

PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

PROGRAMME D' ACTIONS

NOVEMBRE 2015

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
Axe 1 : Assurer la croissance du territoire dans une perspective de développement durable	6
FICHE ACTION N°1	7
Mettre en oeuvre et suivre la programmation du PLH	7
FICHE ACTION N°2	10
Développer les documents d'urbanisme en veillant à optimiser la ressource foncière	10
FICHE ACTION N°3	12
Engager une politique foncière cohérente avec le projet de développement du territoire	12
FICHE ACTION N°4	14
Produire de nouveaux programmes de logement plus économes en ressources foncières et environnementales	14
Axe 2 : Améliorer l'attractivité résidentielle et les parcours résidentiels	16
FICHE ACTION N°5	17
Réaliser de nouveaux projets d'habitat social répondant aux besoins et contribuant à un développement équilibré du territoire	17
FICHE ACTION N°6	20
Favoriser les programmes en accession sociale à la propriété	20
Axe 3 : Remobiliser et requalifier le parc existant notamment pour conforter les centralités urbaines	23
FICHE ACTION N°7	24
Maintenir l'attractivité du parc social existant	24
FICHE ACTION N°8	26
Organiser une veille sur les copropriétés de Mourenx et d'Orthez	26
FICHE ACTION N°9	28
Renforcer l'action de la CCLO en faveur de la réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique	28
FICHE ACTION N°10	30
Engager la reconquête des logements vacants	30
FICHE ACTION N°11	32
Mettre en place un dispositif volontariste pour la requalification de l'habitat du centre ancien d'Orthez.....	32
Axe 4 : Mieux répondre aux besoins sociaux en logements et besoins spécifiques	34
FICHE ACTION N°12	35
Développer les réponses adaptées aux besoins des personnes âgées	35
FICHE ACTION N°13	37
Mieux organiser la réponse aux besoins spécifiques	37

FICHE ACTION N°14	39
Développer des réponses adaptées pour les gens du voyage dont en voie de sédentarisation	39
FICHE ACTION N°15	40
Améliorer la gestion de la demande de logement social et les attributions en veillant à l'équilibre territorial	40
Axe 5 : Organiser le pilotage, l'animation et le suivi de la politique locale de l'habitat.....	43
FICHE ACTION N°16	44
Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet concernant le logement.....	44
FICHE ACTION N°17	46
Mettre en place une gouvernance et une organisation à la hauteur des enjeux du PLH.....	46
FICHE ACTION N°18	48
Rendre lisible la politique de l'habitat pour les habitants et les partenaires	48
FICHE ACTION N°19	50
Développer l'observatoire de l'habitat dans ses objectifs et ses moyens	50
Prévisionnel financier	52

PREAMBULE

Le programme d'actions du PLH vise à traduire de manière opérationnelle les orientations du PLH. Il s'agit d'une feuille de route devant guider la collectivité et ses partenaires pour les 6 ans du programme.

Ce dernier fixe les objectifs du PLH à l'échelle du territoire et des communes ou de secteurs géographiques. Il détermine les conditions de réalisation du projet d'habitat à travers un ensemble de fiches actions. Chaque fiche précise : les objectifs opérationnels, les délais de mise en oeuvre, les moyens alloués, les dispositifs de pilotage et de suivi, le partenariat à mobiliser. Le programme d'actions intègre la mise en place d'un dispositif d'observation du marché local de l'habitat.

Articles R 302-1-3 et R 302-1-4 du CCH

Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

TABLEAU DE SYNTHESE DU PROGRAMME D' ACTIONS

AXE 1 Assurer la croissance du territoire dans une perspective de développement durable	Action n°1 : Mettre en œuvre et suivre la programmation du PLH
	Action n°2 : Développer les documents d'urbanisme en veillant à optimiser les ressources foncières
	Action n°3 : Engager une politique foncière cohérente avec le projet de développement du territoire
	Action n°4 : Produire de nouveaux programmes de logements économes en ressources foncières et environnementales
AXE 2 Améliorer l'attractivité résidentielle et les parcours résidentiels	Action n°5 : Réaliser des projets d'habitat social répondant aux besoins et contribuant à un développement équilibré du territoire
	Action n°6 : Favoriser les programmes en accession sociale à la propriété
AXE 3 Remobiliser et requalifier le parc existant pour conforter les centralités urbaines	Action n°7 : Maintenir l'attractivité du parc social
	Action n°8 : Organiser une veille sur les copropriétés de Mourenx et d'Orthez
	Action n°9 : Renforcer l'action en faveur de la réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique
	Action n°10 : Engager la reconquête des logements vacants
	Action n°11 : Mettre en place un dispositif volontariste pour la requalification de l'habitat du centre ancien d'Orthez
AXE 4 Mieux répondre aux besoins sociaux en logement et aux besoins spécifiques	Action n°12 : Développer les réponses aux besoins des personnes âgées
	Action n°13 : Mieux organiser la réponse aux besoins spécifiques
	Action n°14 : Développer les réponses pour les gens du voyage
	Action n°15 : Améliorer la gestion de la demande de logement social et les attributions en veillant à l'équilibre territorial
AXE 5 Organiser l'animation, le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat	Action n°16 : Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet ou problèmes de logement (SIAH)
	Action n°17 : Mettre en place une gouvernance et une organisation à la hauteur des enjeux du PLH
	Action n°18 : Rendre lisible la politique locale de l'habitat de la CCLO pour les habitants et les partenaires
	Action n°19 : Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

Axe 1 :
**Assurer la croissance du territoire dans une
perspective de développement durable**

FICHE ACTION N°1

Mettre en oeuvre et suivre la programmation du PLH

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Un territoire en croissance démographique (+ 0,60% entre 1999 et 2010) mais des dynamiques contrastées entre les différents secteurs en lien avec leur localisation géographique, leur niveau d'attractivité (dynamique plus marquée dans le secteur Est liée notamment à la proximité de l'agglomération paloise, attractivité résidentielle plus faible dans les deux villes...), leurs contraintes d'urbanisation (communes concernées par un PPRT et/ou PPRI).

Une production récente de logements (1999-2010) représentant 321 logements / an dont plus de la moitié a servi à compenser le desserrement des ménages. Des projets conséquents identifiés par les communes pour les prochaines années et des capacités foncières importantes.

OBJECTIFS

Face à ces constats et en cohérence avec le projet de développement territorial de la collectivité, le choix a été fait de soutenir une dynamique de production de logements assurant une croissance démographique équivalente à la période passée, avec un sensible rééquilibrage géographique, en confortant les centralités et en cherchant à remobiliser le parc existant vacant.

L'objectif global de construction est porté à 325 logements par an sur la période 2016-2021, soit une production de 1 900 logements sur 6 ans.

Les objectifs par secteur et les projets des communes.

Secteur	Sous-secteur	Objectifs annuels	Projets des communes*
Secteur nord	Orthez pôle Orthez, Biron, Castétis, Baigts-de-Béarn, Salles-Mongiscard	90 <i>dont Orthez 70</i>	335 à 445 <i>dont Orthez 269 à 379</i>
	Orthez nord ouest Sallespisse, Balansun, Mesplède, Saint-Girons-en-Béarn, Saint-Boès, Bonnut	15	27
	Orthez sud Lanneplaa, Laà-Mondrans, Ozenx-Montestrucq, Loubieng, Castetner, Maslacq, Argagnon, Sarpourenx	20	9
	Puyoo Puyoo, Bellocq, Ramous	15	23
	Sault de Navaillès Sault-de-Navaillès, Labeyrie, Lacadée, Saint-Médard, Casteide-Candau, Hagetaubin	15	33
Secteur est	Artix Artix, Lacq, Mont, Labastide-Cézéracq, Serres-Sainte-Marie, Labastide-Monréjeau	45	127 à 192
	Arthez de Béarn Arthez-de-Béarn, Castillon, Urdès, Doazon, Amos	15	24
	Cescau Cescau, Vieillenave-d'Arthez, Casteide-Cami, Boumourt,	10	35
Secteur sud	Monein Monein, Lacommande, Cardesse, Lucq-de-Béarn, Cuqueron, Parbayse, Abos, Tarsacq, Lahourcade	40	80
	Mourenx Mourenx, Lagor, Sauvelade, Pardies, Bésingrand, Noguères, Os-Marsillon, Abidos, Vielleségure	55 <i>dont 30 Mourenx</i>	171 <i>dont 54 à Mourenx</i>
TOTAL		325	940 à 1 105

Les objectifs fixés en infra-territoire sont cohérents avec les orientations générales du PLH :

- Renforcer les villes centres
- Conforter les pôles urbains de proximité, accessibles et équipés
- Maitriser le développement dans les communes à caractère rural

Rappelons que les projets des communes représentent un potentiel estimé de nouveaux logements de 940 à 1 105 logements sur le temps du PLH (soit sur 6 ans).

MODALITÉS D'INTERVENTION

Suivre la production de logements

Le suivi de la production de logements permettra d'apprécier le niveau de réalisation des objectifs. Il se fera dans le cadre d'un bilan annuel et pourra conduire, à mi-parcours du PLH, à un ajustement éventuel de la programmation.

Au-delà du nombre de logements produits, ce suivi portera sur les prix des terrains et des logements, les caractéristiques des produits et des acquéreurs.

Le suivi de la production sera organisé à l'échelle intercommunale par les services urbanisme et SIG, sous la forme d'un tableau de bord intégré à l'observatoire du PLH.

Identifier et suivre les potentialités de développement de l'offre

Il s'agit de permettre aux élus de la collectivité et à leurs partenaires de prendre la mesure du potentiel foncier pour l'habitat, de suivre sa consommation et de s'assurer de la faisabilité des objectifs fixés.

Cette action se réalisera dans le cadre du volet foncier de l'observatoire du PLH.

Favoriser les opérations dans le tissu urbain existant

Dans l'objectif de conforter les centralités mais aussi de limiter la consommation foncière, l'enjeu de ce nouveau PLH est de favoriser les constructions dans le tissu urbain existant. Les potentialités sont importantes mais il faut les identifier et faciliter leur exploitation. Des études d'aménagement pourraient favoriser la réalisation de cet objectif : elles doivent être prévues dans le cadre des prochains PLU ou à la demande des communes.

Développer des moyens pour remobiliser le parc vacant

La lutte contre la vacance est un objectif prioritaire du PLH : la remise sur le marché de logements vides doit contribuer à la réalisation des objectifs de production. Différentes actions sont prévues dans le cadre de la politique visant le parc privé (cf. action n°9).

ACTIONS LIÉES

Action n°2	Développer les documents d'urbanisme
Action n°3	Engager une politique foncière
Action n°9	Engager la reconquête des logements vacants
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Suivi de la réalisation des objectifs de production Porteur de projets
Communes	Porteurs de projets
Autres partenaires	Aménageurs, Promoteurs, Organismes Hlm

CALENDRIER

- Organisation du suivi de la production de logements dans le cadre de l'observatoire du PLH en 2016
- Proposition d'études d'aménagement dans les prochains PLU (ou à la demande de certaines communes) tout au long du PLH ou dans le cadre d'un futur PLUi
- Ajustement éventuel des objectifs de production suite au bilan à mi-parcours du PLH en 2018

Indicateurs de suivi :

- *Nombre de logements commencés et caractéristiques (typologie, statut etc.)*
- *Localisation des logements commencés : communes, secteurs urbanisés / extensions*

FICHE ACTION N°2

Développer les documents d'urbanisme en veillant à optimiser la ressource foncière

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Absence de document de planification supra-communal de type SCOT. Une consommation foncière en réduction ces dernières années mais qui reste encore importante.

