet d'améliorer l'image de ces bourgs.

Les objectifs poursuivis en découlant sont les suivants :

- Redensification des centres bourgs
- Maintien et accueil de services et commerces de proximité
- Développement d'une offre de logement pour des publics spécifiques (personnes âgées, jeune décohabitant, saisonnier, apprentis,...)
- Embellir l'environnement pour redynamiser l'activité socio-économique du centre bourg
- Accueil de nouveaux arrivants
- Valorisation de l'identité architecturale de chaque micro-territoire

#### Cœurs de village

Ce programme d'intervention sur le périmètre de centre bourg mis en place par le conseil général vise à améliorer le cadre urbain. Action globale de réfection d'un bourg suivant un schéma d'aménagement (voirie, espaces publics, assainissement, traitement des façades de bâtiments communaux ; enfouissement des réseaux...)

Une réflexion est à mener sur la mobilisation des moyens financiers pour des opérations similaires dans les bourgs de taille moyenne.

### 2.2.2 Sensibilisation et formation des professionnels

La profusion de création de logement neuf ou ancien standardisé fait ressortir un besoin d'associer les professionnels du bâtiment à une démarche de qualité patrimoniale et paysagère.

Dans l'ancien, la nécessité de mieux former les artisans aux techniques de restauration traditionnelle et à l'utilisation de matériaux durable est un réel besoin notamment lors de la mise en place d'opération façades par les communes.

### 2.2.3 Amélioration du confort des logements dans le cadre d'une démarche HQE

DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE
<u>Préconisations à court, moyen et long terme</u> Mise au point étude pré opérationnelle OPAH Lancement du suivi animation auprès des collectivités
<u>Estimatif financier prévisionnel</u> Etude pré opérationnelle OPAH 40 000 € à 60 000 € selon circulaire relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général 50% pris en charge par l'Etat
<u>Calendrier de réalisation</u> Etude pré opérationnelle 2005
LIENS A FAIRE
- Lien à faire avec action 2.2.1 « Opération Façades et aménagement des espaces publics »

<b>Actions du volet principal 2.1.1</b>	<b>Résorber la vacance</b>
---	----------------------------

Maîtres d'ouvrage éligibles	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes et groupements de communes</li> <li>- HLM et bailleurs sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structure porteuse du Pays</li> <li>- Porteur de projet privé</li> </ul>

<b>OBJECTIFS</b>
<p>Les objectifs liés à la résorption de la vacance sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redensification des centres bourgs</li> <li>- Maintien et accueil de services et commerces de proximité</li> <li>- Développement d'une offre de logement pour des publics spécifiques (personnes âgées, jeune décohabitant, saisonnier, apprentis,...)</li> </ul>

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
<p><b><u>① Court terme : Information des communes sur les outils et procédure sur la vacance</u></b></p> <p>Cette première action consiste à organiser un cycle d'information dans les communes. Il s'agit, en prenant exemple de points noirs difficiles à traiter dans les centres bourgs, de présenter des outils ou des procédures pour réduire les logements de déshérence, les mises en péril, les arrêtés d'insalubrité, et d'expliquer les nouvelles compétences dans le cadre de la loi de décentralisation. Cette action vise également à donner un appui conseil aux communes dans la mise en œuvre opérationnelle de ces outils et procédures.</p> <p>En parallèle à l'organisation de l'action publique, le lancement d'une OPAH doit permettre de remettre sur le marché du bâti privé vacant en centre bourg</p> <p><b><u>② Court Moyen terme : Appel à projet à l'échelle du pays sur opération pilote vacance / habitat indigne / points noirs</u></b></p> <p>Afin de ne pas perdre de temps dans la négociation et le montage d'opération de traitement des centres bourgs, le Pays Ruthénois sélectionne un ou deux bourgs représentatif et l'accompagne dans le traitement des points noirs identifiés : appui-conseil dans l'ingénierie de projet, recherche des financements possibles à mobiliser. En cas de succès, cette opération test sera généralisée par la suite dans les autres bourgs centres.</p>

## DESCRIPTION DES ACTIONS

### **③ Court Moyen terme : Structurer et hiérarchiser les interventions de résorption de la vacance dans les centres bourgs**

L'ensemble du bâti vacant ne peut être traité simultanément. Pour gagner en efficacité, un programme établi au niveau du Pays établira un calendrier des centres à traiter en adaptant les outils et les procédures à adapter aux spécificités de la vacance : ruine regroupée ou isolée, curetage partiel d'îlot, remise sur le marché de logement vacant, réutilisation de bâtiments artisanaux, commerces, granges.

## DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE

Préconisations à court, moyen et long terme  
Cycle de réunion d'information auprès des collectivités  
Opération pilote vacance

Estimatif financier prévisionnel  
Information : 3 j / intercommunalité soit 1500 € / intercommunalité  
Ingénierie Opération pilote : 12 000 € / opération

Calendrier de réalisation  
information 2005  
  
opération pilote : 2005-2006

## LIENS A FAIRE

- Lien à faire avec la mesure 1.1 de l'outil 1 « commission intercommunale habitat »

**Action du volet principal 2.1.2****Développer l'offre de locatif social****Maîtres d'ouvrage éligibles**

- Communes et groupements de communes
- Associations compétentes dans les champs concernés
- Porteur de projet privé
- Structure porteuse du Pays
- HLM et bailleurs sociaux

**OBJECTIFS**

Le développement de l'offre de locatif social répond aux objectifs suivants :

- Mixité sociale, équilibre démographique,
- Pérennité des équipements et services de proximité,
- Possibilités de parcours résidentiel

Ce sont tout autant de réponses à la désertification des petits villages ruraux.

**DESCRIPTION DES ACTIONS**

Sur motivation des élus, il conviendra de programmer la réalisation de logements sociaux privés et publics établis à l'échelle du Pays sur le nombre et la localisation afin d'éviter une concentration et donc un marquage social de certaines communes.

**DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE**Préconisations à court, moyen et long terme

Plan pluriannuel de logement sociaux et volet conventionnement de l'OPAH

Estimatif financier prévisionnel

Plan pluriannuel : 10 jours soit 3000 €

Abondement des budgets à prévoir ou à rechercher : minimum 5000 € / logement

**DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE**Calendrier de réalisation

2005

**Action du volet principal 2.1.3****Renforcer et diversifier l'offre locative****Maîtres d'ouvrage éligibles**

- Associations compétentes dans les champs concernés
- Porteur de projet privé

**OBJECTIFS**

- Contribuer au renforcement de la production de logement locatif
- Diversifier l'offre locative.

**DESCRIPTION DES ACTIONS**

L'OPAH visera à améliorer le parc locatif existant et à remettre sur le marché des logements vacants. Une cellule de veille sera mis en place dans les territoires périurbains où le taux de vacance est faible afin de récupérer un maximum de bâtis vacants. L'étude de faisabilité de transformation d'usage de bâtiment sera privilégiée.

**DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE**

Voir dispositif de l'OPAH outil 2

Estimatif financier prévisionnel  
Voir estimatif OPAH

**DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE**

Calendrier de réalisation  
2005

**Action du volet principal 2.1.4****Répondre aux besoins du vieillissement****Maîtres d'ouvrage éligibles**

- Communes et groupements de communes
- Maître d'ouvrage privé

**OBJECTIFS**

La population du Pays Ruthénois est amenée à vieillir comme le reste du territoire français. Il est aujourd'hui nécessaire d'anticiper ce phénomène conjoncturel sous peine de ne pouvoir répondre aux besoins. Pour cela, plusieurs types d'intervention qui répondent aux objectifs sont proposés :

- Améliorer la vie quotidienne des personnes âgées,
- Créer un dispositif de mise en relation offre/demande,
- Identifier les problèmes rencontrés par les personnes âgées en matière habitat.
- Trouver des solutions de relogement adapté pour les ménages âgés en perte d'autonomie.

**DESCRIPTION DES ACTIONS****1. Etude test habitat et personnes âgées**

Sur volontarisme des communes et dans les zones les plus marquées, il est envisageable d'engager une action préventive en direction des personnes âgées. Il s'agirait d'évaluer :

- les besoins en hébergement et préconisations nécessaires en matière de travaux d'adaptation de l'habitat ou solution de relogement adaptée,
- les besoins de services de proximité nécessaire au maintien des personnes âgées dans le centre bourg.

