

3^{ème} PROGRAMME LOCAL
de l'HABITAT du TCO
PLH 2019-2025

Programme d'actions

Projet arrêté en Conseil Communautaire du 15 avril 2019



3^{ème} Programme Local de l'Habitat du Territoire de la Côte Ouest

Quatrième phase d'élaboration :
Programme d'Actions

Projet pour arrêt

Conseil Communautaire du 15/04/19

Projet

Sommaire

Préambule	4
1. Méthode et enjeux.....	4
2. Les actions du PLH 2019-2025	5
3. La mise en œuvre du Programme d'Actions	5
Programme des actions	6
1. Les 13 principales actions du PLH3	6
2. Détail des fiches actions et des leviers de mise en œuvre	6
Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet	7
Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO	7
Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé... 13	
Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social.....	18
Orientation n°2 : Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT	22
Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle	22
Action 5 : Développer l'offre privée au Port	27
Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers	29
Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre	29
d'une politique d'attribution adaptée	29
Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée	34
Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires".....	39
Orientation n°4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest	50
Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par un plan d'action foncière intercommunal	50
Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques.....	55
Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH	61
Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH.....	61
Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier	66
Orientation n°6 : Anticiper le PLH4	69
Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme en anticipant les développements de demain	69
3. Tableau de synthèse des fiches actions et des leviers de mise en œuvre.....	70
Estimation de l'impact financier du PLH 3 (2019-2025)	71

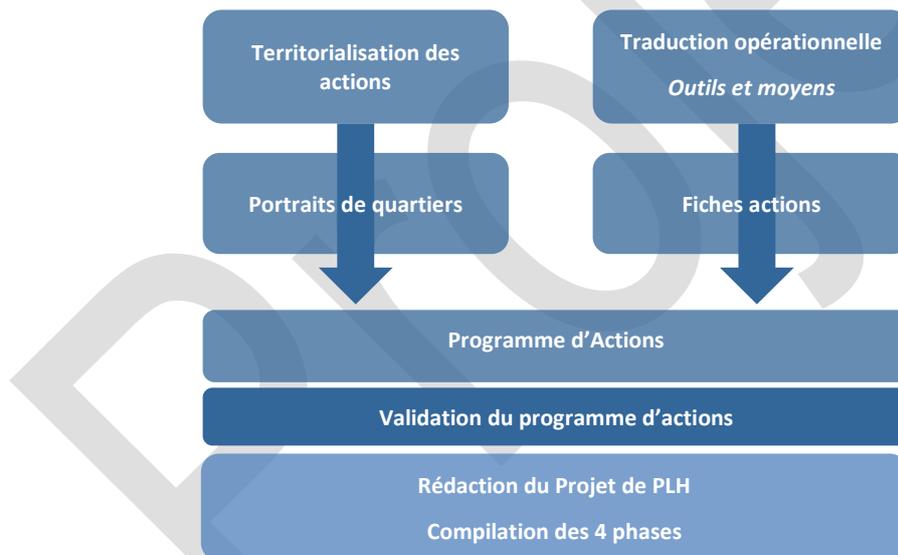
Préambule

1. Méthode et enjeux

Le programme d'actions décline les grandes orientations et les objectifs de la politique locale de l'Habitat définis pour le Territoire de la côte Ouest sur la base du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis.

Il doit :

- Indiquer et localiser par commune et par quartier les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'Agglomération pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements
- Evaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maîtrises d'ouvrage
- Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.



Tout comme pour les phases précédentes, les communes du TCO ainsi que l'ensemble des acteurs concernés ont été associés à la démarche, à travers des ateliers thématiques réalisés au mois de juin 2018 et des « arènes » spécifiques réalisées en octobre 2018 associant notamment des habitants.

2. Les actions du PLH 2019-2025

Les treize grandes actions proposées ici ont pour objectif de décliner de manière transversale l'orientation n°1 (Placer l'humain au cœur du projet) et par conséquent de mettre l'accent sur l'humain, la qualité des espaces, le développement durable, et de prendre en compte l'objectif de structuration du développement territorial (différentes polarités territoriales).

Le PLH 3 a pour ambition de replacer l'humain au cœur de la politique de l'Habitat en favorisant l'accès au logement à tous, la mixité au sein des communes et de leurs quartiers, et l'inclusion de tous les publics dans la politique d'habitat menée sur le TCO. Le but est de façonner une offre de logements qui s'aligne avec la demande actuelle et ses tendances. Les actions mettent aussi l'accent sur la qualité des espaces (mixité fonctionnelle, intégration sociale, résorption de l'habitat insalubre...) et le développement durable du territoire, que l'on retrouve de manière transversale dans les actions.

La préoccupation de l'humain et de la qualité des espaces produits, la maîtrise foncière et la réhabilitation des logements sont un bon exemple de l'intégration de la problématique de durabilité. Dans cette optique, les actions servent ici un développement raisonné du parc locatif, en accord avec la trame urbaine présente, et ayant pour but de réduire la consommation d'espace, tout en répondant aux impératifs liés à la pression foncière forte sur le territoire.

Enfin, l'objectif 13 du SCoT 2016-2026 est de nouveau présent en filigrane dans les actions à mener, qui ont pour objectif d'accroître les polarités territoriales (cœur d'agglomération, pôles secondaires, villes-relais...), afin de renforcer la lisibilité et le dynamisme du territoire, pour renforcer la cohérence territoriale à l'échelle du TCO.

3. La mise en œuvre du Programme d'Actions

Les actions identifiées dans ce programme, correspondent aux besoins exprimés par le territoire.

L'atteinte des objectifs collectifs déterminés par le PLH 3, repose nécessairement sur l'adhésion de tous les partenaires à ce programme d'actions et à sa mise en œuvre financière.

Ainsi, il conviendrait que chaque acteur/partenaire (Etat, Région, Département, communes, EPFR, etc.) se mobilise autour d'un partenariat financier global et au service de cette nouvelle politique publique de l'Habitat définie pour le TCO.

Aussi, après l'adoption du PLH3, une convention partenariale de financement sera établie sur la base de ce programme d'actions.

Programme des actions

1. Les 13 principales actions du PLH3

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif synthétique des 13 principales actions identifiées pour répondre aux six orientations du PLH3. Certaines actions sont transversales, et répondent à plusieurs objectifs du PLH : chaque fiche-action renverra donc aux autres actions complémentaires.

<p>Placer l'humain au cœur du projet (ORIENTATION 1)</p>	<p>ACTION 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO</p> <p>ACTION 2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé</p> <p>ACTION 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social</p>
<p>Rendre possible l'équilibre territorial prescrit par le SCoT (ORIENTATION 2)</p>	<p>ACTION 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine & maîtriser le développement de l'offre nouvelle</p> <p>ACTION 5 : Développer l'offre privée au port</p>
<p>Rechercher un meilleur équilibre sociale et renforcer la mixité au sein des quartiers (ORIENTATION 3)</p>	<p>ACTION 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée</p> <p>ACTION 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée</p> <p>ACTION 8 : Apporter les réponses a l'évolution des besoins aux publics prioritaires</p>
<p>Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest (ORIENTATION 4)</p>	<p>Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal</p> <p>Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques</p>
<p>Renforcer la gouvernance du PLH (ORIENTATION 5)</p>	<p>ACTION 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH</p> <p>ACTION 12 : Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH (Observatoire de l'habitat et du foncier)</p>
<p>Anticiper le PLH4 (ORIENTATION 6)</p>	<p>Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain</p>

2. Détail des fiches actions et des leviers de mise en œuvre

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.1	VEILLER A LA BONNE INTEGRATION DES OPERATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT
Objectifs généraux	<p>Dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie, l'intégration des opérations nouvelles dans leur environnement est primordiale. Le PLH3 traduit les grands principes ayant guidé la construction du SCoT dans ses composantes environnementales, économiques et sociales. L'action d'intégration des opérations à leur environnement se fait donc en écho avec l'objectif 1 du document d'orientations stratégiques (DOS) du PLH3, afin de respecter les conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité attendues.</p> <p>En effet, l'attractivité d'un territoire est impactée par la qualité de vie fournie aux habitants. La mise en place d'opérations bien intégrées dans leur environnement (vis-à-vis des réseaux de transport, des réseaux d'eau potable et d'assainissement), et à proximité des commerces et services va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie, et dans le sens d'un développement durable et raisonné du territoire.</p> <p>L'intégration des opérations dans le paysage est également importante, pour des raisons de cohérence paysagère, de protection du patrimoine environnemental riche du TCO et d'appropriation par les habitants.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Coordonner les politiques publiques en matière d'habitat, de réseaux de transport, de gestion de l'eau potable et assainissement, de commerce, d'environnement (lien Plan paysage, DAAC, PDU, PCEAT, etc.) ou Rendre le TCO compétent en matière de PLUi-HD ■ Créer un guide d'intégration des opérations de logements dans le tissu et le projet urbain (respect des conditions d'accessibilité aux transports, enlèvement des ordures ménagères (cf. Charte intercommunale de collecte), commerces et services de proximité etc...) <ul style="list-style-type: none"> ■ Produire des opérations de petite taille (maximum 80 à 110 logements pour les opérations les plus importantes) afin de favoriser leur intégration dans le paysage et le tissu urbain, et leur acceptabilité pour les habitants ■ Favoriser la co-conception des espaces publics liés à l'opération avec les habitants du quartier. <ul style="list-style-type: none"> ■ S'appuyer sur les Conseils Locaux de Développement (CLD) et les conseils citoyens ■ Par exemple : privilégier le développement d'espaces publics favorisant la rencontre et l'implication des habitants (comme un jardin collectif porté par les habitants et soutenu par le TCO) ■ Intégrer, en amont des projets, des exigences environnementales ambitieuses de manière à produire des logements performants, dans le cadre d'appels à projets
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : coordination des politiques menées ■ Les communes : Coordination des politiques communales ■ Conseils locaux de développement et conseils citoyens : mobilisation des habitants ■ Les opérateurs : intégration des opérations dans l'environnement, avis technique de faisabilité ou non
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <u>Estimation a priori</u> : 30 000 à 50 000€ pour l'appel à projet d'intégration des exigences environnementales