Des documents d'urbanisme plus ou moins avancés mais des communes qui engagent progressivement une réflexion sur l'aménagement de leur commune et la consommation foncière à travers l'élaboration de leurs PLU, avec l'appui financier et technique de la CCLO.

OBJECTIFS

Poursuivre la réalisation des PLU pour favoriser le développement des communes dans une perspective de développement durable.

Assurer la coordination des documents d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité pour un aménagement cohérent du territoire, avec la perspective d'un futur PLUi.

Intégrer les objectifs du PLH quantitatifs, qualitatifs et spatialisés, et particulièrement prioriser le développement de l'habitat sur les centralités.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Poursuivre l'appui technique et financier de la collectivité à l'élaboration des nouveaux PLU

Il s'agit de permettre progressivement à l'ensemble des communes de la CCLO de réfléchir à leur développement à travers la démarche d'élaboration d'un PLU. Les communes pourraient bénéficier de l'expertise du pôle aménagement de la CCLO, permettant notamment de veiller à l'intégration des communes dans le projet de développement du territoire de la CCLO.

Des outils spécifiques peuvent être mis en place lors de la réalisation des PLU :

- Réaliser systématiquement un plan de référence pour favoriser une vision à long terme du développement de la commune.
- Dans le cas de communes avec un fort enjeu de centralité, mener une étude d'aménagement de coeur de bourg, avec l'appui de la CCLO.

Intégrer le PLH dans le Plan d'Aménagement et de développement durable (PADD) des PLU

Les orientations et les objectifs du PLH doivent être intégrés dans le PADD des PLU. Outre les objectifs quantitatifs de production, les PLU doivent permettre de : conforter les centralités, et donc favoriser la reconquête des centres bourgs, favoriser un développement de l'habitat de qualité dans les zones urbaines.

Rappelons que concernant l'approche des besoins en foncier pour la réalisation des objectifs de production de logements, il est nécessaire d'intégrer un pourcentage de rétention foncière.

Rappel : Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Les potentialités foncières des communes inscrites au PLU doivent a minima offrir les possibilités de réaliser les objectifs quantitatifs du PLH, en prenant en compte les échelles temporelles différentes : 6 ans pour le PLH, moyen terme à long terme pour les documents d'urbanisme. A l'inverse, « Un PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. » L-123-1-9.

□ **Mener une réflexion sur l'opportunité de la mise en place d'outils d'aménagement**

La réalisation des documents d'urbanisme doit être l'occasion d'interroger l'opportunité de mettre en place des outils d'aménagement qu'il s'agisse d'outils opérationnels de type lotissements ou ZAC, d'outils de réserves foncières (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale), ou encore d'outils d'acquisition foncière tels que DPU ou ZAD (cf. fiche action n°3).

ACTIONS LIÉES

Action n°3	Engager une politique foncière
Action n°9	Engager la reconquête des logements vacants
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Accompagnement des communes dans la réalisation de leurs documents d'urbanisme : appui technique et financier Animation de la réflexion sur le PLUi
Communes	Conduite de la réalisation de leurs documents d'urbanisme

CALENDRIER

- Poursuite de la mise en place des documents d'urbanisme, appuyée par la CCLO
- Possibilité, à moyen terme, du lancement d'une démarche PLUi

Indicateurs de suivi :

- *Suivi de la réalisation des documents d'urbanisme*
- *Consommation foncière : nb logements / ha*
- *Nombre d'études d'aménagement réalisées / programmées*

FICHE ACTION N°3

Engager une politique foncière cohérente avec le projet de développement du territoire

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Dans le cadre du précédent PLH, une politique foncière de la CCLO à travers le portage du foncier pour la réalisation d'opérations d'habitat social, mais qui ne pourra être poursuivie dans les mêmes conditions.

Des enjeux d'intervention foncière pour réaliser les objectifs du PLH visant une meilleure organisation du développement de l'habitat sur le territoire, en cohérence avec son projet de développement, et pour favoriser des constructions dans les zones urbanisées voire des opérations en acquisition-amélioration.

Une adhésion de l'EPCI à l'EPFL Béarn-Pyrénées qui sera effective fin 2015.

OBJECTIFS

Fixer des orientations pour une priorisation des zones de développement de l'habitat dans le territoire.

Donner à la CCLO et aux communes les moyens de réaliser leurs objectifs de développement de l'habitat, tant quantitatifs que qualitatifs, et les doter d'outils spécifiques pour maîtriser l'aménagement de secteurs qui pourront être reconnus prioritaires.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Identification des zones prioritaires de développement de l'habitat pour la deuxième période du PLH

Il s'agira d'identifier dans les PLU actuels et futurs les zones prioritaires d'urbanisation pouvant faire l'objet d'opérations dans le cadre de la seconde période de ce PLH (les projets des 3 premières années du PLH étant déjà en grande partie lancés ou déjà identifiés) et ultérieurement.

Ces zones pourront être définies conjointement par les communes et par la communauté de communes. En première approche, elles pourraient couvrir les zones U pour toutes les communes dotées d'un document d'urbanisme (POS ou PLU) et la zone centrale pour les communes sous régime de la carte communale (à préciser avec chaque commune), complétées par quelques zones « choisies » d'extension urbaine.

En cas de besoin, des études préalables au développement des zones retenues pourraient être menées pour définir les capacités de développement et la stratégie de mobilisation foncière.

Une démarche de type SCOT ou PLUi devrait permettre de mener à bien ce travail.

Adhésion à l'EPFL Béarn Pyrénées

Fin 2015, l'adhésion à l'EPFL Béarn Pyrénées est actée. Celle-ci devrait représenter un point d'appui pour les communes dans la réalisation de leurs projets d'aménagement et d'habitat.

Le premier atout d'un EPFL est sa capacité à assurer une mission de portage foncier, permettant aux communes de se saisir d'opportunités foncières pour la réalisation de leurs projets d'aménagement, et d'anticiper les conditions de réalisation et de financement de l'opération.

L'EPFL peut en outre apporter son expertise technique dans la mise en place des outils d'urbanisme, la négociation avec le vendeur, la définition du projet, l'étude de faisabilité.

☐ **Mettre en place ou mobiliser des outils d'acquisition foncière**

En lien avec le développement des documents d'urbanisme et les perspectives ouvertes par l'adhésion à l'EPFL, les communes et l'EPCL doivent être en capacité de réfléchir à l'opportunité de la mise en place d'outils d'acquisition foncière. Outre l'acquisition amiable, on peut citer :

- La déclaration d'utilité publique (DUP)
- Le droit de préemption urbain (déjà en place dans certaines communes)
- La déclaration zone d'aménagement différé (ZAD) sur des secteurs à enjeux (deuxième période triennale du PLH), avec délégation éventuelle du DPU à l'EPFL.

☐ **Développer l'observatoire foncier**

Le foncier est un volet de l'observatoire du PLH. Il doit notamment permettre :

- Le suivi du foncier disponible pour l'habitat, sur la base des documents d'urbanisme
- Le suivi du foncier consommé pour l'habitat (à la parcelle)
- Le suivi et l'exploitation des DIA

Modalités envisagées : formation des secrétaires de mairie à l'enregistrement complet et à la transmission des dossiers DIA au service SIG pour exploitation : suivi des prix, cartographie des transactions en fonction des types de biens, des prix, ...

C'est un outil indispensable pour mettre en rapport les objectifs quantitatifs du PLH et les potentialités foncières, pour suivre et réévaluer la réalisation de ces objectifs dans le territoire etc.

ACTIONS LIÉES

Action n°2	Développer les documents d'urbanisme
Action n°4	Produire de nouveaux programmes durables
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLLO	Pôle aménagement : définition des zones prioritaires avec les communes Appui aux communes pour les outils d'acquisition foncière Mise en place des modalités de partenariat avec l'EPFL Développer l'observatoire foncier
Communes	Définition des zones prioritaires en partenariat avec la CCLLO
Partenaires	EPFL Béarn-Pyrénées

CALENDRIER

- Définition des zones prioritaires pour l'habitat en 2017-2018 (à réaliser dans le cadre d'une démarche de type SCOT ou PLUi)
- Identification de premiers projets avec l'EPFL Béarn-Pyrénées en 2017-2018, puis mise en œuvre du partenariat

Indicateurs de suivi :

- *Cartographie des zones prioritaires de développement de l'habitat*
- *Suivi de la production de logements dans ces zones*
- *Suivi de la mise en place d'outils fonciers par les communes*
- *Suivi des actions foncières réalisées dont via l'EPFL*

FICHE ACTION N°4

Produire de nouveaux programmes de logements plus économes en ressources foncières et environnementales

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Un territoire qui se caractérise par une certaine banalité de la construction neuve, tant dans la forme des lotissements que dans les caractéristiques et la qualité des constructions. Une absence d'adaptation de la surface consommée par logement à la localisation du lotissement et à l'environnement bâti.

En l'absence de SCOT, ce sont les PADD des PLU qui définissent les grandes orientations de développement durable pour chaque commune, en particulier les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

OBJECTIFS

Favoriser des opérations d'habitat durable, accessibles, économes en ressources foncières et environnementales. Plus globalement, favoriser des projets habitat diversifiés et « de qualité », avec notamment des logements performants sur le plan énergétique.

Conforter la dynamique de projets dans la communauté de communes.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Conforter et développer l'appui de CCLO aux communes dans leurs projets de lotissements

Les techniciens du pôle aménagement de CCLO apportent aujourd'hui un appui aux communes qui les sollicitent dans la réalisation de leur projet de lotissement. Il s'agit de systématiser cet apport et de le développer pour permettre la réalisation de projets qualitatifs par toutes les communes.

- En amont du projet, sollicitation des services de la CCLO par la commune : appui de la CCLO pour la définition du projet, réunion avec la maîtrise d'oeuvre et la maîtrise d'ouvrage, validation du plan après modifications éventuelles, dépôt du permis...
- A partir de 8 lots, incitation à faire appel à un paysagiste ou architecte conseil, la CCLO appuyant alors la rédaction du cahier des charges, l'analyse des offres et accompagnant la commune tout au long de la réalisation du projet...
- Incitation à développer des démarches participative avec les habitants et futurs acquéreurs, avec une animation appuyée par le service habitat de la CCLO.

Rédiger une charte du lotissement durable

Un outil de recommandations à destination de tous les lotisseurs, communaux ou privés, pourrait être réalisé en partenariat avec le CAUE. Ce document de référence pourrait proposer des préconisations concernant : l'intégration paysagère et l'organisation spatiale des lotissements, la qualité architecturale du bâti, les modalités d'une construction économe en énergie, les prescriptions environnementales.

Elle pourrait aussi intégrer les éléments de la charte existante pour la réalisation de la voirie et des espaces publics (charte mise au point par les services techniques à l'intention des lotisseurs et qui conditionne la rétrocession de ces espaces à CCLO pour leur gestion).