**2. Volet spécifique de l'OPAH sur propriétaire occupant et propriétaire bailleur pour produire du logement accessible aux personnes âgées.****LIENS A FAIRE**

- Schéma directeur personnes âgées en cours sur la Communauté d'Agglomération du Grand Rodez
- Lien avec les sous-mesures 2 « la santé » et 3 « les personnes âgées de la mesure 3 « les services publics et aux publics » de l'enjeu 2
- Lien avec le schéma gérontologique du Conseil Général de l'Aveyron

DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE
<u>Préconisations à court, moyen et long terme</u> Opération pilote habitat et personne âgée
<u>Estimatif financier prévisionnel</u> 15 000 € étude test habitat
<u>Calendrier de réalisation</u> 2005-2006

**Action complémentaire 2.2.1****Opération façades et  
Aménagement des espaces publics****Maîtres d'ouvrage éligibles**

- Communes et groupements de communes
- Bailleurs sociaux

- Porteur de projet privé

**OBJECTIFS**

- Embellir l'environnement pour redynamiser l'activité socio économique du centre bourg
- Favoriser l'accueil de nouveaux arrivants
- Valoriser l'identité architecturale de chaque micro territoire

**DESCRIPTION DES ACTIONS**

Ces deux actions s'inscrivent dans le cadre de la politique habitat du Conseil Général

Opération façades

Il s'agit de poursuivre cette action engagée depuis plusieurs années de campagne incitative avec accompagnement financier et appui conseil pour obtenir le ravalement des façades privées dans un périmètre déterminé.

L'opération façades, programme d'intervention du Département dans les aides à la pierre du bâti privé, peut être intégrée à un programme d'intervention plus global (OPAH, opération « cœur de village »...) ou bien être utilisée comme un outil unique. Le maire pourra utiliser de son droit de mise en demeure pour obliger le propriétaire à faire les travaux des façades laissées à l'abandon après l'opération.

Cœurs de village

Ce programme d'intervention sur le périmètre de centre bourg mis en place par le conseil général vise à améliorer le cadre urbain. Action globale de réfection d'un bourg suivant un schéma d'aménagement (voirie, espaces publics, assainissement, traitement des façades de bâtiments communaux ; enfouissements des réseaux...)

Une réflexion est à mener sur la mobilisation des moyens financiers pour des opérations similaires dans les bourgs dont la taille ne rentrent pas dans les programmes actuellement en vigueur.

Cette action pourra être coordonnée avec la mise en place de l'OPAH et du volet 2.1.1 sur la reprise de logement vacant en entrée et traverse de bourg. Les aménagements publics des zones concernées devront être priorisés.

## DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE

### Préconisations à court, moyen et long terme

Coordination des candidatures opération façades et cœur de village à partir de 2005

Problématique entrée et traverse de bourg à traiter dans étude d'OPAH

### Estimatif financier prévisionnel

Opération façades : coût maximum subventionnable 4700 € / façade

Cœur de village : à définir en fonction du cahier des charges

### Calendrier de réalisation

2005-2007

## LIENS A FAIRE

- Lien à faire avec la sous mesure 1 « valorisation du patrimoine bâti » de la mesure 7 « renforcer la cohésion et l'identité du territoire »

Action complémentaire 2.2.2	Sensibilisation et formation des professionnels
-----------------------------	---

<p>Maîtres d'ouvrage éligibles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes et groupements de communes</li> <li>- Associations compétentes dans les champs concernés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structure porteuse du Pays</li> </ul>
--	--

OBJECTIFS
<p>La formation et la sensibilisation des professionnels pourraient permettre de rénover le bâti ancien avec des matériaux traditionnels et des couleurs locales fidèles.</p>

DESCRIPTION DES ACTIONS
<p><b>① Mise en place de sessions de sensibilisation / Formation</b>  L'organisation de réunions de sensibilisation accompagnée d'un cycle de formation sur la construction et la rénovation de qualité patrimoniale en direction des artisans et des professionnels du bâtiment pourrait être le moyen de renforcer l'identité au territoire.</p> <p><b>② Participation à des manifestations sur le thème du développement durable</b>  Cette mesure participe aussi au maintien et au développement rural du tissu artisanal du bâtiment et travaux public.</p>

DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE
<p><u>Préconisations à court, moyen et long terme</u>  Cycle de formation sensibilisation</p>
<p><u>Estimatif financier prévisionnel</u>  5 j / an / communauté de communes soit 2000 € / communauté de commune</p>
<p><u>Calendrier de réalisation</u>  2005-2006</p>

**Action complémentaire 2.2.3****Améliorer le confort des logements dans le cadre d'une démarche HQE**

Maîtres d'ouvrage éligibles

- Communes et groupements de communes
- HLM et bailleurs sociaux

- Porteur de projet privé

**OBJECTIFS**

Des besoins spécifiques en matière d'habitat non résolus à ce jour existent sur le Pays :

- Nécessité de réduire les îlots dégradés en centres bourgs,
- Parc ancien mal isolé thermiquement et phoniquement occupé par des propriétaires occupants souvent âgées,
- Préservation de la qualité architecturale du bâti.