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							

Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité ■ 2.1 - Poursuivre la coordination et la mise en œuvre du PILHI 3 à l'échelle de l'Ouest ■ 4.2 - Travailler sur la reconquête des espaces urbanisés et accompagner la production dans les secteurs-cibles ■ 9 - Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 11.1 - Maintenir le pilotage mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Distribution spatiale des opérations nouvelles sur le PLH3 par rapport aux : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerces et services (infrastructures) ■ Transports en commun, accessibilité par la route ■ Réseaux d'assainissement, réseau de desserte en eau ■ Intégration paysagère des opérations (à juger éventuellement par un bureau d'étude prestataire spécialisé, ou bien en recueillant l'avis des habitants) ■ Nombre d'appels à projets intégrant ces éléments

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.2	PRODUIRE ET REHABILITER DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET SAINS																								
Objectifs généraux	<p>La production de logements performants d'un point de vue énergétique permet de réduire le niveau des charges, ce qui participe également à rendre les logements plus accessibles pour tous les ménages. D'un point de vue environnemental, l'économie d'énergie induite permet de participer, à l'échelle de l'habitat, à l'adaptation au changement climatique, en réduisant l'utilisation et le gaspillage des ressources. Cette action s'inscrit donc en continuité logique avec l'objectif 1 des orientations stratégiques du PLH, en améliorant la qualité de vie des habitants du TCO au sein de leur logement, en améliorant la qualité du logement lui-même, comme cela a été suggéré lors des concertations avec les habitants menées par l'Agorah.</p> <p>La notion de logement sain renvoie à la réduction, lors de la construction ou de la réhabilitation du logement, de la pollution de l'air intérieur, causée par les matériaux utilisés, la peinture et les colles, etc. En utilisant des matériaux respectueux de la qualité de l'air, le risque de maladies respiratoires et de maladies chroniques est réduit, ce qui participe à la qualité de vie des habitants.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Travailler sur un référentiel partagé ou s'appuyer sur un référentiel existant (ex : Qualitel) <ul style="list-style-type: none"> ■ Conditionner les garanties d'emprunts à une garantie de Performance Inscrire au prochain protocole de garantie d'emprunts un critère de qualité/de performance (ex : certification NF Habitat HQE de niveau 2) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO : Garantit les emprunts des LLTS et des logements sociaux réhabilités engagés dans une démarche de qualité ■ Communes ■ Département ■ ETAT ■ ADEME ■ opérateurs : s'engager pour la production de logements sains et performants 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 - Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 11.1 - S'assurer que les projets répondent aux objectifs du PLH3 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de projets engagés dans une démarche de qualité 																								

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.3	EXPERIMENTER EN FAVEUR D'UN HABITAT DE QUALITE
Objectifs généraux	<p>Pour pouvoir répondre aux besoins des habitants, le territoire doit se montrer inventif quant aux outils et dispositifs mobilisés, dans l'optique de s'adapter au contexte en évolution permanente du territoire. Ces expérimentations visent à mettre en place de nouveaux outils pour réaliser les objectifs du PLH3, notamment en termes de volume de logements locatifs sociaux, d'accession à la propriété, ou encore de maîtrise du foncier. Les arènes (concertations avec les habitants et techniciens) ont mis avant la volonté, de la part des habitants, de se voir proposer des logements plus adaptés à leurs modes de vie, tout en reprenant les formes traditionnelles d'habitat auxquelles les habitants sont attachés. Pour ce faire, dans le cadre de la production de logements plus adaptés aux parcours résidentiels et aux aspirations des habitants, il est nécessaire d'expérimenter des formes d'habiter nouvelles, modulables et adaptées aux besoins des habitants.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lancer des appels à projets pour : <ul style="list-style-type: none"> ■ L'habitat participatif (cf. action 7.4) <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'optique de favoriser les formes innovantes d'habiter (création d'un habitat personnalisé aux besoins des habitants, créé par et pour les habitants, et intégrant des considérations écologiques) • Mobiliser les associations, CLD/Conseils de quartiers et conseils citoyens pour trouver des habitants motivés par le projet • Assister le groupe-projet dans sa réalisation (accompagnement) ■ Logement rural adapté en TRH (accession ou locatif) <ul style="list-style-type: none"> • Logements accessibles pour les décohabitants (loyers maîtrisés) et ajustés à leurs besoins • Adaptés à la ruralité (culture, élevage etc...) • Lutte contre l'Habitat indigne ■ La mixité au palier (CIA) (cf. action 6.5) ■ Logement évolutif/modulable pouvant s'adapter au parcours résidentiel (cloisons modulables, etc.) ■ Mettre en œuvre des techniques innovantes visant à "maîtriser" les loyers dans le neuf et la réhabilitation à travailler et adapter en fonction des publics cibles : <ul style="list-style-type: none"> ■ Favoriser la production de LLTS à loyer minoré en priorité sur les petites typologies <ul style="list-style-type: none"> • Leviers (financiers, techniques) pour réduire le montant du loyer • Réduction du nombre de places de parking par logement, • Optimisation des surfaces pour les petits logements, en lien éventuellement avec l'appel à projet pour le logement évolutif/modulable ■ Faire le lien entre ces expérimentations et les travaux du PDALHPD
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO (pilote) : lance les appels à projet ■ Opérateurs/bailleurs sociaux ■ Opérateurs privés ■ Communes ■ ADIL ■ Etat
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO (TRH pour le logement rural adapté)
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <u>Estimation a priori :</u> <ul style="list-style-type: none"> ■ Environ 200 000 € pour 4 appels à projets ■ Une minoration du loyer de 30% des LLTS à produire (soit 760 logements), soit environ 7,6M€ (10 000

	€/logement).							
Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potentiellement toutes (Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité pour atteindre chaque objectif avec des solutions innovantes peut être efficace) 							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'appels à projet lancés en faveur de l'expérimentation et de l'innovation 							

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO

ACTION 1.4	ACCOMPAGNER L'ENTREE DANS LE NOUVEAU LOGEMENT ET DANS LE QUARTIER																															
Objectifs généraux	Dans un contexte où la gestion des attributions devient de plus en plus administrative et où l'installation n'est pas toujours accompagnée faute de moyens, les emménagés peuvent parfois manquer d'un suivi et d'une aide pour pouvoir s'approprier rapidement leur nouveau logement. Or, dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie, il est important que cette appropriation du logement et de son quartier ait lieu. Le but de cette action est de faciliter cette appropriation en donnant aux nouveaux arrivants les informations et l'accompagnement nécessaires à leur bon emménagement dans le logement et le quartier.																															
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place d'une Charte sur la qualité de l'accompagnement (cf. Convention Intercommunale des Attributions) à l'entrée dans un nouveau logement (avec les bailleurs) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Charte à travailler en fonction des besoins des personnes (accompagnement social pour les situations les plus difficiles et les ménages les plus fragiles, avec la fixation, pour ces ménages d'un « minimum requis » d'accompagnement, à répartir entre les différents acteurs –bailleurs, communes, conseil départemental, associations...) ■ Travailler sur un accueil des arrivants dans le quartier fait par les habitants (en lien avec les CLD et les conseils citoyens) : interventions et animations avec les associations locales et les habitants 																															
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : mobilisation des acteurs concernés, co-construction de la Charte, coordination avec la politique de l'urbanisme et des transports ■ Bailleurs sociaux : co-construction de la Charte, accompagnement des emménagés, contribuent à l'évaluation de l'action ■ CLD et conseils citoyens : mobilisation des habitants ■ Associations ■ ADIL 																															
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO (notamment dans les Villes relais et les bourgs de proximité) 																															
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																															
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2019</th> <th style="width: 12.5%;">2020</th> <th style="width: 12.5%;">2021</th> <th style="width: 12.5%;">2022</th> <th style="width: 12.5%;">2023</th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> </tr> </tbody> </table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de signataires de la charte ■ Nombre de projets qui s'inscrivent dans le respect de cette charte 																															

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé

ACTION 2.1	POURSUIVRE LA COORDINATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PILHI3) A L'ECHELLE DE L'OUEST																								
Objectifs généraux	<p>Cette action reconduit et renforce l'engagement du TCO dans la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec l'objectif 2 des orientations du PLH3, visant à intensifier la lutte contre l'habitat indigne. Elle envisage également la mise en place de dispositifs plus généraux visant à l'amélioration du parc privé, afin de réduire puis, à terme, supprimer les situations d'habitat indigne sur le TCO. Dans cet objectif, le TCO a développé plusieurs dispositifs, dont le PILHI (plan de lutte contre l'habitat indigne). Pour plus de cohérence et pour assurer une efficacité, il est important de coordonner ces deux approches (PLH et PILHI) afin de travailler de façon transversale sur la réduction de l'habitat indigne sur le TCO. L'inscription de l'objectif de requalification du parc privé dans le PLH répond également aux évolutions observées et anticipées sur le territoire (vieillesse de la population, augmentation de la vacance, parc de logements indignes diffus, etc.)</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Elaborer et mettre en œuvre un PILHI 3 <ul style="list-style-type: none"> ■ Renforcer son réseau d'échanges ■ Elargir son champ d'actions : <ul style="list-style-type: none"> • Porter toutes les réflexions en matière d'amélioration du parc privé concernant les situations de l'Ouest • Piloter les actions du PLH 3 liées à l'amélioration du parc privé ■ Communiquer sur les dispositifs de la lutte contre l'habitat indigne et de l'amélioration de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> ■ mise à jour du guide de l'Habitat indigne - ■ sensibilisation des habitants concernés avec visites ciblées - ■ accompagnement des habitants engagés dans une procédure de sortie d'insalubrité (en amont, en transit, accédant, après le relogement) ■ Poursuivre le repérage, l'actualisation et le traitement des situations d'habitat indigne (Observatoire/ Guichet/Ogral/RHS) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : Pilote, met en œuvre et évalue le PILHI ■ Les communes : Continuent de s'impliquer dans la démarche, participent au repérage du bâti indigne et à l'accompagnement de certaines situations. ■ Le Département : Apporte des aides à l'amélioration et contribue au suivi du PDALHPD ■ L'Etat : Contribue au financement du PILHI, apporte des aides à l'amélioration et aux opérations de RHI et pilote le PDLHI ■ ADIL ■ Les opérateurs : Apportent leurs savoirs faire sur les opérations 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Secteurs définis par le PILHI 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la nouvelle convention de financement partenariale du PILHI ■ <u>Estimation à priori</u> : PILHI 2019-2025 8M€ dont 1,6M€ pour le TCO 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1715 1216 1861"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									