Apporter des éléments d'information aux communes sur des projets innovants

La mise à disposition d'une « bibliothèque » d'exemples de lotissements innovants (fiches de cas, reportages, ...), voire l'organisation de « Journées innovation de l'habitat » faciliteraient

l'appropriation par les élus de la démarche de projet et les appuieraient dans leur réflexion sur la qualité des réalisations dans leurs communes.

ACTIONS LIÉES

Action n°2	Développer les documents d'urbanisme
Action n°3	Engager une politique foncière
Action n°16	Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet ou problèmes de logement (SIAH)

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Mise en place du centre de ressources Animation de séminaires/journées dédiées Missions d'AMO pour la réalisation des projets
Communes	Mise en place d'un groupe projet autour de leurs opérations
Partenaires	CAUE
Autres partenaires	Aménageurs, Promoteurs, Organismes Hlm

CALENDRIER

- Réalisation d'une fiche type pour la présentation des projets de lotissements à la CCLO en 2016
- Rédaction de la Charte du lotissement durable 2017 - 2018
- Engagement des premiers projets à partir de 2017 - 2018

Indicateurs de suivi :

- *Réalisation effective de la Charte et mise en place du centre de ressources*
- *Nombre de projets suivis et démarches projet*

Axe 2 :
Améliorer l'attractivité résidentielle et les
parcours résidentiels

FICHE ACTION N°5

Réaliser de nouveaux projets d'habitat social répondant aux besoins et contribuant à un développement équilibré du territoire

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Un parc social conséquent à l'échelle de la CCLO (environ 16% des résidences principales) mais très concentré dans la ville de Mourenx, présents aussi à Orthez et Artix, et une offre de quelques unités de logements communaux dans la plupart des communes.

Une demande qui existe mais reste modérée, avec le constat partagé d'un bon niveau de réponse : 571 demandes en cours en juillet 2015 (dont 68% hors mutation) pour 310 demandes satisfaites dans l'année (73% hors mutations).

Mais une offre qui se révèle pour partie peu attractive au regard du niveau de confort des logements (parc ancien), de leur forme urbaine (barres de collectifs, 4ème étage sans ascenseur etc.) et de leur image, mais aussi en partie en décalage par rapport aux besoins notamment en termes de typologie : une offre majoritaire de grands logements pour des demandes portant principalement sur des T2 et T3, en lien avec l'évolution des structures des ménages et le vieillissement.

Des besoins sociaux à couvrir identifiés dans le PLH et auxquels le logement social pourrait apporter des réponses adaptées, notamment : personnes âgées, jeunes couples en mobilité.

Rappelons par ailleurs que la CCLO est en zone C, territoire réputé non tendu et donc non prioritaire pour les agréments de logement social.

OBJECTIFS

Face à ces constats, un objectif de développement de l'offre de logement social maîtrisé, orienté sur des besoins sociaux aujourd'hui mal couverts et contribuant à la reconquête des centres anciens, notamment à Orthez.

Dans les orientations du PLH arrêtées en mai 2015, l'objectif de production de logement social est fixé à 10% de la production, soit 195 nouveaux logements à produire sur 6 ans (tous types d'offre confondus : logements Hlm, logements communaux et logements conventionnés privés ; mais sans compter la programmation du projet de rénovation urbaine de Mourenx qui représente 50 logements répartis en 3 opérations).

Au-delà du quantitatif, l'offre nouvelle doit répondre aux orientations suivantes :

- Localisée prioritairement dans le centre d'Orthez et dans les pôles secondaires (pas de nouveaux logements sociaux à Mourenx hors projet de rénovation urbaine et logements spécifiques)
- 50% des logements a minima dans le parc existant ou en renouvellement urbain
- Un volume de 50 à 60 logements à destination des personnes âgées (programme dédié ou programme intergénérationnel)
- 75% des logements des nouveaux programmes en T2/T3
- 30% de PLAI minimum dans les programmes Hlm

Les objectifs	CCLO	Secteur Nord	Secteur Est	Secteur Sud
Nombre total de logements à construire sur le temps du PLH	1 950	960	420	570
Par an	325	155	75	95
Nb de logements locatifs sociaux à construire sur le temps du PLH	195	76	62	57
%	10%	8%	14%	10%

Les projets identifiés	CALO	Secteur Nord	Secteur Est	Secteur Sud
Logements sociaux (hors PRU Mourenx)	128	9	72	47
Dont acquisition-amélioration ou renouvellement urbain	30%	0%	26%	43%
Dont personnes âgées	42%	0%	33%	64%

Notons que les projets de logements communaux pourraient représenter environ 20 unités sur le temps du PLH, principalement des réhabilitations de logements ou bâtiments existants.

Considérant l'ensemble des projets identifiés fin 2015 (soit 128 logements) et bien qu'ils ne soient pas tous concrétiser, environ 67 logements resteraient à programmer sur le temps du PLH. Le secteur Est devrait remplir sans trop de difficulté ses objectifs mais les efforts doivent se porter sur le secteur d'Orthez faire émerger des projets, notamment dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration ou de renouvellement urbain. Le développement de l'offre nouvelle dans cette commune doit cependant être pensé en tenant compte du parc social existant et de sa faible attractivité : il ne s'agit pas de venir concurrencer l'offre existante mais bien d'apporter des réponses complémentaires.

Au vu des objectifs fixés, tant quantitatifs que qualitatifs, il est important que le développement de l'offre de logement social dans le territoire de la CALO soit appréhendé dans une logique de projets, et pas seulement comme programmation quantitative.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Mise en place du "groupe projet logement social"

Ce groupe projet réunissant a minima des représentants des collectivités (communes et CALO), des bailleurs et associant le Conseil départemental, aurait deux principaux objectifs :

- d'une part, étudier les projets des communes pour affiner la programmation au regard des objectifs du PLH
- d'autre part d'appuyer l'émergence de nouveaux projets et étudier leurs conditions de réalisation, notamment dans le parc existant de la commune d'Orthez.

Mise en place d'un règlement d'intervention de la CALO en faveur du développement de l'offre de logement social

Ce règlement d'intervention de la CALO qui s'articulera avec les aides du Conseil départemental, délégataire des aides à la pierre, pourrait reposer sur une double approche des projets :

- Des conditions de base : réponse aux objectifs du PLH (localisation, typologie, financement) ; appréciation qualitative du groupe projet (coût de sortie des logements notamment)
- Des critères supplémentaires : selon le type d'opération, selon l'équilibre financier de l'opération, sous réserve de participation de la commune...

Ce règlement intégrera un volet spécifique pour les logements communaux conventionnés avec des critères et règles spécifiques.

ACTIONS LIÉES

Action n°6	Veiller à l'attractivité du parc social existant
Action n°8	Engager la reconquête des logements vacants

ACTEURS ET PARTENAIRES

CLO	Mise en place du groupe projet logement social et animation Aides financières
Communes	Participation au groupe projet Mobilisation et contribution de la commune d'Orthez dans le cadre du projet de requalification du centre ancien
Partenaires	Bailleurs sociaux Conseil départemental : financement et appui technique Etat

CALENDRIER

- Mise en place du groupe projet logement social début 2016 et définition d'un mode de travail et calendrier.
- Définition du règlement d'intervention pour le logement social de la CLO au cours du 1^{er} semestre 2016

Indicateurs de suivi :

- *Nombre de réunions du groupe projet ; nombre et type de participants*
- *Nombre de logements sociaux financés et livrés / an*
- *Caractéristiques des nouveaux logements : cible, financement, typologie, loyer / charge*
- *Suivi des financements de la CLO et % dans le plan de financement*

FICHE ACTION N°6

Favoriser les programmes en accession sociale à la propriété

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Le marché immobilier local est actuellement atone. La demande existe et le potentiel d'attractivité est réel au regard des qualités du territoire, plus marquées dans certaines communes : zones d'emplois, desserte routière voire en transports, qualité de l'environnement, niveau d'équipements.

Mais il existe un décalage entre l'offre et la demande relevé par les professionnels : les terrains à bâtir sont globalement trop chers par rapport à la demande et les rénovations dans le parc existant sont trop onéreuses, sachant que les exigences de qualité de logement sont à la hausse.

OBJECTIFS

Dans le cadre des orientations du PLH, un objectif de production de logements en accession sociale à la propriété fixé à 12% de l'offre nouvelle, soit 234 logements à produire sur 6 ans. Cette offre intègre :

- des logements en PSLA (40 logements sur le temps du PLH sachant que 30 sont déjà programmés à Mourenx, dont 15 engagés à fin 2015)
- des programmes en lotissement avec des terrains à coût accessible et un appui apporté aux communes pour favoriser des opérations qualitatives et durables, avec notamment des logements économes en énergie (140 logements)
- des acquisitions de logements anciens en centre ancien par des ménages à revenus modestes pouvant bénéficier d'aides aux travaux (59 logements).

	CCLO	Secteur Nord	Secteur Est	Secteur Sud
Nombre total de logements à construire sur le temps du PLH	1 950	960	420	570
Par an	325	155	75	95
Nb de logements en accession sociale à construire pendant le PLH	234	112	54	68
%	12%	12%	15%	15%

MODALITÉS D'INTERVENTION

- Développer un nouveau projet en PSLA dans le territoire : objectif de 10 logements sur le temps du PLH, appuyé par la CCLO**

Pour garantir l'opportunité du projet et préciser la programmation, assurer un suivi des projets PSLA programmés à Mourenx : commercialisation, prix etc.

Identifier une collectivité intéressée pour développer ce type d'opérations dans le temps du PLH : opération dans un petit collectif (hors Mourenx) ou dans un lotissement (tout ou partie).

- Proposer une offre en accession sociale à la propriété et de qualité dans le cadre des lotissements communaux**

Apporter une aide technique pour l'aménagement des lotissements permettant de garantir à la fois une optimisation du foncier et une certaine qualité des aménagements et des espaces publics.

Inciter les communes à proposer une offre de terrains accessibles en proposant un cadre de référence sur le coût et la surface des parcelles : objectif de prix 15% inférieur au marché minimum, taille de parcelle de 800m² maximum (la CCLO fournit les références annuelles via son observatoire de l'habitat).

Apporter conseils et informations aux futurs accédants pour la qualité de leur projet habitat, notamment via les acteurs locaux spécialisés pouvant fournir un conseil juridique, architectural, etc.. Cette mission pourrait être organisée dans le cadre du Service d'Information et d'Accompagnement Habitat (SIAH).

Faciliter l'accès social à la propriété dans le parc ancien via des aides aux travaux

Renforcer les aides à la réalisation de travaux de qualité (notamment performances énergétiques) dans le cadre d'acquisition de logements anciens dans les centralités et par des ménages sous conditions de ressources. Les critères et conditions d'octroi des aides sont définies dans le cadre du règlement d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé.

