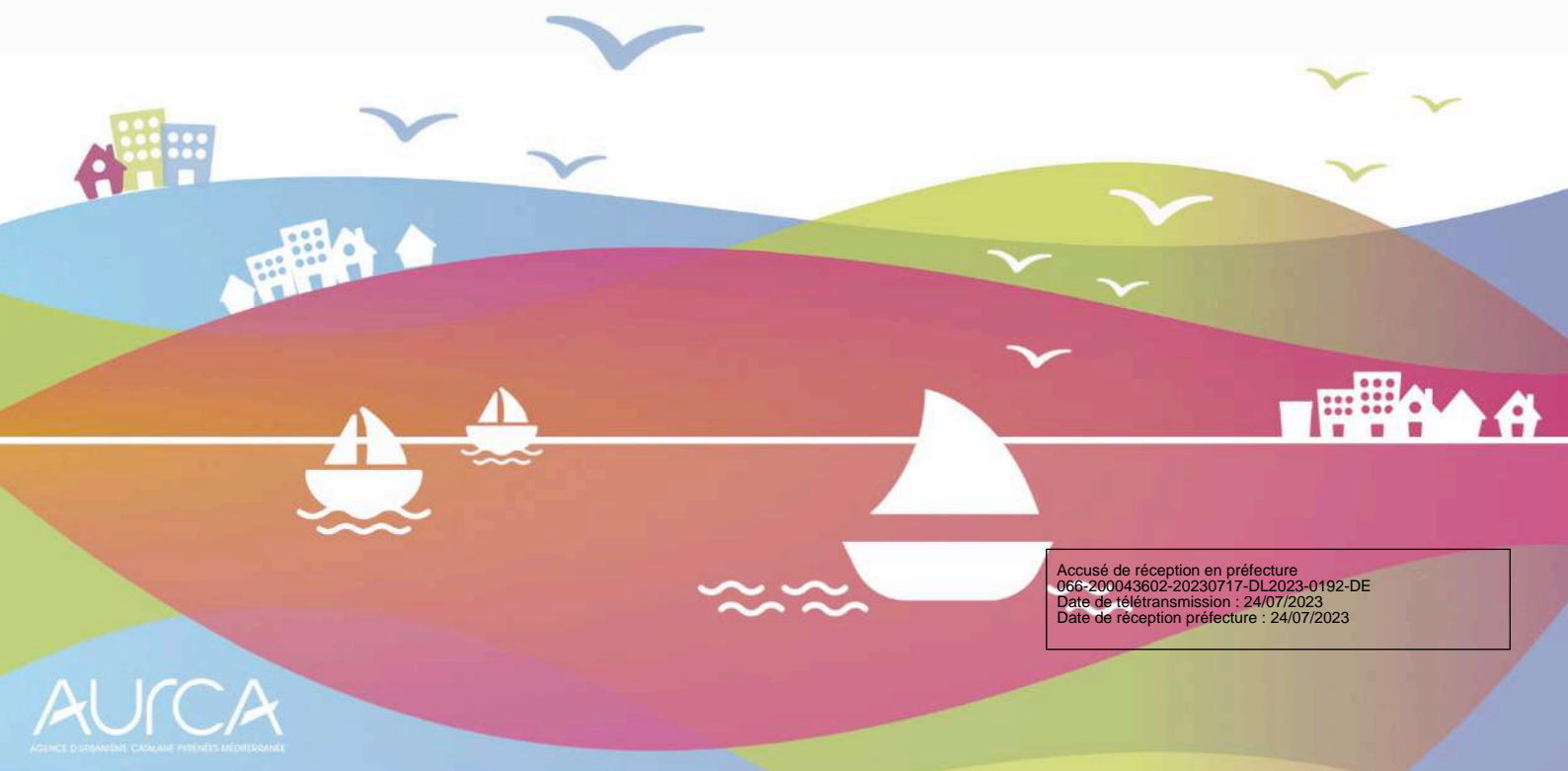




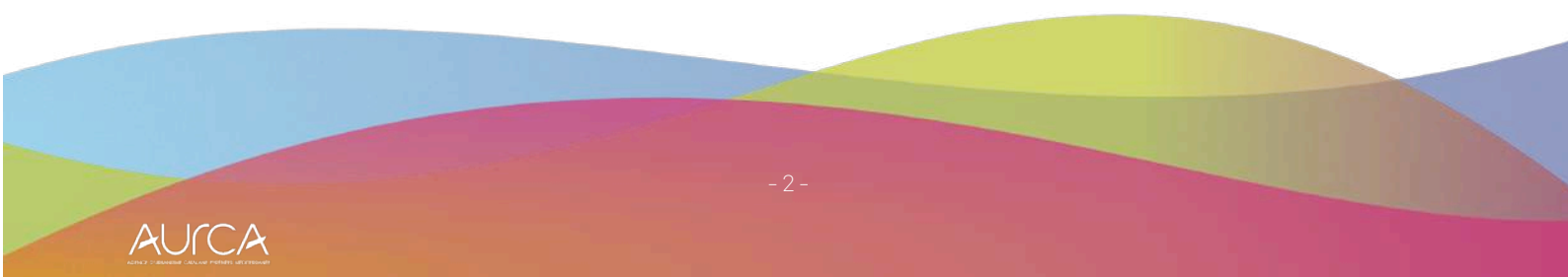
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES • CÔTE VERMEILLE • ILLIBÉRIS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 2 - Partie 1
DES AMBITIONS À L'ACTION



Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20230717-DL2023-0192-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIIS

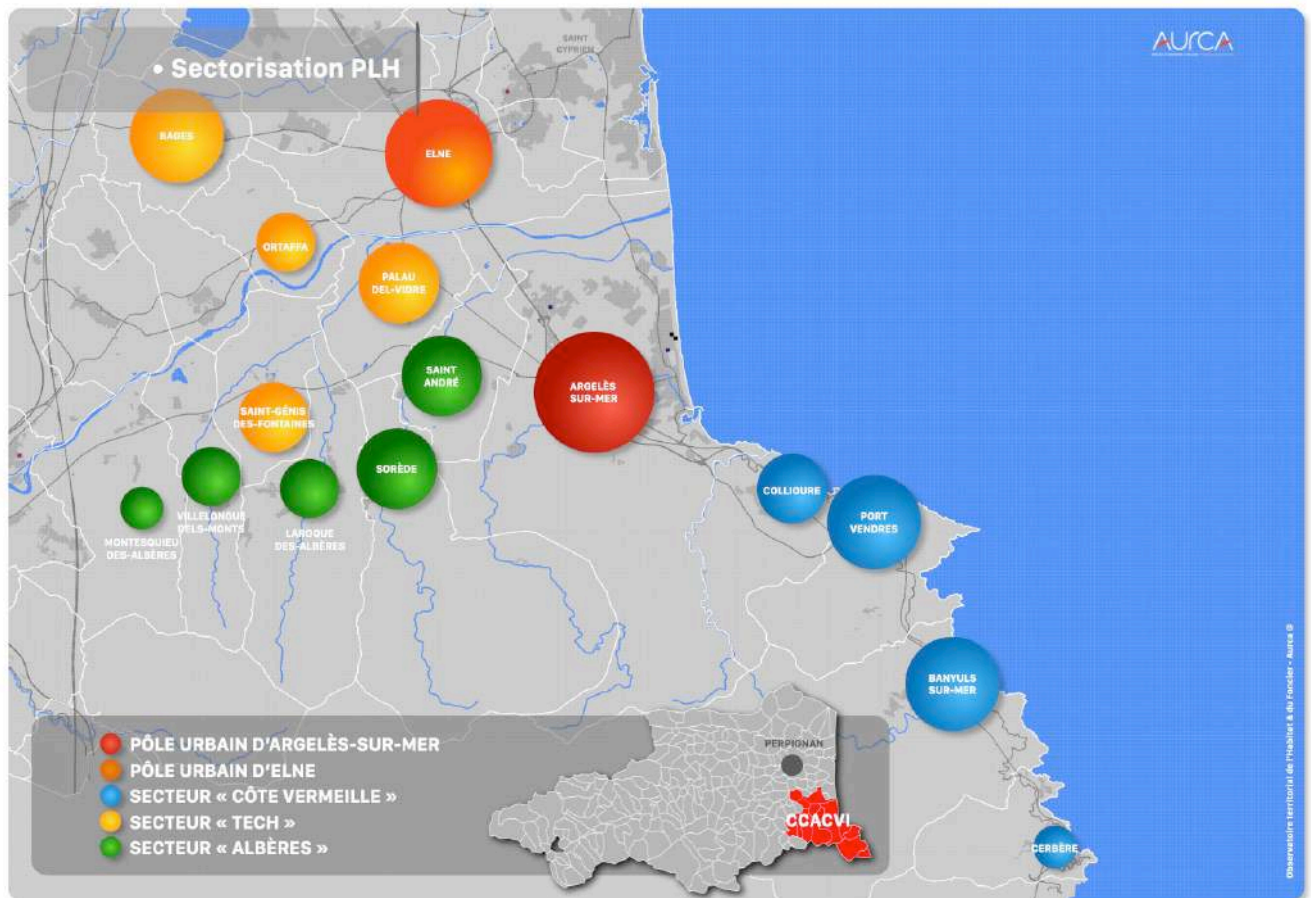


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2 ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 2 – PARTIE 1 DES AMBITIONS À L'ACTION



LOCALISATION CCACVI / SECTORISATION DU PLH.



La communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérus (dénommée ci-après CCACVI), localisée à l'extrême sud du département des Pyrénées-Orientales, en Occitanie – Pyrénées-Méditerranée, se compose de 15 communes membres réparties, dans le cadre de l'étude suivante, mais également dans le cadre des politiques de l'Habitat, de la Ville, et des dispositifs d'observation, de suivi, d'évaluation et d'animation en quatre secteurs :

- Les deux pôles urbains d'Argelès-sur-Mer et d'Elne.
- Le secteur « Côte-Vermeille », composé de 4 communes : Banyuls-sur-Mer, Cerbère, Collioure et Port-Vendres.
- Le secteur « Tech », composé de 4 communes : Bages, Ortaffa, Palau-del-Vidre et Saint-Génis-des-Fontaines.
- Le secteur « Albères », composé de 5 communes : Laroque-des-Albères, Montesquieu-des-Albères, Saint-André, Sorède et Villelongue-dels-Monts.

[Pour en savoir plus sur la CCACVI](#)

POURQUOI SE DOTER D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ?

- ✓ C'est d'abord une obligation légale pour les communautés de communes de plus de 30.000 habitants comprenant une commune de plus de 10.000 habitants.
- ✓ En l'absence de PLU Intercommunal, il permet de se doter d'un document commun de développement, même si son champ d'application s'en trouve circonscrit à la seule thématique de l'Habitat, et ne peut ainsi qu'effleurer d'autres thématiques comme l'urbanisme, la mobilité, ou encore le développement économique...
- ✓ Dans le but de définir les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements (le PLH s'articule avec le SDAHGV et le PDALHPD) sur le territoire communautaire.
- ✓ Dans le but de favoriser l'amélioration de l'habitat et la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre les communes, dans une logique de maîtrise foncière.
- ✓ Dans le but d'identifier, d'évaluer et corriger certains mécanismes des marchés immobilier et foncier venant impacter directement les trajectoires résidentielles des ménages, le réinvestissement urbain... ainsi que la sphère économique.
- ✓ Dans le but de répondre aux exigences de l'État, de bénéficier de son action, de contractualiser avec les bailleurs sociaux...
- ✓ Dans le but de décliner les orientations et objectifs du SCOT Littoral-Sud en matière d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

[Pour en savoir plus sur le PLH](#)
[Pour en savoir plus sur le SCOT littoral-sud](#)

PLAN DE L'ETUDE.

Compétente en matière de la « politique du logement et du cadre de vie logement », la communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illibéris (CCACVI) est obligataire en matière de réalisation de programme local de l'habitat. Le PLH doit être compatible avec le SCOT et s'impose aux PLU.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) vient fixer la politique de l'EPCI et de ses communes-membres en matière d'habitat et de programmation immobilière pour la période 2022-2027. Il impacte près de 60.000 habitants et 30.000 ménages, soit 12% de la population des Pyrénées-Orientales. Il s'agit de la deuxième intercommunalité des PO. Une des vingt premières de la région Occitanie - Pyrénées-Méditerranée (sur près de 180).

Ce réengagement est l'occasion pour la CCACVI de structurer encore davantage son action en matière d'habitat, en s'éloignant de considérations purement « productivistes » dans une approche globale, participative et proactive.

Le document sur lequel repose ce PLH2 réengagé se décompose en 2 volumes :

Le **Volume 1 // Du Constat aux enjeux** présente un diagnostic du marché immobilier de la plaine du Roussillon, centré plus particulièrement sur le périmètre de la CCACVI. Il témoigne des dynamiques sociodémographiques à l'œuvre, des difficultés de réalisation des trajectoires résidentielles des ménages, de l'état de l'hébergement ou encore de l'offre foncière.

Le **Volume 2 – Partie 1 // De l'ambition à l'action** – présentera les grandes orientations qui animent l'ambition politique à l'horizon 2030 (section document d'orientations). Il présentera en outre, les engagements à l'échelle de l'EPCI et pour chacune des communes membres (section programme d'actions et d'objectifs). Prenant appui sur le Volume 1, il mettra en évidence les réponses qu'apportent les communes et l'intercommunalité, ainsi que les acteurs locaux de l'habitat.

Le **Volume 2 – Partie 2 // La programmation immobilière** présentera commune par commune les engagements en matière d'amélioration de l'habitat, de remobilisation de logements vacants, et de production immobilière nouvelle.

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION.

Le présent projet a été élaboré en partenariat avec les communes, et l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) : le syndicat mixte du SCOT, les acteurs locaux de l'Habitat, et les services de l'État.

Un premier Comité de Pilotage (COFIL) s'est tenu afin de lancer officiellement la mission, et de présenter un pré-diagnostic.

COFIL 1 – Présentation du bilan du PLH1, des principaux constats et des attendus de l'État...

Dans son sillage, chaque commune a été rencontrée individuellement en mairie. Ces 15 RDV ont permis d'initier des échanges constructifs visant à enrichir le diagnostic et à dresser une première ébauche des ambitions portées par les élus du territoire en matière d'Habitat et d'urbanisme.

L'élaboration du projet a par ailleurs connu quelques vicissitudes en raison de la crise du COVID et des rendez-vous démocratiques. Le renfort de la technologie, et l'arrivée de la visioconférence dans nos vies, a néanmoins permis de reprendre l'association.

Ainsi une première session de 4 comités techniques (COTECH) s'est tenue. 4 COTECH thématiques auxquels ont été conviés et durant lesquels ont pu s'exprimer de nombreux PPA : les services de l'État (DDTM, DDCS, Anah), les communes, le SCOT et les PPA, dont le CD66 direction PA/PH et direction de l'insertion et de l'accès au droit, l'ADIL66, la CAF, Solidarité Pyrénées, le CHRS St-Joseph, la Fondation Abbé Pierre, la FDPLS, le lycée Bourquin, le gestionnaire VAGO, la Maison du travail saisonnier, le BIJ, la MLJ, l'Agence Place, Urbanis en charge de l'OPAH, la Banque des Territoires, Action Logement, l'EPF Occitanie, ainsi que des aménageurs, des promoteurs, et bien sûr des bailleurs sociaux comme l'Office 66, Roussillon Habitat... Des expressions qui ont permis de mieux appréhender certaines problématiques, et d'enrichir les constats, de dresser les enjeux...

COTECH 1 – Construire une stratégie territoriale concernant les trajectoires résidentielles...

COTECH 2 – Construire une stratégie territoriale concernant l'offre d'hébergement dédiée...

COTECH 3 – Construire une stratégie territoriale concernant le foncier et réinv.urbain...

COTECH 4 – Construire une stratégie territoriale concernant le développement du parc social...

Parallèlement à ses COTECH, deux rencontres techniques avec les services de l'État ont permis de leur présenter les préprojets de diagnostic d'une part, et du programme d'actions et d'objectifs.

Une seconde phase d'association s'est tenue avec les communes afin d'identifier plus finement les ambitions de ses dernières en matière de développement urbain. Rappelant le cadre réglementaire et le rapport de compatibilité qui lie le PLH au SCOT.

Par la suite, deux rencontres techniques avec le syndicat mixte du SCOT Littoral Sud ont abouti à ajuster la programmation du présent projet afin de viser une conformité avec les orientations et objectifs du SCOT, auquel le PLH doit compatibilité. Ces échanges se sont concrétisés par l'envoi, en amont des préprogrammations aux communes, afin de bénéficier de leur retour. Ce qui a permis de lever les derniers questionnements et d'aplanir les principaux désaccords.

Grâce à ces échanges, le diagnostic a permis d'aboutir à l'élaboration du programme d'actions et d'objectifs présentés lors d'une nouvelle session de 4 comités de pilotage (COFIL) visant à valider les constats, les enjeux, les pistes d'actions, et de mener les arbitrages calendaires.

COFIL 2 – Présentation de l'ambition 1 : Réinvestir l'urbain – Améliorer le parc existant.

COFIL 3 – Présentation de l'ambition 2 : Maîtriser l'urbain – Produire en solidarité et sobriété.

COFIL 4 – Présentation des ambitions 3 & 4 : Loger en inclusion / Gouverner et animer une politique de l'Habitat partagée.

COFIL 5 – Récapitulatif des principales actions et arbitrage calendaire.

Enfin, tout au long de la démarche, des réunions internes entre la chargée de mission Habitat, et MM. le Président de l'intercommunalité et le Vice-Président délégué à l'Habitat se sont tenues sur l'avancée du projet lors d'étapes clefs, nécessitant des prises de décisions.

Enfin, et en parallèle de l'élaboration du PLH2, les conférences intercommunales du logement (CIL) et les commissions Habitat (COMHAB) menées ont permis de venir enrichir le projet.

SOMMAIRE

Le Volume 1 s'est attaché à exposer au travers d'une approche croisée et synthétique les principaux constats en matière de trajectoires résidentielles vues au travers du prisme du marché immobilier, ainsi qu'en matière de logement et d'hébergement des publics spécifiques, avant de conclure par un récapitulatif synthétique des principaux enjeux identifiés.

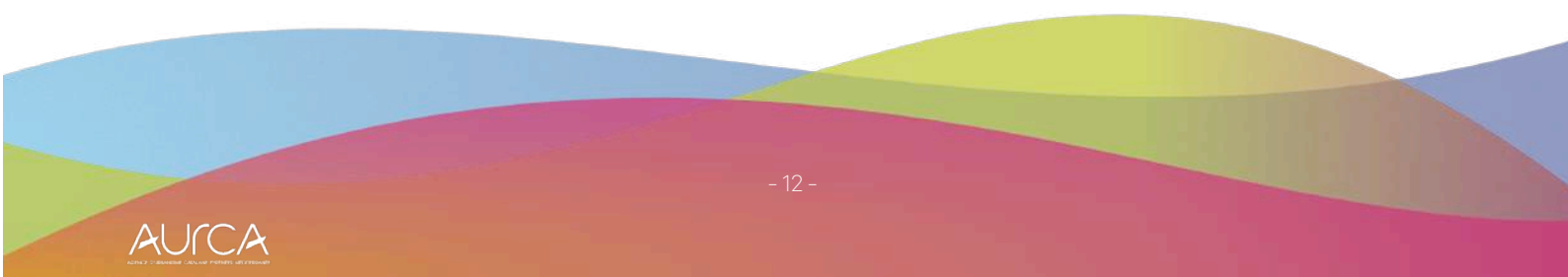
Le Volume 2 – Partie 1 présente pour sa part les grandes orientations qui animent l'ambition politique à l'horizon 2030 (section document d'orientations). Il présente en outre, les engagements à l'échelle de l'EPCI et pour chacune des communes membres (section programme d'actions et d'objectifs). Prenant appui sur le Volume 1, il met en évidence les réponses qu'apportent les communes et l'intercommunalité, ainsi que les acteurs locaux de l'habitat.

Après avoir procédé à un rappel synthétique des constats et des enjeux exposés au Volume 1, ce Volume 2 s'attachera à exposer les grands principes qui guideront sa démarche durant l'exercice de son deuxième PLH réengagé pour la période 2022/2027. Ainsi l'ambition et les choix politiques portés par les élus de la communauté en matière d'habitat et de logement. Ce Volume 2 s'emploiera à décliner le projet au travers de fiches-actions thématiques et de fiches-engagements intercommunale et communales.

Le Volume 2 – Partie 2, présente pour sa part le détail de la programmation immobilière commune par commune, les engagements en matière d'amélioration de l'habitat, de remobilisation de logements vacants, et de production immobilière nouvelle.

***Le Volume 2 – Partie 1 et 2**, est le document fondateur de la politique communautaire ; il tient lieu de document d'orientation avec l'exposé des ambitions ; et par ailleurs de programme d'actions et d'objectifs avec l'exposé de 15 fiches-actions thématiques et d'une déclinaison territoriale avec l'exposé de 15 fiches-engagements communales concernant la programmation immobilière.*

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION	07
SYNTHÈSE DES CONSTATS ET DES ENJEUX	13
LE PROGRAMME DES AMBITIONS	27
Réinvestir l'urbain – Améliorer le parc existant	31
Maîtriser l'urbain – Produire en solidarité et sobriété	35
Loger en inclusion – Appuyer le PDALHPD/SS et le SDAHGV	37
Gouverner une politique de l'Habitat partager – Animer, accompagner et sensibiliser / Observer, étudier et évaluer	41
LE PROGRAMME DES ACTIONS	45
Ambition 1 - Réinvestir l'urbain	
Action 1.1 – Améliorer le confort du parc immobilier et lutter contre l'habitat indigne et dégradé.	47
Action 1.2 – Développer le conventionnement Anah et l'acquisition/amélioration. - Expérimenter le LAS dans l'ancien.	48
Action 1.3 – Lutter contre la vacance de longue durée.	49
Action 1.4 – Travailler le « mieux vivre » à l'échelle du quartier (not. QPV). - Minorer l'impact de la villégiaturisation.	50
Ambition 2 - Maîtriser l'urbain	
Action 2.1 – Maintenir les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable - Mieux identifier la demande.	51
Action 2.2 – Renforcer les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable. - Mieux identifier la demande.	52
Action 2.3 – Garantir une harmonisation PLH/PLU - EPCI/communes.	53
Action 2.4 – Devenir acteur de la maîtrise foncière et immobilière.	54
Ambition 3 - Loger en inclusion	
Action 3.1 – Élargir les solutions d'hébergements et de logements dédiées, aux étudiants, aux apprentis, aux saisonniers...	55
Action 3.2 – Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie. - Lutter contre la cabanisation.	56
Action 3.3 – Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation.	57
Action 3.4 – Favoriser le maintien à domicile et diversifier l'offre dédiée des personnes âgées et/ou handicapées.	58
Ambition 4 - Gouverner une politique de l'Habitat partager	
Action 4.1 – Piloter et animer le PLH et la politique d'attribution.	59
Action 4.2 – Porter une ingénierie territoriale - Sensibiliser aux politiques « Habitat ».	60
Action 4.3 – Observer et étudier le territoire. - Évaluer le PLH et les politiques « Habitat ».	61
Plan financier prévisionnel	62
LE PROGRAMME DES OBJECTIFS	63
En matière de réinvestissement l'urbain et d'amélioration du parc existant...	67
En matière de production neuve en urbanisation maîtrisée...	73
Rapport de compatibilité au regard de SCOT Littoral-Sud...	81
Les fiches-engagements par secteurs et par communes...	87

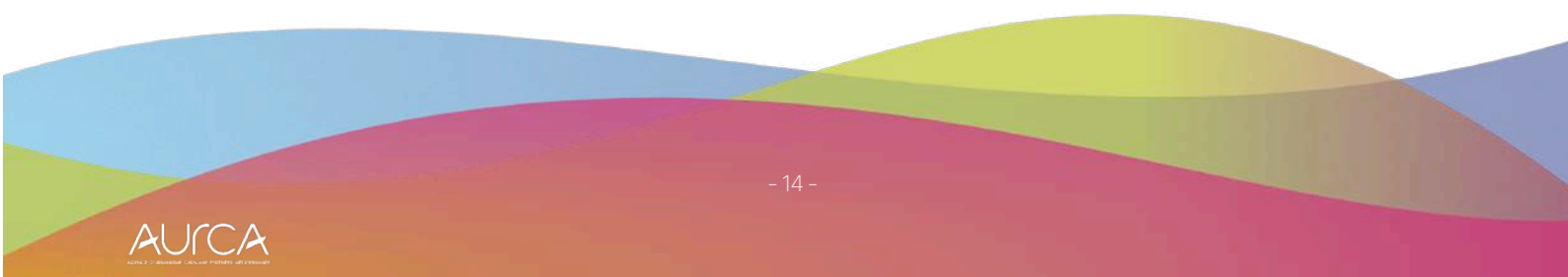


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 2 – PARTIE 1
DES AMBITIONS À L'ACTION
SYNTHÈSE
DES CONSTATS & DES ENJEUX



SYNTHÈSE DES CONSTATS ET DES ENJEUX.

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES.

UN BEL ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE, MAIS À TEMPÉRER.

Un accroissement démographique qui aura généré à lui seul l'édification de plus de 3000 logements en 10 ans.

ON RETIENT...

- La CCACVI compte près de 60.000 habitants en 2022 | 2ème intercommunalité des PO.
- Un territoire toujours dynamique (+0.9% par an), mais dont les apports se tassent.
- Une croissance démographique à géographie différenciée (de +1.0 à +1,3 % par an sur l'ensemble du territoire contre -0.4 % par an sur la Côte-Vermeille).
- Un solde naturel lourdement négatif (-0,6 %/an, contre +0.1 sur l'agglomération perpignanaise).
- Un vieillissement intrinsèque du territoire. Plus marqué sur la Côte-Vermeille et les Albères.
- Perpignan capte les jeunes (-de 30 ans). Sa seconde couronne capte les primo-accédants (Aspres, Rivesaltes et Illibéris).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir l'attractivité du territoire.
- ⇒ Préserver au possible l'accroissement démographique.
- ⇒ S'identifier dans le jeu des concurrences infra-départementales.
- ⇒ Veiller à articuler le PLH avec les orientations et les objectifs du SCOT.
- ⇒ Poursuivre le développement conjoint de la démographie et de l'emploi.
- ⇒ Conserver les jeunes décohabitants et les primo-accédants.
- ⇒ Chercher à diversifier et à adapter l'offre immobilière en direction des publics cibles.

UN PORTRAIT SOCIAL TOUJOURS AUSSI CONTRASTÉ, PEUT-ÊTRE SIGNE D'UNE MIXITÉ RÉUSSIE.

Une contraction de la taille moyenne des ménages ramenée à 2.00 personnes, qui aura générée, en 10 ans, l'édification de près de 1500 logements supplémentaires.

ON RETIENT...

- Un profil sociodémographique très hétérogène, dichotomie pavillonnaire / centre ancien et LLS.
- Une part relativement importante de ménages fragiles (18% sous le seuil de pauvreté DGfip).
- Une part très importante de ménages âgés (âge de la pers. de réf. : 85% ont + de 40 ans, 25% + de 75 ans). Soit 40% de la pop. âgée de + de 60 ans. 16% de + de 75 ans (respectivement 10 et 5 pts de + que le reste de la plaine).
- Des politiques communales volontaristes qui redressent partiellement des tendances lourdes de vieillissement et d'atomisation de la taille des ménages.
- Des nouveaux emménagés + jeunes mais aux revenus + faibles ; 50% de familles avec enfants très majoritairement monoparentales.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Améliorer la perméabilité du marché immobilier pour l'ensemble des ménages.
- ⇒ Développer une offre adaptée aux ménages les plus fragiles.
- ⇒ Surveiller / Renforcer la mixité sociale infra-communale.
- ⇒ Accélérer le turn-over afin de favoriser les renouvellements générationnels.
- ⇒ Anticiper le vieillissement général de la population. Adapter et diversifier l'offre.
- ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
- ⇒ Approfondir une coopération intercommunale des politiques de l'habitat.

LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DANS LE PRISME DU MARCHÉ IMMOBILIER.

UN PARC SOCIAL CONTRASTÉ, DES MÉNAGES PEU MOBILES.

Un segment de la location sociale qui aura contribué, sur 10 ans, pour 26% du volume de résidences principales livrées.

ON RETIENT...

- Un taux d'équipement LLS (sens de la comptabilité SRU) de 10.9%.
- Une géographie de l'offre contrastée (15% de LLS sur un secteur Elne / Argelès / Côte-Vermeille contre 5% sur un secteur Tech / Albères).
- Une forte progression du volume de LLS (34% de + en 7 ans)
- Des conventionnements Anah qui ont bondis.
- Une tendance à la sédentarisation dans le logement qui se renforce (loyers inf. de moitié au privé).
- 1100 à 1200 demandes d'attribution de LLS en moyenne, dont 20% relèvent potentiellement du DALO.
- Une demande qui se concentre sur l'axe Elne / Argelès (57%) ; 77% concerne de T2-T3.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Poursuivre les efforts engagés et faire progresser la part des logements locatifs 'aidés'.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction notamment des secteurs Tech et Albères.
- ⇒ Répondre aux besoins de la population (PLAI, logement adapté 'Senior').
- ⇒ Chercher à réduire la part de dossiers relevant de la commission DALO.
- ⇒ Chercher à améliorer le turn over au sein du parc social.
- ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Maintenir les efforts de conventionnement Anah (amélioration du parc).
- ⇒ Poursuivre la requalification du parc ancien, éviter son déclassement.

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI FAVORISE LES MOBILITÉS.

Un segment de la location privée (promotion immobilière) qui aura contribué, sur 10 ans, pour 19% du volume de résidences principales livrées.

ON RETIENT...