<p>Liens avec les autres actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 - Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant le développement de l'accession aidée ■ 8 - Apporter des réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Evolution du nombre de HPI ■ Nombre de logements sortis de l'indignité : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements détruits ▪ Nombre de logements rénovés ▪ Nombre de logements définitifs ■ Nombre de familles ayant fait l'objet d'une visite de sensibilisation

Projet

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé

ACTION 2.2	OPTIMISER LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT D'AMELIORATION DU PARC PRIVE																								
Objectifs généraux	Souvent remonté dans le cadre de la mise en œuvre du PILHI et par un grand nombre de partenaires impliqués, il existe une diversité de dispositifs visant l'amélioration des logements en fonction des situations des familles (lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie due au handicap ou à la vieillesse etc...). Ces dispositifs permettent aux ménages les plus fragiles de se maintenir dans leur logement. Cependant, il existe également un sérieux manque de connaissance et de lisibilité de ses dispositifs par les particuliers et parfois même par les partenaires. Par ailleurs, certains publics demeurent inéligibles à l'ensemble de ses dispositifs pourtant nombreux. L'optimisation des dispositifs de financement permettrait à la fois une simplification et une meilleure lisibilité des différents financements, et donc un gain d'efficacité. .																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mutualiser/optimiser certains financements servant le même objectif (aides régionales et départementales pour l'amélioration de l'habitat, aides de l'ANAH, aide créée par le TCO...) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Travailler ensemble sur une instruction commune et/ou partagée et complémentaire ■ Inventer de nouveaux dispositifs pour proposer des solutions aux situations en dehors du droit commun <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réunir un groupe de travail sur la question avec les acteurs concernés ■ Créer une aide complémentaire à ces financements pour les publics exclus <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réflexion portée dans le cadre du PILHI 3 ▪ Définition des secteurs et des publics prioritaires (Secteurs LHI) ▪ Définition des différentes conditions d'éligibilité (localisation, revenu des ménages, état du logement etc...) ▪ Définition du montant de l'aide ▪ Communication sur le dispositif (via le site internet du TCO, et auprès des communes) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : Met en œuvre le PILHI, travaille sur la création et l'attribution d'une aide spécifique ■ Les communes : Contribuent à l'identification des besoins ■ Département : Apporte des aides à l'amélioration ■ L'Etat : Finance la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat et les opérations de RHI 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Secteurs LHI à définir (PILHI notamment) 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1603 1217 1749"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'améliorations réalisées en faveur du public hors dispositifs de droit commun ■ Volume des aides dédiées à l'amélioration de l'Habitat 																								

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé

ACTION 2.3	CREER DES DISPOSITIFS POUR ACCELERER ET SUIVRE L'AMELIORATION DU PARC PRIVE
Objectifs généraux	<p>Afin de faciliter l'amélioration du parc privé, la mise en place de dispositifs spécifiques peut être un atout. L'objectif étant de fluidifier la prise en charge et le traitement des dossiers, de favoriser l'aboutissement des dossiers, de solliciter des financeurs privés, et de trouver des solutions aux situations bloquées. Cette action s'inscrit dans l'objectif d'améliorer la connaissance du parc privé locatif de l'Ouest, qui échappe aujourd'hui à toute observation (orientation 1, objectif 2).</p> <p>Le but est également d'informer, d'entamer des actions de formation des familles relatives aux améliorations, voire d'actionner l'économie solidaire et sociale (en échangeant ou mutualisant des financements, par exemple).</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Créer une « maison de l'Amélioration de l'Habitat » chargée des améliorations <ul style="list-style-type: none"> ■ Dans l'optique de créer un centre de ressources unique sur la question de l'amélioration, avec des permanences délocalisées pour faciliter l'accessibilité des habitants à l'information et les accompagner ■ Désignation d'un responsable de cette maison de l'habitat (recrutement ou assignation à mission d'un technicien, selon la charge et les besoins) ■ Définition d'une vision globale des objectifs de cette Maison de l'Habitat (par exemple, discuter de la possibilité d'élargir les sujets de cette Maison de l'Habitat, dans l'esprit du Guichet Unique pour faciliter la lisibilité des sujets liés à l'habitat) ■ Définition de la fréquence des permanences et des lieux de permanence ■ Créer un comité de suivi des améliorations à l'échelle du TCO <ul style="list-style-type: none"> ■ S'appuyer et consolider l'Observatoire du PILHI (Observatoire de l'Habitat) (action 12) pour mesurer/évaluer l'avancée de l'amélioration par rapport au parc repéré ■ Désigner, lors d'une réunion, les membres du comité de suivi, et sa fréquence de réunion <p>Etablir les indicateurs à utiliser pour mesurer les actions, l'activité et l'efficacité des mesures en matière d'amélioration de l'habitat sur le TCO</p> ■ Améliorer la connaissance du parc privé <ul style="list-style-type: none"> ■ AMO en cours avec le concours de l'ANAH ■ En fonction des conclusions de l'AMO, préfiguration d'une ou plusieurs opérations programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) <ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic préalable et étude pré-opérationnelle • Suivi et animation
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : mise en place du comité de suivi et des OPAH ■ Communes, Département, Région, CAUE, ADIL : association au comité de suivi des améliorations ■ Etat / ANAH ■ Opérateurs
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO ■ Centre-bourg et centre-ville pour l'OPAH éventuelle (RR et RU) ou autre ■ Vigilance sur le parc issu de la défiscalisation avant 2009
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale <p><u>Estimation a priori</u> : 200 000€ pour le diagnostic et l'étude pré-opérationnelle pour l'ensemble des 5 communes du TCO</p>

3^{ème} Programme Local de l'Habitat – TCO

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de nouveaux dispositifs créés (maison de l'habitat, comité de suivi, projets d'OPAH définis. ■ Installation du comité de suivi, nombre de réunions ■ Nombre d'améliorations réalisées (par commune) 							

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

ACTION 3.1	RENFORCER LA REHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC LOCATIF SOCIAL DE PLUS DE 20 ANS EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE LA CIA																								
Objectifs généraux	<p>Même si son développement est relativement récent, le parc locatif social devra également faire l'objet d'une attention sur le plan de la réhabilitation. Une partie de ce parc, commence à « dater » et à se déprécier par rapport à l'offre nouvelle plutôt abondante sur la période récente. L'objectif de cette action est de pouvoir réaliser les objectifs de la CIA en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc social de plus de vingt ans, toujours dans une optique d'amélioration de la qualité du parc et de la qualité de vie de ses habitants. Les efforts concentrés du TCO à travers les différents PLH ayant avant tout porté sur la production d'une offre nouvelle pour répondre aux besoins et à la pression de la demande, il est important d'amener dans ce troisième PLH la question de l'évolution du parc social existant. Le suivi voire l'accélération de la rénovation de ce parc fait en sorte que celui-ci ne se dévalorise pas par rapport au parc neuf, et évite également la concentration des fragilités (logements à réhabiliter et revenus modestes). Il s'agira, conformément à l'objectif 3 du document d'orientation, de s'engager avec les bailleurs sur une stratégie de réhabilitation de 1 200 logements, en cohérence avec les orientations de la CIA, tout en restant vigilant sur la qualité du parc social existant, notamment sur les QPV, souvent plus fragiles.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maintenir la garantie d'emprunts du TCO sur la réhabilitation du parc locatif social dans le cadre du prochain protocole <ul style="list-style-type: none"> ■ Nécessité de connaître le parc locatif social de plus de 20 ans : sollicitation de l'Observatoire ■ Avoir une vision plus précise des projets de réhabilitation financés et garantis <ul style="list-style-type: none"> ■ TCO signataire des CUS, lien avec les objectifs du PLH et de la CIA ■ Définir les éléments constitutifs d'un programme de réhabilitation (à dissocier de l'entretien courant et du gros entretien de patrimoine) ■ Présentation des projets en amont ■ Intégrer un suivi des réhabilitations à l'observatoire de l'Habitat ■ Conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect des éléments qualitatifs du programme : <ul style="list-style-type: none"> ■ la Certification NF Habitat Rénovation (à compter de 2022) ■ au respect des objectifs du PLH et de la CIA (Loyers, Typologies, Localisation) ■ Assurer une mise à jour régulière des savoir-faire des entreprises et artisans locaux en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc (formations, séminaires etc...) ■ Viser un objectif de maintien des niveaux de loyers après réhabilitation pour les publics du 1^{er} décile 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : maintient la garantie d'emprunt sur les réhabilitations dans le prochain protocole, s'assure que les projets contribuent bien aux objectifs du PLH3 (qualité/mixité) ■ L'ANAH : assurer l'information et la formation des professionnels ■ Bailleurs/Opérateurs : PSP, Montage et présentation des projets 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO et particulièrement en QPV 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre des conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1827 1214 1971"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									

Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none">■ 2 - Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">■ Nombre de réhabilitation engagées sur le parc de + de 15 ans, de +de 20 ans

Projet

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

ACTION 3.2	SOUTENIR LES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL PRIORITAIRES : LE NPNRU, LES QPV																								
Objectifs généraux	<p>Comme énoncé dans l'action 3.1. « Renforcer la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social de plus de vingt ans en cohérence avec les objectifs de la CIA », la vigilance sur la qualité du parc social, en partenariat avec les bailleurs existants, concerne plus particulièrement les QPV, souvent plus fragiles, ou accumulant les fragilités.</p> <p>Sur Ariste Bolon (projet NPNRU du Port), 480 logements sont concernés par la démolition, et l'action NPNRU, soutenue par le TCO, devra continuer à l'être pour favoriser son bon déroulement. Ce soutien à la fois financier et technique permet d'encourager le renouvellement urbain sur ces zones plus fragiles, afin qu'elles ne perdent pas en qualité par rapport au reste du parc, et qu'elles puissent, à terme, gagner en attractivité.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre la contribution du TCO au projet NPNRU du Port (volet habitat et aménagement) <ul style="list-style-type: none"> ■ Contribution financière ■ Ingénierie ■ Rester attentif pour agir particulièrement sur les QPV cumulant les fragilités <ul style="list-style-type: none"> ■ Proposer un financement (à définir en réunion de concertation) des opérations de rénovation dans les QPV les plus fragiles présentant des problématiques techniques spécifiques (ex : amiante) ■ Fournir l'aide technique (ingénierie) si besoin pour accompagner la rénovation ■ Utiliser l'observatoire de l'habitat pour évaluer les éventuels besoins d'intervention sur les résidences en difficulté hors QPV 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : contribution financière et technique aux actions de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social ■ Communes ■ Bailleurs ■ Etat ■ ANRU 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le Port (NPNRU Ariste Bolon) ■ Les QPV 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <u>Estimation a priori</u> : NPNRU Ariste Bolon : coût estimé à 250 M€ (Ville, TCO, Etat, ANRU etc.) 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1570 1217 1711"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 - Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 4.2 - Travailler sur la reconquête des espaces urbanisés et accompagner la production dans les secteurs cibles ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'actions de renouvellement réalisées sur ces quartiers avec le soutien du TCO 																								