ACTIONS LIÉES

Action n°3	Développer des opérations expérimentales économes en ressources foncières et environnementales
Action n°7	Renforcer la politique de réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique
Action n°8	Engager la reconquête des logements vacants
Action n°9	Favoriser la requalification du centre d'Orthez
Action n°16	Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet ou problèmes de logement (SIAH)

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Suivi des projets PSLA avec la commune de Mourenx et opérateur (COL) Identification d'une commune intéressée par un programme PSLA et appui au montage du projet avec le bailleur + aide financière Aide technique aux communes pour des projets d'accès social en lotissement ; Information et conseil aux accédants Information, aide technique et financière aux accédants dans le parc ancien sous conditions
Communes	Mobilisation sur des projets d'accès social Aides pour la réalisation des projets
Principaux partenaires	Bailleurs sociaux notamment COL et OPH 64 Conseil départemental : financement et appui technique
Autres partenaires	CAUE ADIL

CALENDRIER

- Définition du règlement d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé fin 2015
- Définition du règlement d'intervention en faveur logement social dont PSLA 1^{er} semestre 2016
- Suivi des programmes PSLA programmés de Mourenx : à partir de fin 2015
- Mise en place des outils d'appui technique aux projets d'accès social à la propriété : 2016
- Identification du porteur d'un nouveau projet PSLA (commune et opérateur) : 2017-2018

Indicateurs de suivi :

- *Nombre de logements réalisés en accession sociale à la propriété par type (PSLA, neuf, ancien)*
- *Localisation des logements*
- *Prix de vente des logements neufs / lots en accession sociale à la propriété et profils des ménages*
- *Type de logements neufs produits : typologie, surface des parcelles*
- *Profils des ménages*
- *Nombre et montants des aides attribuées aux accédants dans l'ancien*

Axe 3 :
Remobiliser et requalifier le parc existant
notamment pour conforter les centralités
urbaines

FICHE ACTION N°7

Maintenir l'attractivité du parc social existant

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Le territoire compte 2 670 logements sociaux Hlm, principalement concentrés à Mourenx (6 sur 10) mais en grande partie datés : 90% des logements de Mourenx et 41% des logements d'Orthez ont été construits avant 77, avec une dominante de T3/T4. Cette offre est complétée par un parc communal conséquent, la majorité des communes gérant de 1 à 3 logements, parfois plus.

Des problèmes d'attractivité du parc social Hlm sont relevés par les communes, confirmés par les bailleurs sociaux confrontés à des difficultés de location et à la vacance de certains logements. La requalification de ces logements anciens peu valorisés, pour partie inadaptés aux besoins, est un enjeu important pour offrir à leurs occupants de meilleures conditions de logements mais aussi pour éviter qu'ils ne deviennent obsolètes face à des projets plus récents ou neufs.

Concernant le parc communal, la question de la capacité des communes à assurer pleinement les missions de gestion patrimoniale et locative dans la durée est par ailleurs posée. Néanmoins, considérant le « bon » état du parc communal dans le territoire de la CCLO, de manière générale, il s'agit plus aujourd'hui d'anticiper le devenir de ce parc à moyen et long termes que de régler d'importants dysfonctionnements.

OBJECTIFS

Veiller aux qualités du parc social existant pour maintenir son attractivité dans le temps.

Inciter à une requalification de l'offre ancienne peu valorisée en prenant en compte les besoins actuels de logement et les besoins spécifiques : plutôt des petits logements à coût accessible, des logements adaptés aux personnes âgées.

MODALITÉS D'INTERVENTION

- Suivi des engagements pris par les bailleurs à Mourenx**
Dans le cadre du projet de rénovation urbaine (PRU) et à la suite, dans le cadre de leurs plans stratégiques du patrimoine, les bailleurs présents à Mourenx se sont engagés dans une programmation de remise à niveau du parc social existant. Il s'agit donc de suivre la réalisation de ce programme.
- Dresser un état des lieux des qualités et de l'attractivité du parc social dans les autres communes et veiller/inciter à la programmation d'opérations de requalification**
Cela concerne principalement : Artix et Orthez. Notons que la requalification du patrimoine n'exclue pas la restructuration de certains logements pour une meilleure adaptation aux besoins. Pour cet état des lieux et ce suivi, un tableau de bord sera mis en place par la CCLO (en accord avec les principaux bailleurs concernés) et intégré dans l'observatoire du PLH.
- Partager l'état des lieux de l'offre de logements communaux, sur la base des travaux déjà réalisés par le Conseil Départemental, et mise en place d'un dispositif d'appui aux communes pour la gestion de ce parc.**

ACTIONS LIÉES

Action n°5	Réaliser des projets d'habitat social répondant aux besoins et contribuant à un développement équilibré du territoire
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Appui à la commune de Mourenx pour le suivi de l'état du parc social Construction du tableau de bord sur l'attractivité du parc social hors Mourenx et programmation de travaux ; suivi Appui aux communes avec le CD64 pour la gestion du parc communal
Communes	Gestion du parc communal Contribution aux analyses de l'état du parc social existant
Principaux partenaires	Conseil Départemental dans le cadre de sa politique locale de l'habitat notamment pour appui à la gestion du parc communal Bailleurs sociaux : alimentation du tableau de bord et suivi de l'état de leur parc
Autres partenaires	Etat

CALENDRIER

- Construction d'un outil de suivi des qualités du parc social existant (tableau de bord) précisant pour chaque groupe immobilier, des indicateurs de qualité et programmation éventuelle des travaux, 1^{er} semestre 2016
- Renseignements de l'outil par les bailleurs et intégration des résultats dans l'observatoire 2^{ème} semestre 2016
- Réunions d'échanges avec le Conseil Départemental sur la gestion du parc communal en 2016

Indicateurs de suivi :

- *Mise en place du tableau de bord*
- *Nombre de logements réhabilités par chaque bailleur ou commune par an, avec montant moyen des travaux au logement*
- *Nombre de logements vacants > 3 mois au 01.01*

FICHE ACTION N°8

Organiser une veille sur les copropriétés de Mourenx et d'Orthez

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Dans un territoire qui ne compte que 24% d'appartements, le parc en copropriété est globalement en bon état. Un certain nombre de copropriétés de Mourenx et d'Orthez sont cependant classées comme « fragiles » par l'Anah, même si les situations sont très différentes entre les deux villes compte tenu de leur histoire urbaine.

A Mourenx, les 24 copropriétés classées « fragiles » ont été construites entre 1949 et 1960, comme l'ensemble de la ville nouvelle, et 3 d'entre elles comptent entre 26 et 50 logements. Ces copropriétés sont néanmoins toutes classées en B sauf une*. Plus de la moitié (soit 14 des 24 copropriétés) sont habitées à plus de 80% par des propriétaires occupants, 2 à 80% par des locataires. Les principaux indicateurs de fragilité sont la faiblesse des ressources des occupants et des indicateurs sociaux, et en lien les risques qui pèsent sur l'entretien des immeubles.

La mairie de Mourenx est également sensible aux risques potentiels générés par la vente de logements Hlm, en se référant à la situation de fragilité pré-identifiée de deux copropriétés récentes.

A Orthez, 42% des 82 copropriétés répertoriées comme « fragiles » ont été construites avant 1949, et sont donc des résidences anciennes. Les ¾ de ce parc sont des immeubles de petite taille. Outre la faiblesse des revenus des ménages occupants, ces copropriétés se distinguent par le mauvais état du bâti et par des risques d'aggravation de la situation. La question des copropriétés fragiles s'inscrit donc dans la problématique globale de rénovation du centre ancien d'Orthez.

* Note : Les copropriétés sont classées de A, en bon état, à D, très fragiles.

OBJECTIFS

Mettre en place une veille sur les copropriétés de Mourenx et Orthez.

Accompagner la ville de Mourenx dans ses actions auprès des copropriétés identifiées « à risques ».

Permettre à Orthez d'identifier et de traiter les copropriétés fragiles dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat ciblant le centre ancien.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Mettre en place une veille sur les copropriétés fragiles

Intégrer à l'observatoire de l'habitat un suivi des copropriétés fragiles :

- Identification des copropriétés (fichier Majic traité par le SIG)
- Réaliser une "fiche copropriété" incluant : la localisation cadastrale, les éléments chiffrés sur la propriété et son évolution, les ressources des ménages ; et, pour les copropriétés ciblées, des éléments de gestion fournis par le conseil syndical et le syndic
- Au sein de chacune des deux communes, suivre l'évolution des copropriétés repérées : DIA, déclaration de travaux.

A Mourenx, organiser l'accompagnement des copropriétés à risques

Dans le cadre d'un partenariat commune / CCLO :

- Prendre contact avec les copropriétés à travers la réalisation de la fiche
- Mettre en place un groupe de travail avec les conseils syndicaux

- Première réunion visant un état des lieux avec les partenaires présents : état financier des copropriétés, derniers travaux, projets, difficultés...; identification des besoins en information / appui juridique etc. mais aussi formation et plus globalement attentes vis à vis de la collectivité
- Mise en place d'actions en direction des conseils syndicaux / des syndic / des propriétaires.

A Orthez, intégration d'un volet copropriétés dans la démarche visant la requalification du centre ancien

En premier lieu, intégration d'un volet copropriétés dans l'étude préalable à la définition du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat. En fonction des résultats, mise en place d'outils et de moyens dédiés pour agir.

ACTIONS LIÉES

Action n°9	Renforcer la politique locale en faveur de la réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique
Action n°11	Mettre en place un dispositif volontariste pour la requalification de l'habitat du centre ancien d'Orthez
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLLO	Intégration de la veille sur les copropriétés à l'observatoire du PLH Suivi des déclarations de travaux et des DIA Accompagnement des deux communes dans leurs démarches
Communes	Mourenx : accompagnement des copropriétés Orthez : suivi du volet copropriétés du dispositif de requalification du centre ancien
Partenaires	Conseils syndicaux, syndicis

CALENDRIER

- Mise en place du dispositif de veille par la CCLLO et les communes en 2016
- Organisation de l'accompagnement des copropriétés de Mourenx 1^{er} semestre 2016
- Intégration du volet copropriétés dans l'étude pré-opérationnelle du dispositif de requalification du centre ancien d'Orthez (OPAH-RU) et définition des actions à mettre en œuvre en 2016

Indicateurs de suivi :

- Mise en place des outils de suivi des copropriétés dans le cadre de l'observatoire du PLH
- Démarches mises en œuvre par les deux villes et modalités d'accompagnement de la CCLLO
- Eléments de diagnostic et actions du volet copropriétés du dispositif de requalification du centre ancien d'Orthez

FICHE ACTION N°9

Renforcer l'action de la CCLO en faveur de la réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Dans le territoire, les enjeux de réhabilitation sont importants même si les logements potentiellement indignes et insalubres restent limités :

- 338 logements classés « médiocres voire délabrés », avec absence des locaux d'hygiène etc. (catégories 7 et 8) majoritairement localisés dans les communes rurales (58%), dont 282 potentiellement indignes (logements en mauvais état avec des occupants avec de très faibles revenus);
- Outre les logements vacants, une fraction du parc ancien est en mauvais état, notamment dans les centres bourgs et dans le centre ancien d'Orthez;
- Plus globalement, une part importante du parc, notamment les maisons des années 60 et 70, présente de faibles performances énergétiques, affectant l'attractivité des logements concernés.

La politique d'aides à l'amélioration de l'habitat menée par la CCLO ces dernières années témoigne des besoins en matière de rénovation énergétique : 718 dossiers ouverts de mars 2013 à novembre 2015.