Les objectifs sous-jacents sont les suivants :

- Moderniser le confort du parc existant en privilégiant les travaux de maîtrise de l'énergie,
- Développer les énergies renouvelables,
- Valoriser les matériaux et les savoir faire locaux,
- Promouvoir les opérations de construction et de réhabilitation labellisées HQE.

**DESCRIPTION DES ACTIONS****Candidature HQE**

Candidature du Pays auprès de l'ADEME sur le modèle d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat avec une priorité de qualité thermique (OPATB) pour tous les bâtiments y compris tertiaire publics et privés, jamais concernés par une OPAH.

**DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE**

Préconisations à court, moyen et long terme

Candidature pour opération OPATB

Estimatif financier prévisionnel

A définir selon cahier des charges et du périmètre retenu

Calendrier de réalisation

2006

<b>OUTIL 3</b>	<b>Renforcement de la production</b>
----------------	--------------------------------------

Axe stratégique associé Faire du Pays Ruthénois un territoire plus vivant et équilibré
Programme associé Diagnostic Habitat – Cadre de vie du Pays Ruthénois

<b>CONTEXTE</b>
<p>Afin de maintenir sa population, le Pays Ruthénois doit produire un volume de logements comparable aux quatre dernières années. Les réserves foncières étant limitées et le prix de plus en plus cher, les collectivités doivent d'une part se doter ou réactualiser les documents d'urbanisme à une échelle supra communale d'autre part gérer au mieux leurs réserves foncières et discuter avec les lotisseurs pour une meilleure intégration paysagère des logements neufs.</p>

<b>OBJECTIFS</b>
<p><u>3.1 Gérer de manière concertée les réserves foncières</u> mieux contrôler la spéculation foncière</p> <p><u>3.2 Créer de la réserve foncière</u> permettre au commune de contrôler leur peuplement e de pérenniser leurs équipements</p> <p><u>3.3 Création de fiches de recommandation paysagère</u> lutter contre l'appauvrissement paysager et un modèle architectural standardisé</p> <p><u>3.4 Mise en place d'une charte de lotissement</u> mêmes objectifs que fiche de recommandation paysagère mais intervention à une échelle plus grande, le Pays et une réflexion plus générale : paysage bâti et naturel, habitat neuf et ancien.</p> <p><u>3.5 Bâtir une programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du pays</u> rééquilibrer la répartition entre locatif et accession à la propriété : mixité sociale développer l'offre locative et ancienne</p> <p><u>3.6 renforcer et diversifier l'offre locative</u> rééquilibrer la répartition entre locatif et accession à la propriété : mixité sociale développer l'offre locative neuve et ancienne</p>

<b>Action 3.1</b>	<b>Gérer de manière concertée les réserves foncières</b>
-------------------	--

Maîtres d'ouvrage éligibles	
- Communes et groupements de communes	- Structure porteuse du Pays

<b>OBJECTIFS</b>
<p>Afin de maintenir la population actuelle du Pays Ruthénois, il sera nécessaire de produire un volume de logements équivalent à celui des quatre dernières années. Afin de répondre à cet objectif, il faudra parvenir à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une adéquation entre niveau d'équipement et nouveaux arrivants,</li> <li>- une meilleure maîtrise des réserves foncières suffisantes,</li> <li>- une production garante du cadre de vie (charte lotissement, mixité sociale,...).</li> </ul>

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
<p>Préalablement à toute action concrète, la première étape consiste à une mise à niveau des collectivités en matière de droits des sols, ensuite il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réunir les élus et les professionnels privés sur la base d'une estimation globale de nouveaux logements à produire,</li> <li>- Entrer en négociation avec les lotisseurs sur la localisation et le nombre de lots à réaliser dans les communes périurbaines.</li> </ul>