Orientation n°1 : Placer l'humain au cœur du projet

Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social

ACTION 3.3	ANTICIPER D'AVANTAGE LES DEGRADATIONS DU PARC LOCATIF SOCIAL																								
Objectifs généraux	Anticiper les dégradations du parc locatif social en partenariat avec les bailleurs sociaux (objectif 3 du document d'orientation du PLH) permet de garantir une meilleure qualité de vie aux résidents, ainsi que des économies d'un point de vue énergétique, ce qui est avantageux pour l'environnement comme pour le budget des ménages. Cette anticipation passe par un partenariat avec les bailleurs et une sensibilisation des locataires.																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Identifier les ensembles les plus fragiles via la CIA ■ Inciter les bailleurs à réhabiliter <ul style="list-style-type: none"> ■ Conditionner les financements pour offre nouvelle lorsqu'une part importante du parc est dégradé ■ Fixer un objectif, a priori, de 200 réhabilitations par an (volume à conforter avec les services de l'Etat et les bailleurs, dans le cadre de l'élaboration des CUS). Cet objectif pourra être ajusté dans le cadre du bilan annuel du PLH. ■ Plus de transparence sur les PSP : améliorer la coordination entre bailleurs et collectivités ■ Animer un atelier d'accompagnement trimestriel, en partenariat avec les bailleurs <ul style="list-style-type: none"> ■ Impliquer les locataires : <ul style="list-style-type: none"> • Ateliers d'apprentissage d'entretien dans les logements locatifs et les parties communes • Sensibilisation aux bons gestes (et à leurs avantages) ■ Mise en place du carnet numérique (Loi Elan) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le TCO : Financement conditionné, sensibilisation des locataires, organisation des ateliers ■ Les bailleurs sociaux : Co-animation de des ateliers, communication avec les collectivités, sensibilisation des locataires, réhabilitation ■ Les associations locales : implication des habitants du parc locatif social 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Estimation à priori</i> : LBU 18 M€ (15 000 €/logts) pour 1 200 réhabilitations lourdes 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1570 1214 1715"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #4F81BD;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'ateliers réalisés et effets sur les pratiques des locataires 																								

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle**

ACTION 4.1	RENDRE LES PLU COMPATIBLES AVEC LE SCOT ET LES OBJECTIFS FIXES PAR LE PLH
Objectifs généraux	<p>L'orientation 2 rappelle que le PLH3 comme les PLU doivent être compatibles avec le SCoT dit « Grenelle », adopté le 21 décembre 2016 pour la période 2017-2027. Plus spécifiquement, le PLH3 doit être compatible avec le SCoT, et les PLU doivent être mis en compatibilité avec le PLH, sous trois ans. Lors de la phase de diagnostic, plusieurs opérateurs ont relevé des éléments ponctuels de non-compatibilité entre ces documents règlementaires (notamment au niveau des PLU). Pour un respect de la réglementation comme pour l'obtention d'une opérationnalité plus forte, ces compatibilités doivent être respectées. L'objectif est de coordonner les stratégies règlementaires sur ces différents documents. De plus, au-delà de l'obligation de compatibilité (du PLU au PLH et du PLH au SCoT), le processus partenarial de l'élaboration du projet de PLH doit permettre de tendre vers les prescriptions du SCoT, en affirmant le rééquilibrage entre les quartiers, ce que les documents d'urbanisme (PLU) ne permettent actuellement pas toujours. L'objectif de cette action est donc de travailler en coordination (avec les communes, l'Etat, le SCoT et le TCO) pour ajuster et adapter ces documents, afin qu'ils deviennent véritablement compatibles, et que les outils à mobiliser pour l'atteinte des objectifs y soient inscrits, et puissent être mis en œuvre.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Accompagner les communes pour la mise en compatibilité des PLU par rapport au SCoT/PLH sur la base de ces objectifs territorialisés ou rendre le TCO compétent en matière de PLUi (voir action 1.1) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en compatibilité des PLU dans un délai de 3 ans ■ Au niveau du PADD : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir les secteurs prioritaires d'intervention dans les communes et actualiser les PADD ▪ Tenir compte des objectifs et priorités opérationnelles définies par les communes ■ Développer les OAP : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la mise en place d'OAP définissant les exigences minimum/maximum en termes de capacité, typologie de fonctions urbaines et d'intention d'aménagement paysager et urbain dans les secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • Prioritaires • De diversification • D'assiette foncière AU structurante (> 5 000m²) • De structuration des développements dans un délai post-PLH3 ■ Mobiliser tous les outils règlementaires du PLU: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrire dans les PLU des servitudes de réserves en faveur de la diversité de l'habitat pour les produits prioritaires du PLH (en fonction des objectifs de chaque commune, et pour l'intégration des secteurs de mixité sociale dans le règlement du PLU) ▪ Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à inscrire pour favoriser le rééquilibrage social sur le territoire, à l'échelle communale et intercommunale ▪ Inscrire dans les PLU les secteurs de préemption renforcée (DPU) ▪ Travailler avec les communes en atelier pour établir comment utiliser ces outils de façon efficiente sur les différentes communes, en fonction du type d'opérations développées
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Etat : suivi et contrôle de légalité ■ Communes : rendent leurs PLU compatibles avec le PLH et s'assurent que les programmes de logement suivent les objectifs ■ TCO
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO - En priorité les PLU non mis en compatibilité avec le SCoT
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Estimation a priori</i> : 250 K€ (communes) + Dotation Globale de Décentralisation, DGD (Etat)

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 9 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en compatibilité ou non des PLU ■ OAP mises en compatibilité 							

Projet

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle**

ACTION 4.2	TRAVAILLER SUR LA RECONQUETE DES ESPACES URBANISES ET ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DANS LES SECTEURS CIBLES																								
Objectifs généraux	<p>L'objectif 5 du DOS du PLH étant de tendre vers l'équilibre de l'armature urbaine en renforçant fortement les cœurs d'agglomération (> ou = 45% de l'offre nouvelle), il peut être intéressant de retravailler sur la reconquête des espaces urbanisés, pour que la production se fasse à l'intérieur du tissu urbain. La reconquête des espaces urbanisés permet à la fois de réduire l'étalement urbain et d'économiser le foncier, ce qui s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire, et participe à la densification du tissu urbain du TCO et à la dynamisation des cœurs d'agglomération, ce qui les rend plus attractifs. L'accompagnement de la production dans les secteurs cibles s'inscrit dans l'objectif d'une production s'implantant selon des logiques de proximité, d'opportunité et d'accessibilité. Ainsi, la cohérence de la trame urbaine du TCO est renforcée, le territoire rééquilibré autour des polarités existantes, et les habitants plus proches des équipements et services, ce qui favorise leur qualité de vie tout comme le dynamisme local.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prioriser les secteurs bien desservis par les transports en communs et/ou à proximité des pôles d'échanges (ZATT) pour l'implantation de l'offre nouvelle <ul style="list-style-type: none"> ■ S'appuyer sur les travaux de définition des ZATT du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et d'évaluation des potentiels de densification et d'intensification des secteurs cibles (étude urbaine à venir) ■ Soumission des projets à la Commission technique territorialisée du PLH (cf. action 11.3) ■ Privilégier l'aboutissement des opérations structurantes pour une bonne maîtrise du développement (ZAC, RHI, appel à projet...) notamment : <ul style="list-style-type: none"> ■ Littoral (Trois Bassins) ■ Mascareignes (le Port) ■ ZAC Saline (Saint-Paul) ■ Saint-Leu Océan (Saint-Leu) ■ ZAC Cœur de ville (La Possession) ■ Mobiliser les différents outils : <ul style="list-style-type: none"> ■ Règlementaires : à travers le règlement d'urbanisme des PLU ■ Fiscaux : Taxe d'aménagement, taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe sur les logements vacants depuis plus de 5 ans, etc. ■ D'aménagement, tels que les ZAC, les lotissements ou les permis groupés ■ Appel à projet et dispositifs de montage d'opération ■ Dispositifs innovants (comme l'Habitat participatif, par exemple) pour le renouvellement urbain (urbanisation en dents creuse par exemple, ou changement d'usage...) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO : accompagne les communes ■ Communes : rendent leurs PLU compatibles avec le PLH et s'assurent que les programmes de logement suivent les objectifs 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO – en priorité les PLU non mis en compatibilité avec le PDU 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ cf. action 4.1 																								
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #c00000;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #c00000;"></td> <td style="background-color: #c00000;"></td> <td style="background-color: #c00000;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									

Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none">■ 1 - Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO■ 9 - Consolider la stratégie foncière du PLH 3 par l'élaboration d'un Plan d'action foncière intercommunal■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">■ Localisation des opérations■ Outils mobilisés (notamment ZAC) pour les opérations en cœur de ville, pôle secondaire et à proximité des ZATT■ Outils fiscaux mobilisés et leur efficacité (réduction de la vacance/an, par exemple)