OBJECTIFS

Mettre en place un nouveau dispositif d'aides pour soutenir les priorités du PLH visant à :

- Améliorer le confort et les performances des logements existants
- Lutter contre l'habitat indécent et indigne
- Revitaliser les centralités urbaines
- Favoriser l'adaptation des logements pour le maintien à domicile

MODALITÉS D'INTERVENTION

Renforcer la politique et les aides de la CCLO

De nouvelles aides visant notamment l'amélioration des performances énergétiques des logements :

- En complément des aides du PIG départemental pour les ménages les plus modestes
- Avec un élargissement des aides énergie aux ménages modestes (plafonds PSLA)
- Des aides spécifiques pour les centres bourgs, sur des périmètres définis avec les communes.

Tableau de synthèse

Axes	Cibles	Aides existantes	CCLO
Réhabilitation du parc ancien Autonomie	PO à faibles revenus PB « habitat dégradé » dans les communes à centralité	PIG « Bien chez soi » Aides Anah Aides du Conseil départemental	Abondement du PIG
Performance énergétique	PO et PB, sous conditions de ressources et de travaux	PIG « Bien chez soi » Aides Anah Aides nationales Crédit d'impôt	Abondement du PIG Aides CCLO PO et PB selon ressources, gain énergétique, montant des travaux
Requalification des centres bourgs	Accédants sous conditions ressources et travaux PB sous conditions conventionnement et travaux	Aides nationales Aides Anah	Abondement du PIG : PB si LC Aides CCLO PO accédants (PSLA) PB (LC ou LI)

PO : propriétaires occupants PB : bailleurs LC : logement conventionné LI : logement intermédiaire
PIG : Programme d'intérêt général PSLA : Prêt social locatif-accession

□ **Mieux informer et accompagner les habitants et les acteurs relais (communes, partenaires...)**

Pour faciliter la mise en œuvre de cette politique et l'atteinte des objectifs fixés, des moyens sont mis en place :

- Un règlement d'intervention assurant une complémentarité des aides habitat et énergie; ce qui simplifie les conditions d'octroi de ces aides, facilite leur compréhension par les habitants et leur mobilisation;
- De nouvelles modalités d'information et d'accompagnement des ménages ayant un projet d'amélioration de l'habitat, en lien avec le dispositif d'animation du PIG départemental. Il s'agit de proposer un ou des points d'accueil pour tout projet d'amélioration de l'habitat, voire autre projet concernant le logement;
- Une animation autour de la politique conduite par la CCLO permettant de mobiliser les acteurs directement en lien avec les habitants pour garantir le relais d'informations.

ACTIONS LIÉES

Action n°6	Favoriser l'accès social à la propriété
Action n°10	Engager la reconquête des logements vacants
Action n°11	Mettre en place un dispositif volontariste pour la requalification de l'habitat du centre ancien d'Orthez
Action n°16	Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet ou problèmes de logement (SIAH)
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Mise en place du dispositif d'aides Information/formation des élus et secrétaires de mairie comme relais d'information
Communes	Relais d'informations auprès des habitants
Partenaires	Anah, SOLIHA, Espace-info-énergie, Conseil Départemental

CALENDRIER

- Elaboration du règlement d'intervention avec la délimitation des périmètres « centres bourgs » fin 2015
- Organisation du dispositif d'animation et de suivi 1^{er} semestre 2016
- Ajustement éventuel du dispositif suite aux bilans annuels et au bilan plus complet réalisé à mi-parcours du PLH

Indicateurs de suivi :

- *Suivi des dossiers : nombre de dossiers traités ; localisation à la parcelle (SIG) ; types de travaux réalisés et montants ; profil et ressources des ménages*
- *Mise en place du service d'information et d'accompagnement des porteurs de projet*

FICHE ACTION N°10

Engager la reconquête des logements vacants

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Au regard des statistiques disponibles, le territoire est confronté à une problématique de vacance de logements qui s'accroît : 1 805 logements en 2010 selon l'INSEE, 2 828 en 2013 selon le fichier MAJIC....

Cette vacance renvoie à différentes situations :

- vacance dans le parc ancien liée au tissu urbain (Orthez) et aux caractéristiques des logements (logements inconfortables voire logements indignes...), ainsi qu'au coût élevé de la rénovation (logements très dégradés, contraintes de la ZPPAUP...)
- vacance dans le parc social des années 60-70 à Mourenx, Artix, Orthez
- vacance dans les programmes de défiscalisation, principalement à Orthez (localisation et qualité de construction médiocres, loyers au dessus du marché).

Plus globalement, on peut souligner une problématique de logements vacants et dégradés dans les centres anciens qui contribue à leur dévitalisation.

OBJECTIFS

- Mieux connaître les problématiques de vacance dans le parc privé
- Enrayer l'augmentation de la vacance de logements à l'échelle du territoire de la CCLO
- Mener une action spécifique dans le centre ancien d'Orthez

MODALITÉS D'INTERVENTION

- Observer et qualifier la vacance pour mieux cerner les enjeux et le champ des possibles**
Améliorer la connaissance des situations de vacance de logements dans le parc privé : poursuivre et compléter l'étude réalisée par la CCLO : typologie de la vacance / cartographie
Intégrer les données dans l'observatoire de l'habitat et en assurer le suivi
- Mettre en œuvre des actions opérationnelles**
Mise en place de la politique d'aides de la CCLO pour l'amélioration du parc privé : appui aux propriétaires pour la réalisation de travaux facilitant la remise sur le marché ou leur maintien
Mise en place d'un programme opérationnel spécifique sur le centre ancien d'Orthez pour requalifier le parc ancien et permettre la remise sur le marché de logements vacants : OPAH RU
Définir des secteurs ou îlots prioritaires en fonction de leur intérêt dans le tissu urbain, de leur potentiel, du coût de la remise sur le marché des logements... dans les centres anciens notamment à Orthez et mettre en place des outils adaptés : contact avec les propriétaires, conseil et information, outils coercitifs (cf. infra)
- Etudier la possibilité de mettre en place à l'échelle des communes ou de la CCLO des outils dédiés**
Conduire une réflexion sur la mise en place de la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants) dans les secteurs attractifs
Pour les communes, réfléchir à l'opportunité d'utiliser le DPU (Droit de Prémption Urbain) pour mener une opération exemplaire en centre ancien susceptible d'avoir un effet d'entraînement.

ACTIONS LIÉES

Action n°6	Favoriser l'accès social à la propriété
Action n°9	Renforcer la politique locale en faveur de la réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique
Action n°11	Mettre en place un dispositif volontariste pour la requalification de l'habitat du centre ancien d'Orthez
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Quantification et qualification des logements vacants, définition de priorités Animation de la réflexion sur les outils
Communes	Orthez : mise en place d'une OPAH RU Autres communes : engagement de démarches sur éventuels secteurs/ilots prioritaires, mise en place d'outils dédiés, réalisation d'opérations exemplaires
Partenaires	Anah, Conseil Départemental, Organismes Hlm

CALENDRIER

- Améliorer la connaissance des situations de vacance dans le cadre des missions de l'observatoire du PLH - courant 2016
- Mise en œuvre des dispositifs d'amélioration du parc privé pouvant concourir à la remise sur le marché des logements vacants : dès 2016 pour la politique de la CCLO et OPAH-RU d'Orthez 2017
- Réflexion sur la mise en place des outils dédiés 2016 - 2017

Indicateurs de suivi :

- *Suivi de l'évolution de la vacance*
- *Suivi du nombre et des caractéristiques des logements remis sur le marché*

FICHE ACTION N°11

Mettre en place un dispositif volontariste pour la requalification de l'habitat du centre ancien d'Orthez

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Le centre ville d'Orthez est engagé dans un processus de déqualification de son parc de logements, principalement anciens, qui se caractérise par une perte d'attractivité des logements, la présence d'habitat dégradé voire insalubre, une vacance élevée... Plus globalement, les acteurs locaux et la ville relèvent une paupérisation des habitants.

Des freins à la requalification du patrimoine sont clairement identifiés : structure du bâti et forme des parcelles, structure de la propriété privée, cout élevé des opérations de restructuration et de rénovation, marché peu dynamique...

Face à ces constats, redonner de l'attractivité à la ville d'Orthez représente un enjeu important voire essentiel du PLH, pour le fonctionnement de la ville elle-même mais aussi pour son bassin d'emploi et pour la CCLO, dont elle est la centralité principale.

OBJECTIFS

Requalifier le centre ville, en lien avec le projet urbain en cours de définition

Concentrer les moyens d'actions sur le centre ancien d'Orthez (périmètre AVAP) pour obtenir des résultats tangibles et susciter un effet d'entraînement

Mener de pair la lutte contre la vacance et la requalification d'immeubles / de logements.

MODALITÉS D'INTERVENTION

- Constituer un groupe projet et mettre en place une démarche pour définir les objectifs et mettre en oeuvre une OPAH-RU**
Organiser une première réunion de travail avec la ville d'Orthez, la CCLO, l'Anah, le Département autour des enjeux et de la faisabilité d'une OPAH RU
Définir les conditions de la mise en oeuvre du dispositif :
Constitution du groupe de pilotage et du comité technique
Choix d'une maîtrise d'ouvrage (ville d'Orthez ou co-maîtrise d'ouvrage ville-CCLO)
Arrêt du périmètre du dispositif, premières simulations financières
Rédaction du cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle et lancement de la consultation
Choix d'un opérateur, réalisation de l'étude pré-opérationnelle
Mise en place du dispositif d'animation
- Réaliser des opérations emblématiques pour du logement social en acquisition-amélioration**
Identifier une ou deux opérations emblématiques et stratégiques contribuant au projet de reconquête du centre ancien de la ville :
Rechercher un bailleur social comme partenaire d'une opération d'acquisition-amélioration
Définir le projet, son positionnement dans l'offre sociale de la ville, les modalités de son financement
Engager la réalisation
- Intégrer un volet copropriétés dans l'étude préalable de l'OPAH RU en intégrant la possibilité de mettre en place des outils spécifiques éventuels**

ACTIONS LIÉES

Action n°5	Réaliser de nouveaux projets d'habitat social répondant aux besoins et contribuant à un développement équilibré du territoire
Action n°6	Favoriser l'accès sociale à la propriété
Action n°8	Organiser une veille sur les copropriétés de Mourenx et d'Orthez
Action n°9	Renforcer la politique locale en faveur de la réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique
Action n°10	Engager la reconquête des logements vacants
Action n°12	Développer les réponses aux besoins des personnes âgées

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Projet mené par la ville d'Orthez et la CCLO
Ville d'Orthez	Protocole à définir
Partenaires	Anah, Conseil Départemental, DDTM, ABF
Autres partenaires	Bailleurs sociaux voire investisseurs privés

CALENDRIER

- Mise en place du groupe projet dès fin 2015
- Etude pré opérationnelle OPAH RU en 2016
- Mise en place de l'équipe d'animation, financement des premiers projets fin 2016, début 2017
- Choix d'une opération exemplaire fin 2016, recherche d'un partenaire bailleur social
- A partir de 2017, montée en puissance des dossiers OPAH RU ; réalisation d'une opération exemplaire

Indicateurs de suivi :

- *Réalisation de l'étude pré-opérationnelle*
- *Eléments de bilan de l'OPAH RU*

**Axe 4 : Mieux
répondre aux besoins sociaux en logements
et besoins spécifiques**

FICHE ACTION N°12

Développer les réponses adaptées aux besoins des personnes âgées

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Le vieillissement de la population, constaté et reconnu par les acteurs locaux de l'habitat, interroge les réponses à apporter dans le territoire à moyen et long termes. Notons que les besoins en résidence médicalisée ne sont actuellement pas couverts sur l'ensemble du territoire. Les logements adaptés (logements intermédiaires entre le logement familial et la maison de retraite ou EHPAD) sont inexistantes tant dans le parc social que le parc privé.