- Un moteur du *turn-over* ; assurant une fonction sociale et de « délestage ».
- Près d'un tiers de locataires en secteur privé proche d'un équilibre « idéal », mais très en deçà sur les secteurs Tech et Albères (24%).
- Un impact significatif du recentrage du dispositif fiscal Pinel (baisse de l'activité de la promotion Immobilière)
- Des loyers conventionnés Anah en moyenne inférieurs de 30% au marché libre.
- 15% des ménages présentent un taux d'effort sup. à 30% de leurs revenus (malgré aides CAF).
- Stabilité des loyers. Des micro-marchés existent, sans être réellement significatifs.
- Des situations potentielles de logements ne présentant pas les conditions de confort requises.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Faciliter le développement du parc locatif privé, indispensable au turn-over.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction des secteurs Tech et Albères.
- ⇒ Répondre aux besoins des petits ménages (jeunes, familles monoparentales).
- ⇒ Développer le parc adapté aux personnes âgées et abordables (résidences séniors).
- ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Surveiller le glissement des centres anciens et des copropriétés privés.
- ⇒ Poursuivre les efforts en matière de conventionnement.

UNE VOLONTE D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ TRÈS ANCRÉE.

Un segment de l'accession à la propriété qui aura contribué, sur 10 ans, pour 55% du volume de résidences principales livrées. 2/3 de secundo-accédants, pour 1/3 de primo-accédants. Et 1/5 de LAS (accession sociale et abordable).

ON RETIENT...

- Un rééquilibrage qui s'opère progressivement au profit du locatif.
- Une part de propriétaires très importante (mais 10 pts en dessous de la moyenne nationale).
- Des secteurs Tech et Albères toujours ancrés dans un modèle pavillonnaire en accession.
- Un marché immobilier et foncier 'non aidé' 15 à 25% sup. aux moyennes nationales (mais accessible comparativement au reste de l'arc méditerranéen).
- Baisse des valeurs immobilières mais hausse des valeurs foncières. Des micro-marchés existent, Elne et secteur Tech (seconde couronne perpignanaise) plus accessibles. Côte-Vermeille et secteur Albères plus sélectifs. Argelès-sur-Mer au contact des deux marchés.
- Un risque permanent de fuites des jeunes ménages et des actifs sur la périphérie perpignanaise.
- Une accession aidée (lotissement communal + PSLA) relativement importante.
- Un faible nombre de PSLA (lié à des difficultés calibrage prix de sortie / marché).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir une offre d'accession et notamment 'd'accession aidée' sur l'EPCI.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre 'aidée' en direction des pôles structurants et de la Côte Vermeille.
- ⇒ Répondre aux souhaits des jeunes familles / Conserver et attirer les forces vives.
- ⇒ Assurer la mixité sociale et générationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.

UNE VILLÉGIATURISATION DU LITTORAL : UN PHÉNOMÈNE IMMAÎTRISABLE.

A l'échelle de la CCACVI, la demande constante en résidences secondaires aura généré à elle seule l'édification de près de 600 logements en 10 ans, tandis que parallèlement 600 résidences principales (déjà présentes en 2010) ont été transformées en résidences secondaires sur le même laps de temps.

Cette « villégiaturisation » du parc, portée à 90% par la côte Vermeille, et pour 10% par les Albères entraîne une mise en compétition entre jeunes ménages actifs et locaux en quête d'accession à la propriété et ménages plus âgés (souvent retraités) et extra-départementaux. Au regard de l'importance de son parc touristique, Argelès-sur-Mer demeure dans une forme de statu quo, et peu impacté.

ON RETIENT...

- Zone touristique | Une moitié du parc immobilier dévolu à la villégiature.
- Principalement concentré sur Argelès-sur-Mer et la côte Vermeille, mais également sur les Albères.
- Phénomène de villégiaturisation (transformation de résidences principales en secondaires) sur la côte Vermeille (± 600 / 10 ans) ; informe sur la pression de la demande.
- A l'inverse des communes de la côte sableuse catalane, Argelès-sur-Mer semble préserver du phénomène de résidentialisation ; informe sur une production immobilière suffisante.
- Des résidences secondaires qui captent le quart de la production immobilière sur le littoral (10% ailleurs).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir le caractère touristique de l'EPCI (avantage économique).
- ⇒ Développer le parc touristique sur les principaux spots et/ou aider à sa requalification.
- ⇒ Prendre en compte cette particularité dans les politiques d'habitat et la fiscalité (gelée jusqu'en 2023).
- ⇒ Rééquilibrer l'offre permanente sur la côte Vermeille.
- ⇒ Veiller à la mixité des modes d'occupation des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Surveiller et prévenir la dégradation des copropriétés.
- ⇒ Expérimenter des transformations de logements locatifs sociaux.

UN RÉINVESTISSEMENT URBAIN QUI SE POURSUIT ET QUI S'ÉTEND DÉSORMAIS À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

La vacance « dure », un segment du parc immobilier qui représente 6% des logements dans les centres anciens. En augmentation de 1 point en 10 ans, et signe de la perte d'attractivité et de compétitivité de ces derniers.

Le parc « potentiellement indigne », un segment du parc immobilier qui représente 7% des résidences principales. En régression de 4 pts en 10 ans, et signe de l'action des politiques publiques menées depuis plus de 10 ans sur les centres anciens.

La réhabilitation urbaine (amélioration en profondeur du logement) et la rénovation urbaine (destruction puis reconstruction du logement) auront généré, en 10 ans, la construction par compensation de 200 et 250 logements. Dans un principe de 1 pour 1 : une réhabilitation en profondeur (générant un permis de construire), une destruction ou encore une fusion de deux logements préexistants (générant elles aussi un permis de construire), entraînant leur compensation par l'édification d'un logement neuf ou nouveau en remplacement.

ON RETIENT...

- Des actions de réinvestissement urbain désormais menées à l'échelon supracommunal (OPAH, PIG, opération façade...).
- Un parc vacant très contracté mais désormais en augmentation, et concentré sur les centres anciens.
- La nouvelle OPAH intercommunale concentre ses efforts sur les centres anciens dont QPV d'Elne.
- Un tiers des communes se sont investies dans un contrat « Bourg-Centre » et un autre tiers est en projet, auxquels s'ajoutent 3 communes reconnues Petites Villes de Demain (Port-Vendres, Elne, Banyuls).

- 6% des ménages seraient en situation d'indignité dans le logement, en nette diminution (2000 ménages concernés). Aujourd'hui, les cas d'habitat indigne avérés sont souvent très complexes (les dossiers "simples" sont traités via les dispositifs en place).
- Des situations de location ou sous-location de sous-sols ou de grenier signalés.
- En 5 ans, les aides de l'Anah (OPAH + diffus) ont permis de traiter 343 logements. 22 « indignité », 60 « très dégradés », 112 « autonomie » et 196 « Habiter Mieux ».

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Favoriser la ville de proximité (commerces, services, équipements, transports en commun).
- ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
- ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ⇒ Redonner du pouvoir d'achat (diminution des factures 'énergies').
- ⇒ Diminuer l'empreinte des logements les plus énergivores.
- ⇒ Mobiliser le parc vacant pour redynamiser les centres anciens.
- ⇒ Innover pour traiter les cas les plus complexes d'indignité dans le logement.

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT DÉDIÉE...

...DES JEUNES, ÉTUDIANTS, APPRENTIS OU SAISONNIERS.

Les 18-25 ans, un segment qui représente à peine 1 à 2% des ménages.

Les étudiants, une diminution de 15% des effectifs en 10 ans sur le site universitaire de Perpignan. Un taux d'équipement en logements dédiés « étudiants » de 22 logements pour 100 étudiants. Un taux d'équipement en places CROUS supérieur de 25% à la moyenne nationale. Localement, des réponses apportées par le centre d'hébergement du Laboratoire Arago (Paris VI) et par le lycée C. Bourquin. Des réponses qui restent à apporter aux saisonniers et aux apprentis.

ON RETIENT...

- Les étudiants du site de Perpignan : 20 à 25% des étudiants logés dans le parc dédié. 15 à 20% dans le parc locatif privé. 60% au domicile parental. Localement, des réponses ont été apportées par la création du centre d'hébergement de Banyuls-sur-Mer, et l'internat du lycée C. Bourquin d'Argelès-sur-Mer.
- Le schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation 2017-2021 ne cible pas de réalisations localement.
- Une étude partenariale CD66/PMM/CCACVI/État/CAF a été lancée à l'automne pour identifier plus précisément les besoins localement.
- Saisonniers / Apprentis : Recours au système 'D' - Pas de filière organisée.
- Absence de structures d'hébergements dédiés (RHVS ou RHJ).
- Les jeunes : Décohabitation via le locatif privé (notamment perpignanais) ; faible rôle du parc social.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Chercher à retenir les jeunes qui décohabitent du domicile parental pour s'installer à Perpignan.
- ⇒ Mettre en réseau l'offre et la demande (camping, location de chambre...).
- ⇒ Produire une offre de logements type Studio-T2 et/ou s'appuyer sur le parc existant.
- ⇒ Installer à terme une structure répondant aux besoins des jeunes mobiles.
- ⇒ Positionner la réflexion à proximité des aménités urbaines, du lycée...
- ⇒ Rechercher des complémentarités entre parc touristique et besoins des jeunes en mobilité.

...DES MÉNAGES PRÉCAIRES, EN RUPTURE SOCIALE, DES « SANS DOMICILE ».

Les ménages sous le seuil de pauvreté (DGfip -avant aides sociales-), un segment qui représente 18% des ménages (contre 25% au niveau de la plaine du Roussillon).

ON RETIENT...

- L'EPCI remplit ses obligations légales (au sens de la loi MOLLE).
- Perpignan concentre 80% de l'offre d'hébergement du 66 / L'EPCI compte x2.5 moins de place /hab. que le 66
- Une offre locative PLAI faible mais en nette progression.
- Une offre IML-ALT désormais dans la moyenne du 66.
- En 10 ans, sur le 66 : BOP177 +161 places, BOP303 +124 places, IML +40 places.
- Nécessité de compléter le dispositif 'Saint-Joseph' par une extension 'Maison-Relais' ou par l'extension de ses missions ?

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Favoriser les parcours résidentiels ascendants, de l'hébergement au logement autonome.
- ⇒ Assurer à terme un log. décent aux ménages précaires (PLAI) et en convention Anah très social.
- ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ⇒ Maintenir l'offre en IML et ALT.
- ⇒ Participer au renforcer l'activité du SIAO-Insertion.

...DES INVISIBLES (CABANIER, DOMICILIÉS EN CAMPING, SANS ABRIS).

Selon l'Insee, et a minima, 100 à 120 personnes vivraient de façon permanente dans une habitation mobile, de fortune, ou seraient sans-abris (à un instant T). Des « gens du voyage » dans 75 à 85% des cas. Des cabaniers, des personnes logées en camping ou encore des sans-abris dans 15 à 25% des cas. Soit entre 25 et 50 personnes. Les statistiques fournies par le "115" évoquent pour leur part, 500 à 800 personnes sans-abris ou en habitat précaire sur le département. Soit entre 50 et 100 personnes sur le secteur Céret / Argelès, sur l'ensemble de la durée du dispositif hivernal.

ON RETIENT...

- Une cabanisation qui semble être contenue. Impacts positifs Charte/LUCCA.
- Existence d'une domiciliation très limitée en camping.
- Des phénomènes complexes, insidieux, difficilement quantifiables et maîtrisables.
- Développement d'un habitat alternatif, réponse à une offre préétablie qui ne convient plus.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Poursuivre les efforts engagés contre la cabanisation ; mieux l'identifier, mieux la comprendre.
- ⇒ Rechercher des solutions alternatives et innovantes.
- ⇒ Lutter contre toutes les formes d'habitat précaire et insalubre.
- ⇒ Assurer un logement décent / Faire respecter les règles d'urbanisme.
- ⇒ Protéger les habitants des risques inondations – incendies.
- ⇒ Apporter un appui dans la lutte contre le sans-abrisme.
- ⇒ Maintenir les capacités d'accueil d'urgence.

...DES GENS DU VOYAGE.

Les gens du voyage représenteraient 0.1% des ménages (moins d'une centaine de personnes).

100% des emplacements en aires d'accueil et d'habitat ont été réalisés respectant ainsi le SDAHGV.

ON RETIENT...

- L'EPCI respecte ses obligations légales (au sens de la loi relative AHGV).
- L'EPCI dispose de 2 aires d'accueil et d'habitat mais d'aucune aire « grand passage ».
- Des dégradations signalées au début. Une délégation de service public mise en place.
- Des situations de stationnements illégaux demeurent, tout en étant très limitées.
- Un développement des situations de semi-sédentarisation / sédentarisation.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Assurer l'accueil dans de bonnes conditions. Répondre aux exigences du futur schéma.
- ⇒ Lutter contre les dégradations. Améliorer la gestion sociale.
- ⇒ Chercher à accompagner la sédentarisation.
- ⇒ Expérimenter une offre alternative de terrains familiaux.
- ⇒ Lutter contre les situations de stationnements illégaux.

...DES PERSONNES AGÉES ET/OU HANDICAPÉES.

Les plus de 75 ans, un segment qui représente 25% des ménages. Une part stable sur 10 ans. Mais un taux d'équipement de places en EHPAD, 2x inférieurs à la moyenne nationale.

3 chiffres clefs : Évolution sur 10 ans des ménages de plus de 75 ans : +19%, des places en EHPAD : +9%, des logements dédiés « séniors » en résidence-service : +180%.

Plus de 15% de la population en situation de handicap. Près de 5% à mobilité réduite.

ON RETIENT...

- 15% de la population âgée de + de 75 ans | Augmentation du 4ème et 5ème âge.
- ±15% de la population en situation de handicap (alloc. AAH, en hausse de 14% sur 6 ans).
- Des interrogations sur l'adaptabilité du parc ; nécessaire au maintien à domicile.
- Des interrogations sur l'accès aux EHPAD, compte-tenu du niveau des ressources.
- Un taux d'équipement de 89 places pour 1000 pers. âgées de + de 75ans qui se dégrade.
- Le fort développement d'une offre dédiée non médicalisée (type 'résidence service sénior').

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées.
- ⇒ Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements.
- ⇒ Accompagner la réalisation de logements dédiés « Sénior » abordables (privés ou publics).
- ⇒ Favoriser une offre « grand public » mais adaptée/adaptable à la perte de mobilité.
- ⇒ Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Répondre aux objectifs du SDPA et des SOSMS (schéma des solidarités).

L'APPROCHE FONCIÈRE.

**UNE PRODUCTION RÉSIDENTIELLE STABLE, QUI REPOSE SUR 4 CLEFS :
UN FONCIER RATIONALISÉ, UN URBAIN RÉINVESTI, UNE MIXITÉ SOCIALE AU CŒUR DE LA
PROGRAMMATION ET UNE DEMANDE CONSTANTE RÉSIDENCES SECONDAIRES.**

Une production immobilière stable de 500 à 550 constructions par an, réalisée pour moitié en réinvestissement urbain, pour moitié en extension. Une rationalisation du foncier qui atteint désormais 25 log /ha. Mais une efficacité Construction / RP / Habitants différenciée selon les secteurs.

Une production immobilière qui permet de rééquilibrer l'offre en comptabilisant, sur 10 ans, 45% de locatifs et 40% de petites surfaces. Une production qui permet de renforcer la mixité sociale avec 25% de LLS/LAS.

ON RETIENT...

- 525 logements édifiés /an depuis 10 ans (dont 78% de RP).
- 28% à Argelès-sur-Mer, 18% à Elne, 15% sur la Côte-Vermeille, 20% sur le Tech, 19% sur les Albères.
- Développement de programmes immobiliers + complexes (ZAC, recours promotion immo...).
- Après une période très incertaine pour le bâtiment : conjoncture économique difficile, baisse du segment défiscalisation, soutien renforcé du segment social ...des conditions finalement redevenues favorables pour les candidats à l'accession à la propriété et pour l'investissement immobilier (malgré un Pinel peu favorable).
- Le SCOT donne le cadre d'un urbanisme durable (volume de production, qualité, densité).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Préserver la production immobilière. Répondre à la demande.
- ⇒ Proposer une offre adaptée à la demande et au potentiel d'endettement.
- ⇒ Favoriser l'action des bailleurs sociaux pour un développement de l'offre.
- ⇒ Soutenir le marché du BTP et son impact sur l'économie locale.
- ⇒ Maintenir l'intensité de l'urbanisation et le réinvestissement urbain afin de préserver la ressource.
- ⇒ Inscrire l'urbanisation du territoire dans une démarche de développement durable et de qualité.

DES RÉSERVES FONCIÈRES CALBRÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS.

Des capacités foncières calibrées, et en mesure de répondre à une quinzaine d'années de production mais peu de ZAD. Des zones urbaines présentant un taux de saturation de 95 à 98%. Mais d'autres actions possibles en direction d'un réinvestissement urbain (mobilisation du parc vacant, division de logements, transformation de bâtis, parcelles BIMBY, leviers fiscaux...).

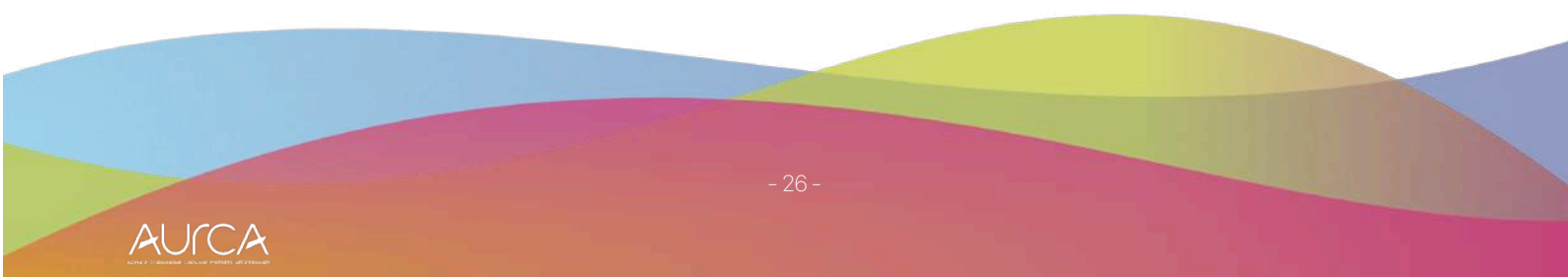
Viser le respect de la loi Climat et résilience en limitant l'urbanisation à vocation d'habitat à moins de 60 hectares en 6 ans.

ON RETIENT...

- Un besoin identifié, équivalent à 3000 à 3500 constructions sur 6 ans.
- De bonnes capacités d'urbanisation à vocation d'habitat de 250 ha en zones U ou AUC. Bien que plus faibles sur Argelès-sur-Mer, Elne et la Côte-Vermeille, comparativement aux secteurs Tech et Albères. A nuancer avec le respect de loi Alur (conditions d'ouverture à l'urba.) et la loi climat et résilience (ZAN).
- Peu d'opportunités foncières en milieu urbain. Une tache urbaine saturée à hauteur de 95%.
- ± 20 ha de ZAD à vocation d'habitat pour lutter contre la spéculation foncière. Insuffisant.
- Une estimation de 7500 constructions potentielles (dans les zones U et AUC). 10 à 15 ans de réserves.
- Une gestion des risques (PPRNP) et des espaces agricoles et naturels complexes.
- Malgré tout, un territoire fragile qui appelle une gestion économe de la ressource.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Préserver la ressource foncière. Gestion des PLU. Les paysages. L'agriculture.
- ⇒ Protéger les biens et les personnes (PGRI, PGRE).
- ⇒ Lutter contre les spéculations.
- ⇒ Renforcer le réinvestissement urbain (Identification fine et suivi des potentialités).
- ⇒ Concerner sur les leviers fiscaux : THLV, Majoration TFPNB en milieu urbain...
- ⇒ Programmer l'urbanisation de demain (ZAD, emplacements réservés LLS...).
- ⇒ Accompagner l'EPFE-Occitanie (garantie de mixité sociale et d'urbanisation dense).
- ⇒ Développer une logique d'aménagement durable du territoire (SCOT).



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS



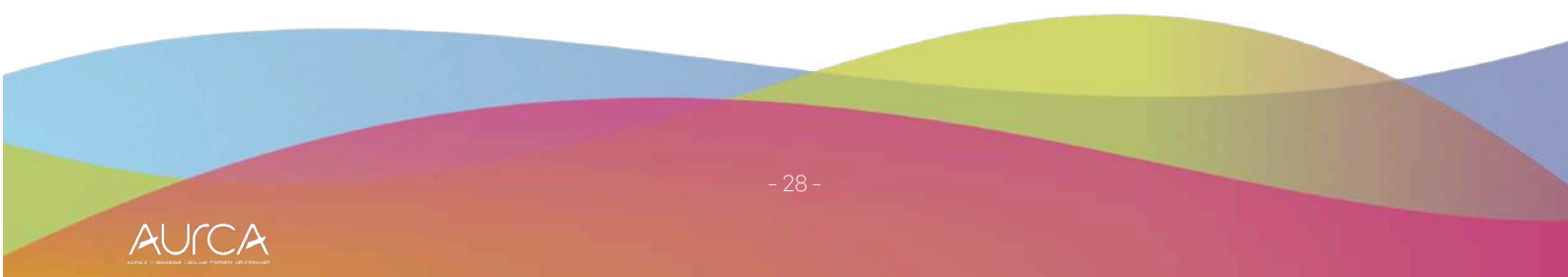
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2

ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 2 – PARTIE 1

DES AMBITIONS À L'ACTION

**LE PROGRAMME
DES AMBITIONS**



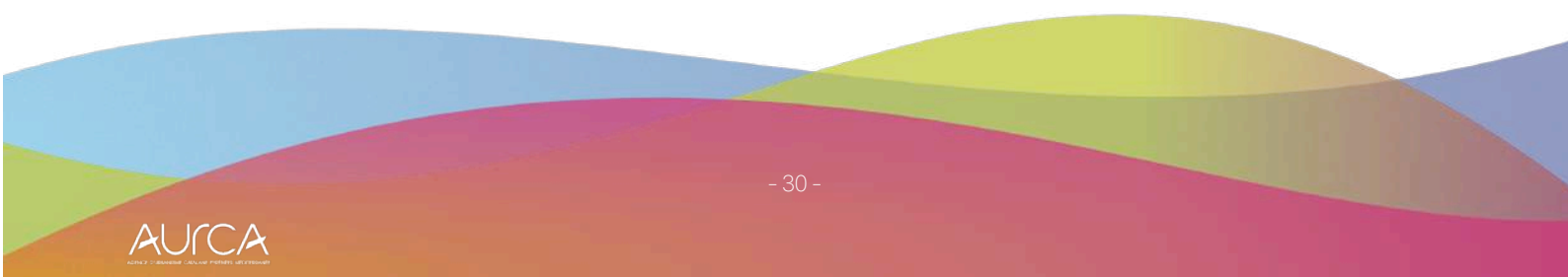
LE PROGRAMME DES AMBITIONS.

Désormais plus mature dans ses réflexions, l'intercommunalité confirme les engagements pris par ses communes membres avec le PLH1, et les renforce. C'est ainsi que ses objectifs en matière de mixité sociale et d'inclusion par le logement, de rationalisation foncière et de résilience urbaine, d'amélioration de l'habitat, sont tous plus élevés qu'en 2015. La gouvernance, elle aussi s'affirme davantage. En effet, une des conditions de la réussite de ce PLH2 réengagé résidera sur l'exigence apportée à sa mise en œuvre et sur la capacité de ses instances à créer les conditions d'un lieu d'échanges et de débat autour de la thématique de l'Habitat et plus largement du cadre de vie. Et ainsi de faire vivre les synergies entre les acteurs.

Le présent programme d'actions s'articule ainsi autour de 4 ambitions :

AMBITION 1 RÉINVESTIR L'URBAIN - AMÉLIORER LE PARC EXISTANT.	31
AMBITION 2 MAÎTRISER L'URBAIN - PRODUIRE EN SOLIDARITÉ ET EN SOBRIÉTÉ.	35
AMBITION 3 LOGER EN INCLUSION - APPUYER LE PDALHPD/SS ET LE SDAHGV.	37
AMBITION 4 GOUVERNER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGÉE - ANIMER, ACCOMPAGNER ET SENSIBILISER / OBSERVER, ÉTUDIER ET ÉVALUER	41





AMBITION 1 RÉINVESTIR L'URBAIN AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Avec son premier chapitre, le présent projet ambitionne de poursuivre et de renforcer les efforts engagés, et notamment de longue date par certaines communes, visant le réinvestissement de l'urbain, au premier chef duquel se trouvent les centres anciens. En effet, si les centres anciens ne concentrent que le quart du parc immobilier des communes, ils concentrent la moitié des situations potentielles d'indignité dans le logement et la moitié des situations de vacance « dure » (logements vacants depuis au moins 24 mois consécutifs). Par ailleurs, si sur l'ensemble des communes, c'est 1 logement sur 20 qui est identifié en tant que « passoire thermique » (classé F ou G, ces logements présentent une facture « Énergies » dix fois supérieures à celle des logements classés A, B ou C), c'est 1 logement sur 4 dans les centres anciens. Afin d'y remédier, et prenant la suite des OPAH d'Argelès-sur-Mer et d'Elne, l'intercommunalité s'est engagée dans une OPAH intercommunale, qui concentre ces efforts sur les centres anciens.

Et l'on note des indicateurs encourageants : 350 logements traités en 5 ans via les OPAH, la baisse du volume de logements « potentiellement indignes », la hausse des conventionnements Anah, la faiblesse du taux de vacance « dure » (au regard de la moyenne sur la plaine du Roussillon)... et d'autres indicateurs qui doivent au contraire alerter comme justement la hausse de cette vacance « dure » dans les centres anciens, la faiblesse du volume des acquisitions / améliorations menées par les bailleurs sociaux (qui jugent trop complexes et/ou impossible à équilibrer financièrement les interventions en centres anciens), ou encore la hausse des locations saisonnières (qui impactent les trajectoires résidentielles des plus jeunes, des plus fragiles et génèrent ce paysage de « volets clos », et enfin des retours (bien que limités) signalés par les communes de situations de « mal logement » liées à des marchands de sommeil.

A cette nécessaire et permanente action visant l'amélioration de l'état intrinsèque du parc immobilier des centres, liée à la nature même des constructions et de leurs anciennetés, s'ajoutent désormais la nécessité de construire de véritables projets urbains qui font que l'intervention ne s'appréhende plus seulement à l'échelle de l'immeuble, ou de l'îlot, mais bien à l'échelle de tout un quartier, en intégrant l'impact que les extensions urbaines peuvent engendrer sur ces quartiers historiques, dont on souhaite qu'ils demeurent pourtant le cœur de nos cités. C'est pourquoi notamment, un tiers des communes sont investies dans un contrat « Bourg-Centre », trois communes dans un contrat « Petite Ville de Demain ». Et une dans un contrat « Quartier Prioritaire de la politique de la Ville ».

Ainsi, est née la première ambition de ce PLH réengagé : Réinvestir l'urbain. Et notamment le réinvestir sous toutes ses formes et dans toutes ses séquelles. Et pour ce faire : Améliorer le parc existant. C'est-à-dire produire une réflexion globale qui mène en premier lieu à améliorer effectivement le parc de logements en menant des actions incitatives mais également coercitives d'une part, en les finançant notamment. Mais en réinvestissant l'urbain de manière plus large, en recherchant les gisements immobiliers visant à réduire la vacance dans les centres anciens, en travaillant le « Mieux vivre » au sein de ces quartiers afin de lutter contre le sentiment de déclassement. Ce qui ne peut pas passer exclusivement par l'espace privé. Et enfin à redonner le goût de la centralité, en développant les trajectoires résidentielles aussi au sein des centres anciens, en cherchant à proposer une mixité de l'offre alliant location, accession, privée, abordable, sociale, petites et grandes surfaces. En répondant à la demande de centralité des jeunes, des familles monoparentales et des personnes âgées. Et au-delà du logement, en adaptant quelques peu le cœur de nos cités à

la vie contemporaine qui réclame aussi, et il faut l'entendre, plus d'espaces verts, plus d'espaces de stationnements, des commerces accessibles à pied, et concernant les logements, des espaces extérieurs privatifs ou encore des ascenseurs.

Afin de porter cette ambition et d'organiser les démarches, quatre fiches-actions ont été développées et y sont associées :

- **Améliorer le confort du parc immobilier existant et lutter contre l'habitat indigne et dégradé.**
- **Développer le conventionnement Anah et l'acquisition/amélioration – Expérimenter le LAS dans l'ancien.**
- **Lutter contre la vacance de longue durée.**
- **Travailler le « mieux vivre » à l'échelle du quartier, notamment du QPV / Minorer l'impact de la villégiaturisation.**

En synthèse,

Concernant l'amélioration du confort du parc existant et la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :

L'objectif poursuivi vise à maintenir les efforts engagés de longue date en direction d'une amélioration de la qualité du parc immobilier, portée par les OPAH d'Argelès-sur-Mer et d'Elne, et dont l'OPAH intercommunale, lancée en fin d'année 2019 a pris le relais. Il s'agit évidemment de proposer aux propriétaires-bailleurs, ainsi qu'aux propriétaires-occupants, un appui financier afin de procéder aux travaux d'amélioration du parc immobilier des centres anciens, afin de limiter les déperditions d'énergie, mais également, des remises aux normes et pour les cas les plus graves de permettre des sorties d'insalubrité.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps de favoriser et de subventionner les travaux d'amélioration et d'adaptation de l'habitat, avec des actions renforcées sur l'habitat indigne et dégradé d'une part, et sur la précarité énergétique plus globalement. Cette action prendra appui sur l'OPAH intercommunale et le PIG 66 en cours, et leurs prolongations (et/ou leur renouvellement) dans le temps. Dans un deuxième temps, la lutte contre l'habitat indigne se matérialisera également par l'appui des communes volontaires dans la mise en œuvre du « Permis de Louer ». Dans un troisième temps enfin, il s'agira de renforcer la connaissance et le suivi/évaluation des financements alloués.

Concernant le développement du conventionnement Anah, de l'acquisition/amélioration par les bailleurs sociaux et enfin l'expérimentation du LAS dans l'ancien :

L'objectif poursuivi vise à développer et à renforcer les efforts engagés en direction d'une offre locative aidée dans l'ancien, qu'elle soit via un conventionnement du parc privé, ou via l'acquisition/amélioration par des bailleurs sociaux. A supporter par ailleurs l'accession aidée dans l'ancien en « primant » les ménages répondant aux critères de revenus et de primo-accession réalisant des travaux sur le logement acquis. Mais également en expérimentant le PSLA dans l'ancien et le BRS (sous réserve de la création d'un OFS66).