Projet

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle**

ACTION 4.3.	LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE POUR REMETTRE DES LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ																								
Objectifs généraux	<p>En accord avec l'objectif d'équilibrage de l'armature urbaine par une répartition cohérente de l'offre, la reconquête de l'armature existante est importante. Dans ce cadre, il est intéressant de remobiliser le parc existant, notamment en réduisant les logements vacants inoccupés sur le long terme. Le territoire du TCO étant un territoire plutôt tendu, la vacance est peu présente. Cependant, dans une logique de reconquête du parc existant, travailler sur la résorption de la vacance structurelle permet un développement sans consommation foncière supplémentaire, et la remise sur le marché de biens existants, ce qui réduit l'effort de production et l'étalement urbain tout en dynamisant le tissu existant.</p> <p>Repérer cette vacance pourrait permettre de réinjecter des logements sur le marché, réduisant ainsi la consommation de foncier supplémentaire. De plus, la libération de cette vacance structurelle bénéficie au renouvellement urbain et au dynamisme territorial, et donc à la qualité de vie sur le territoire.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Appliquer la taxe sur les logements vacants (inoccupés durant 5 années consécutives) ■ Améliorer la connaissance du parc de logements vacants potentiellement mobilisables dans l'Ouest : <ul style="list-style-type: none"> ■ étude sur le potentiel de 500 logements recensés (visuellement) par le PILHI ■ étude sur la connaissance du parc locatif privé (cf. action 12.2) ■ identifier le parc vacant potentiellement stratégique ■ identifier les moyens de remise sur le marché 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, AGORAH, ANAH, Communes 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ Recettes attendues pour les communes (déjà appliquée à la Possession) 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2019</th> <th style="width: 12.5%;">2020</th> <th style="width: 12.5%;">2021</th> <th style="width: 12.5%;">2022</th> <th style="width: 12.5%;">2023</th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #800000;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements sortis de la vacance ■ Mise à jour de l'observatoire de la vacance (fréquence, qualité des données, exploitation) 																								

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 5 : Développer l'offre privée au Port**

ACTION 5.1	ACCELERER LES CONDITIONS DE FAISABILITE DES PROGRAMMES																								
Objectifs généraux	<p>En écho avec l'objectif 6 du PLH, le développement de l'offre privée doit être accéléré au Port. En effet, le renforcement du Cœur d'Agglomération préconisé par le SCoT et par les objectifs du PLH (45% minimum de la production nouvelle) passe par une augmentation importante de la production sur les quartiers qui le composent. Pour cela, la production doit être fortement relancée sur le Port, qui ne contribue aujourd'hui que faiblement au développement du Cœur d'agglomération. Pour rappel, l'indice de construction de la commune est le plus faible du territoire, avec 3,5 logements pour 1 000 habitants. De plus, compte tenu de l'importance du parc social sur le Port et des objectifs de mixité sociale portés par les orientations du PLH3, l'augmentation de la production devra se concentrer sur le logement libre et intermédiaire. Ce territoire était peu attractif pour les opérateurs, il peut être intéressant d'accélérer les conditions de faisabilité des programmes d'offre privée, afin de pouvoir atteindre l'objectif cité dans le document d'orientation (objectif 6), à savoir ramener la part de logements sociaux à 50% à horizon 2027, notamment en favorisant la promotion libre au Port, que peut aider l'accélération des conditions de faisabilité.</p> <p>Cette accélération permettra en effet aux projets relevant de l'offre privée au Port de se réaliser plus rapidement. L'objectif principal est, à terme, d'assurer la diversité du parc, afin de favoriser la mixité sociale sur la commune du Port, que son image « sociale » dessert parfois en termes d'attractivité.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Constitution d'un groupe de travail avec la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et les différents acteurs de l'habitat pour travailler à l'identification de leviers pour développer l'offre privée au Port ■ Améliorer l'instruction, l'analyse et la validation des dossiers pour réduire les délais <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place de secteurs prioritaires quant à l'instruction des dossiers pour la programmation ■ Accélérer la viabilisation/l'aménagement des fonciers maîtrisés, contribuant à la réalisation des objectifs du PLH <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création ou adaptation des dispositifs pour permettre le financement de l'aménagement des secteurs permettant de rééquilibrage de peuplement 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le Port : Pilote le groupe de travail ■ Bailleurs : Propositions pour accélérer les conditions de faisabilité ■ Opérateurs : Propositions pour accélérer, retour opérationnel sur l'opportunité et la faisabilité des leviers évoqués ■ FPI : Propositions pour accélérer les conditions de faisabilité des programmes ■ TCO : Rôle d'arbitrage et de co-pilotage dans le groupe de travail ■ Etat : Financement des projets permettant le rééquilibrage social des quartiers ■ GIP EcoCité 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le Port 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ Animation TCO / COMMUNE ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #c00000;"></td> <td style="background-color: #c00000;"></td> <td style="background-color: #c00000;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #c00000;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de projets d'offre privée engagés sur la commune du Port/ Volume d'offre privée dégagée 																								

Orientation n°2 : **Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT****Action 5 : Développer l'offre privée au Port**

ACTION 5.2	PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION ET DU LOCATIF INTERMEDIAIRE AU PORT																								
Objectifs généraux	Toujours dans l'optique de rééquilibrer le parc social sur l'ensemble du territoire, la programmation en logements locatif social devra être limitée (cf. objectif 6 du DOS). Malgré tout, une programmation dépourvue d'offre sociale étant peu envisageable, l'offre sociale produite devra avant tout se faire en locatif social intermédiaire (PLS) (100% de l'offre locative sociale produite, selon les objectifs du PLH), et en accession aidée (PSLA notamment). Le principal objectif de cette action est donc de poursuivre la dynamique partenariale pour favoriser le développement de l'accession et du logement intermédiaire au Port. Cela passe par l'aide aux ménages concernés, le développement d'une offre adéquate, et la communication, auprès des ménages ciblés, sur les aides à l'accession. L'objectif est, comme pour l'action 5.1., de favoriser la mixité sociale du Port pour renforcer son attractivité, et de permettre aux ménages de sortir du parc locatif social.																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prioriser les financements pour les produits intermédiaire (PLS/PSLA) sur la commune du Port <ul style="list-style-type: none"> ■ LBU ■ Objectif de production en PLS de 100% de la production nouvelle en locatif social, à l'exception des logements pour les publics spécifiques ■ Communiquer davantage et de manière ciblée sur les critères d'éligibilité au PLS, PSLA et PTZ (ADIL) ■ Mise en place d'un « Pass Accession » pour favoriser l'accession (cf. action 7) ■ Engager une réflexion avec les services de l'Etat et l'EPFR sur la mise en place d'un système de minoration foncière à destination des produits en accession (voir des logements privés pour répondre à l'objectif fixé sur la commune) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le Port : S'engager dans la communication sur l'accession ■ Bailleurs et FPI : Production de produits intermédiaires (PLS et PSLA) et communication sur cette offre ■ TCO : Communication sur l'accession, prioriser le financement des produits PLS ou PSLA ■ Etat ■ EPFR 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le Port 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ ETAT (LBU) ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1489 1216 1603"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #800000;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Volume de l'offre en PLS/an et en PSLA/an sur la commune (évolution) ■ Nombre de ménages sortis de LLS ou LLTS pour un logement en PLS ■ Nombre de ménages sortis du parc social pour un produit en PSLA 																								

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée

ACTION 6.1	PRODUIRE 5050 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SOIT 47% DE LA PRODUCTION GLOBALE																								
Objectifs généraux	<p>Le TCO, comme beaucoup de territoires connaît d'importantes évolutions sociétales qui nécessitent d'adapter les réponses à ces nouveaux besoins. De plus, la fragilité économique d'une part toujours plus importante des ménages confirme le besoin de produire une offre de logement accessible financièrement. Avec près de 5 demandes pour une attribution, la pression de la demande locative est la plus importante de la Réunion. Cette pression déjà importante continue d'augmenter sur le TCO, et de forts déséquilibres de l'offre en logements sociaux sont présents. En effet, le diagnostic met en évidence un déséquilibre important entre les différents quartiers du TCO. La concentration du logement aidé sur la ville du Port, le déficit sur les communes de Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins, ainsi que le développement extrêmement rapide sur La Possession témoignent d'un important besoin de rééquilibrage de l'offre aidée (locative sociale et accession sociale) sur le territoire. L'objectif de cette action est de poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire (cf. objectif 8 du DOS). Conformément à cet objectif, le logement locatif social devra représenter 47% de la production globale fixée à l'objectif 4 (soit 10 800 logements au total), afin d'atteindre 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales à la fin du PLH3 –horizon 2025. L'offre en logements aidés sera répartie par quartiers PLH afin de favoriser le rééquilibrage du territoire et la mixité sociale (cf. objectif 9 du DOS).</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ S'appuyer sur la stratégie foncière mise en place ■ Travailler avec les opérateurs sur la pré-programmation <ul style="list-style-type: none"> ■ Travail pluriannuel pour écarter les opérations risquant de ne pas recevoir d'agrément ou de garantie d'emprunt ■ S'assurer que les objectifs du TCO sont repris dans les programmations ■ Faire remonter les projets envisagés dans la Commission Technique territorialisée du PLH pour s'assurer de leur conformité aux objectifs (cf. action 11.3) ■ Conditionner la garantie des emprunts pour les opérations de logements locatifs sociaux <ul style="list-style-type: none"> ■ Travailler en amont avec les opérateurs, les communes et les services de l'Etat pour pré-valider les projets ■ Ne pas donner d'agrément aux projets positionnés sur les secteurs trop pourvus 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO : Garantir les emprunts pour les opérations du parc social ■ Communes : Fixer à 47% la production de logements sociaux dans l'offre nouvelle ■ Etat : Accorde des financements sous certaines conditions (localisation, typologie, etc.) ■ Bailleurs : Monter les opérations de logements sociaux qui respectent les conditions de localisation et de mixité fixées 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Définis à l'Orientation 3, Objectif 9 du Document d'orientations stratégiques (cf. <i>Tableau de répartition de l'offre locative sociale à l'échelle des communes et des quartiers</i>) 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Estimation a priori</u> : 111 M€ de LBU (soit 18,5 M€/an) 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part des LLS, LLTS et PLS produits par QPLH ■ Evolution du taux SRU pour les communes concernées 																								