<b>DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE</b>
<p><u>Préconisations à court, moyen et long terme</u> Travail avec les élus sur l'organisation des sols</p>
<p><u>Estimatif financier prévisionnel</u> 5 jours / communauté de commune soit 1500 € / communes</p>
<p><u>Calendrier de réalisation</u> 2005-2006</p>

<b>LIENS A FAIRE</b>
<p>- pré requis de l'outil 1 « mise en place de partenariats actifs »</p>

<b>Action 3.2</b>	<b>Créer de la réserve foncière</b>
-------------------	-------------------------------------

Maîtres d'ouvrage éligibles

- Communes et groupements de communes

**OBJECTIFS**

Dans les secteurs où la pression foncière est forte, les communes ont des difficultés à acheter et contrôler leur peuplement, créant ainsi des déséquilibres socio économique.

Cette action vise donc à aider les communes à constituer des réserves foncières communales ou intercommunales en vue de réalisations futures.

**DESCRIPTION DES ACTIONS**

A terme recherche des moyens de mutualiser des solutions financières pour constituer un fond d'intervention pour aider la commune à acheter du terrain. En contrepartie la commune veille à une mixité sociale (accession et location), s'engage au traitement des abords,...

La revente du terrain à un lotisseur respectant ces obligations réalimente le fond d'intervention foncier.

**DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE**

Préconisations à court terme  
Renvoi à l'action 1.2 relative à l'organisation du droit des sols

Estimatif financier prévisionnel  
Création dès que possible d'une ligne budgétaire communale ou intercommunale dédiée aux acquisitions.

Calendrier de réalisation  
2005-2007

**LIENS A FAIRE**

- Lien à faire avec l'outil 1 « mise en place de partenariats actifs »

<b>Action 3.3</b>	<b>Création de fiches de recommandation paysagère</b>
-------------------	---

Maîtres d'ouvrage éligibles	
- Communes et groupements de communes	- Structure porteuse du Pays

<b>OBJECTIFS</b>
<p>Proposer des fiches de recommandation paysagère aura pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rétablir l'utilisation des couleurs dominantes propres à chaque micro territoire,</li> <li>- Informer et sensibiliser les nouveaux habitants et pavillonneurs sur la qualité patrimoniale et paysagère du Pays.</li> </ul>

<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>
<p><b><u>Création d'un cahier des charges à respecter</u></b></p> <p>Cette action passerait par la réalisation et l'édition de fiches de recommandations pour une implantation et une insertion réussie de l'habitation dans le paysage. L'ensemble de ces recommandations serait à remettre à chaque pétitionnaire au moment de la demande du permis de construire.</p>

<b>LIENS A FAIRE</b>
Lien avec l'action du PEP

<b>DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE</b>
<p><u>Préconisations à court, moyen et long terme</u> Fiches de recommandations paysagère</p>
<p><u>Estimatif financier prévisionnel</u> A définir en fonction des priorités du Pays Ruthénois (PEP)</p>
<p><u>Calendrier de réalisation</u> 2005-2006</p>

<b>Action 3.4</b>	<b>Mise en place d'une charte de lotissement</b>
-------------------	--

Maîtres d'ouvrage éligibles	
- Communes et groupements de communes	- Structure porteuse du Pays

### OBJECTIFS

<p>Lutter contre l'appauvrissement paysager du Pays Ruthénois peut se traduire par les interventions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les promoteurs sur l'intégration de leur lotissement dans le paysage,</li> <li>- Améliorer le cadre de vie des nouveaux occupants,</li> <li>- Promouvoir l'identité des territoires</li> </ul>
---

### DESCRIPTION DES ACTIONS

<p><b>Mise en place d'une charte de lotissement</b>  En s'appuyant sur le travail déjà réalisé, il s'agira de proposer des fiches de recommandations du traitement des abords des habitations (plantation des essences et végétaux locaux, utilisation des matériaux locaux dans les clôtures, palette couleur à utiliser sur les façades.</p> <p><b>Sensibilisation des professionnels à la construction neuve</b>  La formation et la sensibilisation des professionnels pourraient permettre de réalisation des constructions neuves avec des matériaux traditionnels et des couleurs locales fidèles.</p>
---

### DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE

<p><u>Préconisations à court, moyen et long terme</u>  Charte lotissement  Cycle de réunion de sensibilisation des professionnels</p>
<p><u>Estimatif financier prévisionnel</u>  Charte à définir  Cycle de réunion 12j / an 400 € / réunion</p>
<p><u>Calendrier de réalisation</u>  2006</p>