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps de chercher à orienter et à favoriser la production locative aidée. Et dans un second temps de porter une veille sur le marché locatif, la production sociale et abordable, et la demande.

Concernant la lutte contre la vacance de longue durée :

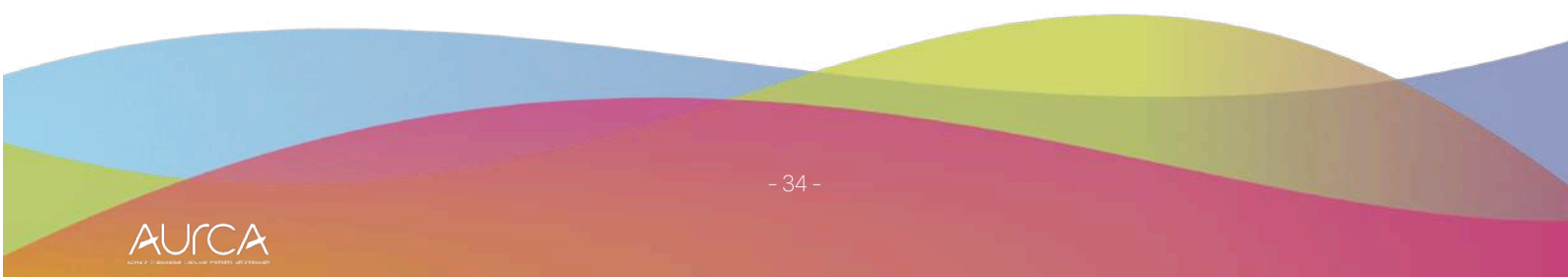
L'objectif poursuivi vise à remettre dans le circuit le parc de logements démobilisés, que ce soit en raison de l'état du bien, ou que ce soit en raison de la volonté de son propriétaire (qui ne souhaite plus le louer suite à une mauvaise expérience par le passé, ou par peur, ou encore tout simplement parce que les procédures l'effraient.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps d'identifier les logements vacants effectivement mobilisables. Et dans un second temps d'accompagner et d'inciter les propriétaires afin de les remettre sur le marché.

Concernant la réflexion entourant le « mieux vivre » à l'échelle des quartiers, et notamment du QPV d'Elne. Et la minoration de l'impact de la villégiaturisation :

L'objectif poursuivi ici est peut-être plus complexe, il vise à intervenir sur les différents éléments qui peuvent atteindre la qualité du parc immobilier par la concentration de phénomènes conjugués : l'impact de la vacance conjugué à l'impact de la villégiaturisation qui finissent par produire un paysage dit de « volets clos » et à abîmer la qualité de vie dans les centres anciens. L'OPAH permet d'intervenir sur les logements occupés ou loués, mais une stratégie globale doit nécessairement se déployer dans une logique de projet urbain. C'est en partie le sens des démarches QPV, PVD, BC et ORT... Même en dehors des centres anciens, le déclassement ou la dégradation lente et sourde de copropriétés (verticales ou horizontales) pourraient à terme rendre les interventions sur ces structures (parfois de plusieurs dizaines de logements) extrêmement onéreuses, même pour la collectivité, alors que mises sous surveillance, une intervention amont en limiterait les coûts.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier, comme pour les logements vacants, d'identifier les résidences secondaires d'imposition, afin d'évaluer la part de logements réellement vacants/inoccupés. Et là aussi d'accompagner et d'inciter les propriétaires afin de les remettre sur le marché. Il s'agira dans un deuxième temps de se doter d'une vision stratégique et programmatique en étudiant plus finement la question de l'impact de la villégiaturisation et de la location saisonnière sur le marché immobilier et les trajectoires résidentielles. Il s'agira dans un troisième temps de porter une veille renforcée sur les copropriétés, et de mettre en place un système d'observation afin d'évaluer la fragilité de ces dernières. Enfin, dans un quatrième temps, il s'agira d'accompagner le « Mieux vivre » dans les centres anciens, en apportant aux communes engagées dans des démarches telles que QPV (quartier prioritaire de la Politique de la Ville), PVD (petite ville de demain), BC (bourg centre) ou encore ORT (opération de revitalisation de territoire)... l'ingénierie et les expertises dont dispose l'intercommunalité et le PLH.



AMBITION 2 MAÎTRISER L'URBAIN PRODUIRE EN SOLIDARITÉ ET EN SOBRIÉTÉ

Avec son deuxième chapitre, le présent projet ambitionne d'améliorer encore les trajectoires résidentielles sur son territoire. En effet, des tendances lourdes de vieillissement et d'atomisation de la taille des ménages s'enracinent, impliquant immanquablement une hausse de la part dévolue au logement dans le budget du ménage (40% pour une personne seule contre 30% pour un couple), *a fortiori* avec le développement de la monoparentalité. La diversification des programmes immobiliers représente une véritable clef de voute qui doit permettre de garantir au territoire de non seulement répondre à la demande, mais aussi de garantir son dynamisme. Le modèle familial d'un couple avec 3 enfants relève désormais davantage de l'image d'Épinal que de la réalité statistique (seul un logement sur 16 abrite cette famille), il est donc essentiel d'adapter l'offre à la demande, afin de permettre au jeune actif, et ce, dès le début de son parcours résidentiel de s'enraciner sur le territoire. L'enjeu pour les communes et les intercommunalités sera, dans un contexte de tassement des apports migratoires sur le département, de se montrer attractives.

A cette nécessaire adaptation de l'offre aux enjeux démographiques et sociaux, s'ajoutent la nécessité de produire une offre nouvelle répondant à un développement urbain soutenable, économe en espace, en énergie, et accessible à tous.

Ainsi, est née la deuxième ambition de ce PLH réengagé : Maîtriser l'urbain. Et notamment le maîtriser sous toutes ses formes et dans toutes ses conséquences. Et pour ce faire : Produire en solidarité et en sobriété. C'est-à-dire produire une réflexion qui mène en premier lieu à contenir au mieux les extensions de l'urbanisation en recherchant prioritairement un développement par réinvestissement urbain, et à en limiter l'impact par une élévation des densités ; et dans un second lieu à favoriser l'ensemble des trajectoires résidentielles en cherchant à proposer une mixité de l'offre alliant location et accession, privés, abordables, sociales, petites et grandes surfaces.

Afin de porter cette ambition et d'organiser les démarches, quatre fiches-actions ont été développées et y sont associées :

- **Maintenir les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable.**
- **Renforcer les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable.**
- **Garantir une harmonisation PLH/PLU - EPCI/communes**
- **Devenir acteur de la maîtrise foncière et immobilière.**

En synthèse,

Concernant les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable :

L'objectif poursuivi vise à maintenir les efforts engagés de longue date en direction d'une offre locative aidée répondant aux besoins du territoire, qu'elle soit sociale, avec le développement de programmes portés par les bailleurs sociaux, ou qu'elle soit abordable, avec le développement de programmes portés par la promotion immobilière privée (loyers plafonnés dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation). Et par ailleurs d'analyser en continu le marché et la demande pour toujours ajuster l'offre à celle-ci.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps de chercher à orienter et à favoriser la production locative aidée. Et dans un second temps de porter une veille sur le marché locatif, la production sociale et abordable, et la demande.

Concernant les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable :

L'objectif poursuivi vise à renforcer les efforts engagés de longue date en direction d'une offre d'accession aidée, répondant aux besoins du territoire, qu'elle soit sociale, avec le développement de programmes portés par les bailleurs sociaux (PSLA), ou qu'elle soit abordable, avec le développement de programmes portés par les communes (lotissement communal) ou des promoteurs privés (parcelles négociées à tarif "social" avec les aménageurs). Et par ailleurs d'analyser en continu le marché et la demande pour toujours ajuster l'offre à celle-ci.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps de chercher à orienter et à favoriser la production d'accession aidée. D'expérimenter par ailleurs de nouvelles formes d'accession sociale à la propriété (PSLA verticaux, BRS (sous réserve de la création d'un OFS66)). Et dans un second temps de porter une veille sur le marché de l'accession, la production sociale et abordable, et la demande.

Concernant l'harmonisation PLH/PLU :

L'objectif poursuivi vise à garantir à terme les objectifs quantitatifs de production en s'appuyant sur la planification de l'urbanisme. Mais également d'analyser de manière plus subjective les réalisations (rendu global), et de comprendre en s'associant aux communes les écueils que ces dernières rencontrent ou ont pu rencontrer par le passé.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps d'accompagner la traduction de la politique de l'Habitat intercommunale dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement des communes. Et dans un second temps d'analyser en continu la production immobilière, quantitativement et qualitativement, et par ailleurs d'analyser a posteriori les quartiers sortis de terre au regard des OAP et des règlements.

Concernant la maîtrise foncière et immobilière :

L'objectif poursuivi vise à protéger les objectifs de production futurs en s'appuyant sur une maîtrise foncière renforcée, et la mise en place d'une réelle stratégie foncière intercommunale d'intervention. L'urgence au regard de l'objectif ZAN2050 rend cette action centrale pour préparer le PLH3. En effet, l'identification des gisements fonciers et de leur maîtrise publique ou non, pourrait impacter fortement les ambitions du territoire.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps d'identifier le foncier stratégique, notamment de réinvestissement urbain, et d'élaborer une stratégie d'actions, d'en favoriser la mobilisation via tous les outils existants (incitatifs et coercitifs) au côté des communes. Et dans un second temps de porter une veille sur le marché foncier, et le suivi des gisements identifiés.

AMBITION 3

LOGER EN INCLUSION

APPUYER LE PDALHPD/SS ET LE SDAHGV

Pensé comme la volonté d'assurer une trajectoire ascendante aux ménages du territoire et de répondre à la multiplicité des trajectoires résidentielles, y compris pour les ménages les plus fragiles, en intégrant notamment leurs spécificités, ce chapitre est construit comme une articulation avec les deux précédentes ambitions qui visent le déploiement d'une offre variée de logements, notamment en location très sociale. Bien évidemment, la prise en compte des plus fragiles est transversale au présent projet, mais la recherche de solutions dédiées ou alternatives, le traitement de problématiques précises par ailleurs, justifient le présent chapitre. C'est aussi pour le projet un marqueur politique : ne laisser personne sur le bord du chemin.

Avec son troisième chapitre, le présent projet ambitionne de renforcer son action en matière d'inclusion par le logement, en cherchant à offrir la garantie d'un accès au logement ordinaire pour les ménages les plus fragiles du territoire.

Le projet ambitionne parallèlement de se faire le relais, dans la limite de ses compétences et prérogatives, des politiques départementales et nationales concernant l'hébergement et le logement ordinaire adapté des publics spécifiques et/ou défavorisés par l'exécution du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des publics défavorisés et du schéma des solidarités (PDALHPD/SS), ainsi que du schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage (SDAHGV). Ces plans visent à inclure par le logement ou l'hébergement : étudiants, jeunes, saisonniers, personnes en fragilité, grande précarité, en rupture sociale, gens du voyage ou encore personnes âgées et/ou handicapées. Ces plans cherchent à répondre au mieux à leurs besoins dans une approche transversale favorisant une prise en charge globale de la personne et de sa situation pour lui proposer l'accompagnement le plus adapté.

Dans ce cadre, l'ambition globale a été d'organiser les actions afin de répondre à l'inclusion par le logement des plus fragiles qui connaissent des trajectoires souvent accidentées, mais aussi de répondre plus simplement aux besoins de toutes les composantes de la population : depuis les jeunes en études ou en formation jusqu'aux saisonniers qui peuvent demander une ou des solutions d'hébergements adaptées à la mobilité professionnelle, aux personnes âgées ou handicapées dont le degré de dépendance peut exiger une adaptation du parc, voire le déploiement d'une offre dédiée et polymorphe ; en passant par les gens du voyage depuis l'aire de grand passage au souhait de sédentarisation.

Ainsi, est née la troisième ambition de ce PLH réengagé : Loger en inclusion. Et notamment renforcer les actions sur le « logement ordinaire » en matière de location très sociale mais aussi en matière d'attribution des logements sociaux. Et pour ce faire par ailleurs : Appuyer le PDALHPD/SS et le SDAHGV (plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées / schéma des solidarités et schéma départemental pour l'accueil et l'hébergement des gens du voyage). C'est-à-dire se faire un relai « facilitateur » et même proactif, dans la limite de ses compétences, des plans départementaux dont les actions visent à améliorer les conditions d'hébergement et de logements des publics dits « spécifiques » : les étudiants, les apprentis, les saisonniers, les ménages précaires ou en rupture, les gens du voyage, et ceux en voie de sédentarisation, les personnes âgées et les personnes handicapées.

Afin de porter cette ambition et d'organiser les démarches, quatre fiches-actions ont été développées et y sont associées :

- **Élargir les solutions d'hébergements et de logements dédiées aux jeunes et aux saisonniers.**
- **Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie – Lutter contre la cabanisation.**
- **Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation.**
- **Favoriser le maintien à domicile et diversifier l'offre dédiée des personnes âgées et/ou handicapées.**

En synthèse,

Concernant les étudiants, les apprentis, les saisonniers, et les jeunes décohabitants du domicile parental :

L'objectif poursuivi vise à renforcer et à diversifier les offres spécifiquement adaptées aux jeunes. Qu'ils soient étudiants, apprentis, saisonniers, ou en primo-décohabitation du domicile parental. Mais également à intégrer leurs parcours résidentiels au sein du parc « ordinaire » par une meilleure articulation et une meilleure promotion des dispositifs à l'œuvre. Et par ailleurs d'analyser en continu le segment « jeunes » et la demande pour toujours ajuster l'offre à celle-ci.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps d'affiner les demandes selon les publics (étudiants, apprentis, saisonniers) par une concertation renforcée avec les acteurs déjà engagés afin de développer l'éventail de réponses le plus adéquat. Et dans un deuxième temps d'impulser le déploiement de structures dédiées d'une part, et d'impulser en parallèle le déploiement de solutions au sein du parc « ordinaire » en collaborant là aussi sur les acteurs engagés, et notamment en appuyant leurs démarches. Et dans un troisième temps de porter une veille sur le logement et l'hébergement des jeunes, les productions sociales et en VEFA de petites surfaces, et la demande (notamment l'intégration des moins de 30 ans au parc social).

Concernant les ménages précaires, les personnes en rupture, les cabaniers :

L'objectif poursuivi vise à renforcer et à diversifier les réponses adaptées aux ménages précaires, mais également aux personnes en rupture sociale. Le CHRS-CHU a bénéficié d'un projet d'humanisation et d'une augmentation de ses capacités (accueil + LHSS), celles-ci doivent d'être complétées par une captation au sein du parc « ordinaire » (IML, ALT, LCTS, PLAI...). L'objectif est d'inscrire la personne, selon son degré de fragilité dans un schéma ascendant depuis l'hébergement d'urgence, selon le principe d'un accueil inconditionnel jusqu'au logement autonome. L'objectif pour la communauté de communes est aussi de prendre des engagements de vigilance à l'égard des politiques publiques, qu'elle pilote ou de celles de ses partenaires, dans la prise en compte des publics précaires.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps de s'assurer de la prise en compte des ménages les plus précaires (préventions des expulsions, valorisation des publics DALO/PDAHLPD/1er Quartile dans la cotation de la demande, veille renforcée cabanisation). Et dans un deuxième temps de s'assurer de la poursuite du déploiement de solutions adaptées visant l'inclusion par le logement (IML, sous-location, PLAI...), en finançant les acteurs engagés. Et dans un troisième temps de porter une veille sur le logement et l'hébergement des ménages

précaires, en rupture, et des cabaniers, les productions très sociale précitées, et la demande (notamment l'intégration des ménages relevant de la cotation « très sociale » au parc social).

Concernant les gens du voyage :

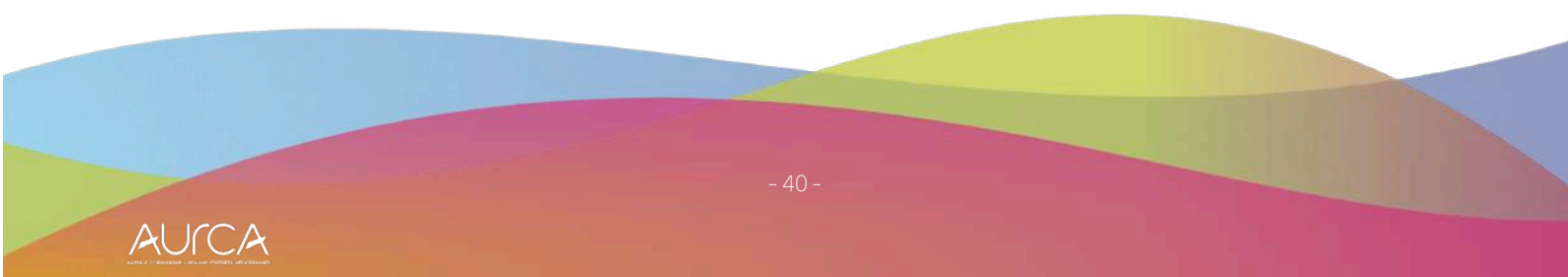
L'objectif poursuivi vise à offrir aux gens du voyage une offre de qualité, notamment en s'appuyant sur le délégataire de service public pour la gestion des aires, sur le coordinateur des aires du département, sur les services techniques communautaires et sur la planification communale.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps de garantir l'accueil des gens du voyage sur des aires d'accueil et d'habitat correctement entretenues et gérées. Et dans un deuxième temps de tenter d'apporter des réponses aux préconisations du nouveau SDAHGV, et également d'étudier les possibilités d'expérimentation, en étroite coordination avec les communes, une offre adaptée. Il s'agira enfin de conserver une vielle sur l'occupation des aires, sur les stationnements illicites avec le délégataire et le coordinateur départemental.

Concernant les personnes âgées (PA) et les personnes handicapées (PH) :

L'objectif poursuivi vise à renforcer et à diversifier les offres spécifiquement adaptées aux personnes dont la mobilité se trouve limitée. Qu'ils soient âgés et en perte d'autonomie, ou nécessitant une médicalisation, ou bien qu'ils soient handicapés avec une mobilité réduite ou sévère. Mais également à intégrer leurs parcours résidentiels au sein du parc « ordinaire » et participer à lever les entraves par l'adaptation de leur logement. Et par ailleurs d'analyser en continu le segment « PA/PH » et la demande pour toujours ajuster l'offre à celle-ci.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps d'appuyer et de favoriser le maintien à domicile en finançant l'adaptation notamment. De favoriser l'action des partenaires institutionnels compétents. Et dans un deuxième temps de se doter d'une vision stratégique et programmatique en étudiant plus finement la question prégnante (au vu des enjeux socio-démographiques du territoire) des PA/PH afin que la communauté de communes se dote d'une vision claire des réponses qu'il faudra adopter en termes d'offre de logements. En lien, et dans un troisième temps, porter une veille sur le logement et l'hébergement des PA/PH, les productions sociales et en VEFA adaptées/adaptables PMR, et la demande (notamment l'intégration des plus de 75 ans et des personnes handicapées dans le parc social).



AMBITION 4

GOUVERNER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGÉE

ANIMER, ACCOMPAGNER ET SENSIBILISER / OBSERVER, ÉTUDIER ET ÉVALUER

Avec son dernier chapitre, le présent projet ambitionne de renforcer son action d'une part en matière d'observation/évaluation et d'études thématiques afin de mieux définir et mieux cerner certains enjeux ; et d'autre part en développant encore la gouvernance et le rôle de chef de file de l'intercommunalité en matière d'Habitat.

Le projet ambitionne au-delà de l'amélioration des trajectoires résidentielles par le respect d'atteinte d'objectifs quantifiés, de prendre en charge la définition d'une stratégie globale « Habitat / Cadre de vie », en confortant notamment le rôle de sa gouvernance. A ce titre, il devra articuler les axes d'intervention des différents acteurs dont le syndicat mixte du SCOT, garant des grands équilibres territoriaux et sociaux ; l'État, garant notamment du droit au logement et en gestion des aides à la pierre et de l'hébergement ; le CD66, compétent sur des interventions dites « catégorielles » (publics relevant du PDALHPD) ; la Région, pilote pour les politique de l'énergie, du climat, du développement économique, et bien évidemment les communes qui conservent le droit des sols et la stratégie de développement communale. A ces partenaires institutionnels, la démarche sera à construire et à mettre en œuvre avec les bailleurs sociaux, l'EPFO, ou encore les associations...

Ainsi, est née la quatrième et dernière ambition de ce PLH réengagé : Gouverner une politique de l'habitat partagée. Et notamment renforcer les actions en matière de pilotage et de connaissance. Et pour ce faire : Animer, accompagner et sensibiliser. C'est-à-dire à renforcer l'identification de l'intercommunalité comme chef de file des politiques de l'Habitat, et du Peuplement. Notamment, au-delà d'une animation partenariale renforcée, un accompagnement des communes par un accès facilité à une ingénierie et une expertise dont dispose l'intercommunalité, et une sensibilisation toujours au plus proche du Grand Public des actions dont il peut être le bénéficiaire. Et pour ce faire enfin : Observer, étudier et évaluer. C'est-à-dire pérenniser et renforcer le triple système d'observation existant (Habitat-PLH, Foncier, Peuplement-PPGD) afin d'évaluer les politiques menées. Et par ailleurs d'approfondir un certain nombre de sujets qu'un diagnostic de PLH ne peut que balayer en menant un certain nombre d'études thématiques visant à approfondir et réévaluer l'action, et à préparer le PLH suivant.

Afin de porter cette ambition et d'organiser les démarches, trois fiches-actions ont été développées et y sont associées :

- **Piloter et animer le PLH et la politique d'attribution.**
- **Porter une ingénierie territoriale – Sensibiliser aux politiques « Habitat ».**
- **Observer et étudier le territoire, évaluer le PLH et les politiques « Habitat ».**

En synthèse,

Concernant le pilotage et l'animation du PLH et de la politique d'attribution :

L'objectif poursuivi vise à assurer une cohérence d'ensemble, à partir d'instances identifiées, en capacité de décider et d'orienter les politiques publiques. Le PLH est un document dont les

actions et les objectifs suivent une déclinaison à la fois territoriale et thématique, portée par l'intercommunalité, mais aussi par les communes, des institutionnels, les opérateurs sociaux et privés, entre autres. La démarche de PLH (couplée au PPGD) doit permettre, via des instances efficaces prenant appui sur des outils performants, à la fois de rendre compte de l'avancement des politiques auprès des élus, des partenaires et des citoyens, et parallèlement de décider des orientations à mettre en œuvre à l'avenir.

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps d'analyser plus finement et d'échanger plus largement sur la politique de l'Habitat portée par l'intercommunalité et menée conjointement avec ses partenaires : les acteurs de l'Habitat, les communes, et les services de l'État ; à savoir, sur les différents enjeux identifiés, les objectifs poursuivis et les actions mises en place. Et en parallèle, concernant la politique spécifique du Peuplement (concernant la production et les attributions de logements sociaux) d'analyser là aussi plus finement et d'échanger plus largement sur la politique à mener en collaboration avec les bailleurs sociaux, les communes et les services de l'État, et les différents réservataires (notamment contingent préfectoral) dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande pour le logement social et l'information du demandeur (PPGDLSID) et de la convention intercommunale d'attribution (CIA) débattus lors des conférences intercommunales sur le logement (CIL).

Concernant l'ingénierie territoriale et la sensibilisation aux politiques « Habitat » :

L'objectif poursuivi vise à apporter aux communes un appui dans leurs projets, de renforcer le recours à l'ingénierie et aux expertises dont bénéficie l'intercommunalité. Le second objectif concerne la nécessaire amélioration des méthodes de communication sur les dispositifs existants auprès du Grand Public, afin de les toucher au plus près, d'une part, mais également de renforcer la communication et les échanges entre les acteurs de l'habitat (accès à des tableaux de bords, aux démarches en cours...).

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps d'assurer un dialogue de proximité en accompagnant les communes dans leurs projets, de les appuyer en mettant à leur disposition l'ingénierie et l'accès aux expertises dont bénéficie le service Habitat. Dans un deuxième temps, il s'agira de développer la transversalité et les partenariats, en partageant et sensibilisant aux objectifs territoriaux de l'habitat. Et dans un troisième temps, il s'agira de renforcer la communication auprès de Grand Public en développant des plaquettes d'informations, en alimentant les pages infos des magazines de l'intercommunalité et des communes, ou encore en poursuivant la mise à jour et la communication concernant l'appli-web LLS visant l'information du demandeur.

Concernant l'observation, l'évaluation des politiques « Habitat », et l'approfondissement de thématiques... :

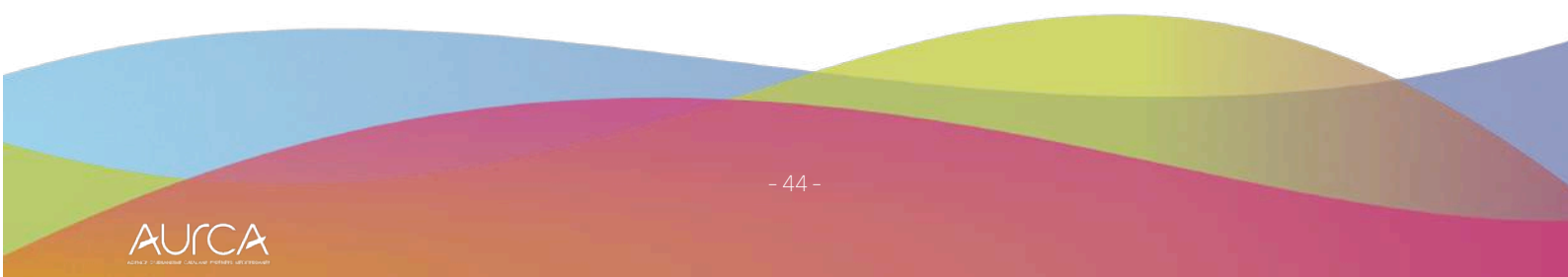
Conformément à ses obligations légales dans le cadre du suivi des démarches PLH et CIL l'intercommunalité s'est dotée d'un triple système d'observation / évaluation dédié à l'Habitat et au PLH, au Foncier, et au Peuplement (parc social et attributions) aujourd'hui très solide.

L'objectif poursuivi vise au-delà de la pérennisation du système d'observation / évaluation stratégique dans le cadre du PLH et de la CIL, à ce que l'observation vienne se renforcer sur le volet foncier, avec l'identification et le suivi des gisements fonciers. Cette observation pourra être mise en place à l'issue d'une étude foncière que l'intercommunalité souhaite initier en partenariat avec l'EPFO. Grâce à cet outil global, l'intercommunalité a pu renforcer sa connaissance sur les thématiques susvisées mais également intégrer à ses réflexions plus générales sur le devenir du territoire, les notions de dynamiques sociodémographiques et de trajectoires résidentielles. En parallèle d'une pérennisation des indicateurs identifiés (déjà très riches), il y a la nécessité de renforcer la

communication sur l'outil auprès des communes et des partenaires PLH/CIL afin de renforcer les aides à la décision et à la gouvernance.

Le second objectif vise à approfondir certains sujets, qu'un diagnostic de PLH ne peut que balayer. Ainsi, outre l'élaboration de deux études « Peuplement » en 2022 et en 2026, et une double étude foncière sur l'identification des gisements fonciers et immobiliers en 2023 et le déploiement d'une stratégie foncière intercommunale en 2024, deux autres études ont été identifiées, l'une dédiée à la question de l'impact des résidences secondaires et de la location saisonnière sur les trajectoires résidentielles des ménages en 2023 et l'autre dédié à la définition de l'offre et de la demande concernant l'adaptation du parc immobilier pour les personnes âgées et/ou handicapées en 2025...

Du point de vue de la mise en œuvre, il s'agira dans un premier temps de poursuivre et de renforcer l'observation des politiques « Habitat », « Ville » et « Peuplement, ainsi que d'ouvrir l'observatoire-web aux communes et à des partenaires cibles. Il s'agira en outre, à l'issue de l'étude foncière d'intégrer l'observation « Foncier » au dispositif déjà très complet. Il s'agira dans un deuxième temps, grâce aux observatoires, d'évaluer, d'échanger, et d'adapter le projet en permanence grâce à la production régulière de bilans. Dans un troisième et dernier temps, il s'agira enfin, de préparer le PLH3, suffisamment en amont en s'appuyant sur les bilans annuels et triennaux produits dans le cadre du PLH2 et de la CIL, et en s'appuyant par ailleurs sur une association renforcée avec les communes et le syndicat mixte du SCOT Littoral Sud.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2

ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 2 – PARTIE 1

DES AMBITIONS À L'ACTION

**LE PROGRAMME
DES ACTIONS**

LE PROGRAMME DES ACTIONS.

AMBITION 1 - RÉINVESTIR L'URBAIN :

Fiche-Action 1.1 47

Améliorer le confort du parc immobilier et lutter contre l'habitat indigne et dégradé.

Fiche-Action 1.2 48

Développer le conventionnement Anah et l'acquisition/amélioration.

Expérimenter le LAS dans l'ancien.

Fiche-Action 1.3 49

Lutter contre la vacance de longue durée.

Fiche-Action 1.4 50

Travailler le « mieux vivre » à l'échelle du quartier (not. QPV).

Minorer l'impact de la villégiaturisation.

AMBITION 2 - MAÎTRISER L'URBAIN :

Fiche-Action 2.1 51

Maintenir les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable

Mieux identifier la demande.

Fiche-Action 2.2 52

Renforcer les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable.

Mieux identifier la demande.

Fiche-Action 2.3 53

Garantir une harmonisation PLH/PLU - EPCI/communes.

Fiche-Action 2.4 54

Devenir acteur de la maîtrise foncière et immobilière.

AMBITION 3 - LOGER EN INCLUSION :

Fiche-Action 3.1 55

Élargir les solutions d'hébergements et de logements dédiées,
aux étudiants, aux apprentis, aux saisonniers...

Fiche-Action 3.2 56

Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie.

Lutter contre la cabanisation.

Fiche-Action 3.3 57

Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation.

Fiche-Action 3.4 58

Favoriser le maintien à domicile et diversifier l'offre dédiée
des personnes âgées et/ou handicapées.