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée**

ACTION 6.2	ETUDE D'OPPORTUNITE D'UN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT																															
Objectifs généraux	<p>Dans le cadre des objectifs de production et d'équilibrage de l'offre sociale sur le territoire (cf. Objectifs 8 et 9 du DOS du PLH), et dans un contexte mouvant vis-à-vis de l'organisation des opérateurs historiques de la Réunion et du TCO, le besoin de mieux orienter la production en fonctionner des besoins et des équilibres recherchés peut passer par la création d'un office communautaire (sous la forme d'un office public de l'habitat). Cet OPH permettrait à la collectivité de mieux maîtriser le développement de son parc, en cohérence avec les objectifs du PLH, tout en contribuant à l'atteinte des objectifs (en volume) du PLH, de par sa capacité à produire.</p> <p>La mise en place d'une gouvernance propre au territoire <i>via</i> la création de l'OPH permettra de relancer la programmation actuellement en baisse de la part des acteurs locaux, et de trouver des solutions coordonnées pour les situations fragilisées.</p>																															
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Etude d'opportunité d'un OPH ■ Mettre en place des ateliers de travail pour déterminer une nouvelle forme d'organisation à mettre en place pour créer l'OPH <ul style="list-style-type: none"> ■ Coopération voire fusion des bailleurs ■ Optimisation et mutualisation éventuelle des stratégies existantes des différents acteurs ■ Formalisation de la gouvernance de l'OPH ■ Détermination d'un budget alloué à l'OPH 																															
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO ■ Communes ■ Bailleurs ■ Etat 																															
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																															
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <i>Estimation a priori</i> : entre 40 000 et 60 000€ pour l'étude de préfiguration de l'OPH 																															
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1451 1217 1570"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																															
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Création ou non de l'OPH ■ Nombre de logements produits ■ Nombre de logements gérés (dans son parc) 																															

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée**

ACTION 6.3	FIXER DES REGLES POUR LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES QUARTIERS DEJA BIEN DOTES (QPV ET LIMITES DE QPV)							
Objectifs généraux	Pour favoriser la mixité sociale, la diversification de l'offre doit se faire aussi dans les QPV, dans une logique de rééquilibrage de l'offre sociale entre les quartiers telle que portée dans l'objectif 9 du DOS du PLH3. De ce fait, pour laisser l'opportunité à l'offre intermédiaire notamment en accession, de se développer, la limitation du développement du parc social dans les quartiers déjà bien dotés doit être instaurée. La diversification permettra une non-spécialisation de ces quartiers, pour maintenir leur attractivité et dynamisme.							
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ S'appuyer sur le PLS comme un outil de diversification en QPV ■ Interdire la production nouvelle de logements sociaux (LLTS et LLS) dans les quartiers déjà bien dotés ■ Refus des demandes d'agrément sur ces quartiers (DEAL) ■ S'assurer que les bailleurs fassent remonter les projets d'opérations à la Commission Technique Territorialisée du PLH (cf. action 11.3) ■ Refus de la garantie d'emprunt aux projets LLS et LLTS dans les quartiers bien dotés (hors publics spécifiques /LHI) 							
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO ■ Communes ■ Bailleurs ■ DEAL ■ Autres financeurs et garants 							
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ QPV et en évitant un étalement et une concentration de la pauvreté autour du QPV ■ Quartiers PLH ayant déjà dépassé 25 % de logements locatifs sociaux et dont l'un des QPV a dépassé 60% de LLS. 							
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pas d'impact financier 							
Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 5 - Développer l'offre privée au Port ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements locatifs sociaux produits dans les QPV (hors reconstitution) 							

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée

ACTION 6.4	MISE EN ŒUVRE DE LA CIA ET DU PPGDID																															
Objectifs généraux	Le PLH a pour vocation de travailler sur le rééquilibrage du territoire sur le logement social (cf. objectif 9 du DOS) à travers la programmation de l'offre et la réhabilitation. En parallèle, le TCO a travaillé avec ses partenaires sur la mise en place de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Informations aux Demandeurs), dispositifs qui visent le même objectif et agissent en sa faveur par le biais de l'occupation du parc par ces attributions. Ces démarches sont complétées par la gestion de proximité, et leur objectif commun est l'amélioration du fonctionnement du parc social. Cet objectif s'inscrit en synergie avec celui de rééquilibrer le parc social et de favoriser la mixité sociale au sein des quartiers du TCO.																															
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Appliquer les objectifs de la CIA, qui répondent aux obligations réglementaires : <ul style="list-style-type: none"> ■ Attribuer au moins 25% des logements en dehors des QPV à des ménages aux ressources les plus faibles (inférieures au 1^{er} quartile) ■ Inversement, attribuer un maximum de 50% à ces mêmes ménages en QPV (loi Egalité et Citoyenneté) ■ Travailler dans un second temps sur un rééquilibrage plus fin à partir d'une vision plus précise de l'occupation <ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place d'une observation du peuplement des QPV et des nouveaux quartiers de concentration de l'habitat social (CIA et PPGDID) <ul style="list-style-type: none"> • Faire un état des lieux de l'occupation du parc social à l'échelle des quartiers • Identifier les secteurs les plus fragiles, nécessitant un rééquilibrage par l'attribution et une diversification de typologies et de financements 																															
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIL : Pilote la mise en œuvre la CIA et le PPGDI ■ TCO : répartir la création de logements locatifs sociaux suivant les quartiers, mettre en œuvre les dispositifs d'observation de l'occupation et des attributions ■ Bailleurs : Fournir les informations nécessaires aux observations, rendre la répartition du parc locatif social opérationnelle ■ Ensemble des réservataires 																															
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																															
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Estimation a priori</i> : 1,2 M€ TCO (nouvelle compétence habitat lois ALUR et ELAN) 																															
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1570 1217 1709"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																															
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Résultats de la CIA et du PPGDID ■ Volumes de logements locatifs sociaux attribués par an sur les QPV et hors QPV 																															

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée**

ACTION 6.5	APPEL A PROJET POUR EXPERIMENTER LA MIXITE AU PALIER																								
Objectifs généraux	Si l'équilibre de l'offre sociale porté par l'objectif 9 du DOS passe par la programmation de l'offre nouvelle en terme de localisation, l'objectif prévoit aussi favoriser l'intégration de ces logements au sein du parc existant. Pour ce faire, expérimenter l'intégration d'offre sociale au sein d'un programme non social peut-être une idée à explorer. Pour rendre la mixité sociale plus durable et plus ancrée dans les quartiers, la « mixité au palier » peut-être une solution. Elle consiste à intégrer une part de logements locatifs sociaux dans le parc privé, que ce soit à l'allée (tous les logements sociaux sont au même endroit) ou au palier à proprement parler (les logements sont répartis au milieu des logements libres). Cette action s'inscrit aussi dans le cadre de l'objectif 1 du DOS, visant à favoriser la qualité de vie des habitants, dans la mesure où l'intégration de l'offre nouvelle sociale a été citée par les habitants (lors des arènes menées par l'Agorah) comme étant un critère préservant la qualité de vie.																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lancer un appel à projets en faveur de la mixité, avec par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ■ Intégration dans les programmes des bailleurs sociaux en VEFA ■ L'intégration de la mixité dans le règlement des ZAC : <ul style="list-style-type: none"> • Mixité par allée • Mixité par palier ■ Intégrer un dispositif de suivi des locataires <ul style="list-style-type: none"> ■ Maintenir le suivi après l'entrée dans le logement ■ Via une MOUS spécifique ■ Accompagner les familles en amont pour s'assurer une bonne appropriation des logements 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO : Calibrer et lancer l'appel à projet, mettre en place la MOUS pour accompagner les familles ■ Bailleurs : accompagner les familles avant et pendant l'emménagement ■ CIL : Pilote la mise en œuvre de la CIA 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ cf. action 1.3 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">2024</th> <th style="width: 10%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Volume de logements produits avec le système de mixité au palier ■ Taux de rotation de ces logements 																								

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée

ACTION 7.1	CREATION D'UN DISPOSITIF EN FAVEUR DE L'ACCESSION INTERMEDIAIRE (« PASS ACCESSION LOCAL ») POUR 1430 LOGEMENTS																								
Objectifs généraux	<p>le diagnostic a mis en évidence que les publics à revenus moyens entre le 4^{ème} et le 6^{ème} décile avaient beaucoup de mal à accéder à la propriété, faute d'offre de produits et de prix adaptés alors qu'ils sont éligibles aux produits intermédiaires que sont le PSLA et le PTZ. Même si les évolutions récentes remettent en question les objectifs en matière d'accession, le TCO souhaite maintenir une offre en accession aidée, nécessaire à la diversification de l'offre de logements, et répondant aux besoins d'une catégorie de ménages présents sur le territoire. Ainsi, l'objectif 10 - Maintenir le développement d'une offre en accession aidée du DOS fixe un objectif de près de 1 430 logements en accession aidée, soit 13% de la production globale attendue, pour un volume annuel d'un peu moins de 240 logements. Cette offre nouvelle en accession aidée se déclinera à l'échelle des quartiers selon la territorialisation fixée dans l'objectif 10 en tenant compte des secteurs de nécessaire diversification tels que les QPV (cf. ensemble de l'Orientation 3).</p> <p>L'objectif de l'accession aidée étant de faciliter la solvabilité des acquéreurs (ici, entre le 4^{ème} et 6^{ème} décile), la mise en place d'un « PASS Accession » négocié avec l'Etat permettrait d'aller dans ce sens et de favoriser l'accession des ménages intermédiaires à la propriété.</p> <p>L'objectif final est de pouvoir permettre à des ménages aux revenus intermédiaires de pouvoir accéder à la propriété, dans une logique de parcours résidentiel ascendant, enjeu majeur du PLH.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Création du « Pass Accession » : <ul style="list-style-type: none"> ■ le plafond de l'aide (plafond PTZ national, plafond PSLA, ...) ■ la localisation des logements éligibles (conventionnement ou label, zonage...) ■ leur surface, état et typologie ■ le statut des ménages (primo-accédants...) ■ Communication autour de ce dispositif 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Etat ■ TCO : animation, communication ■ Opérateurs privés: communication autour du dispositif ■ Banques 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Défini à l'Orientation 3 du Document d'Orientations stratégiques ■ cf. Tableau de répartition de l'offre en accession aidée à l'échelle des communes et des quartiers (Orientation 3 - Objectif 10) 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<p>5 - Développer l'offre privée au Port</p>																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de projets d'accession aidé engagés avec cette aide ■ Evolution du volume de production en accession aidée sur le TCO, sur les secteurs cibles. 																								