Le développement d'une offre diversifiée et adaptée à l'intention des seniors doit répondre aux attentes de la population, tout en apportant également de la fluidité au marché par la libération de grands logements.

Un certain nombre de projets portés par les communes du territoire sont identifiés :

Tableau des projets « personnes âgées » à fin 2015

Secteur	Commune	Nb logements	Opérateur	Etat d'avancement
Est	Arthez de Béarn	8	OFFICE 64 ?	A l'étude
	Artix	21	OFFICE 64	Esquisse
	Casteide Cami	2 à 4	?	En réflexion
Nord	Castetis	40	Privé	Foncier acheté
	Baigts de Béarn	7	SOEMH	Projet
	Sault de Navailles	20	MARPA	En réflexion
	Sault de Navailles	23	Privé	Travaux terminés
Sud	Pardies	10	HABITELEM	Etudes en cours
	Mourenx	20	?	En réflexion

OBJECTIFS

Mieux connaître les besoins et les attentes des ménages de plus de 60 ans, dans leur diversité

Recenser et suivre le développement de l'offre adaptée

Définir une stratégie/programmation de l'offre de logements pour les seniors et personnes âgées : propriété occupante, locatif privé et social ; des produits diversifiés permettant le vieillissement "chez soi"

Soutenir les projets de résidences médicalisées

MODALITÉS D'INTERVENTION

Mettre en place un dispositif de suivi de l'offre, de la demande et des besoins

Faire un recensement de l'offre adaptée : type de produits (parc social, résidences seniors et programmes de logements intermédiaires, estimation des appartements neufs disposant des éléments d'accessibilité), localisation

Mettre en place un dispositif de suivi de la demande, en partenariat avec les secrétariats de mairie et via une extraction du fichier de la demande Hlm

Capitaliser les expériences de programmes de logements intermédiaires réalisés dans la CCLO ou dans le département : contenu du projet, montage et financement, attractivité pour le public visé, attributions, vie de l'opération...

Coordonner le développement d'une offre diversifiée

Veiller à produire une offre adaptée à tous les types de besoins : typologie (offre banalisée adaptée, offre d'habitat intermédiaire), statuts (locatif social, locatif privé, propriété); en veillant à sa bonne répartition territoriale

Se donner des objectifs par secteur pour les 6 ans du PLH, en prenant en compte la part des 60 ans et + dans la population et l'offre recensée

Construire une programmation avec les communes en privilégiant les localisations disposant de l'ensemble des services de proximité.

Appuyer les communes dans la réalisation de projets innovants

Mettre en place un groupe projet à l'échelle de la CCLO sur la question du logement des personnes âgées, avec l'ensemble des acteurs concernés. Ce groupe être "à géométrie" variable selon l'objet des réunions.

Il pourrait se décliner en ateliers projets pour affiner la programmation et suivre les différents projets des communes (chaque atelier réunirait : la commune concernée, le ou les opérateurs, éventuellement des associations locales, le CCAS, des usagers potentiels). La CCLO contribuera à l'animation de ce groupe et ateliers projets.

Maintenir la veille et l'attention des partenaires aux projets existants de résidences médicalisées

ACTIONS LIÉES

Action n°4	Produire de nouveaux programmes de logement économes en ressources foncières et environnementales
Action n°5	Réaliser de nouveaux projets d'habitat social en phase avec les besoins et contribuant à un développement équilibré du territoire
Action n°16	Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet ou problèmes de logement (SIAH)
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Observatoire de l'habitat : suivi de l'offre et de la demande de logements intermédiaires à destination des plus de 60 ans Mise en place et animation du groupe projet personnes âgées Ingénierie : appui aux communes dans l'animation des ateliers projets
Communes	Suivi de la demande Porteurs de projets
Partenaires	Aménageurs, Promoteurs, Organismes Hlm, associations, CCAS

CALENDRIER

- Mise en place de l'observation de la demande et de l'offre dès 2016
- Réalisation d'une fiche projet pour la présentation au groupe projet, courant 2016
- Accompagnement des premiers projets par la CCLO à partir de 2017

Indicateurs de suivi :

- *Suivi de la demande recensée par les communes*
- *Nombre et type de logements intermédiaires produits*

FICHE ACTION N°13

Mieux organiser la réponse aux besoins spécifiques

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

La réponse aux besoins des personnes en difficulté économique et sociale est une préoccupation partagée par les acteurs locaux de l'habitat. Sauf exception, ces ménages trouvent aujourd'hui des solutions via la mobilisation de logements dans le parc social ou dans le parc locatif privé, en particulier à Orthez.

Les acteurs sociaux relèvent cependant quelques besoins pour des situations d'urgence et pour des solutions d'hébergement ou de logement temporaire, mais ceux-ci restent très imprécis car ils correspondent à des situations très diverses qui peuvent être prises en charge par de nombreux acteurs : bailleurs sociaux, CCAS, associations, propriétaires privés etc.

OBJECTIFS

Mieux organiser la réponse à l'urgence et aux besoins de logements temporaires

Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficulté

MODALITÉS D'INTERVENTION

Organiser la réponse à l'urgence et aux besoins de logements temporaires

Recenser les offres/solutions existantes de logements d'urgence et temporaire (lien PDALHPD).

Organiser des réunions de travail (CCLO, représentants des communes, CCAS des principales communes, associations locales, travailleurs sociaux) avec plusieurs objectifs :

- Approfondir la connaissance des besoins et profils des ménages concernés : personnes démunies mais aussi autres situations d'urgence, jeunes stagiaires, intérimaires etc.
- Etudier les possibilités de développer les réponses : mobilisation de l'offre adaptée existante, mutualisation possible des solutions, mise en réseau des acteurs, réflexion autour de nouvelles solutions à développer telles que création de quelques logements équipés dans le parc social...
- Modalités : programme de réunions sur le temps du PLH sur la base d'un premier bilan préparé par la CCLO avec la participation des partenaires concernés.

Conforter l'accompagnement des ménages en grande difficulté

Clarifier les modalités d'accompagnement des ménages en difficulté accueillis dans le parc social mais aussi dans le parc privé, idem sur modalités d'accès au logement (lien PDALHPD).

Organiser des réunions de travail (CCLO, représentants des communes, CCAS des principales communes, associations locales, travailleurs sociaux) avec plusieurs objectifs :

- Faire le point sur le logement des ménages en grande difficulté : Où sont-ils logés ? Dans quel type de parc ? Quel rôle du parc privé (Orthez) ? Quelles problématiques de logement ?...
- Mettre à plat les dispositifs d'accompagnement existants, leur fonctionnement, les difficultés et les manques
- Rechercher des pistes, de modalités d'amélioration des réponses.
- Modalités : programme de réunions sur le temps du PLH sur la base d'un premier bilan préparé par la CCLO en exploitant différentes données disponibles (revenus des ménages logés dans les différents types de parc, demandes et attributions aux publics prioritaires, FSL, mesures d'accompagnement social,...) et avec les informations qualitatives des acteurs concernés.

ACTIONS LIÉES

Action n°15	Favoriser la mise en relation de l'offre et de la demande de logement social
-------------	--

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Préparation et animation des réunions de travail avec les acteurs partenaires du PDALHPD
Communes	Recensement de l'offre et des besoins Participation aux réunions
Partenaires	Conseil Départemental, Etat, CCAS, Associations, Bailleurs sociaux

CALENDRIER

- Organisation des réunions de travail à partir de début 2017

Indicateurs de suivi :

- *Recensement des places d'hébergement et de logement temporaire dans le territoire*
- *Clarification des aides en faveur du maintien et de l'accès au logement*
- *Tenue des réunions de travail, participation des acteurs et résultats*
- *Suivi de la demande / des attributions de logement social pour des publics en difficultés*

FICHE ACTION N°14

Développer des réponses adaptées pour les gens du voyage et en voie de sédentarisation

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Le territoire apporte aujourd'hui des réponses aux besoins des « gens du voyage » à travers une aire de grand passage localisée à Orthez, des terrains familiaux et des logements adaptés.

Cette offre répond partiellement aux attentes des ménages concernés avec une aire de grand passage qui n'est pas adaptée et fonctionne de fait comme une aire d'accueil, des solutions de sédentarisation insuffisantes.

En intégrant les projets récents, la mise en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2011 imposerait de créer : une aire de grand passage répondant aux besoins, une aire d'accueil et des terrains familiaux à Orthez.

OBJECTIFS

Développer les réponses pour les gens du voyage

Créer une offre adaptée supplémentaire pour accueillir les ménages en voie de sédentarisation ou sédentarisés

MODALITÉS D'INTERVENTION

Réaliser une aire de grand passage adaptée à la réglementation et aux besoins

Identifier un terrain à Orthez pour réaliser une aire d'accueil

Pour répondre aux besoins et attentes du Schéma, une dizaine de places doivent être créées pour accueillir des petits groupes familiaux de passage.

Réaliser une dizaine de places en terrain familial à Orthez

Cette offre vise à développer les réponses adaptées pour les familles sédentaires.

Pour mettre en œuvre ces actions, un groupe projet rassemblant l'ensemble des acteurs impliqués doit être mis en place, avec une méthode de travail et un calendrier.

ACTIONS LIÉES

Action n°13	Mieux organiser les réponses aux besoins spécifiques
-------------	--

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Mise en place et animation du groupe projet
Communes	Implication dans la recherche de terrains adaptés
Partenaires	Etat, Conseil Départemental, Associations spécialisées, Bailleurs sociaux

CALENDRIER

- Organisation du groupe projet dès 2016

Indicateurs de suivi :

- Fréquentation des aires
- Éléments de gestion (bilans)
- Suivi de la demande et des rotations dans le parc adapté (terrains familiaux, logements)
- Suivi de l'évolution de l'offre : aires et nb de places créées, nb de terrain et logements adaptés

FICHE ACTION N°15

Améliorer la gestion de la demande de logement social et les attributions en veillant à l'équilibre territorial

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

L'offre de logement social de la CCLO est très concentrée géographiquement, principalement à Mourenx avec un bailleur quasi-unique (SNI et sa filiale Coligny), et dans une moindre mesure à Orthez (SOEMH et OPH 64) et à Artix.

Le territoire n'est pas soumis à une pression de la demande de logement social et les bailleurs répondent globalement aux demandes exprimées. Pour l'heure, il n'est pas couvert par un fichier départemental de gestion partagée et les demandes sont donc enregistrées dans les communes (bureaux du logement de Mourenx, d'Artix, CCAS d'Orthez) ou directement chez les bailleurs.

Règlementairement¹, dès lors que le PLH sera exécutoire, la CCLO devra s'engager dans l'élaboration d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Elle devra aussi mettre en place, avec l'ensemble des partenaires concernés, un dispositif de gestion partagée des dossiers de demandes de logement social, interconnecté avec le Système national d'enregistrement (SNE) ou avec tout dispositif assurant pour le compte de ce dernier l'enregistrement des demandes au niveau départemental. L'intercommunalité a enfin la possibilité de mettre en place une Conférence intercommunale du logement, instance de pilotage de la politique d'attribution des logements et instance associée au suivi de la mise en œuvre du PPGDLSID.