AMBITION 4 - GOUVERNER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGER :

Fiche-Action 4.1 59

Piloter et animer le PLH et la politique d'attribution.

Fiche-Action 4.2 60

Porter une ingénierie territoriale - Sensibiliser aux politiques « Habitat ».

Fiche-Action 4.3 61

Observer et étudier le territoire. - Évaluer le PLH et les politiques « Habitat ».

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : 62





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 1

Action 1.1 - Améliorer le parc ancien

AMBITION 1	RÉINVESTIR L'URBAIN Améliorer le parc existant
ACTION 1.1	Améliorer le confort du parc immobilier et lutter contre l'habitat indigne et dégradé

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> Les centres ne concentrent que le 1/4 du parc immo. mais la 1/2 du parc « potentiellement indigne ». La précarité énergétique concerne environ 5% du parc, classé F ou G (passoires thermiques). Des actions de réinvestissement urbain, d'abord d'initiative communale (OPAH d'Elne, d'Argelès) et désormais menées à l'échelon supracommunal ont eu des effets tangibles (parc indigne en régression de 4 pts en 10 ans), signe de l'action des politiques publiques menées. La nouvelle OPAH intercommunale concentre ses efforts sur les centres anciens dont le QPV d'Elne : En 5 ans, les aides de l'Anah et de l'intercommunalité (OPAH + diffus) ont permis de traiter 343 logements. 22 « indignité », 60 « très dégradés », 112 « autonomie » et 196 « Habiter Mieux ». Un tiers des communes investies dans un contrat « Bourg-Centre ». 3 dans « Petite Ville de Demain ». Des situations de location ou sous-location de sous-sols ou de grenier signalés.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'attractivité des centres anciens. Améliorer la qualité du parc. Favoriser les économies d'énergies dans le parc résidentiel. Lutter contre la précarité énergétique. Lutter contre l'habitat indigne. Lutter contre les marchands de sommeil.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 1.1.1	Favoriser et subventionner les travaux d'amélioration de l'habitat
	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'amélioration du parc dans l'ancien – Déployer un subventionnement : <ul style="list-style-type: none"> Mener une étude pré-op. acquisition-amélioration parc privé (repérage, objectifs, moyens...). Elaborer un règlement opérationnel / Traiter les dossiers « FIL » / Animer, suivre et évaluer l'action. Pérenniser les actions dans le domaine 1.1 en intégrant un futur PIG66 à la fin de l'OPAH en cours. Développer une action de sensibilisation « grand public » sur les actions du FIL (flyers, presse, web...). Réaliser un cadastre solaire et thermique. Mener un retour d'expérience visant à identifier les outils réglementaires et fiscaux et leurs impacts. Porter une ingénierie aux communes sur les dossiers subventionnables (QPV, PVD, BC...). Porter une réflexion interne sur la prise de gestion déléguée des aides à la pierre de l'Etat
Objectif 1.1.2	Lutter contre l'habitat indigne
	<ul style="list-style-type: none"> Mener une étude pré-op. "Permis de louer" (repérage, objectifs, mal logement, implications...). Participer /ou renforcer le copilotage commune/EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne not. en action RHI / Appuyer les communes en mobilisant les expertises à disposition (Anah, Adil, Aurca...) Animer un COTECH thématique « Lutter contre l'habitat indigne » concernant les moyens mobilisables.
Objectif 1.1.3	Renforcer la connaissance
	<ul style="list-style-type: none"> Porter une veille renforcée sur la précarité énergétique (suivi ARS, suivi opérationnel, suivi stat, suivi DPE) / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires. Porter une veille renforcée sur les financements Anah / OPAH / sur les financements "FIL" / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, Cellule OPAH, Cellule PIG, Anah, Bailleurs sociaux, ARS, CAF, CD66, EPFO, Aurca, Cellule QPV, Cellule PVD-ORT, Cellule « Bourg centre »...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Financer l'amélioration de l'habitat et sensibiliser le GP : 2022/2027. Démarches partenariales avec les communes QPV/PVD/BC/ORT : 2022/2027. Réaliser un cadastre solaire et thermique, et communiquer dessus : 2023 Benchmark « Outils réglementaires et fiscaux » : 2024/2025. Etude pré-op « Permis de louer » : 2023/2024.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COTECH thématique « Lutter contre l'habitat indigne » 1 COMHAB dédiée OPAH-PIG /an.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études + Bilan annuel des financements + Création des supports de communication. Tenue des COTECH, et commissions programmés Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, OPAH... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,5 /6 ans (800 heures /6 ans) : 17.500 € /6 ans. Fond d'intervention pour le logement (FIL) « Amélioration » dont ingénierie : 1,1 million d'€ /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 40.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 1

Action 1.2 - Les LLS / LAS dans l'ancien

AMBITION 1	RÉINVESTIR L'URBAIN Améliorer le parc existant
ACTION 1.2	Développer le conventionnement Anah et l'acquisition/amélioration Expérimenter le LAS dans l'ancien

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> En 10 ans, à la faveur des 2 OPAH menées à Argelès-sur-Mer et à Elne, le parc privé conventionné s'est accru de manière significative : +300%. Le rythme actuel est d'une vingtaine de conventionnements par an, dont près de 60% intègrent la comptabilité SRU (LCTS/LCS). Cette captation dans l'ancien permet aux ménages les plus fragiles de se loger dans les centres, à proximité des services et commerces. Si adaptés, ils sont idéaux pour les pers. âgées / handicapés. Des conventionnements à réorienter autant que faire se peut sur des T2/T3, coeur de la demande. L'acquisition / amélioration est globalement délaissée par les opérateurs sociaux, bien que des programmes arrivent à voir le jour. Les opérateurs mettent en avant la complexité de l'intervention, la difficulté à équilibrer l'opération (rapport entre l'investissement et les loyers + subventions) et insistent sur la nécessité d'être appuyé par la collectivité.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Limiter l'artificialisation des sols. Maintenir/attirer les jeunes ménages. Développer un parc social sur l'existant. Développer et maintenir des locations à loyers abordables. Développer et maintenir des prix à l'accession abordables. Diversifier la production sociale.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 1.2.1	Identifier les gisements immobiliers
	<ul style="list-style-type: none"> Mener une étude pré-op sur l'identification de gisements immobiliers en collabo. avec les communes, les bailleurs sociaux et l'EPFO (faisabilité opérationnelle de mettre en place un portage foncier). Porter une ingénierie aux communes dans la mobilisation des gisements immobiliers / Appuyer les communes en mobilisant les expertises à disposition (Bailleurs, Anah, Adil, Aurca...)
Objectif 1.2.2	Renforcer le conventionnement Anah
	<ul style="list-style-type: none"> Subventionner le conventionnement Anah avec travaux (tout porteur de projet). Traiter les dossiers "FIL" / OPAH / Animer le dispositif / Suivre et évaluer l'action. Identifier les sorties de conventionnements en collabo. avec l'Anah / Sensibiliser les propriétaires. Porter une veille renforcée sur l'action le conventionnement Anah en centre ancien / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires. Développer une démarche partenariale renforcée avec la FDPLS et son AIVS / Suivre-évaluer l'action liée à son financement direct.
Objectif 1.2.3	Développer le parc social public en acquisition/amélioration
	<ul style="list-style-type: none"> Subventionner les opérations d'acquisition amélioration de PSLA et BRS (Bail Réel Solidaire). Mettre en place un système de saisie des bailleurs sociaux lorsqu'il y a une DIA qui potentiellement pourrait les intéresser (pour du LLS ou PSLA) de la DIA stratégique à la cession au bailleur. Etudier et expérimenter le BRS (sous réserve de la création d'un OFS66) / Baux emphytéotiques... Porter une veille renforcée sur l'action des bailleurs sociaux en centre ancien / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, Anah, Adil, Bailleurs sociaux, CD66, EPFO, FDPLS, DDTM...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Financer l'accession dans l'ancien, le conventionnement travaux et sensibiliser le GP : 2022/2027. Etude pré-op sur les gisements fonciers en centre ancien : 2023. Démarche partenariale avec les communes étude pré-op des gisements immobiliers / saisies : 2024. Benchmark « LAS dans l'ancien et BRS » : 2025.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COMHAB dédiée OPAH-PIG / an. 1 COFIL dédié au suivi des études.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études + Bilan triennal des financements + Mise en place du parcours DIA / bailleurs/ Tenue des commissions programmés. Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,4 /6 ans (600 heures /6 ans) : 13.000 € /6 ans. Fond d'intervention pour le logement (FIL) « Amélioration » dont ingénierie : 500.000 € /6 ans. Aides directes aux partenaires : 12.500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 15.000 € /6 ans.



ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRIS
Communauté de Communes



FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 1

Action 1.3 - Le parc vacant

AMBITION 1	RÉINVESTIR L'URBAIN Améliorer le parc existant
ACTION 1.3	Lutter contre la vacance de longue durée

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> Seuls 1100 log. relèveraient d'une vacance « dure » (vacants depuis plus de 24 mois consécutifs). Soit 2.1% du parc immobilier. Les raisons : rétention effective de la part du propriétaire (pas envie de louer et/ou Airbnb), impossibilité de vendre ou de louer (pour des raisons liées à la demande ou à la salubrité). A 5 ans, cette vacance tombe à 650 log. (1.3%). A 10 ans, à moins de 400 log. (0.8%). Enfin, sur ces 400 log., le tiers ne répondraient pas aux critères minimums de salubrité et de confort. Ainsi, cela signifie que seuls 300 à 600 logements -aptes à l'occupation- font l'objet d'une rétention prolongée et probablement volontaire. Soit moins de 1,5% du parc immobilier de l'EPCI, et 4x inférieur à celui observé sur la plaine du Roussillon. Marquant les tensions du marché. La vacance « dure » représente 6% des logements dans les centres anciens (contre 1% ailleurs). En augmentation de 1 point en 10 ans, c'est un signe de la perte d'attractivité et de compétitivité de ces derniers. Ainsi, 1 logement sur 15 serait inoccupé dans les centres anciens. 8 communes sur 15 appliquent une THLV (taxe d'habitation sur le logement vacant).
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le réinvestissement urbain. Limiter l'artificialisation des sols. Remettre sur le marché des logements non occupés. Fluidifier le marché immobilier.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 1.3.1	Identifier les logements mobilisables
	<ul style="list-style-type: none"> Mener une étude pré-op sur l'identification de gisements de logements vacants mobilisables en collabo. avec les communes, les bailleurs sociaux, la FDPLS (faisabilité opérationnelle). Porter une ingénierie aux communes dans la mobilisation des gisements immobiliers / Appuyer les communes en mobilisant les expertises à disposition (Bailleurs, Anah, Adil, Aurca...). Porter une veille renforcée sur la vacance + une étude synthétique qualifiante / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires.
Objectif 1.3.2	Accompagner et Inciter les propriétaires
	<ul style="list-style-type: none"> Créer une cellule d'accompagnement des propriétaires / développer des partenariats afin de faciliter les démarches du propriétaire. Mener un retour d'expérience et produire une note technique visant à identifier les outils réglementaires et fiscaux, ainsi que leurs impacts (not THLV) en vue d'un positionnement. Développer la sensibilisation / communication en direction du GP (flyers, presse, web...).

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI Partenaires : Communes, Anah, Région, CD66, Adil, EPFO, FDPLS, Ademe, Aurca...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Financer la remise sur le marché de vacants avec travaux, le conventionnement travaux et sensibiliser le GP : 2022/2027. Démarche partenariale avec les communes étude pré-op des gisements immobiliers / saisies : 2024. Benchmark « Outils réglementaires et fiscaux » : 2024/2025. Créer une cellule d'accompagnement des propriétaires : 2024.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COMHAB dédiée OPAH-PIG /an. 1 COPIIL dédié au suivi des études.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études, des notes + Bilan triennal des financements + Mise en place des partenariats. Tenue des commissions programmés Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,3 /6 ans (400 heures /6 ans) : 9.000 € /6 ans. Fond d'intervention pour le logement (FIL) « Amélioration » dont ingénierie : 56.500 € /6 ans. Aides directes aux partenaires : 12.500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 20.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 1

Action 1.4 - Le Mieux vivre dans l'ancien

AMBITION 1	RÉINVESTIR L'URBAIN Améliorer le parc existant
ACTION 1.4	Travailler le « mieux vivre » à l'échelle du quartier (not. QPV) Minorer l'impact de la villégiaturisation

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> • Si 1 logement sur 15 relève d'une vacance « dure » (vacants depuis plus de 24 mois consécutifs) dans les centres anciens. Cumulé à la vacance « frictionnelle, cumulé aux résidences secondaires (qu'il s'agisse de vrais log. de villégiature, ou de vrais log. vacants mal déclarés à la TH), cumulé à la location saisonnière (type Airbnb). Le paysage dit « de volets clos » finit par impacter 4 log. sur 10. • Ce paysage de « volets clos », cumulé à la part importante des rés. principales locatives (souvent louées à des ménages précaires par des propriétaires qui ne sont pas pour autant aisés), représentent ainsi jusqu'à 7 ou 8 log. sur 10, ce qui n'inscrit pas les centres anciens dans une dynamique positive d'entretien du parc. Et qui impacte par contre-coup la qualité et l'ambiance des espaces publics. • De nombreuses initiatives sont initiées afin d'améliorer les centres anciens depuis la qualité du logement jusqu'à des réflexions relevant de projets urbains : OPAH, Opé. « façades », QPV d'Elne, PVD Banyuls-sur-Mer, Elne, Port-Vendres, 6 communes en « Bourg centre », réflexion sur une ORT... • 25 à 30% du parc touristique serait proposé à la location saisonnière par leurs propriétaires, ce qui génère une compétition frontale entre les locataires traditionnels et les touristes.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> • Surveiller et prévenir une fragilisation des centres villes et des copropriétés. • Maintenir des logements en résidences principales et ramener des propriétaires-occupants. • Limiter l'impact des meublés de tourisme.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 1.4.1	Mobiliser les résidences secondaires et limiter leur construction
	<ul style="list-style-type: none"> • Mener une étude pré-op sur l'identification de gisements de rés. secondaires en UA (assimilables à des log. vacants) en collabo. avec les communes, la FDPLS et les bailleurs (faisabilité opérationnelle). • Porter une ingénierie aux communes dans la mobilisation des gisements immobiliers / Appuyer les communes en mobilisant les expertises à disposition (Bailleurs, Anah, Adil, Aurca...) • Mobiliser les meublés touristiques sous-loués et les rés. secondaires pour loger les étudiants et les saisonniers (lien avec Action 3.1). • Rechercher des retours d'expérience visant à identifier les outils réglementaires et fiscaux, ainsi que leurs impacts (not "surf. Log min/max sur les productions en VEFA) en vue d'un positionnement
Objectif 1.4.2	Surveiller les copropriétés et l'impact du « Airbnb »
	<ul style="list-style-type: none"> • Porter une veille renforcée sur la copropriétés fragiles + une étude synthétique qualifiante (produire un repérage) + COTECH dédié / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires / Réflexion sur un volet préventif. • Mener une étude « Villégiaturisation et impacts » + une veille renforcée sur le parc de villégiature et le "Airbnb" + COTECH dédié / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager...
Objectif 1.4.3	Accompagner le « Mieux vivre » en centre ancien
	<ul style="list-style-type: none"> • Porter une ingénierie aux communes pour leurs actions "Mieux vivre" dans les centres anciens et not. QPV, PVD, BC, ORT... / Les appuyer en mobilisant les expertises (Bailleurs, Anah, Adil, Aurca...). • Porter une veille renforcée sur les centres anciens (peuplement, sécurité, ...) avec les CCAS pour identifier les signaux faibles de "glissement", de "fragilité" / Animer l'action - Définir les indicateurs.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote : CCACVI • Partenaires : Services urba. des communes, Cellule QPV-Elne, Cellule PVD-ORT, CCAS, EPFO, Anah, Aurca, Région, CD66, asso...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> • Démarches partenariales avec les communes QPV, PVD, BC, ORT : 2022/2027. • Etude sur l'impact de la villégiaturisation et de la location saisonnière : 2023. • Veille renforcée sur les copropriétés fragiles + étude synthétique : 2023 + 2024.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> • 1 COTECH thématique « Villégiaturisation du littoral et logement permanent » /3 ans. • 1 COTECH thématique « Porter une veille sur les copropriétés fragiles » /6 ans. • 1 COMHAB /6 ans.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> • Réception des études, des notes techniques. • Tenue des COTECH et commissions programmés. • Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> • ETP dédié 0,3 /6 ans (400 heures /6 ans) : 13.000 € /6 ans. • Fond d'intervention pour le logement (FIL) « Amélioration » dont ingénierie : 30.000 € /6 ans. • Etudes, Observations, Communications : 95.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 2

Action 2.1 - Le locatif mixte

AMBITION 2	MAÎTRISER L'URBAIN <i>Produire en solidarité et en sobriété</i>
ACTION 2.1	Maintenir les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable - Mieux identifier la demande

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> Le parc locatif social, par ses loyers nettement inférieurs au prix du marché (50% de moins), remplit une fonction essentielle dans le log. des + fragiles (bien que 80% de la pop. soit en droit au regard de ses revenus et sa situation à intégrer le parc social), mais génère une tendance à la sédentarisation. Le parc locatif privé ou abordable (LLP/LLA), par son <i>turn over</i> beaucoup plus cadencé, remplit une fonction essentielle dans le renouvellement générationnel (rôle clef dans la décohabitation des jeunes du domicile parental ou lors de séparation...) et le « délestage » social, car facilement mobilisable. Un taux d'équipement LLS (sens de la comptabilité SRU) de 11%, en forte progression (+34% en 7 ans), mais reposant sur une géographie contrastée (15% de LLS sur un secteur Elne / Argelès / Côte-Vermeille contre 5% sur un secteur Tech / Albères). 1200 demandes d'attribution LLS /an (dont 20% relèvent potentiellement du DALO). Une demande qui se concentre sur l'axe Elne / Argelès (57%) ; et qui souhaite majoritairement des T2-T3 (77%).
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'offre de production de LLS. Suivre le marché de la promotion immobilière. Adapter l'offre locative à la demande. Chercher à influencer sur la chaîne de production. Maîtriser les leviers de la planification urbaine.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 2.1.2	Orienter et favoriser la production LLS
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une note technique "Aide à la pierre" à destination de la DDTM/Bailleurs/commune visant à identifier les objectifs poursuivis par l'EPCI dans sa stratégie territoriale en matière d'offre locative aidée (quantitatif et qualitatif). Accompagner les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs dans l'inscription d'un principe général de prod. LLS dans le règlement et les OAP des PLU (respect SCOT/PLH) / Identifier avec les communes des SMS LLS éventuels et complémentaires. Mener une réflexion sur une expérimentation "Surf. log min/max" sur les productions en VEFA (afin de limiter la prod. RS sur le littoral / afin d'appuyer la prod T2/T3 ailleurs) Animer un COTECH "Production LLS" avec les bailleurs et les promoteurs Porter une réflexion interne sur la prise de gestion des aides à la pierre de l'Etat
Objectif 2.1.2	Surveiller le marché, la prod. et la demande LLS - Analyser et réajuster
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une note technique sur le marché de la promotion immobilière / Veille sur les valeurs locatives LLS/LLP et les cessions issues de la promo. immo. LLP. Porter une veille renforcée sur les financements Etat LLS-PSLA / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires / Note annuelle de prod. Porter une veille renforcée sur le parc LLS (not. log. communaux) / LLP / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Appli web du demandeur / Note technique annuelle sur la prod. LLS. Porter une veille renforcée sur la demande sociale et les attributions LLS / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Appli web du demandeur / Note technique annuelle sur les attrib. (lien CIL).

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI Partenaires : Communes, Etat, EPFO, Action Logement, Adil, opérateurs sociaux et privés...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Note technique « Aide à la pierre LLS » : 2022/2023. Etablissement d'un suivi des financements et des cessions : 2023. Démarches partenariales avec les communes sur l'inscription des OAP-LLS et SMS-LLS : 2023/2027. Note technique sur le marché immobilier / sur la défiscalisation : 2025. Evaluer l'impact d'un subventionnement LLS : 2025.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COTECH thématique « Produire de la location aidée : sociale ou abordable » CIL /an / 1 COMHAB /6 ans.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études, des notes + Bilan triennal des attributions, des prod. LLS + Loc défiscalisées. Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,5 /6 ans (800 heures /6 ans) : 17.500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 25.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 2

Action 2.2 - L'accession aidée

AMBITION 2	MAÎTRISER L'URBAIN <i>Produire en solidarité et en sobriété</i>
ACTION 2.2	Renforcer les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable - Mieux identifier la demande

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> L'accession à la propriété reste l'objectif ultime d'un parcours résidentiel. Elle représente ainsi plus de la moitié de la production de logements neufs. Dont un tiers concerne de la primo-accession. Pour autant, le marché de la construction neuve (dont le prix du m² est supérieur de 20 à 30% à la moyenne de la plaine du Roussillon, elle même supérieure de 20% à la moyenne nationale), et le marché de l'immobilier ancien (dont le prix du m² est lui aussi supérieur de 15 à 20% à la moyenne de la plaine du Roussillon) particulièrement sélectifs rendent difficilement pénétrable le marché par les primo-accédants et laissent courir un risque permanent de fuite des ménages modestes (au premier chef : les jeunes couples, les jeunes familles) souhaitant accéder à la propriété. Devant ce constat, les communes de l'EPCL ont consenti de lourds investissements. Ainsi, en moyenne, 20% des ménages accédant à la propriété bénéficient de l'action de la collectivité.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir les jeunes ménages. Développer l'offre de production de LAS. Adapter l'offre LAS à la demande. Chercher à influencer sur la chaîne de production. Maîtriser les leviers de la planification urbaine.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 2.2.1	Orienter et favoriser la production LAS
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une note technique "Aide à la pierre" à destination de la DDTM/Bailleurs visant à identifier les objectifs poursuivis par l'EPCL dans sa stratégie territoriale en matière d'offre d'accession aidée. Accompagner les communes pour inscrire un principe général de prod. LAS dans le règlement et les OAP des PLU (respect SCOT/PLH) / Identifier avec les communes des SMS LAS complémentaires. Veille renforcée avec les communes afin d'identifier la primo-accession (PSLA, parcelles communales ou à tarif négocié...) Animer un COTECH "Production LAS" avec les bailleurs, les promoteurs et les aménageurs
Objectif 2.2.2	Expérimenter de nouvelles formes de LAS
	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher des retours d'expérience préalable et expérimenter le BRS (sous réserve de la création d'un OFS66) / Baux emphytéotiques... Chercher à expérimenter des PSLA verticaux / semi-collectif (identifier le marché potentiel)
Objectif 2.2.3	Surveiller le marché, la prod. et la demande LAS - Analyser et réajuster
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une note technique sur la demande LAS/LAP (identifier le public cible) / Veille sur les valeurs de cessions LAS/LAP / Identifier la revente des LAS (zoning PSLA, lot. com...) Porter une veille renforcée sur les financements Etat LLS-PSLA / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires / Note triennale de prod. Porter une veille renforcée, avec l'appui des communes sur la demande en LAS et LAS primo-accession / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Note technique triennale d'attrib.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, Etat, EPFO, Action Logement, Adil, opérateurs sociaux et privés...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Note technique « Aide à la pierre LAS » : 2022/2023. Démarches partenariales avec les communes sur l'inscription des OAP-LAS et SMS-LAS : 2023/2027. Benchmark « LAS-BRS » : 2024/2025. Note technique sur le marché foncier : 2025. Evaluer l'impact de subventionnements LAS : 2025.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COTECH thématique « Produire de l'accession aidée à la propriété : sociale ou abordable ». CIL /an / 1 COMHAB /6 ans.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études, des notes + Bilan triennal des prod. LAS-PSLA + LAS-abordables. Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,3 /6 ans (500 heures /6 ans) : 10.500 € /6 ans. Aides directes aux partenaires : 16.500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 25.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 2

Action 2.3 - L'urbanisme et l'habitat

AMBITION 2	MAÎTRISER L'URBAIN <i>Produire en solidarité et en sobriété</i>
ACTION 2.3	Garantir une harmonisation PLH/PLU - EPCI/communes

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> Le diagnostic l'a démontré, l'urbanisation du territoire répond globalement, et de façon « comptable » aux exigences du SCOT et du PLH, en matière de mixité sociale des programmes d'une part, en matière de rationalisation foncière d'autre part. Pour autant la qualité urbaine, la qualité architecturale ne sont pas toujours au rendez-vous. Ce qui peut engendrer une frustration pour les habitants, la commune, et impacter l'image du territoire. Les BE des communes peuvent parfois rencontrer des difficultés dans la traduction du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT et/ou du programme d'actions et d'objectifs du PLH, d'une part en amont, lors de la rédaction des OAP et des règlements des PLU ; et d'autre part en aval, lors de la production de pré-projets opérationnels. Ce fait jour, la nécessité de mieux appuyer les communes dans leurs projets, leurs programmations et de chercher à systématiser le recours à l'ingénierie et à l'expertise là où elle se trouve.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mise en œuvre des objectifs du PLH grâce à la planification urbaine. Prendre en compte la politique de l'habitat dans les opérations d'aménagement. Faire connaître les besoins locaux de l'habitat aux acteurs de l'aménagement.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 2.3.1	Accompagner la traduction de la pol. interco. de l'Habitat dans les PLU
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une note technique "Habitat : SCOT/PLH/PLU" visant à traduire réglementairement les dispositions "Logement/Habitat" SCOT/PLH dans les PLU (à destination des techniciens, des BE) Porter une ingénierie aux communes dans l'évolution de leurs doc. d'urbanisme, sur les OAP "Habitat" / Sensibiliser aux politiques "Habitat" et à l'intégration de la démarche PLH Accompagner les communes/ les BE dans l'élaboration des pré-projets opérationnels en OAP - Améliorer la collaboration interservices et entre l'interco. et la commune Animer un COTECH "le quartier d'habitat de demain" avec bailleurs, promoteurs et aménageurs, BE spécialisé démarche HQE ou DD.
Objectif 2.3.2	Analyser la qualité des opérations d'aménagement
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une étude visant à analyser a posteriori l'urbanisation effective des quartiers sortis de terre et vérifier l'adéquation SCOT/PLH/PLU (DOO/PA-PI/OAP-règlement) / regard critique (ce qui a fonctionné, ce qui n'a pas fonctionné). Porter une veille renforcée, avec l'appui des communes sur le suivi des OAP, des PA, des PC et l'adéquation PLH / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Note technique Porter une veille renforcée sur la réalisation de la prog. immobilière inscrite au PLH2 / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Note tech.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, Services CCACVI, SCOT, CAUE, Aurca, EPFO, aménageurs, promoteurs, BE, Région...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Association aux projets portés par les communes : 2022/2027. Note technique « Habitat : Traduire le SCOT et le PLH » : 2023. Etude « sensible » sur l'urbanisation a posteriori : 2025.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COTECH thématique « Le quartier d'habitat de demain ». 1 COMHAB /6 ans.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études, des notes techniques. Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés. Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,3 /6 ans (500 heures /6 ans) : 10.500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 15.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 2

Action 2.4 - Le foncier

AMBITION 2	MAÎTRISER L'URBAIN <i>Produire en solidarité et en sobriété</i>
ACTION 2.4	Devenir acteur de la maîtrise foncière et immobilière

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> La conjoncture économique actuelle reste incertaine pour les acteurs du Bâtiment (commandes, fiscalité, Pinel, RE2020, conditions d'accès à l'emprunt qui se resserre, inflation...), pour autant 500 à 550 logements neufs sont autorisés chaque année. Un rythme d'une grande stabilité. L'intercommunalité dispose de capacités foncières à vocation d'habitat inscrites aux PLU des communes suffisantes (±250 ha en secteurs U et AU ouverts) pour répondre à la demande du PLH2, mais en réalité peu de maîtrise communale. Le foncier reste aux mains des opérateurs privés, ce qui rend dépendante la politique de l'Habitat. Les dernières ZAD sont en cours d'urbanisation / Pas de création connue. Le SCOT devrait prochainement lancé se « climatiser » afin d'intégrer les orientations de la loi Climat & Résilience, et notamment afin de tenir compte de l'objectif ZAN2050. Dans ce contexte, le PLH doit identifier les gisements disponibles afin de construire une stratégie pour son développement futur.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Anticiper/préparer la raréfaction du foncier disponible. Contenir les prix du marché. Faciliter la production d'une offre abordable. Favoriser le développement d'une offre en adéquation avec les politiques de l'habitat. Chercher à mieux maîtriser la chaîne de production.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 2.4.1	Définir une stratégie d'actions foncières - Identifier et combler
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une étude partenariale avec l'EPFO portant sur le foncier et l'immobilier de reconversion - (Volet foncier - Identification des gisements foncières et immobiliers stratégiques). Produire un plan d'action foncière à 20 ans sur la question du développement urbain (contexte loi CR) Animer un COTECH « Foncier : Réinvestir & Maîtriser ».
Objectif 2.4.2	Soutenir les communes dans leur captation de foncier stratégique
	<ul style="list-style-type: none"> Porter une ingénierie / une action "facilitatrice" sur la captation du foncier stratégique / Appuyer les communes en mobilisant les expertises à disposition afin d'évaluer la rentabilité opérationnelle (EPFO, Safer, Aurca...). Développer une action de sensibilisation et/ou un partenariat / communication en direction des communes sur les actions de l'EPFO, de la Safer... Mener un benchmark et produire une note technique visant à identifier les outils réglementaires et fiscaux, ainsi que leurs impacts (not MTFPNBMU, éxo TF/TA) en vue d'un positionnement.
Objectif 2.4.3	Observer le marché foncier
	<ul style="list-style-type: none"> Produire une note technique / Veille sur les valeurs de cessions foncier agricole, foncier constructible. Porter une veille renforcée sur le foncier (gisements, valeurs de marché, constructible) / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Partager avec les communes et les partenaires / Note triennale de suivi.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, EPFO, SCOT, Aurca, Safer...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Convention EPFO : 2022/2023. Etude partenariale sur le foncier avec l'EPFO : 2023. Plan d'action foncière : 2024 Benchmark « Outils réglementaires et fiscaux mobilisables » / Note technique : 2024/2025 Note technique sur le marché foncier : 2025
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COTECH thématique « Foncier : Réinvestir & Maîtriser ». 1 COPIL dédié au suivi des études. 1 COMHAB /6 ans.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études, des notes + Bilan triennal des capacités foncières. Tenue des COTECH et commissions programmés. Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,4 /6 ans (650 heures /6 ans) : 14.000 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 95.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 3

Action 3.1 - Les jeunes

AMBITION 3	LOGGER EN INCLUSION <i>Appuyer les déploiements du PDALHPD/SS et du SDAHGV</i>
ACTION 3.1	Élargir les solutions d'hébergements et de logements dédiées, aux étudiants, aux apprentis, aux saisonniers...