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée**

ACTION 7.2	CREER ou ADHERER A UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE																								
Objectifs généraux	<p>La mise en place d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) s'inscrit dans ce même principe de favoriser l'accession, puisque ce type d'organisme permet de dé-corréler le prix du foncier et celui du bâti : l'accédant (qui répond à des critères socio-économiques) paie le prix de l'opération (le bâti), et non celui du foncier. L'accession se fait alors sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS). Ce type d'organisme permet la mise en place d'outils dans la réflexion sur l'accession, et la facilitation de la démarche pour les ménages souhaitant accéder à la propriété, toujours dans une dynamique partenariale de facilitation du parcours résidentiel des habitants du TCO. Ce type d'organisme a pour avantage de favoriser la stabilité dans le temps, et de garantir une accession facilitée sur le long terme aux ménages. Avec la loi Elan de 2018, cet OFS peut être porté par un organisme HLM, ou un OPH. Les logements en accession issus de l'OFS et fonctionnant avec des BRS compteront dans le volume attendu de production en accession aidée à l'objectif 10 du DOS (environ 1 430 logements au total en accession aidée sur la période du PLH).</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Créer ou adhérer à un OFS ■ Instauration d'un groupe de travail et de suivi dédié à la définition : <ul style="list-style-type: none"> ■ De la forme de l'OFS, son statut/ sa gouvernance et ses modalités de fonctionnement ■ Du ou des territoires concernés ■ Des modalités de son financement (couvert par la redevance ou subvention) ■ Des objectifs en termes d'acquisition foncière (volume, localisation) et modalités des acquisitions (en partenariat avec l'EPFR, peut se faire notamment dans le cadre du NPNRU du Port) ■ Du profil des ménages accédant à la propriété via l'OFS (typologie, nombre, localisation) ■ Mobilisation du Bail Réel Solidaire <ul style="list-style-type: none"> ■ Définir les modalités des BRS (montant de la redevance, critères d'éligibilité) ■ Identification en amont de publics cibles (liste de candidat et modalités d'attribution) en lien avec la CIL ■ Communication sur le BRS et ses aspects juridiques particuliers ■ Suivi et bilan annuel et réajustement 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, EPFR, Bailleurs, CDC, Banques et autres financeurs, Etat (DEAL), ADIL, Promoteurs 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1453 1214 1552"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5 - Développer l'offre privée au Port ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 9 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de terrains mobilisés dans le cadre de l'OFS ■ Nombre de BRS réalisés 																								

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée**

ACTION 7.3	MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL SUR LA QUESTION DE L'ACCESSION SOCIALE : DES NOUVELLES FORMES D'ACCESSIONS SOCIALES ALTERNATIVES							
Objectifs généraux	<p>En réponse aux récentes évolutions sur les APL (et notamment leur disparition pour l'accession) remettant en cause le LES et complexifiant la sortie des autres produits en accession aidée, le TCO et ses partenaires s'engagent à travailler sur les alternatives permettant de maintenir l'objectif de développer ce type d'offre dans ses formes diversifiées. Cette action répond donc également à l'objectif 10 du DOS, visant à favoriser l'accession aidée sur le territoire, malgré les évolutions récentes.</p> <p>En élargissant les possibilités de subvention et d'aides, le nombre de ménages pouvant en bénéficier peut être élargi également, toujours dans une optique d'accès aidé à la propriété pour les ménages fragiles et/ou aux revenus intermédiaires.</p>							
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ S'appuyer sur le réseau de partenaires du PILHI pour la question de l'accession sociale ■ Solliciter les collectivités territoriales (Région et Département) sur la question de l'accession sociale 							
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO ■ Etat ■ Région ■ Bailleurs ■ Opérateurs 							
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 							
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 							
Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité ■ 8 - Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires ■ 11 - Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH 							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Financements nouveaux et aides dégagées de ces réflexions ■ Nombre d'attributions et d'accédant grâce à ces dispositifs nouveaux 							

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée

ACTION 7.4	EXPERIMENTER "L'HABITAT PARTICIPATIF" ET LE BAIL REEL SOLIDAIRE																								
Objectifs généraux	<p>En lien avec l'action « Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité » (1.3.), la démarche d' « Habitat Participatif » permet d'impliquer les habitants dans la conception de leur futur logement, avec une vocation de logement durable (écologique). En plus de diversifier l'offre en QPV et de favoriser l'accession sociale, cette initiative a donc un objectif environnemental et de qualité de vie, répondant à plusieurs objectifs du DOS, notamment ceux de qualité de vie des habitants (objectif 1), mais aussi de rééquilibrage de l'offre sociale (objectif 9), de relance de la production au Port (objectif 6) et de diversification dans les QPV, dans un objectif de mixité sociale et de production de logements intermédiaires.</p> <p>La mobilisation du bail réel solidaire (BRS) peut également être une expérimentation favorisant la production d'une offre intermédiaire en accession. Ces BRS ont été permis par la loi ALUR de 2014, qui autorise la mise en place d'organismes fonciers solidaires (OFS) portant ces baux. Les BRS dont il est ici question seront ceux d'un OFS existant (adhésion), ou de la création d'un OFS (cf. action 7.2).</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lancer un appel à projet d'« Habitat Participatif » <ul style="list-style-type: none"> ■ Calibrage préalable du projet ■ pour du collectif en accession ■ porté par des citoyens et éventuellement arbitré par le TCO ■ Solliciter les associations locales pour trouver d'éventuels co-porteurs du projet parmi les habitants et communiquer ■ Proposer un portage foncier pour ce projet, dans le cadre du PAFI créé en action 9.1. ■ Mobiliser le bail réel solidaire (BRS) pour réduire le coût de l'accession <ul style="list-style-type: none"> ■ Créer ou adhérer à un OFS pour pouvoir mobiliser le BRS (cf. action 7.2) ■ Mise en place de baux réels solidaires (BRS) pour favoriser l'accession : le BRS permet de dé-corréler le prix du foncier et celui du bâti. L'accédant (aux revenus inférieurs au plafond PSLA) ne paie alors que le prix de l'opération, et a l'usufruit du logement pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il peut également le revendre à tout moment, et profite d'un abattement de la TVA à 5,5%. 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Communes ■ Bailleurs : Apporter leur expertise sur le projet d'Habitat Participatif, accompagner l'OFS dans ses BRS, constructions pour l'OFS ■ Opérateurs : Constructions pour l'OFS ■ TCO : Lancer les appels à projet et les piloter, participer au financement de l'OFS ■ EPFR ■ Etat ■ OFS 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO (sur le Port notamment) 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ cf. action1.3 																								
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 - Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO (1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité) ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée 																								

**Indicateurs
d'évaluation**

- Emergence d'un projet d'Habitat Participatif
- Nombre de BRS réalisés par l'OFS (pour combien de logements)

Projet

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"**

ACTION 8.1	ASSURER UN LOYER ADAPTE AUX RESSOURCES DES MENAGES EN DIFFICULTE (760 LLTS à loyer minoré)																								
Objectifs généraux	<p>Le DOS rappelle, dans l'objectif 11 (visant à apporter une réponse à l'évolution des besoins et aux publics prioritaires) que le PLH doit apporter une réponse aux besoins résultants des évolutions des modes d'habiter (diminution de la taille des ménages, une partie des ménages très modeste peinant à accéder au logement, même social, notamment des personnes seules, vieillissement de la population...). En outre, la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) prévoit d tenir compte des publics identifiés localement comme prioritaires, c'est-à-dire les célibataires/jeunes ménages sans enfants, les personnes âgées et les retraités, les personnes avec enfants adultes rattachés au foyer fiscal, et les ménages nécessitant un relogement au titre de la protection contre les risques. Pour les ménages les plus fragiles, une partie de l'offre, même dans le parc locatif social, demeure inaccessible, notamment pour les personnes seules. Un groupe de travail a dégagé certaines pistes (dont l'optimisation des surfaces, par exemple), auxquelles doit s'ajouter un engagement en faveur de loyers adaptés. Le TCO souhaite dans cette optique mettre en place un système de minoration du LLTS, afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles, et notamment des jeunes ménages en décohabitation et/ou dotés de peu de moyens. Cette maîtrise des loyers permet d'apporter une offre de LLTS au 1^{er} décile de la population qui n'y a pas accès. En favorisant l'accès au logement avec une modération des loyers, les parcours résidentiels des ménages plus précaires sont facilités et fluidifiés. Dans cette optique, le développement de cette minoration d'abord sur de petites typologies, notamment dans le parc social, peut être une réponse pour assurer un loyer plus abordable.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Produire environ 760 LLTS minorés (30% de l'objectif en LLTS) afin d'assurer un loyer adapté aux ressources des ménages en difficulté et des jeunes ménages aux faibles ressources <ul style="list-style-type: none"> ■ Niveau de loyer cible à définir en fonction des publics prioritaires, en lien avec la CIA ■ En priorité sur les petites typologies T1/T2 - ■ Minoration limitée à quelques logements par opération (pas de concentration de pauvreté) ■ Tenir compte de la spécificité des RPA ■ Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité, en lien avec les travaux du PDALHPD, d'autres systèmes pour maîtriser les coûts: <ul style="list-style-type: none"> ■ réduction du nombre de places de parking/logement, ■ optimisation des surfaces (surtout pour les petites typologies) ■ apporter une aide financière permettant de garantir un niveau loyer minoré, plus adapté aux ressources des ménages prioritaires du territoire 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO ■ Communes ■ Bailleurs ■ DEAL ■ ADIL 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hors QPV 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale ■ <i>Estimation a priori</i> : Une minoration du loyer de 30% des LLTS à produire (soit 760 logements), soit environ 7,6M€ LBU 10 000 €/logement. 																								
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									

Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none">■ 1.3 - Expérimenter en faveur d'un habitat de qualité■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">■ Nombre de LLTS à loyers minorés produits / QPLH

Projet

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"