### LIENS A FAIRE

- Lien avec la Communauté d'Agglomération et PEP
--

<b>Action 3.5</b>	<b>Bâtir une programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du Pays</b>
<p>Maîtres d'ouvrage éligibles</p> <p>Communes et groupements de communes - HLM et bailleurs sociaux</p>	
<b>OBJECTIFS</b>	
<p>Renforcer la production de logement locatif social sur l'ensemble du territoire produire de la mixité sociale dans les zones tendues autour de l'agglomération créer un parc locatif social dans les zones rurales en perte de vitesse</p>	
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS</b>	
<p><u>Intervention des opérateurs HLM</u> Il s'agit d'une procédure classique où la collectivité, commune ou intercommunalité, Structurée d'une commission habitat, sollicite un organisme HLM pour produire des logements locatifs sociaux dont il aura la gestion.</p> <p>La négociation s'établit à partir d'un volume de logement sur une aire géographique déterminée qui prend en compte les caractéristiques et le fonctionnement du marché local.</p>	
<b>DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE</b>	
<p><u>Préconisations à court, moyen et long terme</u> Organisation des commissions intercommunales habitat Elaboration de la programmation</p>	
<p><u>Estimatif financier prévisionnel</u> Ingénierie pays</p>	
<p><u>Calendrier de réalisation</u> 2005</p>	
<b>LIENS A FAIRE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lien à faire avec action 2.1.2 « développer l'offre de locatif social »</li> <li>- Action 1.1 « commissions habitat intercommunales »</li> </ul>	

<b>Action du volet principal 3.6</b>	<b>Renforcer et diversifier l'offre locative (outil de développement de la production)</b>
--------------------------------------	--

Maîtres d'ouvrage éligibles Communes et groupements de communes - Associations compétentes dans les champs concernés - Porteur de projet privé	- Structure porteuse du Pays - HLM et bailleurs sociaux
---	--

<b>OBJECTIFS</b>
------------------

Rééquilibrer la répartition entre locatif et accession à la propriété : mixité sociale développer l'offre locative neuve et ancienne
---

<b>DESCRIPTION DE LA MESURE</b>
---------------------------------

3 fiches d'actions:	promoteur extérieur : la Foncière Logement produit de défiscalisation de Robien maîtrise d'ouvrage communale aidée
---------------------	--

## DESCRIPTION DES ACTIONS

### **Mobilisation des opérateurs**

Compte tenu du déséquilibre du territoire en matière d'habitat, il s'agit de :

- Rééquilibrer la répartition entre locatif et accession à la propriété afin d'assurer une meilleure mixité sociale,
- Développer une offre locative neuve ou ancienne rénovée.

### Intervention d'un investisseur extérieur : la Foncière Logement

Moins classique, cette action consiste à faire appel à l'association Foncière Logement pour produire du logement social dans les zones en carence, du logement classique dans les quartiers sociaux pour une meilleure mixité sociale.

La Foncière est un investisseur qui lance des appels d'offres aux constructeurs (promoteur, organisme HLM...) à qui elle achète, en VEFA, tout ou partie des programmes immobiliers (neuf ou réhabilité, individuel ou collectif). Elle met ensuite ces logements en gestion selon les règles proches de celles des organismes HLM. Le volume de logement devra être négocié à l'échelle du Pays pour faire intervenir cet investisseur.

### Le produit de défiscalisation de Robien

Il s'agit de procéder préalablement à une étude de faisabilité fine sur la procédure de mobilisation d'investisseurs privés sur de la réalisation neuve.

Cette étude est soumise à expertise sur le niveau de rentabilité. Si l'opération s'avère rentable, les logements à produire sont évalués ainsi que leurs localisations.

### Maîtrise d'ouvrage communale aidée

Il pourrait s'agir de lancer un appel à projet concernant un éventuel soutien financier, à défaut de maîtrise d'ouvrage communale seule.

## DISPOSITIF DE MISE EN OEUVRE

### Préconisations à court, moyen et long terme

Constitution d'un pré dossier foncière logement  
Etude de faisabilité investisseur

### Estimatif financier prévisionnel

10 000 à 15 000 € en fonction du niveau d'ambition retenu

### Calendrier de réalisation

2005 / 2006 lien avec la communauté d'agglomération / la foncière logement