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<p>Plaine du Roussillon - Site universitaire de Perpignan :</p> <ul style="list-style-type: none"> Baisse des effectifs étudiants de 15% en 10 ans. 25% des étudiants logés dans le parc dédié - Un très bon taux d'équip. de 22 log. / 100 étudiants. Pas de tensions particulières - Pas de besoins ciblés par les SRLE et SRESRI. <p>Sur la CCACVI, spécifiquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Difficultés de log. des étudiants BTS à Argelès (200 jeunes) - « Des jeunes renoncent à étudier ici ». Ouverture d'un centre de sommellerie à Banyuls - « Pas de centre d'hébergement prévu ». Recours au Système D' pour les apprentis, les saisonniers (800 à 1500 pers.) - Pas de filière organisée. Les 18-25 ne représentent plus que 1 à 2% des ménages (-25% en 10 ans) - Tropisme de Perpignan. Attribution LLS : sous-représentation des -30 ans.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir les jeunes sur le territoire. Favoriser le parcours résidentiel des jeunes-les accompagner. Diversifier les solutions de logement. Développer le parc locatif studio/T2 (en privé et en social)- connecter l'offre à la demande. Développer une offre visant l'accueil des étudiants. Développer une offre visant l'accueil des jeunes en mobilité, apprentis, des saisonniers.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 3.1.1	Analyser les enjeux / Développer des réponses concertées
	<ul style="list-style-type: none"> Mener et suivre la mise en oeuvre de l'étude conjointe CD66/PMM/CCACVI/CAF/Etat sur le log. des jeunes. Animer un COTECH « Le logement et l'hébergement des jeunes ». Animer un COTECH « L'hébergement des saisonniers ».
Objectif 3.1.2	Impulser le déploiement de structures dédiées
	<ul style="list-style-type: none"> Rechercher des retours d'expérience et étudier la faisabilité de mobilisation des internats à destination des saisonniers (lycée Bourquin not.) / Rechercher un prestataire pour conventionner. Porter une ingénierie / une action "facilitatrice" sur la production de structures dédiées PJ/PS de type résidences étudiantes (pour les étudiants BTS) et FJT (pour les apprentis et les saisonniers).
Objectif 3.1.3	Impulser le déploiement de solutions au sein du parc privé
	<ul style="list-style-type: none"> Développer une démarche partenariale renforcée avec le BIJ - action conjointe d'information des jeunes, disposition Génération part'age / Suivre-évaluer l'action liée à son financement direct. AMI copropriétés : développer l'optimisation des meublés touristiques et des résidence secondaires pour loger les travailleurs saisonniers et les étudiants. Soutenir le dispositif d'Action Logement "Louer pour l'emploi".
Objectif 3.1.4	Veiller au logement au sein du parc social
	<ul style="list-style-type: none"> Porter une veille renforcée sur la production de petits logements. Sensibiliser la promotion immobilière et les bailleurs sociaux. Porter une veille renforcée sur la demande sociale « -30 ans » / Intégrer le suivi à l'Obs. + Note tech.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, Etat, Région, CD66, CAF, CROUS, Centre de formations, Bailleurs, Action Logement, gestionnaires, opérateurs sociaux, URHAJ, BIJ, MTS, OTI, asso...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Etude partenariale sur le logement et l'hébergement des jeunes (livrée en 2021) : Actions 2022/2024. Etude AMI Copropriétés : 2022. Démarches partenariales BIJ / Action Log / : 2023. Benchmark « Mobilisation des internats » : 2024. Appuyer la prod. de structures dédiées : 2023/2027.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 2 COTECH thématique « Hébergement des jeunes » / « Hébergement des saisonniers ». Zoom « Jeunes » en CIL /an et en COMHAB /an.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études + Bilan triennal des attributions Jeunes + Conventions effectives. Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés. Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,3 /6 ans (500 heures /6 ans) : 10.500 € /6 ans. Aides directes aux partenaires : 7.500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 10.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 3

Action 3.2 - Les ménages précaires

AMBITION 3	LOGGER EN INCLUSION <i>Appuyer les déploiements du PDALHPD/SS et du SDAHGV</i>
ACTION 3.2	Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie Lutter contre la cabanisation

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<p><u>Plaine du Roussillon - Perpignan :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Perpignan concentre 80% de l'offre d'hébergement du 66. Taux d'équipement de 1 place /450 hab. En 10 ans : BOP177 +161 places, BOP303 +124 places, IML +40 places. <p><u>Sur la CCACVI, spécifiquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'EPCI respecte ses obligations légales (loi MOLLE) mais ne compte que 1 place /1000 hab. Le « 115 » estime (sur le secteur Céret / Argelès) à 50 à 100 pers. sans-abris ou en habitat précaire. Offre locative PLAI faible mais en nette progression - Offre IML-ALT dans la moyenne du 66. Besoin de compléter le dispositif 'Saint-Joseph' via 'Maison-Relais' et/ou captation parc privé. Cabanisation <i>-relativement-</i> contenue. Impacts positifs Charte + LUCCA. 18% des ménages sous le seuil de pauvreté (contre 25% pour la plaine du Roussillon).
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Développer le parc locatif très social et not. l'IML/ALT- Connecter l'offre et la demande. Accompagner le parcours résidentiel des ménages précaires. Favoriser le relogement. Accompagner/faciliter le PDALHPD. Suivre la cabanisation.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 3.2.1	Veiller à la prise en compte des ménages les plus précaires
	<ul style="list-style-type: none"> Suivre les dossiers en CCAPEX et/ou en sous-préfecture sur la prévention des expulsions. Porter une veille renforcée sur la demande sociale "DALO/PDALHPD" / 1er quartile et les attributions LLS /Valoriser les publics précaires dans la "Cotation de la demande" / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / bilan annuel devant la CIL/ Note technique triennale sur les attrib. / Veille sur le contingent de réservation. Porter une veille renforcée sur la cabanisation avec l'appui des communes et de la LUCCA - Formaliser un partenariat DDTM pour un retour triennal sur les procédures engagées / Mener un recensement / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Note technique triennale d'information/partage de la connaissance. Animer un COTECH "Les parcours ascendants" avec les bailleurs, le CHRS, les signataires PDALHPD (déclinaison locale).
Objectif 3.2.2	S'assurer du développement de solutions adaptées
	<ul style="list-style-type: none"> Veille sur le parc capté IML-Sous-loc-PLAI, PLAI-adapté-LCTS / Suivre les financements et alerter / Répertoire l'offre dédié sur le territoire et sur la plaine - Communiquer au Grand Public. Accompagner la déclinaison des objectifs opérationnels du PDALHPD localement (Maison Relais, IML, captation parc privé) / Mener une action proactive et facilitatrice avec les communes notamment concernant les femmes violentées. Développer le partenariat avec la FDPLS / Suivre-évaluer l'action liée à son financement direct / Promotion de l'AIVS. Sensibiliser le Grand public / Communiquer sur les aides à l'accès au logement.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, DDTM, LUCCA, DDETS, CD66, gestionnaire, FDPLS, opérateurs sociaux, autres partenaires identifiés au PDALHPD, asso...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Développer la cotation de la demande LLS + Veille renforcée : 2023. Répertoire de l'offre dédié : 2023. Renforcer la collaboration avec la LUCCA / Note technique d'info. partenariale : 2025. Appuyer la prod. de places dédiées et/ou la captation IML/ALT/LCTS : 2022/2027.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COTECH thématique « Les parcours ascendants » Zoom « DALO/PDALHPD/1erQuartile » en CIL /an et en COMHAB /an.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Répertoire de l'offre dédié + Bilan triennal des attrib. 1erQuartile + Conventions effectives + CCAPEX. Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,3 /6 ans (550 heures /6 ans) : 11.500 € /6 ans. Aides directes aux partenaires : 7500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 10.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 3

Action 3.3 - Les gens du voyage

AMBITION 3	LOGGER EN INCLUSION <i>Appuyer les déploiements du PDALHPD/SS et du SDAHGV</i>
ACTION 3.3	Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<p>Plaine du Roussillon :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 aires d'accueil et d'habitat (AAH) + 4 aires de grand passage (AGP). • 150 ménages en ancrage sur 10 sites (dont 6 illicites). • Taux d'équipement AAH de 1 emplacement / 1670 hab. et AGP de 9 emplacements / 1110 hab. <p>Sur la CCACVI, spécifiquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les « gens du voyage » ne représentent que 0.1% des ménages. • L'EPCI respecte ses obligations légales (loi AHGV) et compte 1 places AAH / 770 hab. • 2 AAH + 0 AGP. 11 ménages en ancrage sur 1 AAH. Des stationnements illégaux demeurent. • Des dégradations signalées. Une délégation de service public mise en place (VAGO). • Prescriptions SDAHGV 2021 : création de terrains de 'délestage' pour le grand passage (200 places). • Recommandations SDAHGV 2021 : Réhab. partielle AAH Elne / MOUS visant la création de 11 TFL.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les besoins des gens du voyage. • Développer des réponses adaptées et/ou expérimentales. • Accueillir dignement les gens du voyage. • Appliquer le SDAHGV. • Surveiller les stationnements illégaux.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 3.3.1	Garantir un accueil de qualité aux gens du voyage
	<ul style="list-style-type: none"> • Financer et suivre le coordinateur. • Financer et suivre la délégation de service public VAGO. • Accompagner la déclinaison des objectifs opérationnels du SDAHGV localement : aire(s) de délestage. • Réaliser les travaux de rafraîchissement des deux aires. A Argelès: peinture des locaux, réhabilitation de la zone de détente. A Elne, réhabilitation du local de détente, création d'une zone ombragée et mise en sécurité des locaux.
Objectif 3.3.2	Faciliter l'émergence de solutions d'habitat adapté
	<ul style="list-style-type: none"> • Recenser auprès des communes les terrains propices à la réalisation d'opération de terrains familiaux publics ou privés. • Porter une ingénierie / une action "facilitatrice" sur la production de terrains familiaux / de log. dédiés Gens du Voyage. • Animer un COTECH "Les gens du voyage, du grand passage à l'habitat de droit commun" avec les bailleurs, VAGO, les signataires SDAHGV (déclinaison locale).
Objectif 3.3.3	Porter une veille sur le bon accueil
	<ul style="list-style-type: none"> • Mener une veille avec le délégataire (veille sociale / veille matérielle) / Remise d'un rapport périodique (hebdo. et annuel) par le prestataire. • Mener une veille avec le coordinateur départemental sur l'accueil sur le territoire / Mener une veille périodique sur les stationnements illégaux / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Note technique triennale d'information / partage de la connaissance.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote : CCACVI. • Partenaires : Communes, DDTM, VAGO, opérateurs sociaux, financeurs, asso...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> • Appuyer et financer le coordinateur GV66 / le délégataire VAGO : 2022/2027. • Appuyer et financer les travaux nécessaires des AAH : 2022/2026. • Accompagner les objectifs opérationnels du SDAHGV : Création de TPPGP + MOUS : 2023/2025 • Note technique partenariale d'information GV : 2025. • Recenser avec les communes les terrains propices aux TPPGP et aux TFL : 2025/2026.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> • 1 COTECH thématique « Les gens du voyage, du grand passage à l'habitat adapté ». • Zoom « GV » en CIL / an / et en COMHAB / an.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> • Réception des notes techniques + Bilan triennal des attrib. GV + Rapports VAGO et coordinateur 66. • Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés. • Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> • ETP dédié 0,2 / 6 ans (300 heures / 6 ans) : 6000 € / 6 ans. • Aides directes aux partenaires : 9.000 € / 6 ans / VAGO : Hors budget / Travaux : Hors budget. • Etudes, Observations, Communications : 10.000 € / 6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 3

Action 3.4 - Les pers. âgées & handicapées

AMBITION 3	LOGGER EN INCLUSION <i>Appuyer les déploiements du PDALHPD/SS et du SDAHGV</i>
ACTION 3.4	Favoriser le maintien à domicile et diversifier l'offre dédiée des personnes âgées (PA) et/ou handicapées (PH)

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<p>Sur la CCACVI, spécifiquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les + de 75 ans représentent 25% des ménages. • 15% de la pop. totale âgée de + de 75 ans (augmentation des 4ème et 5ème âges). • ±15% de la pop. en situation de handicap (AAH en hausse de 14% sur 6 ans). 5% en mobilité réduite. • Taux d'équipement EHPAD+EHPA+USLD inf. de 30% à la moyenne nationale. Taux qui se dégrade. • Taux d'équipement SSIAD+SPASAD inf. de 10% à la moyenne nationale. • Net développement d'une offre dédiée non médicalisée (type 'résidence service sénior') : +187%. • Nécessité de renforcer l'adaptation du parc à la perte d'autonomie et du maintien à domicile • Nécessité de renforcer l'offre dédiée, médicalisée ou non, habilitée ou non. • Des interrogations sur l'accès aux EHPAD compte-tenu du niveau des ressources.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> • Développer la mixité intergénérationnelle. • Adapter le parc au maintien à domicile. • Soutenir la production de structures dédiées, d'habitat inclusif et les solutions en logement ordinaire. • Développer le parc locatif adapté studio/T2 (en privé et en social) - connecter l'offre et la demande. • Accompagner/faciliter l'application du schéma des solidarités.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 3.4.1	Appuyer et favoriser le maintien à domicile
	<ul style="list-style-type: none"> • Financer et communiquer sur l'adaptation du parc et les aides « maintien à domicile » (OPAH, PIG...).
Objectif 3.4.2	Favoriser l'action des partenaires institutionnels compétents
	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir le BIJ (Génération Part'Âge...)/ Suivre-évaluer l'action liée à son financement direct. • Accompagner la déclinaison du SS/SG (en structures, en habitat inclusif... et chez en fam. accueillante. • Développer une démarche proactive auprès des institutionnels (informer besoins, dispo. foncières...). • Porter une ingénierie / une action "facilitatrice" auprès des partenaires compétents : ARS et du CD66. • Tisser un partenariat plus étroit avec le CLIC.
Objectif 3.4.3	Développer une vision stratégique et programmatique
	<ul style="list-style-type: none"> • Mener une étude « orientée besoins PA/PH » (visant à identifier les besoins / l'offre « adapté » + Veille). • Mener une sensibilisation (note technique) auprès des bailleurs et des promoteurs sur les zones "amis des PA/PH-PMR" pré-identifiées afin de cibler les quartiers adéquats au "Bien vieillir" et en tenir compte dans les attributions / Soutenir le volet Habitat de la démarche "Ville, amie des aînés". • Animer un COTECH " PA/PH de la dépendance à l'indépendance" avec les partenaires compétents.
Objectif 3.4.4	Porter une veille sur la production orientée PA/PH
	<ul style="list-style-type: none"> • Porter une veille renforcée sur la production de petits logements not. adapté Pers. Agée /Pers. Handicapée - Sensibiliser la promotion immobilière et les bailleurs sociaux. • Porter une veille renforcée sur la demande sociale "+75 ans/Pers. Handicapée" et les attributions LLS / Intégrer le suivi à l'Obs. web H&F / Note technique triennale sur les attrib.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote : CCACVI. • Partenaires : Communes, CCAS, ARS, CD66, Anah, CLIC, BIJ, gestionnaires des structures, opérateurs sociaux, financeurs, asso...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> • Appuyer et financer le maintien à domicile (cadre OPAH/PIG) : 2022/2027. • Note de sensibilisation pour une prod. orientée PA/PH : 2023. • Favoriser la prod. de structures dédiées : 2023/2027. • Démarche partenariale BIJ « Génération Part'Âge » : 2023. • Etude partenariale sur le logement et l'hébergement des PA/PH : 2025.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> • 1 COTECH thématique « PA/PH, de la dépendance à l'indépendance » • Zoom « PA/PH » en CIL /an / et en COMHAB /an.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> • Réception des études, des notes tech. + Bilan triennal des attrib. PA/PH + Suivi des financements. • Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés. • Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> • ETP dédié 0,2 /6 ans (300 heures /6 ans) : 7000 € /6 ans. • Aides directes aux partenaires : 7500 € /6 an. • Etudes, Observations, Communications : 75.000 € /6 ans.



ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRIS
Communauté de Communes



FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 4

Action 4.1 - Piloter et animer

AMBITION 4	GOUVERNER UNE POLITIQUE PARTAGÉE <i>Animer, accompagner et sensibiliser / Observer, étudier et évaluer</i>
ACTION 4.1	Piloter et animer le PLH et la politique d'attribution

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> Le PLH est un document dont les actions et les objectifs suivent une déclinaison à la fois territoriale et thématique, portée par l'intercommunalité, mais aussi par les communes, des institutionnels, les opérateurs sociaux et privés, entre autres. Le pilotage et l'animation visent à assurer une cohérence d'ensemble, à partir d'instances identifiées, en capacité de décider et d'orienter les politiques publiques. La démarche de PLH doit permettre, via des instances efficaces prenant appui sur des outils performants, à la fois de rendre compte de l'avancement des politiques auprès des élus, des partenaires et des citoyens, et parallèlement de décider des orientations à mettre en œuvre à l'avenir. Renforcer les échanges sur la politique d'attribution dans le cadre de la CIL.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Construire un pilotage plus efficace et renforcer l'animation et l'association des partenaires, des communes, pour une meilleure mise en œuvre des politiques locales. Déployer une concertation renforcée et assurer un niveau d'information et de communication adapté. S'insérer dans les réflexions des communes pour porter la démarche PLH. Connecter la politique de l'Habitat avec celle du Peuplement. Rendre compte des résultats.

Modalités de mise en œuvre

Objectif 4.1.1	Analyser et échanger sur la politique de l'Habitat
	<ul style="list-style-type: none"> Piloter et animer 6 COPIL "Habitat-PLH" (Suivi du PLH) et diffuser l'information auprès des communes et des PPA. Piloter et animer 6 COTECH "Thématique" et diffuser l'information auprès des communes et des PPA. Développer et/ou renforcer les partenariats « thématiques » Mener des actions proactives "thématiques" auprès des PPA et des institutionnels
Objectif 4.1.2	Analyser et échanger sur la politique d'attribution
	<ul style="list-style-type: none"> Etablir un état des lieux et un bilan annuel avec tableau de bord (parc, demande et attribution LLS). Piloter et animer 6 "CIL" et diffuser l'information auprès des communes et des PPA. Mener une étude triennale "Peuplement" (occupation du parc) et diffuser les résultats auprès des bailleurs sociaux. Suivre le PPGD(LSID), piloter et animer le plan-travailler la "Cotation de la demande, la qualification de l'offre" - Mise en place des actions spécifiques au PPGD [Actions hors PLH]. Poursuite de la politique d'attribution LLS (convention intercommunale d'attribution)

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Tous.
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Etude « Peuplement » / 3 ans : 2022, 2026... Association QPV, PVD-ORT, BC, autres projets portés par les communes... : 2022/2027. Association des PPA : 2022/2027. Association aux projets portés par les partenaires PLH : 2023/2027.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COTECH thématique / 2 ans. 1 COSTRAT sectoriel (3 secteurs : Argelès+Côte-Vermeille, Elne+Tech, Albères) / 3 ans. 1 CIL /an / 1 COPIL PLH /an.
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études + Bilan annuel des attributions. Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés. Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,6 /6 ans (900 heures /6 ans) : 19.500 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 50.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 4

Action 4.2 - Accompagner et sensibiliser

AMBITION 4	GOUVERNER UNE POLITIQUE PARTAGÉE <i>Animer, accompagner et sensibiliser / Observer, étudier et évaluer</i>
ACTION 4.2	Porter une ingénierie territoriale Sensibiliser aux politiques « Habitat »

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> Les communes sont parfois esseulées face à des procédures qui se complexifient chaque année un peu plus. Ce fait jour, la nécessité de mieux appuyer les communes dans leurs projets, de renforcer le recours à l'ingénierie et aux expertises dont bénéficie l'intercommunalité. Les premiers bilans comptable de l'OPAH intercommunale, bien qu'encourageants, font ressentir la nécessité d'améliorer les méthodes de communication sur les dispositifs existants auprès des potentiels bénéficiaires. De se rapprocher encore d'eux. La nécessité en parallèle, identifiée lors des débats, de renforcer la communication entre acteurs de l'habitat (accès à des tableaux de bords, aux démarches en cours...).
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Assurer un dialogue de proximité en accompagnant les communes dans leurs projets. Appuyer les communes dans leurs projets en mettant à leur disposition en apportant une ingénierie et un accès aux expertises dont bénéficie le service Habitat. Développer la transversalité. Développer les partenariats. Porter les besoins de la politique de l'habitat auprès des partenaires. Renforcer la communication auprès du Grand Public.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 4.2.1	Développer l'ingénierie et renforcer les expertises
	<ul style="list-style-type: none"> Porter une ingénierie et des actions "facilitatrices" sur la production de logements de droit commun, de structures dédiées auprès des communes et des PPA. Porter une ingénierie opérationnelle auprès des communes et de leur Bureau d'Etude.
Objectif 4.2.2	Développer la transversalité et les partenariats
	<ul style="list-style-type: none"> Mener un travail interservices visant à consolider la prise en compte de l'Habitat dans la réflexion des politiques Economie / Mobilité / Environnement / Urbanisme. Sensibiliser les financeurs (institutionnels, bailleurs, et promoteurs privés) aux objectifs territoriaux en matière d'Habitat (via la production de notes et de réunions).
Objectif 4.2.3	Communiquer auprès du Grand Public
	<ul style="list-style-type: none"> Développer les communications en direction du Grand Public : Site web, RS, plaquettes, magazines communes et interco. Alimenter l'appli web LLS à l'attention des demandeurs (lien PPGDLSID) et des bailleurs sociaux.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> Pilote : CCACVI. Partenaires : Communes, Action Logement, Adil, Anah, Aurca, CD66, DDTM, bailleurs sociaux, EPFO, services CCACVI...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> Réception d'une étude thématique / an : 2022, 2023, 2024, 2025... (Cf Actions 1.1 à 3.4) Association aux démarches QPV, PVD, ORT, « Bourg centre », et autres projets portés par les communes... : 2022/2027. (Cf Actions 1.1 à 3.4) Association aux projets portés par les partenaires PLH : 2023/2027. (Cf Actions 1.1 à 3.4)
Animation	<ul style="list-style-type: none"> 1 COMHAB thématique / an (restitution des études intermédiaires, OPAH/PIG...). Association partenariale aux projets portés par les communes (QPV, PVD, BC...).
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> Réception des études, des notes techniques + Outils de communications + Conventions partenariales. Tenue des COTECH, CIL et commissions programmés Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> ETP dédié 0,2 /6 ans (300 heures /6 ans) : 7.000 € /6 ans. Etudes, Observations, Communications : 20.000 € /6 ans.





FICHE-ACTION PLH2 - Ambition 4

Action 4.3 - Observer et évaluer

AMBITION 4	GOUVERNER UNE POLITIQUE PARTAGÉE <i>Animer, accompagner et sensibiliser / Observer, étudier et évaluer</i>
ACTION 4.3	Observer et étudier le territoire Evaluer le PLH et les politiques « Habitat »

Constats / Objectifs

Contexte et constats	<ul style="list-style-type: none"> • Suite à l'adoption du PLH1, l'intercommunalité s'est dotée d'un triple système d'observation / évaluation dédié à l'Habitat, au foncier et au Peuplement, ce qui relève d'obligations légales dans le cadre du suivi des démarches PLH/PPGD-CIL. • L'observation doit désormais se renforcer sur l'identification et le suivi des gisements fonciers. • Grâce à cet outil, l'intercommunalité a pu renforcer sa connaissance sur les thématiques susvisées mais également intégrer à ses réflexions plus générales sur le devenir du territoire, les notions de dynamiques sociodémographiques et de trajectoires résidentielles. • En parallèle d'une pérennisation des indicateurs identifiés (déjà très riches), il y a la nécessité de renforcer la communication sur l'outil auprès des communes et des partenaires PLH/PPGD-CIL afin de renforcer les aides à la décision et à la gouvernance.
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et renforcer l'observation des politiques « Habitat », « Ville » et « Peuplement, afin d'évaluer et d'échanger, et d'adapter le projet en permanence. Intégrer l'observation « Foncier ». • Orienter/agir en connaissance et réajuster si nécessaire. • Suivre et rendre compte des résultats. • Faciliter et regrouper les indicateurs de suivi de la politique du logement. • Préparer le PLH3.

Modalités de mise en oeuvre

Objectif 4.3.1	Faire vivre les observatoires
	<ul style="list-style-type: none"> • Alimenter, mettre à jour l'Observatoire web de l'Habitat et de suivi du PLH et diffuser l'outil web et ses indicateurs auprès des communes et des partenaires cibles. • Alimenter, mettre à jour l'Observatoire web du Foncier et des valeurs de marché et diffuser l'outil web et ses indicateurs auprès des communes et des partenaires cibles. • Alimenter, mettre à jour l'Observatoire web du Peuplement (demande sociale) et de suivi du PPGD/CIL et diffuser l'outil web et ses indicateurs auprès des communes et des partenaires cibles.
Objectif 4.3.2	Evaluer les politiques mises en oeuvre
	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un bilan annuel et triennal PLH2 comptable de suivi du Programme Immobilier / et qualitatif de l'état d'avancement du Programme d'Action. • Réaliser un bilan annuel et triennal PPGD1 de l'état d'avancement du Programme d'Action. • Réaliser un bilan annuel et triennal comptable de suivi des attributions LLS et qualitatif de la convention intercommunale d'attribution. • Réaliser un bilan comptable annuel des financements Aide à la pierre, Anah, FIL concernant l'état d'avancement de la Programmation.
Objectif 4.3.3	Préparer le PLH3
	<ul style="list-style-type: none"> • Mener 3 études thématiques complémentaires - Foncier, Location saisonnière, PA/PH. • Mener une association renforcée (visite en commune) 18 mois avant le démarrage du PLH3 concernant les projets communaux attendus à compter de 2028. • Entamer la démarche PLH3 et lancer la phase diagnostic PLH3.

Partenariat, Agenda, Animation, Veille, Budget

Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote : CCACVI. • Partenaires : Communes, Aurca, bailleurs sociaux, DDTM, services CCACVI...
Agenda	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan comptable PLH /an. Bilan comptable CIL /an. • Bilan triennal PLH (comptable et thématique) : 2024 et 2027. • Bilan triennal CIL : 2024 et 2027. • Lancement de la démarche PLH3 : mi-2026.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 COTECH thématique par action /6 ans. • Au moins 1 COMHAB dédiée « Observation / Appui aux communes » /6 ans
Suivi / Eval.	<ul style="list-style-type: none"> • Réception des études + Bilans et évaluations (PLH, CIL) • Tenue des COTECH et commissions programmés. • Tableau de bord des indicateurs de suivi / évaluation PLH, CIL... / Suivi des financements directs...
Budget	<ul style="list-style-type: none"> • ETP dédié 0,3 /6 ans (450 heures /6 ans) : 9.500 € /6 ans. • Etudes, Observations, Communications : 85.000 € /6 ans.