OBJECTIFS

Pour ce territoire sans tension véritable sur le logement social et sans dysfonctionnements majeurs dans la gestion de ce parc, les enjeux portent principalement sur une simplification des démarches des demandeurs et une optimisation de l'offre existante via une meilleure mise en relation de la demande avec l'offre de l'ensemble des bailleurs présents dans le territoire.

Pour répondre à la réglementation, le PLH doit néanmoins permettre de mettre en place les outils de gestion de la demande et des attributions attendus :

- Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDILSD)
- Le dispositif de gestion partagée de la demande
- La conférence intercommunale du logement (CIL)

MODALITÉS D'INTERVENTION

- Engager une démarche de travail pour la mise en place des différents outils de gestion de la demande et des attributions de logement social**

Cette démarche pourrait être envisagée en 2 temps.

1. Anticiper :

- partager un état des lieux des conditions de gestion de la demande de logement social dans le territoire et identification des pistes d'amélioration
- étudier, avec les partenaires (Etat, CD 64, Bailleurs), les modalités de mise en place du dispositif de gestion partagée
- mettre en place des outils de suivi de l'occupation du parc social et des attributions (suivi des résultats des enquêtes OPS, RPLS) pour le compte de la future CIL ; à intégrer dans les missions de l'observatoire du PLH

¹ Dispositions de la loi ALUR de 2013

2. Mettre en place les outils après l'adoption du PLH :

- Installer la Conférence intercommunale du logement, instance qui définira les orientations de l'EPCI en matière d'attribution et plus globalement pilotera la politique de la CCLO en direction du parc social
- Lancer la procédure officielle d'élaboration du PPGDLSID² (qui pourra alors intégrer les évolutions les plus récentes concernant les modalités de gestion de la demande de logement social dans le département³)

Tableau pour la réalisation de l'état des lieux

Eléments du PPGDLSID ⁴	Etat des lieux CCLO
Conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement	
Délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et responsables de cette réception	
Fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, modalités de pilotage, calendrier de signature de la convention pour mise en commun des demandes de logement social et de mise en place effective du dispositif	
Modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir	
Indicateurs permettant d'estimer délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social	
Règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs	
Configuration et conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social : liste des organismes et services participants, liste des lieux d'accueil et guichets d'enregistrement des demandes	
Liste des situations des demandeurs de logements sociaux justifiant un examen particulier ; composition et conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner	
Moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux	
Conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)	

ACTIONS LIÉES

Action n°16	Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet ou problèmes de logement (SIAH)
Action n°19	Développer l'observatoire du PLH dans ses objectifs et moyens

² Procédure définie dans l'art.2 du CCH : R.441-2-11 : délibération, communication du Préfet, avis des communes etc.

³ Ces modalités devraient en effet encore évoluées ou au moins être précisées dans le cadre de la future loi « Egalité et citoyenneté » attendue en 2016

⁴ art.1 du CCH : R.441-2-10

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Mise en place du groupe projet logement social Suivi de la mise en place fichier gestion partagée Animation de la démarche proposée avec état des lieux préalable Installation de la CIL Organisation de l'observation (Observatoire PLH)
Communes	Implication dans la démarche notamment villes ayant du parc social
Principaux partenaires	Conseil départemental, Etat, Bailleurs sociaux, Action Logement

CALENDRIER

- 1^{er} semestre 2016 : état des lieux de la gestion de la demande et des attributions de logement social et niveau de réponse aux obligations de contenu du PPGDLSID ; formalisation des outils de suivi de l'occupation du parc social et des attributions avec les bailleurs sociaux présents dans le territoire
- Fin 2016 : lancement de la démarche officielle d'élaboration du PPGDLSID et installation de la CIL.

Indicateurs de suivi :

- *Réalisation de l'état des lieux préalable*
- *Nb de réunions de la CIL*
- *Productions de l'observatoire sur le parc social*

Axe 5 :
Organiser le pilotage, l'animation et le suivi
de la politique locale de l'habitat

FICHE ACTION N°16

Proposer un service d'information et d'accompagnement des habitants pour leur projet concernant le logement

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

La CCLO s'est engagée dans une politique locale de l'habitat de longue date (actions antérieures conduites par les anciennes communautés de communes composant aujourd'hui la CCLO). Elle a notamment développé un volet important d'« aides à l'amélioration du parc privé » avec un abondement des aides du Programme d'intérêt général du département (PIG HOME 64 devenu PIG Bien chez soi) et la mise en place d'aides « énergie ». Pour mettre en œuvre cette politique, les services de la CCLO sont mobilisés pour informer et accompagner ou orienter les habitants : service Habitat pour les aides Habitat, en articulation avec l'opérateur du PIG, et service Environnement pour les aides Energie.

Les orientations de ce nouveau PLH soulignent les enjeux et renforcent les interventions en direction du parc privé avec des objectifs visant particulièrement : la revitalisation des centres anciens et des centres bourgs, la lutte contre la vacance de logements, l'optimisation des aides en faveur de la rénovation énergétique des logements. L'efficacité des aides mises en place par la CCLO renvoie fortement à l'animation et au dispositif d'accompagnement des habitants potentiellement bénéficiaires : il s'agit d'informer mais aussi de simplifier les démarches des habitants en prenant en compte leurs situations et leurs problématiques dans leur globalité.

Rappelons par ailleurs que les nouvelles obligations règlementaires concernant la gestion de la demande et des attributions de logement social imposent de simplifier les démarches des demandeurs avec notamment la mise en place d'un service d'information et d'accueil du demandeur de logement social, la définition de moyens pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs.

OBJECTIFS

Face à ces enjeux, il est important que la CCLO propose un dispositif adapté incitant les habitants à réaliser des travaux d'amélioration de leur habitation, et plus globalement facilitant leurs projets relatifs au logement :

Mettre en place un service d'accueil, d'information et d'accompagnement des ménages dans leurs projets habitat et logement, qu'il s'agisse de s'installer dans le territoire (demande de logement social, demandes de terrain etc.), qu'il s'agisse d'obtenir des informations et/ou d'être accompagné pour réaliser des travaux d'amélioration, qu'il s'agisse d'obtenir un conseil relatif à la qualité des logements. Ce dispositif pourrait aussi permettre d'apporter des réponses à des problématiques plus spécifiques : questions juridiques ou sociales par exemple.

Ce service pourrait s'appuyer sur des ressources internes mais aussi sur des acteurs spécialisés, en fonction des problèmes rencontrés (ADIL, CAUE, etc.).

MODALITÉS D'INTERVENTION

Mettre en place un service d'information et d'accompagnement des habitants dans leur projet habitat (SIAH)

Le SIAH doit permettre :

- D'améliorer l'efficacité de la politique CCLO : informer et simplifier (point d'information unique pour les travaux réhabilitation/énergie), accompagner ...
- De répondre aux obligations règlementaires concernant la gestion de la demande de logement social : « au moins un lieu commun d'accueil des demandeurs de logement social... » et faciliter leurs démarches

- D'informer sur l'offre existante et en projet : lotissements communaux, projets personnes âgées...
- D'apporter un 1er conseil et/ou orienter les ménages vers des acteurs spécialisés : ADIL, CAF, CAUE; voire organiser les permanences des partenaires
- De mieux connaître les problématiques de logement dans le territoire
- De rendre plus lisible et valoriser l'action de la CCLO

Les modalités de mise en place de ce service reste à définir en prenant notamment en compte : les moyens nécessaires à son fonctionnement (moyens humains et financiers pour la CCLO), son accessibilité pour les habitants (avec la question du ou des lieu(x) d'accueil), les partenariats à organiser avec les acteurs de l'habitat.

Développer les informations en ligne sur le site de la CCLO

En lien avec le SIAH, le site internet de la CCLO doit apporter toutes les informations relatives à la politique locale de l'habitat et à sa mise en œuvre notamment : les orientations du PLH, le programmes d'action et les aides au logement.

ACTIONS LIÉES

Action n°9	Renforcer l'action de la CCLO en faveur de la réhabilitation du parc privé en intégrant le volet énergétique
Action n°15	Améliorer la gestion de la demande de logement social et les attributions
Action n°17	Mettre en place une gouvernance et une organisation à la hauteur des enjeux du PLH
Action n°18	Rendre lisible la politique locale de l'habitat pour les habitants et les partenaires

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Mise en place du SIAH Contribution au fonctionnement et organisation avec les acteurs partenaires, suivi
Communes	Implication et relais d'information
Principaux partenaires	Conseil Départemental, Etat/Anah, Bailleurs, CAUE, ADIL, CAF, CCAS

CALENDRIER

- 2016 : Lancement de la réflexion sur la mise en place du SIAH dans le cadre du groupe « amélioration du parc privé »
- Mise en place du SIAH courant 2016 voire début 2017

Indicateurs de suivi :

- *Mise en place du SIAH*
- *Nb de demandes / personnes reçues*
- *Types de demandes*
- *Nb de dossiers traités*

FICHE ACTION N°17

Mettre en place une gouvernance et une organisation à la hauteur des enjeux du PLH

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

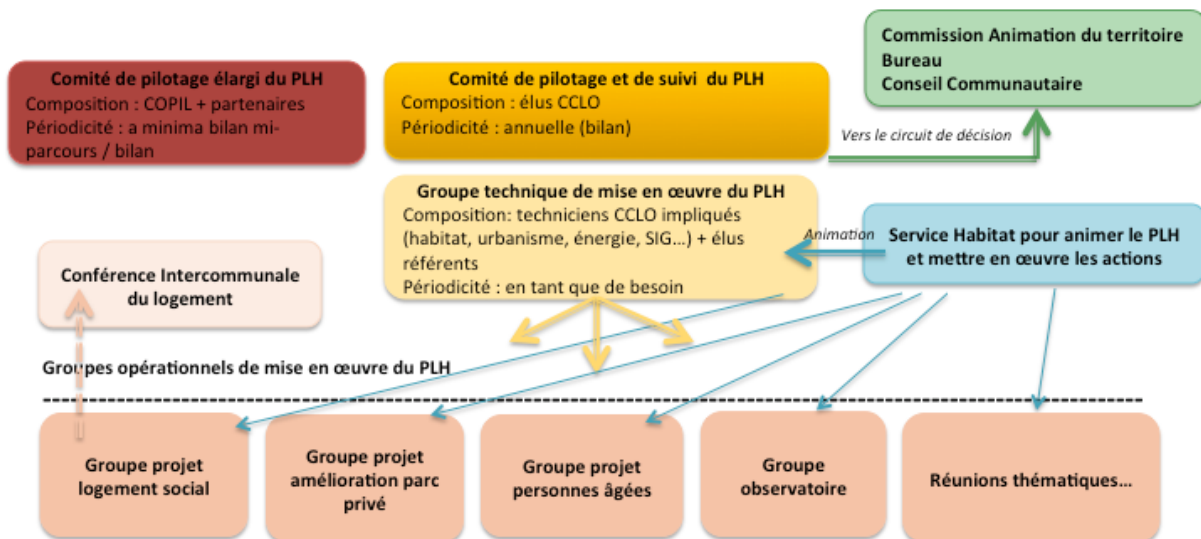
La politique locale de l'habitat menée jusqu'à lors par la collectivité ne s'appuie pas sur des instances de pilotage et d'animation dédiée. Elle est pilotée dans le cadre des différentes instances de la CCLO et mise en œuvre principalement par le service habitat, qui est intégré dans le pôle « Animation du territoire ». Le service assure l'animation de la politique locale de l'habitat, l'élaboration et le suivi du PLH, et plus spécifiquement la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Sans que cela soit formalisé, il travaille de fait en collaboration avec le service urbanisme et le service environnement qui gère les aides énergie.