FICHES-ACTION PLH2 - Budget

Plan financier 2022 / 2027

CCACVI - PLH2 - ENGAGEMENT 2022/2027 PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL							
		ETP	ETP équiv. masse salariale	FIL « Logement » (dont ingénierie)	Autres aides directes (associations)	Etudes / Obs / Com.	TOTAUX
AMBITION 1	RÉINVESTIR L'URBAIN <i>Améliorer le parc existant</i>	1,5	52500 €	1695000 €	25000 €	170000 €	1942500 €
ACTION 1.1	<i>Améliorer le confort du parc immobilier et lutter contre l'habitat indigne et dégradé</i>	0,5	17500 €	1106500 €	0 €	40000 €	1164000 €
ACTION 1.2	<i>Développer le conventionnement Anah et l'acquisition/ amélioration Expérimenter le LAS dans l'ancien</i>	0,4	13100 €	502000 €	12500 €	15000 €	542600 €
ACTION 1.3	<i>Lutter contre la vacance de longue durée</i>	0,3	8800 €	56500 €	12500 €	20000 €	97800 €
ACTION 1.4	<i>Travailler le « mieux vivre » à l'échelle du quartier (not. QPV) - Minorer la villégiaturisation</i>	0,4	13100 €	30000 €	0 €	95000 €	138100 €
AMBITION 2	MAÎTRISER L'URBAIN <i>Produire en solidarité et en sobriété</i>	1,5	52500 €	0 €	16500 €	160000 €	229000 €
ACTION 2.1	<i>Maintenir les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable - Mieux identifier la demande</i>	0,5	17500 €	0 €	0 €	25000 €	42500 €
ACTION 2.2	<i>Renforcer les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable - Mieux identifier la demande</i>	0,3	10500 €	0 €	16500 €	25000 €	52000 €
ACTION 2.3	<i>Garantir une harmonisation PLH/PLU - EPCI/communes</i>	0,3	10500 €	0 €	0 €	15000 €	25500 €
ACTION 2.4	<i>Devenir acteur de la maîtrise foncière et immobilière</i>	0,4	14000 €	0 €	0 €	95000 €	109000 €
AMBITION 3	LOGER EN INCLUSION <i>Appuyer le PDALHPD/SS et le SDAHGV</i>	1,0	35100 €	0 €	31500 €	105000 €	171600 €
ACTION 3.1	<i>Élargir les solutions d'hébergements et de logements dédiés, aux étudiants, aux apprentis, aux saisonniers...</i>	0,3	10500 €	0 €	7500 €	10000 €	28000 €
ACTION 3.2	<i>Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie Lutter contre la cabanisation</i>	0,3	11600 €	0 €	7500 €	10000 €	29100 €
ACTION 3.3	<i>Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation</i>	0,2	6000 €	0 €	9000 €	10000 €	25000 € <small>Hors VAGO + travaux</small>
ACTION 3.4	<i>Favoriser le maintien à domicile et diversifier l'offre dédiée des personnes âgées et/ou handicapées</i>	0,2	7000 €	0 €	7500 €	75000 €	89500 €
AMBITION 4	GOUVERNER UNE POLITIQUE PARTAGÉE <i>Animer, accompagner et sensibiliser / Observer, étudier et évaluer</i>	1,0	35500 €	0 €	0 €	155000 €	190500 €
ACTION 4.1	<i>Piloter et animer le PLH et la politique d'attribution</i>	0,6	19300 €	0 €	0 €	50000 €	69300 €
ACTION 4.2	<i>Porter une ingénierie territoriale Sensibiliser aux politiques « Habitat »</i>	0,2	6700 €	0 €	0 €	20000 €	26700 €
ACTION 4.3	<i>Observer et étudier le territoire Evaluer le PLH et les politiques « Habitat »</i>	0,3	9500 €	0 €	0 €	85000 €	94500 €
	BUDGET GLOBAL PLH2 (sans double compte)	5,0	175600 €	1695000 €	73000 €	590000 €	2533600 €
	BUDGET GLOBAL PLH2 ANNUALISÉ (sans double compte)	0,8	29300 €	282500 €	12200 €	98300 €	422300 €
				Part dédiée aux aides opérationnelles (FIL, Ingénierie, aides directes aux asso...)			70 %
				Part dédiée aux études, à l'observation et à l'évaluation			23 %
				Part dédiée à l'ETP « Chargée de mission Habitat »			7 %
				Investissement global par habitant et par an			7,0 €

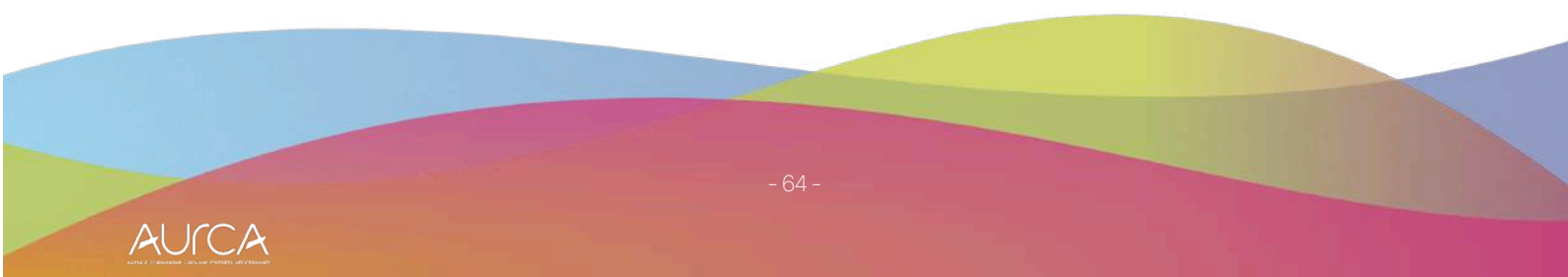


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 2 – PARTIE 1
DES AMBITIONS À L'ACTION
**LE PROGRAMME
DES OBJECTIFS IMMOBILIERS**



LE PROGRAMME DES OBJECTIFS IMMOBILIERS.

Désormais plus mature dans ses réflexions, l'intercommunalité confirme les engagements pris par ses communes membres avec le PLH1, et les renforce. C'est ainsi que ses objectifs en matière de mixité sociale et d'inclusion par le logement, de rationalisation foncière et de résilience urbaine, d'amélioration de l'habitat, sont tous plus élevés qu'en 2015.

Le présent programme des objectifs immobiliers s'articule ainsi autour de 2 axes :

EN MATIÈRE DE RÉINV. URBAIN ET D'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT...	67
EN MATIÈRE DE PRODUCTION NEUVE EN URBANISATION MAITRISÉE...	73

Le présent programme des objectifs immobiliers s'apprécie par ailleurs au regard des orientations et objectifs figurant au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT opposable :

RAPPORT DE COMPATIBILITE AU REGARD DE SCOT LITTORAL-SUD...	81
---	----

Enfin, le présent programme des objectifs immobiliers se décline pour chacune des 15 communes membres, selon des objectifs adaptés aux ambitions communales et aux objectifs supra-communaux.

LES FICHES-ENGAGEMENTS DE PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE PAR COMMUNES...	87
--	----



Objectifs d'amélioration de l'habitat sur parc existant 2022/2027 (seuil plancher)

	Remise sur le marché (1) (LV2-LOVAC + RS2-UA)	Mise sur le marché (après changement de destination)	Acquisition/amélioration sur parc privé via bailleurs sociaux (2)	Amélioration sur parc privé via OPAH-PIG-diffus (3) (en équiv. dossiers)	Anah conventionnés sur parc privé y compris LI (dont 50% avec travaux) (4)(5)	LAS « Primés » sur parc privé (Prime Primo-accession)	LLS-SRU (conv. LCTS/LCS et fin. dans l'ancien PLAI/PLUS, PLS/PLI)
Argelès-sur-Mer	± 25 log.	± 5 log.	± 10 log.	± 145 log.	± 20 log.	± 5 log.	± 20 log.
Eine	± 25 log.	± 5 log.	± 10 log.	± 145 log.	± 40 log.	± 5 log.	± 35 log.
secteur « Pôles urbains »	± 50 log.	± 10 log.	± 20 log.	± 285 log.	± 60 log.	± 10 log.	± 55 log.
Banyuls-sur-Mer	± 15 log.	± 5 log.	± 5 log.	± 105 log.	± 15 log.	± 5 log.	± 15 log.
Cerbère	± 15 log.	–	± 5 log.	± 45 log.	± 10 log.	–	± 10 log.
Collioure	± 10 log.	± 5 log.	± 5 log.	± 95 log.	± 10 log.	± 5 log.	± 10 log.
Port-Vendres	± 15 log.	± 5 log.	± 5 log.	± 90 log.	± 25 log.	± 5 log.	± 20 log.
secteur « Côte Vermeille »	± 55 log.	± 15 log.	± 20 log.	± 330 log.	± 55 log.	± 10 log.	± 55 log.
Bages	± 10 log.	–	± 5 log.	± 80 log.	± 10 log.	–	± 10 log.
Ortaffa	± 5 log.	–	± 5 log.	± 20 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
Palau-del-Vidre	± 5 log.	–	± 5 log.	± 45 log.	± 10 log.	–	± 10 log.
Saint-Génis-des-Fontaines	± 5 log.	–	± 5 log.	± 35 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
secteur « Tech »	± 25 log.	± 5 log.	± 15 log.	± 180 log.	± 25 log.	± 5 log.	± 25 log.
Laroque-des-Albères	± 5 log.	–	± 5 log.	± 30 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
Montesquieu-des-Albères	± 5 log.	–	± 5 log.	± 15 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
Saint-André	± 5 log.	–	± 5 log.	± 35 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
Sorède	± 10 log.	–	± 5 log.	± 45 log.	± 5 log.	–	± 10 log.
Villelongue-dels-Monts	± 5 log.	–	± 5 log.	± 20 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
secteur « Albères »	± 30 log.	± 10 log.	± 15 log.	± 145 log.	± 15 log.	± 5 log.	± 20 log.
CCACVI	± 160 log.	± 40 log.	± 50 log.	± 600 log. (± 1000 dossiers)	± 160 log.	± 30 log. (Double compte)	± 155 log. (Double compte)
soit 240 log. « conventionnés » ou « acquis/améliorés LLS » ou « Primés LAS » / 6 ans							

Ventilations attendues et cibles visées conjointement :

(1) cible LLS : 20% (obtenu via Acquisition/amélioration et/ou Conventionnement)

(2) cible PLAI / PLUS / PLS-PLI : 30% / 50% / 20% - cible travaux lourds : 10%

(3) cible indignité / dégradé / éco. d'énergie / autonomie / copro. / façades : 5% / 15% / 40% / 15% / 5% / 20%

(4) cible conventionnement avec travaux / sans travaux / par prorogation : 50% / 45% / 5%

(5) cible LCTS / LCS / LCI : 15% / 50% / 35%

Informations fournies à titre indicatif - susceptibles de modifications et non opposables - Cf. Art. L.131-4 du code de l'urbanisme
Les objectifs de production immobilière nouvelle s'entendent en seuil plancher et en accord avec les orientations du SCOT-LRS

RP : résidence principale - RS : résidence secondaire - LV : logement vacant - Les RP sont subdivisées en statut d'occupation : LP, LAP, LAS, LLP, LLS - LP : logement privé (sans distinction LAP ou LLP), en opposition aux logements bénéficiant d'une action de la collectivité (accession abordable ou location sociale) - LAP : logement en accession privé - LAS : logement en accession sociale (sont inclus PSLA, parcelles en lot communal ou en lot privé à tarif négocié avec l'aménageur) - LLP : logement locatif privé - LLA : logement locatif abordable (type Pinel) - LLS : logement locatif social - PLAI : LLS très social - PLUS : LLS social - PLS-PLI : LLS intermédiaire - LCTS : LLS conv. Anah très social - LCS : LLS conv. Anah social - LI : log conv Anah intermédiaire - Log « ordinaire » : Logement défini par opposition à un log. « spécifique » - Log « spécifique » : Place ou logement en résidence (EHPAD, MAS, étudiants, Caserne...)

EN MATIÈRE DE RÉINV. URBAIN ET D'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT...

Le présent projet inscrit plusieurs objectifs ambitieux en matière de réinvestissement urbain et d'amélioration de l'habitat.

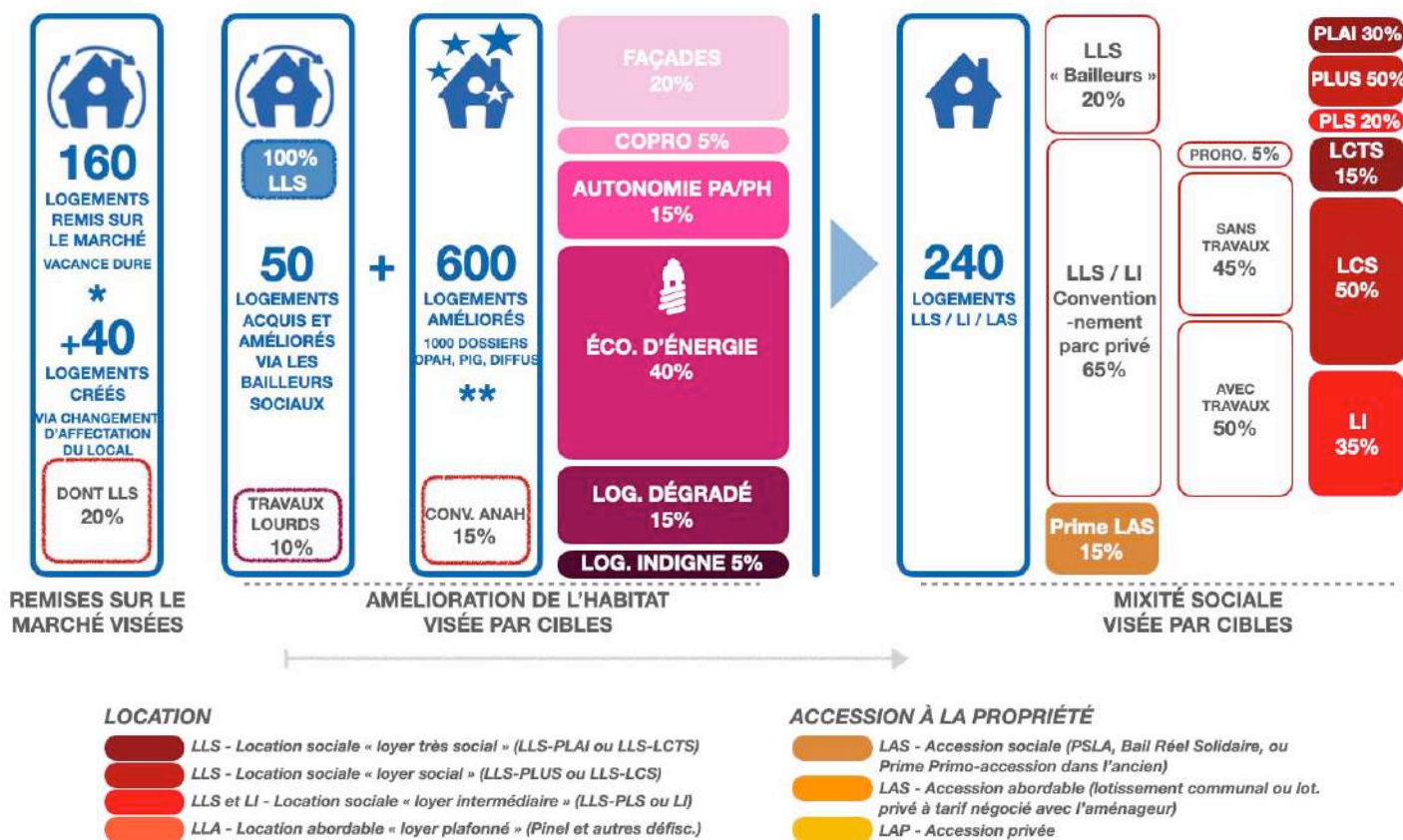
Les logements vacants et le changement d'affectation de locaux en logements :

L'intercommunalité se donne pour objectif dans le cadre de son PLH2, en 6 ans, **la remise sur le marché de 160 logements en vacance « dure »** (c'est-à-dire vacant depuis 24 mois consécutifs). Un objectif en accord avec le SCOT qui fixe à 250, le volume des remises sur le marché attendu en 10 ans et qui ventile ce dernier par secteurs géographiques. L'application de cet objectif, est ventilé, dans le cadre du PLH2, par commune, en fonction du parc de logements en vacance « dure » pré-identifié ; et vise à remettre sur le marché environ 10% de la vacance « dure » identifiée sur l'intercommunalité.

Par ailleurs, et afin de limiter ses besoins en foncier, elle se donne pour objectif, en 6 ans, de créer **40 logements via la mobilisation de locaux existants actuellement non affectés au résidentiel** (anciens commerces, anciennes caves coopératives, garages, granges...) afin de limiter son besoin en foncier. *Ces logements nécessitant un permis de construire avec changement d'affectation seront, de ce fait, décomptés de la production neuve.*

OBJECTIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT SUR PARC EXISTANT

*soit 10% de la vacance dure identifiée. **soit 5% du potentiel de logements à traiter identifié



Objectifs d'amélioration de l'habitat sur parc existant détail par cibles 2022/2027 (seuil plancher)

	Cible : « dégradé - indigne »	Cible « autonomie »	Cible « économie d'énergie »	Cible « copro. »	Cible « Façades »
Argelès-sur-Mer	± 20 log.	± 35 log.	± 55 log.	± 5 log.	± 30 log.
Elne	± 25 log.	± 15 log.	± 70 log.	± 5 log.	± 35 log.
secteur « Pôles urbains »	45 log.	50 log.	125 log.	10 log.	65 log.
Banyuls-sur-Mer	± 5 log.	± 15 log.	± 50 log.	± 10 log.	± 25 log.
Cerbère	± 5 log.	± 5 log.	± 20 log.	± 5 log.	± 10 log.
Collioure	± 20 log.	± 10 log.	± 35 log.	± 10 log.	± 20 log.
Port-Vendres	± 5 log.	± 15 log.	± 40 log.	± 15 log.	± 20 log.
secteur « Côte Vermeille »	35 log.	45 log.	145 log.	40 log.	70 log.
Bages	± 25 log.	± 10 log.	± 30 log.	–	± 15 log.
Ortaffa	± 5 log.	± 5 log.	± 10 log.	–	± 5 log.
Palau-del-Vidre	± 10 log.	± 5 log.	± 20 log.	–	± 10 log.
Saint-Génis-des-Fontaines	± 5 log.	± 15 log.	± 10 log.	–	± 5 log.
secteur « Tech »	45 log.	25 log.	70 log.	0 log.	35 log.
Laroque-des-Albères	± 5 log.	± 5 log.	± 15 log.	–	± 5 log.
Montesquieu-des-Albères	± 5 log.	± 5 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
Saint-André	± 10 log.	± 10 log.	± 15 log.	–	± 5 log.
Sorède	± 5 log.	± 10 log.	± 20 log.	–	± 10 log.
Villelongue-dels-Monts	± 5 log.	± 5 log.	± 5 log.	–	± 5 log.
secteur « Albères »	30 log.	35 log.	60 log.	0 log.	30 log.
CCACVI	150 log. Dont env. 15% indigne	150 log.	400 log.	50 log.	200 log.
	soit 600 log. « améliorés » /6 ans (soit env. 1000 dossiers) (1)(2)				

Ventilations attendues et cibles visées conjointement :

(1) Objectif Prime « Primo-accession » : 5% des log.

(2) Objectifs de remise sur le marché de LV2-LOVAC ou RS2-UA : 10%

Informations fournies à titre indicatif - susceptibles de modifications et non opposables - Cf. Art. L.131-4 du code de l'urbanisme
Les objectifs de production immobilière nouvelle s'entendent en seuil plancher et en accord avec les orientations du SCOT-LS

RP : résidence principale - RS : résidence secondaire - LV : logement vacant - Les RP sont subdivisées en statut d'occupation : LP, LAP, LAS, LLP, LLS - LP : logement privé (sans distinction LAP ou LLP), en opposition aux logements bénéficiant d'une action de la collectivité (accession abordable ou location sociale) - LAP : logement en accession privé - LAS : logement en accession sociale (sont inclus PSLA, parcelles en lot communal ou en lot privé à tarif négocié avec l'aménageur) - LLP : logement locatif privé - LLA : logement locatif abordable (type Pinel) - LLS : logement locatif social - PLAI : LLS très social - PLUS : LLS social - PLS-PLI : LLS intermédiaire - LCTS : LLS conv. Anah très social - LCS : LLS conv. Anah social - LI : log conv Anah intermédiaire -Log « ordinaire » : Logement défini par opposition à un log. « spécifique » - Log « spécifique » : Place ou logement en résidence (EHPAD, MAS, étudiants, Caserne...)

L'acquisition/amélioration :

Les bailleurs sociaux produisent plus de 20% des résidences principales du territoire, l'intercommunalité entend les mobiliser et les faire participer à la remise sur le marché de vacants et à l'amélioration de l'habitat. **Il est ainsi fixé un objectif minimum de 50 logements acquis et améliorés dans les centres anciens** par ces derniers. Cet effort, représenterait ainsi 10% des LLS créées par les bailleurs sociaux. Le projet compte s'appuyer sur les bailleurs pour qu'ils remettent sur le marché une trentaine de logements vacants et qu'ils réalisent au moins 10% d'acquisition portant sur des travaux lourds (sorties d'indignité / d'insalubrité).

L'amélioration du parc privé :

L'intercommunalité, se donne pour objectif dans le cadre de son PLH2, en lien avec son OPAH intercommunale, le PIG « Mieux se loger 66 », et leur pérennisation sur la durée du PLH, couplés aux interventions de l'Anah dans le diffus (c'est-à-dire hors périmètres d'interventions), l'objectif ambitieux de **participer à l'amélioration et à l'adaptation de 600 logements en 6 ans** (soit plus de 1000 dossiers financés). Ces 600 logements sont eux aussi ventilés par secteurs et par communes en fonction des « gisements » pré-identifiés. L'objectif global est d'intervenir sur pas moins de 5% du « potentiel » de logements qui mériterait un traitement.

Ainsi l'action d'amélioration du parc privé porte sur la sortie d'indignité/d'insalubrité de 30 logements et le traitement de 90 logements dégradés. L'action porte en outre sur l'atténuation des déperditions d'énergie et l'amélioration des performances énergétiques de 240 logements. Enfin, l'action vise aussi l'adaptation du parc ancien à la perte d'autonomie des personnes âgées ou handicapées avec 90 logements adaptés. L'intervention sur les parties communes de 30 logements en copropriétés privés. Et une intervention d'embellissement avec la reprise de 120 façades.

Le conventionnement LLS/LI et le LAS dans l'ancien :

L'intervention sur le parc privé, dans le cadre des aides OPAH / PIG / Anah diffus, entrainera le conventionnement d'une partie des logements traités, l'objectif est de conventionner pas moins de 90 logements avec travaux. Et de sensibiliser les propriétaires afin d'en conventionner tout autant sans travaux. Actions cumulées, **l'objectif est d'atteindre dans le parc ancien 160 logements conventionnés LLS/LI. Et de primer en outre 30 à 35 logements « primo-accession »** pour des logements acquis dans l'ancien avec travaux par de jeunes ménages.

Le réinvestissement urbain en production neuve (cf chapitre suivant) :

Dans son acception la plus large, le réinvestissement urbain ne se limite pas qu'aux actions portant sur le parc existant ou à la remise sur le marché de logements vacants. Il s'entend également par la production de logements neufs réalisés au sein de la tache urbaine, et qui vise à ne pas augmenter les limites de cette dernière, par la mobilisation du tissu urbain existant. Cette mobilisation est de fait forcément polymorphe, depuis la radicale rénovation urbaine (qui consiste en une démolition puis une reconstruction), en passant par le comblement de dents creuses, le changement d'affectation d'un local vers un logement, la division parcellaire (Bimby : build in my backyard / construire dans mon jardin). Ou encore la finalisation de franges urbaines ou de front urbain qui repose sur des limites physiques infranchissables (fleuve, voie rapide...).

*L'intercommunalité entant dans le présent projet **réaliser plus de la moitié de cette production neuve en mobilisant ces différents gisements**, ce qui permettra de limiter très significativement la production neuve par extension urbaine.*

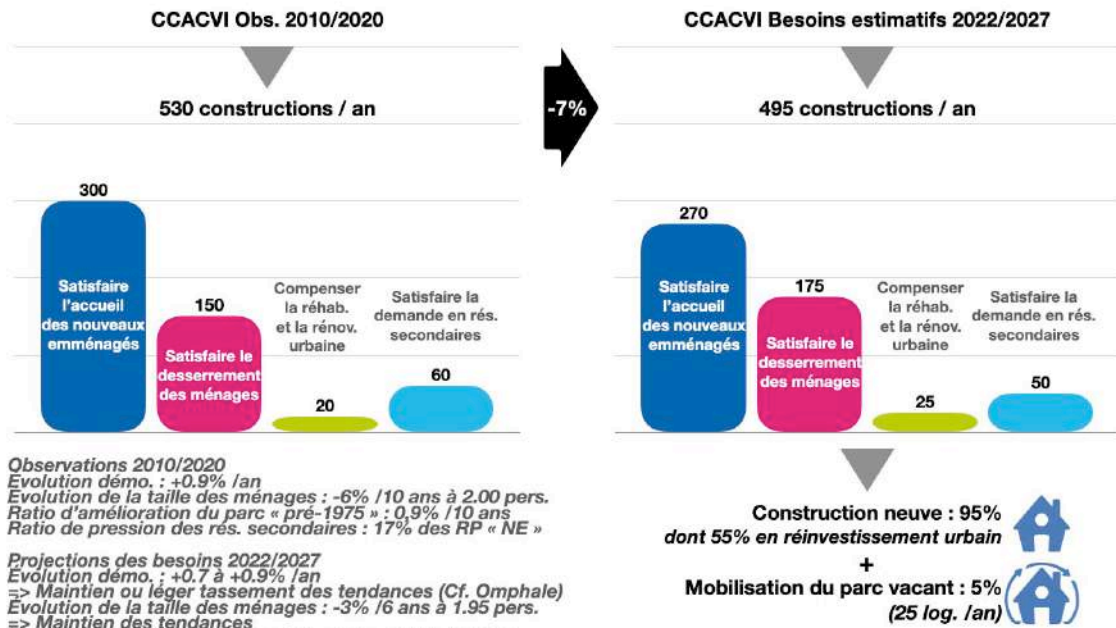
Les taux d'équipement SRU-LLS et PLH-LAS 2022/2027 sur le parc existant :

Sur l'exercice, et selon la comptabilité SRU, le présent projet a pour objectif la création, par conventionnement (LCTS/LCS) et par acquisition/amélioration, de 155 logements locatifs sociaux dans l'ancien. Soit un taux, rapporté à la création de 160 résidences principales nouvelles (liées à la remobilisation de 160 logements vacants), de 100% de LLS. *Auquel il conviendrait d'ajouter le conventionnement LI de 55 logements.*

Sur l'exercice, et selon la comptabilité PLH, le présent projet a pour objectif de primer 30 à 35 logements « LAS – primo-accession ». Soit un taux, rapporté à la création de 160 résidences principales (liées à la remobilisation de 160 logements vacants), de 20% de LAS.

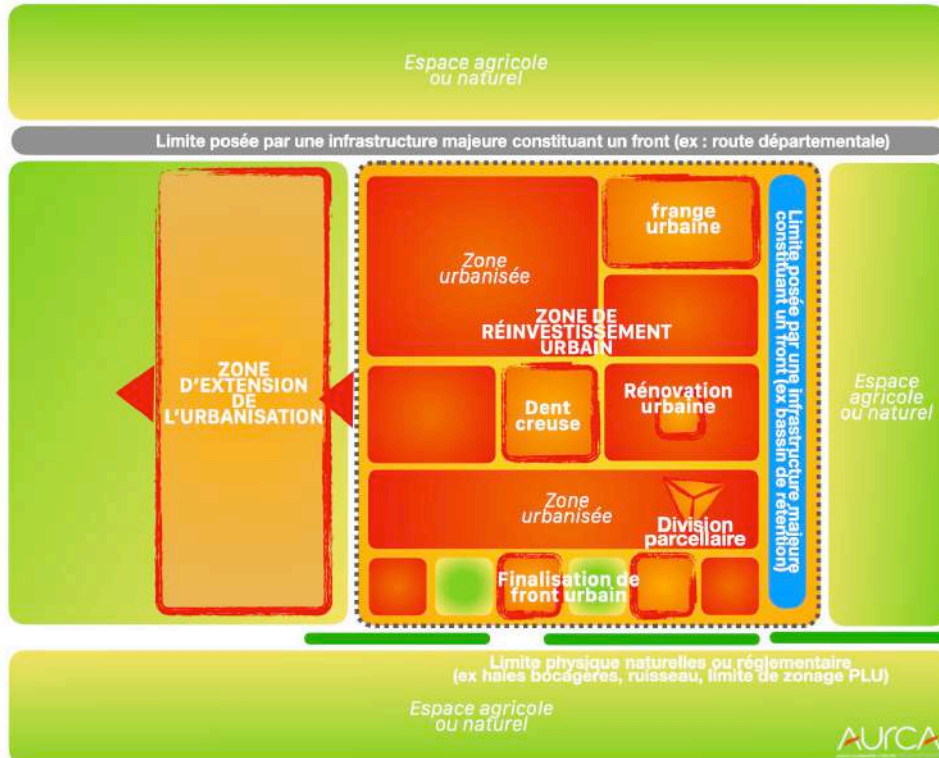
Cumulés, les taux d'équipement LLS/LAS devraient atteindre 120% des résidences principales créées dans l'ancien sur l'exercice.

Estimation des besoins en logements 2022/2027...



Aurca 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 (c)

Un réinvestissement urbain polymorphe :



EN MATIÈRE DE PRODUCTION NEUVE EN URBANISATION MAÎTRISÉE...

Le présent projet inscrit plusieurs objectifs ambitieux en matière de production neuve. Et ainsi sous-titre cette ambition : Produire en sobriété et en solidarité.

En effet, avec une rationalisation foncière renforcée à 30 log/ha urbanisé ou mobilisé, avec une production orientée prioritairement sur la réinvestissement urbain (1 logement sur 2), avec une mixité sociale renforcée (35% de logements en location, 50% de logements aidés), une prise en compte de l'inclusion avec 10% de logements dédiés aux personnes âgées et handicapées et 30% de PLAI minimum (parmi les LLS), les communes s'engagent vers une production de logements solidaire et une urbanisation plus économe en espace.

Des besoins en logements qui se maintiennent :

Le diagnostic a permis d'estimer les besoins en logements à environ 520 logements par an. Soit une baisse très modérée de 2% par rapport à l'observation 2010/2020.

En effet, si le diagnostic acte un tassement des apports migratoires sur le territoire depuis quelques années, le Point Mort (nombre de logements nécessaires pour satisfaire au desserrement des ménages déjà présents, à l'amélioration de l'habitat (principe de compensation dans le cadre d'une réhabilitation profonde, d'une fusion de deux logements, et de rénovation urbaine par démolition/reconstruction), et de la pression qu'exerce la demande en résidences secondaires (qui si elle n'est pas satisfaite perturbe les trajectoires résidentielles des ménages), ne cessent mécaniquement de progresser passant de 43 à 48% des besoins en logements.

Ainsi si les besoins en logements visant l'accueil démographique sont effectivement revus à la baisse : -10% par rapport à l'observation 2010/2020. **Les besoins en logements visant à répondre au Point Mort sont revus à la hausse : +9%**. De sorte que le besoin global ne baisse que très modérément : -2%. **Généralisant un besoin global de 520 logements par an.**

Néanmoins, le diagnostic a permis d'observer une hausse sensible de la vacance entre 2010/2020, ce qui appelle à réduire la production neuve pour pousser à remobiliser ce parc. Pour cette raison, et en accord avec les objectifs du SCOT, **le volume de logements neufs a été minoré** non pas de 2% mais de 7% pour se limiter à 495 constructions par an (95% des besoins). Comptant ainsi **s'appuyer sur le parc de logements vacants**, et ainsi faire porter à ce dernier la charge des 5% des besoins en logements identifiés (soit 25 log. remis sur le marché par an).

2970 logements neufs, dont plus de la moitié en réinvestissement urbain !

Dans son acception la plus large, le réinvestissement urbain ne se limite pas qu'aux actions portant sur le parc existant ou à la remise sur le marché de logements vacants. Il s'entend également par la production de logements neufs réalisés au sein de la tache urbaine, et qui vise à ne pas augmenter les limites de cette dernière, par la mobilisation du tissu urbain existant. Cette mobilisation est de fait forcément polymorphe, depuis la radicale rénovation urbaine (qui consiste en une démolition puis une reconstruction), en passant par le comblement de dents creuses, le changement d'affectation d'un local vers un logement, la division parcellaire (Bimby : build in my backyard / construire dans mon jardin). Ou encore la finalisation de franges urbaines ou de front urbain qui repose sur des limites physiques infranchissables (fleuve, voie rapide...)...

L'intercommunalité entant dans le présent projet réaliser plus de la moitié de cette production neuve en mobilisant ces différents gisements, ce qui permettra de limiter très significativement la production neuve par extension urbaine. Ainsi plus de 1500 logements seront édifiés sans venir impacter les espaces agricoles et naturels. Bien que les notions de réinvestissement urbain ou de reconquête urbaine puissent connaître plusieurs acceptions, en présentant **un ratio de 1 logement en extension urbaine pour 1 logement en reconquête**, quel que soit la définition la plus stricte retenue, l'effort envisagé est d'ores et déjà considérable.

Objectifs de production immobilière nouvelle 2022/2027 (seuil plancher / max lié à la comptabilité SCOT-LS)

	Surface urbanisée / mobilisée (en ha)	Mobilisation du tissu urbain existant	Densité (log. /ha)	Production immobilière (en log.) (1) (2) (3)	Ventilation attendue des rés. principales (4 : dont 10% PA/PH)				Résidence dédiée « séniors » ou « intergénérationnelle » avec services	Places / log. spécifiques (9)
					LAP* (5)	LAS* (6)	LLA* (7)	LLS* (8)		
Argelès-sur-Mer	21,5	40 %	40	805	50 %	10 %	10 %	30 %	commune ciblée prioritairement	±30 log. étudiants ±30 log. saisonniers
Elne	9,0	55 %	45	410	35 %	20 %	15 %	30 %	—	55 pl. EHPAD 5 pl. terr. fam.
secteur « Pôles urbains »	30,5	45 %	40	1215	45 %	15 %	10 %	30 %	Cible : 50 log.	60 places et 60 log.
Banyuls-sur-Mer	8,5	95 %	40	235 + 115*	30 %	50 %	20 %	5 %	commune ciblée prioritairement	145 places et 20 log.
Cerbère	3,5	80 %	20	55	75 %	10 %	15 %	0 %	—	0 place et 0 log.
Collioure	2,0	100 %	40	190	50 %	5 %	30 %	15 %	commune ciblée prioritairement	0 place et 0 log.
Port-Vendres	4,5	75 %	50	220	45 %	5 %	45 %	5 %	—	0 place et 0 log.
secteur « Côte Vermeille »	18,5	90 %	45	700 + 115*	40 %	25 %	30 %	5 %	Cible : 100 log.	145 place et 20 log.
Bages	2,5	35 %	35	75	50 %	30 %	10 %	10 %	commune ciblée prioritairement	0 place et 0 log.
Ortaffa	5,0	20 %	30	160	80 %	0 %	0 %	20 %	—	0 place et 0 log.
Palau-del-Vidre	8,0	20 %	20	155	80 %	5 %	0 %	15 %	—	0 place et 0 log.
Saint-Génis-des-Fontaines	5,0	25 %	25	120	75 %	0 %	5 %	20 %	commune ciblée prioritairement	0 place et 0 log.
secteur « Tech »	20,5	25 %	25	510	70 %	5 %	5 %	20 %	Cible : 50 log.	0 place et 0 log.
Laroque-des-Albères	7,5	55 %	20	155	70 %	5 %	0 %	25 %	—	0 place et 0 log.
Montesquieu-des-Albères	3,5	85 %	20	65	95 %	0 %	0 %	5 %	—	0 place et 0 log.
Saint-André	4,0	60 %	30	95	55 %	10 %	5 %	30 %	commune ciblée prioritairement	0 place et 0 log.
Sorède	7,5	55 %	25	170	55 %	20 %	5 %	20 %	commune ciblée prioritairement	0 place et 0 log.
Villelongue-dels-Monts	3,0	30 %	20	60	90 %	0 %	0 %	10 %	—	0 place et 0 log.
secteur « Albères »	25,5	55 %	20	545	65 %	10 %	5 %	20 %	Cible : 50 log.	0 place et 0 log.
CCACVI	95,0	55 %	35	2970	50 %	15 %	15 %	20 %	Cible : 250 log.	205 places et 80 log.

Ventilations attendues et cibles visées conjointement :

(1) PC délivrés entre le 01/01/2020 et le 31/12/2025 - Livraisons attendues entre le 01/01/2022 et le 31/12/2027

(2) ventilation attendue : log. individuel / log. collectif : 60% / 40% (dont < 60 m² : mini. 50%)

(3) ventilation attendue : rés. secondaire / rés. principale : 10% / 90%

(4) ventilation attendue : RP dédiées « personnes âgées et/ou handicapées » : ±10% env. - Programmer des résidences privées et/ou LLS avec services

(5) LAP : logement en accession privé

(6) LAS : logement en accession sociale ou abordable - Cible PSLA-SRU ou BRS / lot. communal ou lot. privé à tarif négocié : 10% / 90%

(7) LLA : logement en location abordable (promo. immo.) - Cible PLS / Pinel ou autres défisc. : <5% / 95%

(8) LLS-SRU : logement en location sociale - Cible PLAI / PLUS / PLS-PLI : 30% / 50% / 20%

(9) 205 places / log. en rés. spécifiques : EHPAD, MAS... et ±60 logements en rés. spécifiques « étudiants et/ou saisonniers » (projets)

Informations fournies à titre indicatif - susceptibles de modifications et non opposables - Cf. Art. L.131-4 du code de l'urbanisme Les objectifs de production immobilière nouvelle s'entendent en seuil plancher et en accord avec les orientations du SCOT-LS

RP : résidence principale - RS : résidence secondaire - LV : logement vacant - Les RP sont subdivisées en statut d'occupation : LP, LAP, LAS, LLP, LLS - LP : logement privé (sans distinction LAP ou LLP), en opposition aux logements bénéficiant d'une action de la collectivité (accession abordable ou location sociale) - LAP : logement en accession privé - LAS : logement en accession sociale (sont inclus PSLA, parcelles en lot. communal ou en lot. privé à tarif négocié avec l'aménageur) - LLP : logement locatif privé - LLA : logement locatif abordable (type Pinel) - LLS : logement locatif social - PLAI : LLS très social - PLUS : LLS social - PLS-PLI : LLS intermédiaire - LCTS : LLS conv. Anah très social - LCS : LLS conv. Anah social - LI : log conv Anah intermédiaire -Log « ordinaire » : Logement défini par opposition à un log. « spécifique » - Log « spécifique » : Place ou logement en résidence (EHPAD, MAS, étudiants, Caserne...)

Une élévation de la rationalisation foncière :

Avec une moyenne de **30 logements par hectare urbanisé** en extension urbaine (et 35 en réinvestissement urbain), la programmation vise une élévation moyenne de 20% de la rationalisation foncière. Concrètement, il s'agit de passer d'une moyenne de 400 à 350 m² de foncier urbanisé ou mobilisé par logement neuf. Évidemment, des variations existent et sont exposées dans le synoptique ci-après, selon les secteurs PLH, les communes et les projets.

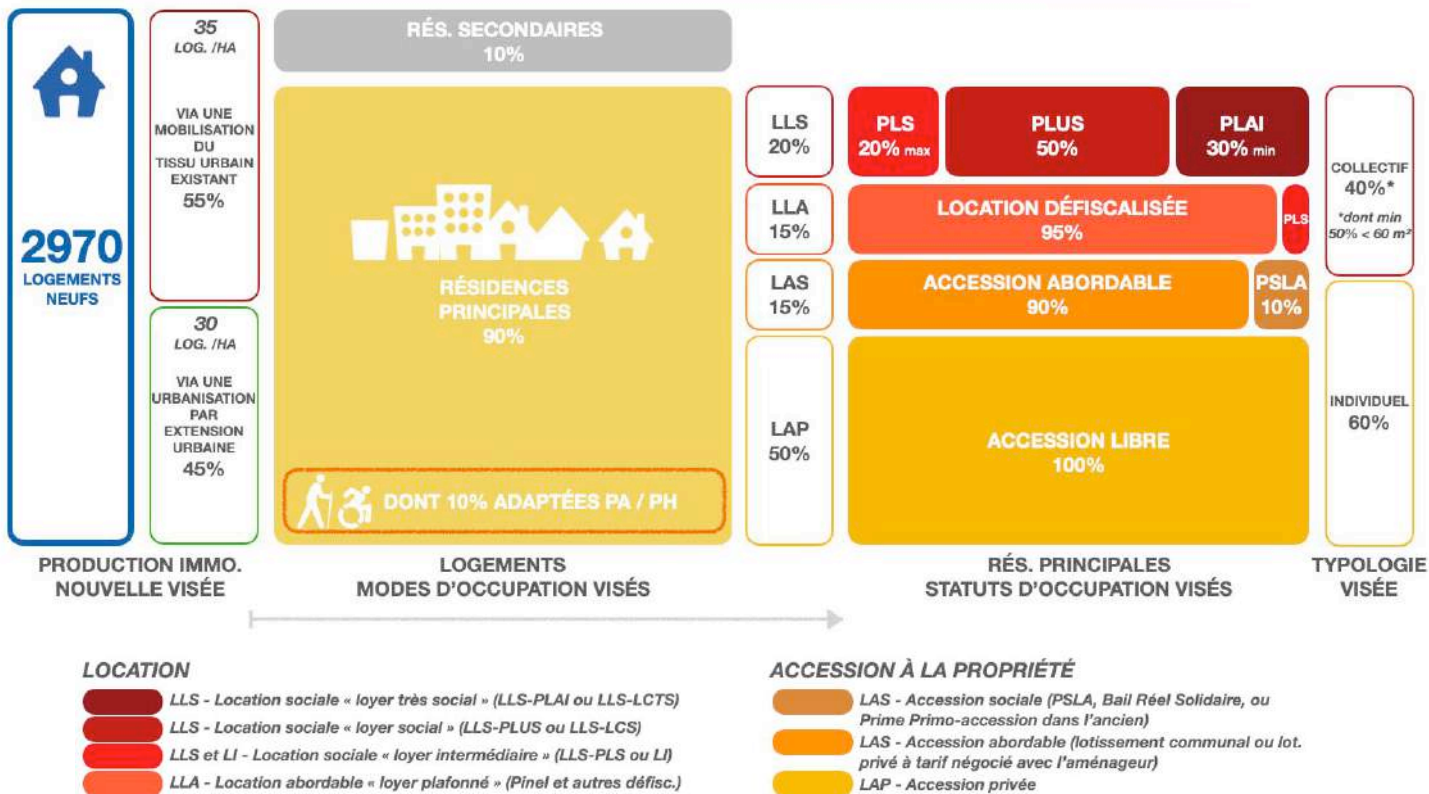
Cet objectif très ambitieux, représente un effort supplémentaire pour les communes, et s'inscrit au-dessus des préconisations du SCOT.

Une typologie des logements produits mieux adaptée :

Compte tenu du vieillissement de la population et de l'atomisation de la taille des ménages, la demande se porte désormais très majoritairement sur les logements constitués de seulement une ou deux chambres. Le projet inscrit **la réalisation a minima de 50% de logements dont la surface devra être inférieure à 60 m² dans les immeubles collectifs**, le but est ici de favoriser la production de T2 et de T3. La production en collectif devant représenter par ailleurs 4 logements sur 10 construits, **le projet garantit a minima la production de 20% de T2 ou T3.**

OBJECTIFS DE PRODUCTION IMMOBILIÈRE NOUVELLE

Le présent projet s'inscrit dans la dynamique des dispositions de la loi Climat et Résilience, en limitant à moins de 50 hectares l'urbanisation par extension urbaine.



Une mixité sociale renforcée et une prise en compte des PA/PH :

Avec 2970 logements neufs programmés (dont 10% de résidences secondaires), la programmation du PLH2 vise, concernant les 2670 résidences principales escomptées, l'intégration d'au moins **10% de logements adaptés et/ou dédiés aux personnes âgées et/ou**

handicapées (PA/PH). Si le code de la construction impose déjà des normes qu'il conviendra de respecter, l'ambition ici est plutôt de chercher à garantir la production de logements dédiés et adaptés, qui proposeront l'environnement adéquat à la perte d'autonomie. Notamment par le développement de logements sociaux ciblés personnes âgées, de résidences autonomes, et par le concours de la promotion immobilière (résidences services).

La programmation atteinte conjointement, vise la réalisation de **65% de logements en accession à la propriété pour 35% en location**. Ce qui permettra de répondre à la demande de logements à louer et par ailleurs de favoriser le *turn over*. Par ailleurs c'est sur les pôles structurants que le locatif qu'il soit public ou privé sera le plus important. A l'inverse, sur la côte où la part de locatif public est déjà très élevée, l'accent sera mis sur l'accession aidée à la propriété qui est mise à mal par les prix de l'immobilier et du foncier prohibitifs.

Au-delà de l'accession privée (et non aidée) à la propriété, qui représentera 50% des logements neufs. **15% de la programmation relèvera d'une accession aidée à la propriété**. Qualifiée d'abordable dans le cas de parcelles en accession portées par un lotissement communal ou par un lotissement privé dont le prix aura été négocié en amont avec l'aménageur (afin de proposer un volant de parcelles à tarif « social »). Qualifiée de sociale lorsqu'il s'agira de PSLA. **Ainsi un logement sur quatre en accession à la propriété sera appuyé par l'action publique**.

La production locative, représentera 35% des logements neufs. Dont près de 60% portée par les bailleurs sociaux, et donc 40% portée par la promotion immobilière privée. La promotion privée est l'acteur central de la location abordable à loyer plafonné dans le cadre de dispositif de défiscalisation type Pinel. **La production en location abordable** (loyer plafonné dans le cadre d'une défiscalisation) **devrait ainsi représenter 15% des logements neufs**.

Concernant **la production locative sociale**, qui ne représentera pas moins de **20% des logements neufs**, il est inscrit que les programmes ne pourront compter moins de **30% de PLAI a minima**, c'est-à-dire des logements locatifs à loyer très sociaux. Afin que ce parc joue pleinement son rôle inclusif compte tenu des publics et de l'obligation d'attribuer 25% des logements sociaux aux ménages relevant du DALO/PDALHPD/1erQuartile. Parallèlement, les logements locatifs sociaux PLS, loyer intermédiaire, devront être limités à 20% maximum de la programmation LLS. La demande étant faible sur ce type de location.

Cumulés, l'accession aidée, sociale ou abordable, la location aidée, sociale ou abordable, représenteront ainsi jusqu'à un logement sur deux produits.

Les taux d'équipement SRU-LLS et PLH-LAS 2022/2027 sur la production nouvelle :

Sur l'exercice, et selon la comptabilité SRU, le présent projet a pour objectif la construction de 550 logements locatifs sociaux familiaux (PLAI, PLUS, PLS). Soit un taux, rapporté à la construction de 2670 résidences principales, de 20% de LLS.

Sur l'exercice, et selon la comptabilité PLH, le présent projet a pour objectif la construction de 400 logements en accession aidée à la propriété (PSLA, parcelles en lotissement communal ou en lotissement privé à tarif négocié avec l'aménageur). Soit un taux, rapporté à la construction de 2670 résidences principales, de 15% de LAS.

Cumulés, les taux d'équipement LLS/LAS devraient atteindre 35% des résidences principales créées dans le neuf sur l'exercice.

Les taux d'équipement SRU-LLS et PLH-LAS 2022/2027 sur l'ensemble de la programmation.

Concernant le taux d'équipement LLS :

Compte tenu, sur l'exercice, de la construction de 2970 logements neufs (dont 90% de résidences principales attendues).

Compte tenu par ailleurs, de la remise sur le marché escomptée de 160 logements vacants.

Compte tenu de la production de 550 LLS « familiaux » (PLAI, PLUS, PLS) neufs.

Compte tenu, par ailleurs, de la production ou du financement de 150 LLS « en résidence » (EHPAD, Maison autonomie MAS, Saisonniers, étudiants...).

Compte-tenu, enfin, des objectifs escomptés dans l'ancien : 155 conventionnements LLS (LCTS et LCS) et 50 acquisition/amélioration LLS (PLAI, PLUS et PLS).

Sur l'exercice, le taux d'équipement SRU-LLS, au sens de la comptabilité SRU, devrait atteindre 30% de l'ensemble des résidences principales créées.

Concernant le taux d'équipement LAS :

Compte tenu, sur l'exercice, de la construction de 2970 logements neufs (dont 90% de résidences principales attendues).

Compte tenu par ailleurs, de la remise sur le marché escomptée de 160 logements vacants.

Compte tenu de la production de 400 LAS neufs (PSLA, BRS, parcelles en lotissement communal ou en lotisseur privé à tarif négocié avec l'aménageur).

Compte-tenu, enfin, des objectifs escomptés dans l'ancien : 35 logements primés « LAS – primo-accession ».

Sur l'exercice, le taux d'équipement PLH-LAS, au sens de la comptabilité PLH, devrait atteindre 15% de l'ensemble des résidences principales créées.

Cumulés, les taux d'équipement LLS+LAS devraient atteindre 45% des résidences principales créées sur l'exercice.

Le taux d'équipement SRU-LLS, sur l'exercice 2022/2027, devrait ainsi permettre de relever le taux d'équipement LLS, au sens de la comptabilité SRU de plus ou moins 2 points, le portant de 10,9% au 1^{er} janvier 2021 à 13% environ au 1^{er} janvier 2028.

Objectifs de production immobilière nouvelle et de remise sur le marché 2022/2027

Objectifs de mixité sociale 2022/2027 : taux d'équipement LLS et LAS (au sens des comptabilités SRU et PLH)

	Ensemble de la programmation sur l'exercice 2022/2027			Taux d'équipement LLS et LAS sur l'exercice 2022/2027		Taux d'équipement LLS	
	Remise sur le marché de vacants (en log.)	Production immobilière neuves (en log.)	Places / log. spécifiques (1)	Comptabilité SRU-LLS (2)	Comptabilité PLH-LAS (3)	au 1er janvier 2021	au 1er janvier 2028 EXTRAPOLATION
Argelès-sur-Mer	± 25	805	±30 log. étudiants ±50 log. saisonniers	35 %	10 %	8,1 %	± 11 %
Eine	± 25	410	55 pl. EHPAD 5 pl. terr. fam.	45 %	20 %	15,2 %	± 18 %
secteur « Pôles urbains »	± 50	1215	60 places et 60 log.	40 %	15 %	10,8 %	± 14 %
Banyuls-sur-Mer	± 15	235 + 115*	145 places et 20 log.	20 %	50 %	15,9 %	± 17 %
Cerbère	± 15	55	0 place et 0 log.	15 %	10 %	34,4 %	± 33 %
Collioure	± 10	190	0 place et 0 log.	20 %	5 %	10,2 %	± 11 %
Port-Vendres	± 15	220	0 place et 0 log.	15 %	5 %	29,6 %	± 29 %
secteur « Côte Vermeille »	± 55	700 + 115*	145 place et 20 log.	20 %	25 %	20,7 %	± 21 %
Bages	± 10	75	0 place et 0 log.	25 %	30 %	6,6 %	± 7 %
Ortaffa	± 5	160	0 place et 0 log.	20 %	< 5%	7,9 %	± 11 %
Palau-del-Vidre	± 5	155	0 place et 0 log.	20 %	5 %	2,6 %	± 5 %
Saint-Génis-des-Fontaines	± 5	120	0 place et 0 log.	25 %	< 5%	2,8 %	± 5 %
secteur « Tech »	± 25	510	0 place et 0 log.	20 %	10 %	4,8 %	± 6 %
Laroque-des-Albères	± 5	155	0 place et 0 log.	30 %	5 %	2,3 %	± 6 %
Montesquieu-des-Albères	± 5	65	0 place et 0 log.	5 %	< 5%	0 %	± 1 %
Saint-André	± 5	95	0 place et 0 log.	35 %	10 %	4,7 %	± 6 %
Sorède	± 10	170	0 place et 0 log.	25 %	20 %	5,3 %	± 7 %
Villelongue-dels-Monts	± 5	60	0 place et 0 log.	20 %	10 %	10,9 %	± 12 %
secteur « Albères »	± 30	545	0 place et 0 log.	20 %	10 %	4,7 %	± 6 %
CCACVI	± 160	2970	205 places et 80 log.	30 %	15 %	10,9 %	± 13 %

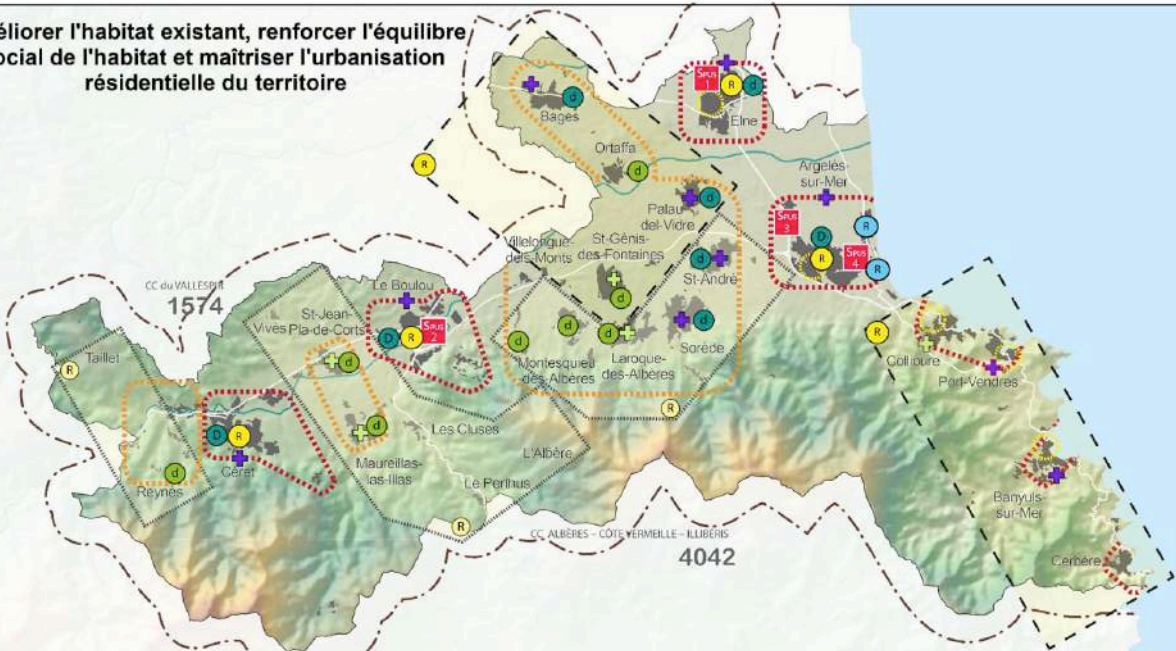
(1) 205 places / log. en rés. spécifiques : EHPAD, MAS... et ±60 logements en rés. spécifiques « étudiants et/ou saisonniers » (projets)

(2) La comptabilité SRU-LLS additionne la production de LLS dits familiaux ou spécifiques attendus sur l'exercice en neuf (PLAI, PLUS, PLS) ainsi que les conventionnements Anah (LCTS, LCS).

(3) La comptabilité PLH-LAS additionne la production de PSLA, de BRS, de parcelles en lot. communal ou en lot. privé à tarif négocié avec l'aménageur. Les taux s'obtiennent sur le total de résidences principales produites sur l'exercice via la construction en neuf ainsi que via la transformation de LV ou de RS en RP.

Informations fournies à titre indicatif - susceptibles de modifications et non opposables - Cf. Art. L.131-4 du code de l'urbanisme
Les objectifs de production immobilière nouvelle s'entendent en seuil plancher et en accord avec les orientations du SCOT-LS

Améliorer l'habitat existant, renforcer l'équilibre social de l'habitat et maîtriser l'urbanisation résidentielle du territoire



Mer Méditerranée

Optimiser et restructurer les espaces urbanisés
Espace privilégié de reconquête urbaine

- construire un volume minimum de logements en dents creuses
- contribuer à l'objectif global de comblement des dents creuses
- organiser la ville littorale (objectifs sur le parc touristique)
- mobiliser un volume minimum de logements dans le parc vacant

Organiser le développement urbain
Territoire privilégié d'un urbanisme maîtrisé et solidaire

Densifier les extensions urbaines

- 30 log/ha minimum et 3000 m² de surface de plancher/ha minimum
- 20 log/ha minimum et 2000 m² de surface de plancher/ha minimum

Renforcer l'équilibre social de l'habitat

- intégrer 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale
- intégrer au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale et maintenir un taux d'équipement communal de logements locatifs sociaux d'au moins 20 %
- intégrer 30 % de logements aidés (location et accession) dans la programmation communale

Promouvoir la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les formes urbaines

- produire un minimum de 40 % de collectif dans la construction communale
- produire un minimum de 30 % de collectif dans la construction communale
- tendre vers 30 % de collectif dans la construction communale

Promouvoir un urbanisme de projet
Espace privilégié d'un développement urbain durable

Secteur de Projet Urbain Stratégique (SPUS)

- quartiers gare
- espace urbanisé

Répondre aux besoins en logements
Programmation immobilière à réaliser (variante basse)

ENTITE GEOGRAPHIQUE
Nombre de logements à construire à l'horizon 2028

700

Sources : IGN BD Topo@2015, ASTER GDEM, OCS GE IGN 2015, AURCA 2020. Réalisation : AURCA/émer 2020. Tous droits réservés.

	Optimiser l'espace urbanisé			Optimiser le développer urbain				Promouvoir un urbanisme de projet	Répondre aux besoins en logements	Ventilation réalisés par la CCACVI par secteur géographique et par commune			
	Remise sur le marché de logements vacants (en 10 ans) 2019/2028	Mise sur le marché après changement d'usage (en 10 ans) 2019/2028	Enveloppe à vocation dominante d'habitat 2019/2028	Produire en comblements de dents creuses	Densifier les extensions urbaines	Renforcer l'équilibre social de l'habitat	Promouvoir la mixité sociale en diversifiant les formes urbaines			Espace privilégié d'un développement urbain durable	Programmation immobilière à réaliser variante basse (variante haute) 2019/2028	Objectifs alloués par le SCOT ventilés par communes 2019/2028 (suivi hérité du SCOT 2014)	PC autorisés avant l'exercice du PLH2 (1 an)
Les pôles structurants									43% sur les pôles structurants	1325 (+750 en VH)	147	1178 (+750 en VH)	
Argelès-sur-Mer	30		25 ha (+28 ha si SPUS)	20% (10% si VH)	30 log /ha mini (35 en SPUS)	Intégrer 20% de LLS et 15 à 20% de LAS	Produire un minimum de 40% de collectif	SPUS 3 Entrée de ville SPUS 4 Port-Quartier Quartier de gare	769 log à édifier (+750 log en VH)	769 (+750 en VH)	134	635 (+750 en VH)	435 (+750 en VH)
Eine	30		14 ha	22%	30 log /ha mini (35 en SPUS)	Intégrer 20% de LLS et 15 à 20% de LAS	Produire un minimum de 30% de collectif	SPUS 1 Les Moussellous Quartier de gare	556 log à édifier	556	13	543	543
Côte-Vermeille	100		34 ha	14%	30 log /ha					1060	65	995	
Banyuls-sur-Mer				Contribuer à l'objectif général	30 log /ha mini	Intégrer 20% de LLS et 15 à 20% de LAS	Produire un minimum de 30% de collectif	Quartier de gare		320	4	314	
Cerbère				Contribuer à l'objectif général	30 log /ha mini	Si ambition démo : Intégrer 30% de LLS/LAS	Produire un minimum de 30% de collectif			118	5	113	
Colloure				Contribuer à l'objectif général	30 log /ha mini	Intégrer 30% de LLS/LAS	Produire un minimum de 30% de collectif	Quartier de gare		281	52	229	
Port-Vendres				Contribuer à l'objectif général	30 log /ha mini	Intégrer 15% de LAS (maintenir les 20% de LLS actuel)	Produire un minimum de 30% de collectif	Quartier de gare		341	4	337	
Secteur Tech	45		30 ha	21%	20 log /ha					694	170	526	
Bages					20 log /ha mini	Intégrer 20% de LLS et 15 à 20% de LAS	Produire un minimum de 30% de collectif			56	12	44	
Ortaffa					20 log /ha mini	Si ambition démo : Intégrer 30% de LLS/LAS	Tendre vers 30% de collectif			-21	65	0	
Palau-del-Vidre					20 log /ha mini	Intégrer 20% de LLS et 15 à 20% de LAS	Produire un minimum de 30% de collectif			309	41	268	2363
Saint-Génis-des-F.					20 log /ha mini	Intégrer 30% de LLS/LAS	Tendre vers 30% de collectif			352	52	300	
Secteur Albères	55		53 ha	Contribuer à l'objectif général	20 log /ha					961	119	842	
Laroque-des-Albères					20 log /ha mini	Intégrer 30% de LLS/LAS	Tendre vers 30% de collectif			224	16	208	
Montesquieu-des-A.					20 log /ha mini	Si ambition démo : Intégrer 30% de LLS/LAS	Tendre vers 30% de collectif			97	25	72	
Saint-André					20 log /ha mini	Intégrer 20% de LLS et 15 à 20% de LAS	Produire un minimum de 30% de collectif			331	2	329	
Sorède					20 log /ha mini	Intégrer 20% de LLS et 15 à 20% de LAS	Produire un minimum de 30% de collectif			271	31	240	
Villelongue-dels-M.					20 log /ha mini	Si ambition démo : Intégrer 30% de LLS/LAS	Tendre vers 30% de collectif			38	45	0	
CCACVI	260	70	184 ha	env. 13% mini	25 log /ha	20% de LLS 15% de LAS 15% LIP			4042 log à édifier (+750 log en VH)	4042	501	3541 (+750 en VH)	3541 (+750 en VH)

RAPPORT DE COMPATIBILITE AU REGARD DE SCOT LITTORAL-SUD...

Rappel des principales ambitions relatives aux aspects résidentiels.

Le SCOT Littoral-Sud ambitionne :

- Maîtriser la consommation foncière à vocation résidentielle.
- Optimiser l'espace urbanisé par une reconquête des centres bourgs.
- Densifier les constructions en extension urbaine.
- Restructurer et rénover l'espace urbanisé.
- Promouvoir un urbanisme de projet par la reconnaissance de quartiers pilotes.