OBJECTIFS

Pour assurer le pilotage, la mise en œuvre du PLH (19 actions dont 15 directement opérationnelles) et son suivi, la collectivité doit mettre en place de nouvelles modalités de gouvernance et d'organisation de sa politique habitat.

MODALITÉS D'INTERVENTION

- ☐ Mettre en place une nouvelle organisation pour le pilotage et la mise en œuvre du PLH



Cette nouvelle organisation repose sur :

- des instances de gouvernance dédiées : comité de pilotage et de suivi du PLH (en lien avec les instances décisionnaires de l'EPCI), et comité de pilotage élargi aux partenaires pour partager les éléments de bilan du PLH aux différentes étapes clés ;
- une instance plus restreinte de mise en œuvre du PLH, en lien étroit avec le service habitat du PLH ;
- des groupes projet permanents visant un volet spécifique de la politique locale de l'habitat : groupe logement social (pilotage de la politique en direction du parc social avec la définition d'orientations concernant les attributions, étude et accompagnement des nouveaux projets), groupe amélioration du parc privé (suivi de la politique de la CCLO en direction du parc privé, mise en place du SIAH, suivi de l'OPAH-RU d'Orthez), groupe personnes âgées (observation, suivi et priorisation des projets), groupe observatoire (transversal à différents thématiques, alimentation des réflexions, suivi du PLH) ;

- des groupes de travail thématiques et « ponctuels » sur : les réponses aux publics spécifiques, les réponses aux gens du voyage (réunions à inscrire cependant dans un calendrier pour aboutir aux solutions attendues)

Conforter les moyens du service Habitat

Pour maintenir la mise en œuvre des actions existantes et développer les nouveaux axes d'intervention prévus dans le PLH, les moyens humains doivent être ajustés.

Il s'agit notamment d'assurer la mise en place et le bon fonctionnement du service d'information et d'accompagnement des habitants (estimation : 1 mi-temps a minima) et de garantir les moyens suffisants en personnel et en compétences pour l'organisation et l'animation des différentes actions à mener : réflexions préalables à mener, animation des groupes projets et groupes de travail, liens avec les autres services notamment urbanisme et SIG pour l'observatoire etc.

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Réflexion et mise en place de la nouvelle gouvernance et organisation de la politique locale de l'habitat
Communes	Contribution à la réflexion et implication dans les différentes instances
Principaux partenaires	Acteurs locaux de l'habitat présents dans le COPIL élargi et les groupes projet ou de travail

CALENDRIER

- Réflexion sur la nouvelle gouvernance et organisation dès début 2016
- Mise en place à minima au moment de l'approbation du PLH

Indicateurs de suivi :

- *Mise en place effective de la nouvelle organisation*
- *Réunions tenues et participants*

FICHE ACTION N°18

Rendre lisible la politique de l'habitat pour les habitants et les partenaires

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

La politique locale de l'habitat de la CCLO se traduit par la mise en œuvre de démarches de travail, la mise en place d'un certain nombre d'outils et la mobilisation de moyens financiers dédiés.

Certains sont déjà connus des habitants et des acteurs locaux partenaires mais des marges de progression sont identifiées pour toucher le plus grand nombre, et plus globalement pour rendre compte des orientations et de l'ensemble des actions de la CCLO en matière d'habitat.

OBJECTIFS

Améliorer la lisibilité de la politique locale de l'habitat, gage d'une plus grande mobilisation des partenaires et d'une meilleure efficacité des aides et outils mis en place en direction des habitants et des opérateurs.

Rechercher une meilleure compréhension du rôle de l'EPCI en matière de politique locale de l'habitat et de l'articulation de son action avec celles des autres acteurs de l'habitat, institutionnels et opérationnels.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Mettre en place le SIAH et développer une communication autour de ce service

La mise en place du SIAH doit s'accompagner d'une communication expliquant ses objectifs, son fonctionnement et présentant l'ensemble des services proposés. Cette communication peut être assurée à travers le site de la CCLO, à travers des informations dans les locaux de la CCLO et en Mairie, à travers des articles de presse et via des acteurs relais que sont les élus et acteurs de l'habitat.

Le choix du ou des lieux pouvant recevoir le public, la visibilité de ces derniers et leurs aménagements contribueront aussi à cette communication.

Développer les informations sur le PLH et plus globalement les actions habitat de la CCLO sur le site de l'EPCI

La CCLO dispose d'un site internet développé. Celui-ci pourrait être enrichi par des informations sur :

- le PLH : mise en ligne des 3 documents composant le PLH après adoption et rédaction d'une note de synthèse
- la politique locale de l'habitat
- les aides existantes : « pages d'informations » à destination des bénéficiaires potentiels
- le SIAH : services proposés, lieux et horaires...
- les partenaires locaux (liens vers d'autres sites)
- etc.

Communiquer régulièrement autour des enjeux habitat et des résultats du PLH

La mise en œuvre du PLH fait l'objet d'un suivi, avec la réalisation de bilans annuels, d'un bilan à mi-parcours plus complet. Ces moments doivent être l'occasion de communiquer.

L'observatoire de l'habitat peut par ailleurs produire des études thématiques sur tel ou tel sujet concernant la politique de l'habitat tels que : la vacance de logements dans le territoire, l'amélioration de l'habitat, l'évolution des prix immobiliers etc.

ACTIONS LIÉES

Action n°17	Mettre en place une gouvernance et une organisation à la hauteur des enjeux du PLH
Action n°19	Développer l'observatoire de l'habitat dans ses objectifs et ses moyens

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Organisation de la communication autour du PLH et de ses actions Mise en place de l'observatoire de l'habitat
Communes	Participation à la production de notes de communication Relais d'information
Principaux partenaires	Partenaires de la politique locale de l'habitat (liens vers leurs sites, communications, etc.)

CALENDRIER

- Mise en ligne du PLH après adoption au 2^{ème} semestre 2016
- Accompagnement de la mise en place du SIAH
- Communication spécifique chaque année autour du bilan et/ou d'un focus habitat spécifique
- Mise en place et développement des outils de communication tout au long du PLH

Indicateurs de suivi :

- *Mise en place d'outils de communication autour du PLH et de la politique locale de l'habitat*

FICHE ACTION N°19

Développer l'observatoire de l'habitat dans ses objectifs et ses moyens

RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

La mise en place d'un outil d'observation permettant d'orienter et de suivre la politique locale de l'habitat correspond à une obligation réglementaire.

Depuis la réalisation du bilan du précédent PLH et à l'occasion de l'élaboration de ce nouveau Programme, l'observatoire de l'habitat est en cours de structuration. Il est piloté par le service habitat et mis en œuvre par le service S.I.G..

OBJECTIFS

Structurer l'observatoire de l'habitat en définissant ses missions, ses outils et en planifiant ses productions.

Organiser le pilotage de l'outil et sa mise en œuvre en mobilisant les différents services concernés.

MODALITÉS D'INTERVENTION

Définir clairement les missions de l'observatoire

L'observatoire du PLH doit répondre à un double objectif : objectif de connaissance (connaître pour agir et pour partager les informations avec les partenaires impliqués) et de suivi de la politique mise en œuvre (suivre les résultats du PLH pour ajuster les dispositifs et les actions).

De manière synthétique, les observations doivent principalement porter sur :

- Des éléments de diagnostic du marché local :
 - La production de logements par types de produits
 - Le marché immobilier local
 - La demande et les besoins de logement dans leur diversité
 - L'évolution du parc de logements existants
- Les résultats du PLH :
 - Le suivi de la programmation de logements
 - Le suivi du foncier
 - Le suivi des différentes aides apportées pour l'amélioration du parc privé
 - La mise en place des différents dispositifs, outils existants
- L'actualisation des outils du PLH :
 - Le suivi des différents tableaux de bord mis en place dans le cadre du PLH
 - L'actualisation des « fiches communes »

Pour chaque thème et sujet doivent être définis en amont : les indicateurs, les sources, la périodicité et le ou les acteurs en charge de cette observation.

Mettre en place une organisation pour piloter et suivre les réalisations de l'observatoire

La définition des missions et la mise en œuvre de l'observatoire du PLH sont assurées dans le cadre d'un groupe projet dédié qui rassemble l'ensemble des services de la CCLO impliqués : Urbanisme, Foncier, Environnement et bien sûr Habitat (1 référent par service). L'observatoire est piloté par un responsable du service en charge de l'habitat.

Le groupe projet est permanent et se réunit régulièrement pour suivre les réalisations de l'observatoire, définir sa feuille de route annuelle, organiser les contributions de chacun etc.

ACTIONS LIÉES

Action n°17	Mettre en place une gouvernance et une organisation à la hauteur des enjeux du PLH
-------------	--

ACTEURS ET PARTENAIRES

CCLO	Organisation du dispositif d'observation du PLH
Communes	Contributions
Principaux partenaires	Contributions des acteurs locaux en fonction des thèmes d'observation

CALENDRIER

- Mise en place du dispositif de pilotage et de suivi de l'observatoire courant 2016
- Production de bilans annuels : chiffres clés
- Contribution au bilan à mi-parcours du PLH, en 2018
- Publications régulières thématiques suite à différents travaux d'études sur l'habitat, à des focus sur des problématiques identifiées etc. (1 chaque année a minima)

Indicateurs de suivi :

- *Réalisation des bilans*
- *Publications de l'observatoire*

Prévisionnel financier

Besoins de financements estimés pour la réalisation des actions du PLH 2016-2021

Axes de la politique Habitat	Thèmes	Budget prévisionnel pour la durée du PLH	Actions du PLH concernées
Politique du logement social	Locatif social	1,02 M d'€	N°5
	Accession sociale type PSLA		N°6
	Offre spécifique personnes âgées		N°12
Requalification du parc privé	Soutien à l'amélioration du parc privé (logements dégradés, précarité énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, propriétaires bailleurs centre-bourgs,)	2,4 M d'€	N°9, N°5
	Accession sociale dans l'ancien		N°6
	Lutte contre la vacance		N°10
	OPAH RU Orthez		N°11
Urbanisme et Foncier	Développement des documents d'urbanisme	337 000 €	N°2
	Inciter aux études d'aménagement		N°4
	Adhésion à l'EPFL		N°3
Equipement d'accueil gens du voyage	Réalisation de 12 places de terrains familiaux	500 000 €	N°14
	Réalisation d'une aire d'accueil de 10 places		
	Réalisation d'une aire de grand passage		
Ingénierie	Mettre en œuvre les actions opérationnelles du PLH	Moyens humains à conforter	N°1, N°4, N°7, N°8, N°13, N°15, N°16, N°19
	Accompagner les communes dans leurs projets d'habitat		
	Informier et accompagner les habitants		
	Animer les groupes projets (logement social, personnes âgées, besoins spécifiques, parc privé)		
	Développer l'observatoire de l'habitat		