Rappel des principales orientations relatives aux besoins en logements.

Compte tenu des évolutions démographiques d'une part, et de la nécessité de remobiliser le parc existant, le SCOT révisé évalue en 2018, et en variante basse, les besoins pour l'intercommunalité à 4042 logements neufs à produire pour les 10 années suivantes. Et dans une variante haute jusqu'à 750 logements supplémentaires, en fonction de projets structurants, porteurs de développement économique d'intérêt territorial fort (*notamment la création d'une ZAE d'Argelès-sur-Mer*) et inscrits dans une démarche écoresponsable et durable (transports en commun, mixité sociale, mixité des fonctions, densité élevée...). En 2019, 501 logements ayant été autorisés, il reste à autoriser à partir de 2020 un peu moins de 3550 logements neufs pour répondre aux besoins en variante basse (+750 en variante haute), d'ici 9 ans (au 31 décembre 2028).

De fait, le projet du PLH2 devrait chercher à contenir sa production, au *pro rata temporis*, entre 2500 et 3000 logements à édifier au maximum pour la durée de son exercice qui est de 6 ans.

Par ailleurs, le SCOT révisé ventile la programmation entre trois parties : les deux pôles structurants d'Argelès-sur-Mer et d'Elne, et le reste des autres communes. Encourageant à concentrer plus de 40% de la programmation sur les deux pôles.

- concernant Argelès-sur-Mer, 769 logements à édifier (+750 en variante haute) en 10 ans.
- Concernant Elne, 556 logements à édifier en 10 ans.
- concernant les « autres communes » 2717 logements à édifier en 10 ans.

Rappel des principales orientations relatives à l'équilibre social de l'habitat.

Compte tenu du profil sociodémographiques et de la nécessité de répondre à l'ensemble des trajectoires résidentielles, le SCOT préconise une série d'orientations et d'objectifs concernant la direction dans laquelle devront s'engager les communes en matière d'équilibre social de l'habitat, et donc des programmations. Ainsi, ces dernières sont invitées, en fonction de leur strate de population et de leurs ambitions en matière d'accroissement démographique, à respecter les orientations suivantes (ici schématisées pour en faciliter une compréhension rapide). Ainsi, :

- concernant les communes de plus de 3000 habitants, il leur est demandé d'intégrer aux principaux programmes immobiliers : 45 à 50% de logements en accession à la propriété (LAP), 15% à 20% de logements en accession aidée à la propriété (LAS) par opération, 20% de location sociale (LLS), et 15% de location privée (LLP). Et d'intégrer par ailleurs 30% de logements en collectif a minima (40% à Argelès). Les objectifs sont entendus par opération pour les LLS et pour l'ensemble de la commune pour le LAS et le collectif.

- concernant les communes de 2000 à 3000 habitants, il leur est demandé d'intégrer aux principaux programmes : 55% de LAP, 30% de LAS et/ou de LLS, 15% de LLP. Et par ailleurs de tendre vers 30% de logements en collectif.
- concernant les communes de moins de 2000 habitants, il leur est proposé d'intégrer aux principaux programmes, en relation avec les ambitions poursuivis : 55% de LAP, 30% de LAS et/ou de LLS, 15% LLP. Notamment si la programmation y est particulièrement ambitieuse. Et par ailleurs de tendre vers 30% de logements en collectif.

Enfin, et pour l'ensemble des communes de chercher à développer des structures de type « Résidence Services Sénior » (ou HLM sénior) à taille humaine ; ainsi que des T2/T3 adaptés au handicap en complément des politiques de maintien à domicile.

A noter que la commune de Port-Vendres, qui compte déjà plus de 20% de LLS peut adapter sa programmation, dans la limite où elle maintient un taux de LLS au moins égal à 20%.

LAP = Logement en accession privé / LAS = Logement en accession sociale (PSLA + parcelles en lot.com.) / LLP = Logement locatif privé (dénommé LLA pour locatif privé abordable dans le PLH, s'agissant de défiscalisation) / LLS = Logement locatif social.

Rappel des principales orientations relatives à l'optimisation de l'espace et à la maîtrise du développement urbain.

Compte tenu de la nécessité de maîtriser le développement urbain, afin notamment de préserver la ressource foncière, et dans l'optique de construire un projet raisonné, le SCOT préconise une série d'orientations et d'objectifs concernant l'optimisation de l'espace et la maîtrise du développement urbain dans laquelle devront s'engager les secteurs géographiques de l'EPCI en matière d'optimisation de l'espace et de maîtrise du développement urbain. Ainsi, ces derniers sont invités, en fonction de leur rôle dans l'armature territoriale, en fonction également de prises en compte de réalité urbaines, des situations..., à respecter les orientations suivantes (ici schématisées pour en faciliter une compréhension rapide) :

- concernant le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer, il lui est demandé de favoriser la remise sur le marché de 30 logements vacants en 10 ans, de maîtriser son développement urbain en restant strictement sous les 25 hectares urbanisés en 10 ans (et jusqu'à 28 hectares de plus en variante haute), d'orienter au moins 20% de sa programmation sur des dents creuses (10% dans le cas d'une réalisation de la variante haute) et d'atteindre une rationalisation foncière de 30 log / ha (3000 m² de surface de plancher) urbanisé afin de limiter l'étalement urbain (35 log / ha en SPUS – Par ailleurs, en cas d'une réalisation de la variante haute, la rationalisation foncière devrait atteindre 35 log /ha (3500 m² de surface de plancher) urbanisé partout, et pas uniquement au sein du SPUS).
- concernant le pôle structurant d'Elne, il lui est demandé de favoriser la remise sur le marché de 30 logements vacants en 10 ans, de maîtriser son développement urbain en restant strictement sous les 16 hectares urbanisés en 10 ans, d'orienter au moins 22% de sa programmation sur des dents creuses et d'atteindre une rationalisation foncière de 30 log / ha (3000 m² de surface de plancher) urbanisé afin de limiter l'étalement urbain (35 log /ha (3500 m² de surface de plancher) en SPUS).
- concernant le secteur « Côte-Vermeille », il lui est demandé de favoriser la remise sur le marché de 100 logements vacants en 10 ans, de maîtriser son développement urbain en restant strictement sous les 34 hectares urbanisés en 10 ans, d'orienter au moins 14% de sa programmation sur des dents creuses et d'atteindre une rationalisation foncière de 30 log / ha (3000 m² de surface de plancher) urbanisé afin de limiter l'étalement urbain.

- concernant le secteur « Tech », il lui est demandé de favoriser la remise sur le marché de 45 logements vacants en 10 ans, de maîtriser son développement urbain en restant strictement sous les 30 hectares (3000 m² de surface de plancher) urbanisés en 10 ans, d'orienter au moins 21% de sa programmation sur des dents creuses et d'atteindre une rationalisation foncière de 20 log / ha urbanisé afin de limiter l'étalement urbain.
- concernant le secteur « Albères », il lui est demandé de favoriser la remise sur le marché de 55 logements vacants en 10 ans, de maîtriser son développement urbain en restant strictement sous les 53 hectares urbanisés en 10 ans, d'orienter une partie de sa programmation sur des dents creuses afin de contribuer à l'objectif général (*qui est d'environ 13% à l'échelle de l'EPCI ndlr*) et d'atteindre une rationalisation foncière de 20 log / ha (2000 m² de surface de plancher) urbanisé afin de limiter l'étalement urbain.

Le SCOT identifie par ailleurs deux secteurs de projet urbain stratégique (SPUS) à Argelès-sur-Mer, Entrée de Ville et Port-Quartier (qui participeraient de sa variante haute), ainsi qu'un quartier de gare. Le SCOT identifie un SPUS à Elne, Les Mousseillous, ainsi qu'un quartier de gare. Enfin, il identifie des quartiers de gare à Banyuls-sur-Mer, Collioure, Port-Vendres et Cerbère. Pour ces secteurs, une densité des programmes immobiliers est fixée à 35 log / ha (3500 m² de surface de plancher) a minima, et s'accompagne d'un renforcement des mesures visant la mixité sociale et générationnelle : Produire une offre de logements diversifiée au titre de la mixité sociale et générationnelle en développant à l'échelle du quartier pilote, des opérations en accession à la propriété, en accession aidée (PSLA, lot communal...), des logements locatifs et locatifs privés et sociaux, ainsi qu'un offre de petits logements de type T2 ou T3...

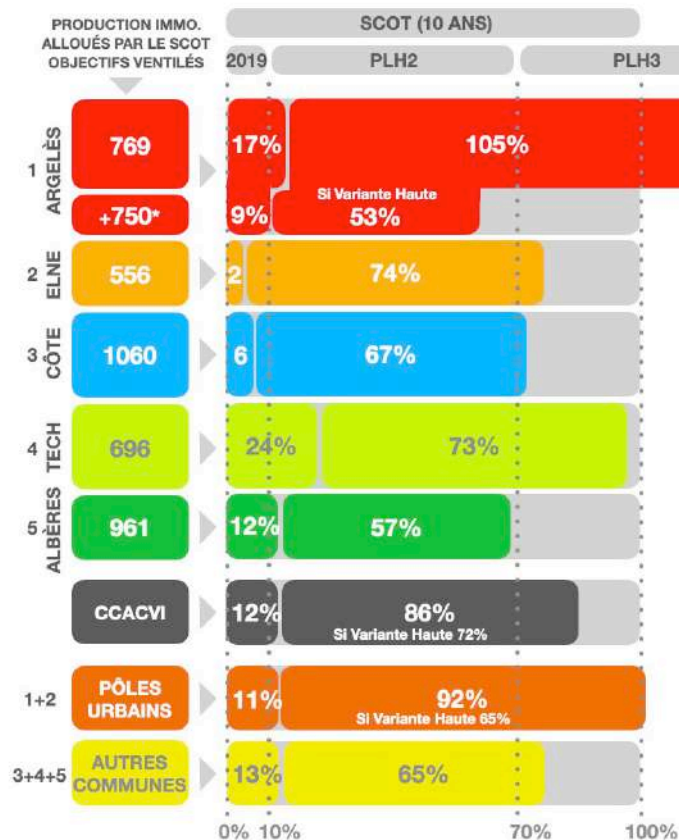
SUIVI DES OBJECTIFS ALLOUÉS PAR LE SCOT OPPOSABLE RELATIF À LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE

En 2019, concernant la production immobilière attendue, le SCOT Littoral-Sud a évalué les besoins pour l'intercommunalité à 4042 unités pour 10 ans. Et jusqu'à 4792 dans une Variante Haute. Répartis dans son DOO entre les 2 pôles structurants (Argelès-sur-Mer et Elne) et les « autres communes ».

Le bilan d'étape fourni par le syndicat mixte, au démarrage du PLH2, permet d'estimer qu'après 1 année d'exercice du SCOT (soit 10% au prorata temporis des 10 années), l'intercommunalité a autorisé 501 logements (soit 12% des objectifs qui lui ont été alloués en variante basse).

Au terme du PLH2, après 7 années d'exercice du SCOT (soit 70% au prorata temporis des 10 années), l'intercommunalité devrait avoir autorisé près de 3500 logements (soit 86% de son objectif. Et 72% dans sa Variante Haute).

Ce qui permet de juger de la bonne adéquation SCOT / PLH, et permet, en outre, de parler d'une compatibilité renforcée.



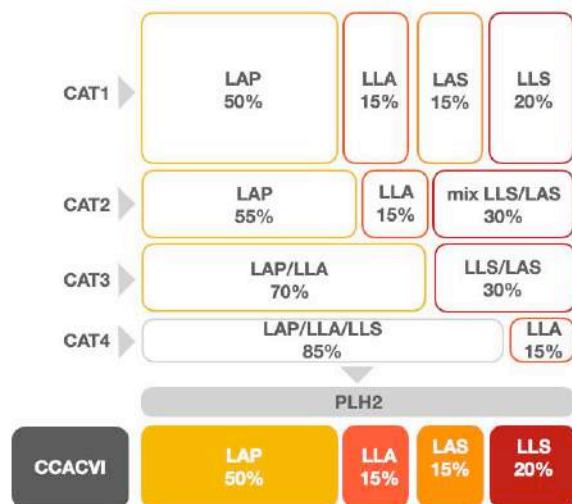
RESPECT DES ORIENTATIONS DÉFINIES PAR LE SCOT OPPOSABLE RELATIF À LA VENTILATION DE LA PRODUCTION IMMO. EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE

En 2019, et concernant la ventilation attendue en terme de mixité sociale, le SCOT Littoral-Sud a catégorisé les communes en 4 catégories, jugeant que les enjeux n'étaient pas les mêmes selon qu'une commune soit par exemple « pôle structurant » ou de moins de 2000 habitants. Ainsi, des objectifs de mixité sociale plus ou moins renforcés ont été définis ; devant aboutir à une production qui intégrerait schématiquement : 50% de LAP (logements en accession privée) d'une part, et 20% de LLS (locatifs sociaux), 15% de LAS (accession abordable ou sociale) et 15% de LLP (locatifs privé dénommés LLA pour locatifs abordables dans le cadre du PLH) sur l'ensemble des résidences principales.

Le bilan de production du PLH1 a déjà permis d'identifier respectivement 27% de LLS et 11% de LAS mis en chantier. Le PLH2 vise pour sa part d'atteindre à minima 20% de LLS, 15% de LAS et 15% de LLP (ou LLA) sur son exercice. Avec des efforts plus marqués sur les pôles structurants (Cf. Fiches-engagements).

Ce qui permet de juger, là aussi de la bonne adéquation SCOT / PLH, et permet, en outre, de parler d'une compatibilité renforcée.

ORIENTATIONS SCHEMATISEES DE LA MIXITE SOCIALE DÉFINIES PAR LE SCOT SELON LA CATEGORIES DEMO. DES COMMUNES



Catégorie 1 : orientations schématisées pour les 7 communes de plus de 3000 hab.
 Catégorie 2 : orientations schématisées pour les 3 communes de 2000 à 3000 hab.
 Catégorie 3 : orientations schématisées pour les 4 communes de moins de 2000 hab.
 Catégorie 4 : orientations schématisées pour 1 commune comptant déjà 20% LLS.

RESPECT DES OBJECTIFS ALLOUÉS PAR LE SCOT RÉVISÉ ET OPPOSABLE RELATIF À LA CONSOMMATION D'ESPACE

En 2019, concernant la consommation foncière à vocation résidentielle, le SCOT Littoral-Sud a évalué les besoins pour l'intercommunalité à 158 hectares pour les 10 prochaines années. pour 10 ans. Et jusqu'à 186 dans une Variante Haute. Répartis dans son DOO entre les 2 pôles structurants (Argelès-sur-Mer et Elne) et 3 secteurs géo. (Côte-Vermeille, Tech et Albères).

Au prorata temporis, le PLH2 pourrait ainsi théoriquement mobiliser jusqu'à 60% de ses 158 hectares. Et ainsi consommer jusqu'à 100 hectares en 6 ans. Pour autant, la consommation foncière par extension urbaine de la tache urbaine liée aux divers projets inscrits au PLH2 ne devrait pas dépasser la moitié de ses 100 ha (95 ha mobilisés dont 55% via le tissu existant).

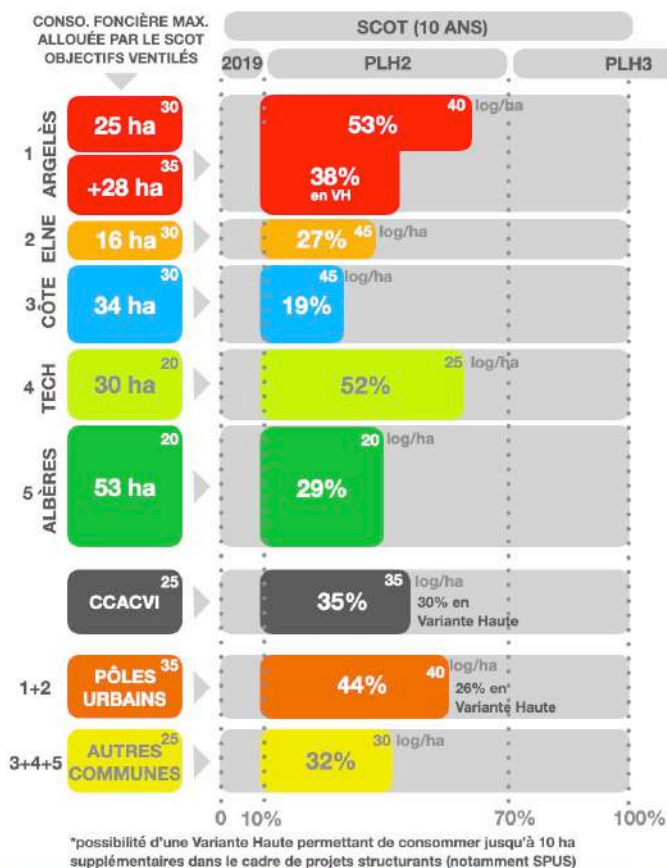
En effet, l'ensemble des projets ne devrait pas dépasser les 95 hectares, dont 55% en réinvestissement urbain (rénovation urbaine, comblement de dents creuses, finalisation de franges urbaines...).

Par ailleurs, la rationalisation foncière visée par le SCOT, de l'ordre de 25 logements par hectare urbanisé ou mobilisé (et jusqu'à 35 logements par hectare à Argelès-sur-Mer) devrait être, au vu des de la programmation du PLH2, de 35 logements par hectare à l'échelle de l'intercommunalité (et supérieure à 40 sur les pôles structurants et sur la Côte-Vermeille).

Les 2 phénomènes cumulés (renforcement de la rationalisation foncière et renforcement du réinvestissement urbain) devraient entraîner une consommation par extension urbaine pure inférieure à une dizaine d'hectares par an pour l'ensemble de l'intercommunalité.

Ce qui permet de juger de la bonne adéquation SCOT / PLH, et permet, en outre, de parler d'une compatibilité renforcée.

Pour autant, l'artificialisation des sols, notion attachée à la loi Climat et Résilience, et qui diffère quelque peu de la notion de consommation de l'espace (ou de l'avancée des fronts urbains) vise à limiter l'artificialisation à 81 hectares pour la période 2021/2031. Soit 50 à 60 hectares artificialisés en 6 ans. Avec la programmation du PLH2, il est estimé que 45 hectares seront artificialisés pour l'habitat en 6 ans.



RESPECT DES OBJECTIFS DÉFINIES PAR LE SCOT OPPOSABLE RELATIF AU RÉINVESTISSEMENT URBAIN

LA MOBILISATION DU PARC VACANTS



En 2019, concernant le réinvestissement urbain, le SCOT Littoral-Sud révisé a évalué les capacités de remise sur le marché de logements vacants à 260 unités pour les 10 prochaines années. Répartis dans son DOO entre les 2 pôles structurants (Argelès-sur-Mer et Elne) et 3 autres secteurs géographiques (Côte-Vermeille, Tech et Albères).

Au prorata temporis, le PLH2 devrait ainsi chercher à remettre sur le marché 160 logements vacants. C'est le strict objectif qui a été assigné à chaque pôle et à chaque secteur, et par ailleurs ventilé entre chaque commune, en fonction du parc vacant identifié sur chacune d'elle (Cf. Fiches-engagements). Le PLH2 compte prendre appui sur l'OPAH, le PIG et une étude immobilière en partenariat avec l'EPFO et les communes afin d'identifier plus finement ces gisements éventuels.

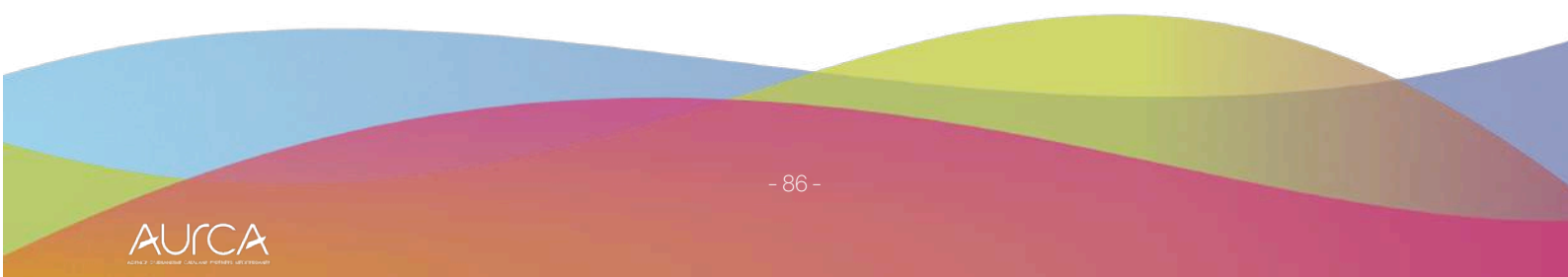
LA MOBILISATION DES DENTS CREUSES



En 2019, concernant le réinvestissement urbain, le SCOT Littoral-Sud révisé a évalué les capacités de production immobilière sur dents creuses à 13% pour les 10 prochaines années. Répartis dans son DOO entre les 2 pôles structurants (Argelès-sur-Mer et Elne) et 3 autres secteurs géographiques (Côte-Vermeille, Tech et Albères).

Au vu de la programmation, le PLH2 pourrait être en capacité de produire jusqu'à la moitié de ses logements neufs sur des terrains relevant de rénovations urbaines, de comblements de dents creuses, de divisions parcellaires. Et ainsi faire jusqu'à 3x mieux que l'ambition initiale.

Argelès-sur-Mer ferait ainsi 4x mieux que son objectif initial, Elne 2,5x mieux, la Côte-Vermeille ferait 6x mieux, le secteur Tech respecterait pour sa part son objectif.



LES FICHES-ENGAGEMENTS DE PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE PAR COMMUNES...

cf. Volume 2 - Partie 2

Fiche-Engagement CCACVI

secteur « Pôles structurants » :

Fiche-Engagement Argelès-sur-Mer.

Fiche-Engagement Elne.

secteur « Côte-Vermeille » :

Fiche-Engagement Banyuls-sur-Mer.

Fiche-Engagement Cerbère.

Fiche-Engagement Collioure.

Fiche-Engagement Port-Vendres.

secteur « Tech » :

Fiche-Engagement Bages.

Fiche-Engagement Ortaffa.

Fiche-Engagement Palau-del-Vidre.

Fiche-Engagement Saint-Génis-des-Fontaines.

secteur « Albères » :

Fiche-Engagement Laroque-des-Albères.

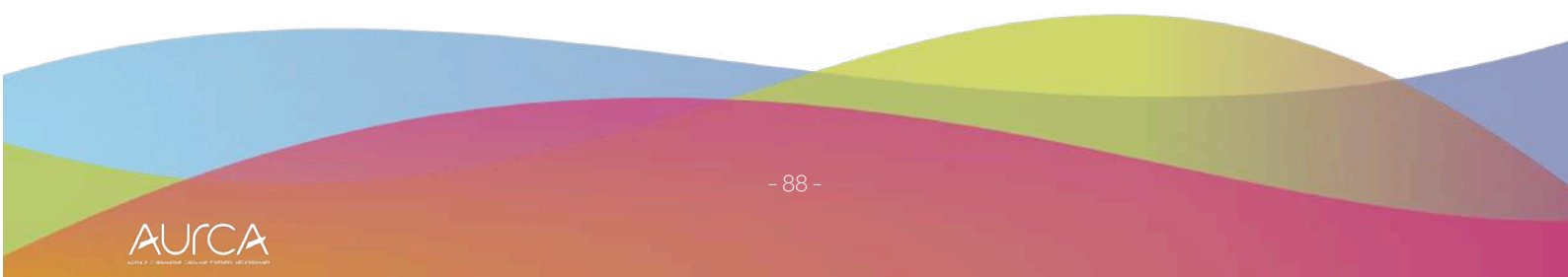
Fiche-Engagement Montesquieu-des-Albères.

Fiche-Engagement Saint-André.

Fiche-Engagement Sorède.

Fiche-Engagement Villelongue-dels-Monts.

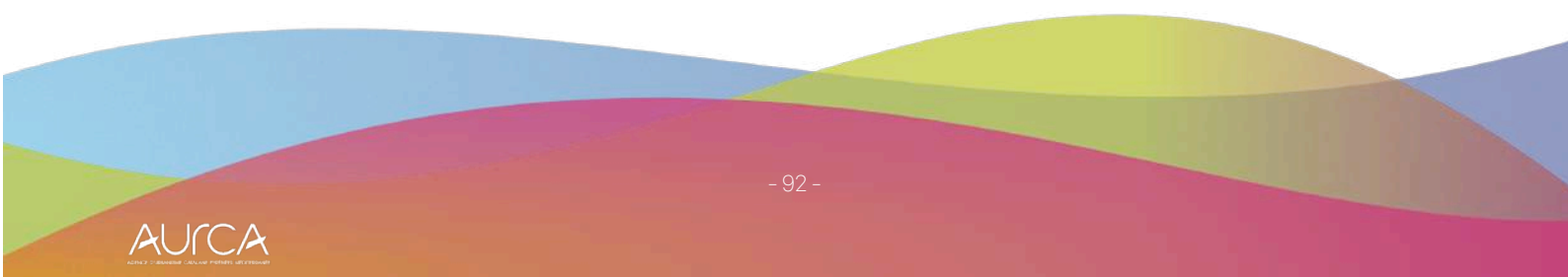




Index des acronymes

AAH	Allocation à l'adulte handicapé
ACAL	Association catalane d'actions et de liaisons
ACTP	Allocation Compensatrice pour Tierce Personne
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme
ALF	Allocation de logement familiale
ALS	Allocation de logement sociale
ALT	Allocation de logement temporaire
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
API	Allocation au parent isolé
APL	Aide personnalisée au logement
ARS	Agence régionale de santé
ASH	Aide sociale à l'hébergement
ASLL	Accompagnement social lié au logement
AURCA	Agence d'urbanisme catalane
BBC	Bâtiment basse consommation
BCE	Banque centrale européenne
BOP177	Budget opérationnel – ligne visant l'hébergement et le logement
BOP303	Budget opérationnel – ligne visant l'hébergement et le logement des réfugiés
BTP	Bâtiment et travaux publics
BTS	Brevet technique supérieur
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile
CAF	Caisse des allocations familiales
CCACVI	Communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illibéris
CCAPEX	Commission de coordination des actions de préventions des expulsions
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CD66	Conseil départemental des Pyrénées-Orientales
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CDD /CDI	Contrat à durée déterminée – indéterminée
CG66	Conseil général des Pyrénées-Orientales
CHG	Centre hospitalier général
CHRS-CHU	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Commission intercommunale du logement
CLAMEUR	Connaître les loyers et analyser les marchés sur les esp. urbains et ruraux
CPER	Contrat Plan État / Région
CRF	Croix rouge française
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et sociales
CSP+	Catégories socio-professionnelles supérieures
CU	Code de l'urbanisme
CUCS	Contrat urbain de cohésion sociale
DALO	Droit au logement (loi)
DDASS	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DGfip	Direction générale des finances publiques
DRASS	Direction régionale des affaires sanitaires et sociales
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DVF	Base de références immobilières et foncières
EEPA	Établissement expérimental d'hébergement médicalisé pour personnes âgées dépendantes

PDU	Plan de déplacement urbain
PEHI	Plan d'éradication de l'habitat indigne
PERVAL	Base notariale des références immobilières et foncières
PIG	Programme d'intérêt général
PLA-I	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMM	Perpignan-Méditerranée Métropole
PMR	Personne à mobilité réduite
PNRQAD	Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés
POS-PLU	Plan d'occupation des sols - Plan local d'urbanisme
PPGDLSID	Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information du demandeur
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
PPR-i	Plan de prévention des risques liés aux inondations
PRI	Plan de rénovation des logements indécents
PSLA	Prêt social location-accession = Logement en accession sociale
PST	Programme social thématique
PTZ+	Prêt à taux zéro
QPV	Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
RHJ	Résidence habitat pour les jeunes (ex FJT : Foyer pour jeunes travailleurs)
RHVS	Résidence hôtelière à vocation sociale
RMI-RSA	Revenu minimum d'insertion – Revenu de solidarité active
RP	Résidence principale
RPA	Résidence pour personnes âgées
RS	Résidence secondaire
RT - RE	Réglementation thermique – Réglementation environnementale
SAMU	Service d'aide médicale urgente
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAHGV	Schéma départemental pour l'accueil et l'hébergement des gens du voyage
SDAHI	Schéma départemental de l'accueil de l'hébergement et de l'insertion
SDF	Sans domicile fixe
SDPA	Schéma départemental pour les personnes âgées
SHON	Surface hors-œuvre nette
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SITADEL	Base statistique liée aux permis de construire accordés
SOSMS	Schéma d'organisation sociale et médico-sociale
SRLE	Schéma régional pour le logement étudiant
SRU	Solidarité et renouvellement urbain (loi)
T1 / T2...	Studio ou T1 : 1 pièce de vie ou 1 pièce de vie + 1 cuisine / T2 : 1 chambre / T3 : 2 chambres
TC / TUC	Transport en commun / Transport urbain en commun
TH	Taxe d'habitation
THLV	Taxe d'inhabitation ou taxe d'habitation sur les logements vacants
USLD	Unité de soins de longue durée
VEFA	Vente en état futur d'achèvement
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé
Zone A ou N	(ou secteur A ou N) zone agricole ou naturelle de construction limitée des PLU
Zone AUC	(ou secteur AUC) zone réglementée en cours d'urbanisation ou prochaine des PLU
Zone AUS	(ou secteur AUS) zone non réglementée et bloquée d'urbanisation future des PLU
Zone U	(ou secteur U) zone réglementée et urbanisée des PLU



Directeur de publication pour l'Aurca : Pascal Fourcade
Chargé de projet pour l'Aurca : Lionel Torondell
Chargée de suivi mission Habitat/PLH pour la CCACVI : Esthel Marzo





MAÎTRISE D'OUVRAGE

✉ 3 impasse de Charlemagne BP 90103
66704 Argelès-sur-Mer Cedex
☎ 04 68 81 63 77
💻 accueil@cc-acvi.com



✉ 19 Espace Méditerranée
66000 Perpignan
☎ 04 68 87 75 52
💻 accueil@aurca.org

📄 Programme Partenarial (E1011)
Tous droits réservés - Avril 2022