ACTION 8.2	ASSURER UNE REPOSE EN PETITS LOGEMENTS (T1/T2) ABORDABLES DANS CHAQUE PROGRAMME SUR CHAQUE COMMUNE ET EN GRANDS LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DU PORT (T4 ET +)																								
Objectifs généraux	<p>Une production diversifiée permet de faciliter le parcours résidentiel des différents ménages et l'adaptation aux tendances démographiques. La réduction de la taille des ménages (décohabitation, vieillissement de la population, évolution des parcours résidentiels classiques, plus complexes et moins linéaires, etc.), engendre des besoins croissants en petits logements sur un territoire bien doté en typologies moyennes (T3/T4) et qui continue à en produire majoritairement. Pour le Port, la part importante de familles induit un besoin en logements plus grands. En réponse à ce constat, l'objectif 11 du PLH prévoit que 30 % de l'offre nouvelle en logements aidés sera ainsi consacrée à la production de petites typologies (T1/T2).</p> <p>Au regard de la pression actuelle qui est de 6,9 pour les T1/T2, et de 4,1 pour les T4, les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux devront contribuer à l'atteinte de cet objectif.</p> <p>Pour autant, le développement de ces typologies ne doit pas se faire au détriment des autres typologies : le parc doit rester équilibré, et répondre aux besoins des demandeurs.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Imposer 25% à 30% de T1/T2 dans tous les programmes de logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ■ Par le biais de la soumission préalable des projets à la Commission Technique territorialisée du PLH et/ou à la PPA ■ A travers l'instruction des divers financements accordés aux opérations (LBU, Minoration loyers, garanties d'emprunts) ■ Conditionner la garantie d'emprunts du TCO au respect de cette règle ■ Développer quelques T4 et + sur la commune du Port 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO ■ Communes ■ DEAL ■ Bailleurs ■ Opérateurs 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sans impact financier 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2019</th> <th style="width: 12.5%;">2020</th> <th style="width: 12.5%;">2021</th> <th style="width: 12.5%;">2022</th> <th style="width: 12.5%;">2023</th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part de chaque typologie dans la production neuve (évolution/an) 																								

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"

ACTION 8.3	FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES																								
Objectifs généraux	<p>Malgré le vieillissement de la population, les jeunes ménages sont très présents sur le TCO, dont une part importante de la population a moins de 25 ans. Ils sont souvent dans une situation plus précaire financièrement parlant et en recherche de décohabitation. Leurs situations sont diverses (étudiants, jeunes professionnels en début de carrière et instables professionnellement, jeunes inactifs, etc...). Constituant souvent des ménages d'une ou deux personnes, ils ont des besoins en logements de petite typologie et accessibles financièrement pour commencer leur parcours résidentiel. L'un des publics prioritaires mis en avant par l'objectif 11 du PLH est celui des « jeunes » (cf. objectif 11.d) La prise en compte de leur logement doit permettre de répondre à une diversité de situation, s'accompagnant souvent d'un niveau faible de ressources. L'objectif de 30% de logements locatifs sociaux en LLTS minorés (soit environ 760 logements LLTS minorés) pourra permettre à ces ménages d'accéder plus facilement au logement, d'autant plus si cela s'accompagne de la production de petites typologies (cf. action 8.2), correspondant à leur besoins.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Développer la colocation jeune en intermédiation locative <ul style="list-style-type: none"> ■ Travailler avec l'AIVS sur l'intermédiation locative pour la colocation jeune dans le parc privé ■ Renforcer l'offre abordable en typologies permettant la colocation jeune (T3, T4...) dans le parc de logements aidés ■ Si possible, intégrer cette offre à une offre de logement pour les personnes âgées, pour une mixité générationnelle ■ Renforcer la coordination des partenaires sur le logement des jeunes <ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le partenariat sur la question du logement des jeunes, sous la forme d'échanges dynamiques (ateliers pédagogiques animés par le TCO ou par une association spécialisée) ■ Créer un groupe de travail en lien avec les travaux de la CIL pour la création éventuelle d'un label « jeune résident » permettant de mieux définir ce public pour lui attribuer des LLTS minorés en petite typologie de manière prioritaire ■ Mise en œuvre de la CIA pour agir sur les attributions des jeunes ■ Communiquer sur le dispositif Visale en partenariat avec Action logement 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, Bailleurs, Opérateurs ■ AIVS : intermédiation locative ■ Associations locales : accompagnement des jeunes ■ Action logement, FJT, CIL 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale (fonctionnement) 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1700 1214 1816"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 7 - Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								

**Indicateurs
d'évaluation**

- Attribution des jeunes/demandes (évolution)
- Evolution des petites typologies et attributions de ces typologies
- Nombre de logements disposant du label « jeune résident » et bilan des effets du label

Projet

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"

ACTION 8.4	EXPERIMENTER POUR ENCADRER LES LOYERS DU PARC PRIVE
Objectifs généraux	<p>Selon l'observatoire des loyers, le territoire du TCO affiche un loyer médian dans le parc privé de 10,70€ / m² en 2015. Les loyers sont classiquement les plus élevés sur les plus petites typologies, et sur les logements du littoral (environ 2€/m² de plus que les loyers à typologie égale sur les hauts et mi-pentes). La mise en perspective avec les revenus des ménages traduit un marché de la location inaccessible pour une large partie des ménages. Les difficultés d'accès sont notamment importantes pour les petits et grands ménages aux revenus les plus faibles, et en particulier les 40% les plus modestes, qui n'ont pas accès au parc locatif privé.</p> <p>Dans ce cadre, et dans la mesure où ces ménages ne se verront pas nécessairement attribuer un logement locatif social, une action en faveur de loyers libres maîtrisés peut être engagée. L'encadrement des loyers, dispositif instauré par la loi ALUR de 2014, a été repris par la loi ELAN, qui offre la possibilité aux EPCI compétents en matière d'habitat volontaires, de l'expérimenter pour une durée de 5 ans après arrêté du préfet. Dans ce cadre, la loi favorise le développement d'observatoires de loyers, afin d'offrir davantage de transparence aux données concernant les prix de loyer dans le parc locatif privé. Or le territoire dispose d'un observatoire des loyers privé porté par l'ADIL et l'Agorah depuis 3 ans. La loi ELAN permet la mise en place de ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers, uniquement en cas d'écart important entre les loyers moyens du parc privé et du parc social, de loyer médian élevé, d'un faible taux de constructions neuves et de perspectives limitées de production pluriannuelles de logements inscrites dans le PLH.</p> <p>Avec cette action, il s'agit avant tout d'engager un processus de réflexion commune sur les leviers à soulever pour rendre le parc privé plus abordable, par le biais d'expérimentations sur l'encadrement des loyers, par exemple. La mise en place d'un groupe de travail avec les opérateurs et les propriétaires bailleurs, avec le concours de l'Etat, permettra de chercher des solutions partagées, ne portant pas préjudice à ces acteurs, dans l'optique de favoriser l'accès au logement pour les ménages des premiers quartiles, dont l'effort financier est encore trop élevé.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre l'observatoire des loyers, en partenariat avec l'ADIL et l'AGORAH (cf. action 12.2) <ul style="list-style-type: none"> ■ Identifier un loyer médian de référence ■ Définir un loyer de référence majoré (+20%) ■ Définir un loyer de référence minoré (-30%) ■ Mettre en place un groupe de travail regroupant les collectivités, les opérateurs et les bailleurs et l'Etat pour : <ul style="list-style-type: none"> ■ Définir, en lien avec les constats issus de l'observatoire des loyers, un objectif en termes d'encadrement des loyers : objectif spatial, quantitatif, et qualitatif (type de logements locatifs visés, par exemple) ■ Identifier les zones géographiques où appliquer les loyers médians, majorés, et minorés, dans un but d'équilibre du parc, et de facilitation de l'accès à un parc locatif privé abordable ■ Réfléchir de manière commune aux leviers à mobiliser pour encadrer les loyers sans compromettre l'équilibre des opérations nouvelles ■ Réunions-bilans annuelles en plus des temps de travail commun ■ Demander (dans le délai réglementaire de 2 ans suivant la publication de la Loi ELAN, soit avant janvier 2021) un arrêté préfectoral pour lancer l'encadrement des loyers pour une durée de cinq ans, et fixer officiellement les loyers de référence (médian, majoré, minoré) <ul style="list-style-type: none"> ■ Sur les zones géographiques identifiées ■ Pour les nouvelles locations, le loyer de base ne pourra pas dépasser le loyer de référence majoré (+20%)
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Communes, TCO, Etat, Opérateurs, Bailleurs
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale

Calendrier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation							
	Mise en œuvre							
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 							
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Evolution des loyers, évaluée dans le cadre de l'observatoire ■ Zones définies selon les prix de loyers à pratiquer 							

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"**

ACTION 8.5	RENFORCER L'INTERMEDIATION LOCATIVE																								
Objectifs généraux	<p>L'intermédiation locative est un « dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. » (source :ANIL)</p> <p>Elle peut se faire en location ou en mandat de gestion, et permet de faciliter la réponse à la demande des publics spécifiques. Ce dispositif agit également en faveur de la mixité sociale, et rejoint les objectifs du DOS (objectif 11) concernant les ménages les plus fragiles, notamment les jeunes ménages, ou encore les ménages aux ressources réduites. Plus largement, l'objectif latent de cette action est de mettre en œuvre le plan « Logement d'abord », dans la mesure où l'intermédiation locative s'adresse aux ménages les plus fragiles. Ce « Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) » répond à l'augmentation des situations d'urgence (notamment le sans-abrisme), et à la saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence. L'objectif de ce plan est de privilégier une réponse à ces situations s'inscrivant dans le temps long, pour un accès direct au logement, avec un accompagnement social adapté. Ses priorités sont la production et mobilisation de plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile, l'accélération de l'accès au logement pour les ménages précaires, et la facilitation du parcours résidentiel des publics les plus fragiles.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le partenariat avec AIVS pour la mobilisation du parc privé pouvant faire l'objet d'un conventionnement <ul style="list-style-type: none"> ■ Prospection et captation de logements (après négociation avec le propriétaire des conditions de location du logement, visite et conseil) ■ Mise en place d'une gestion locative adaptée au logement (médiation entre l'occupant et le propriétaire, par le biais d'AIVS) ■ Sécurisation du paiement du loyer et accompagnement du locataire (+ Visale) ■ Améliorer la connaissance du parc locatif privé pour identifier des logements potentiellement mobilisables <ul style="list-style-type: none"> ■ Mettre en place un système de suivi du parc privé dans l'observatoire pour repérer les opportunités (logements vacants, typologies adaptées, loyers modérés...) ■ Effectuer une veille hebdomadaire avec l'AIVS (ou, selon les QPLH, mensuelle) pour identifier les logements mobilisables ■ Etude sur la connaissance du parc locatif privé (cf. action 12.2) ■ Mise en œuvre de la politique « Logement d'abord », et notamment dans le cadre de la mobilisation du parc privé à des fins sociales. L'intermédiation locative participe à cet objectif. 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, Bailleurs privés, AIVS, Agorah, ANAH 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale (fonctionnement) 																								
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 - Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée 																								

	<ul style="list-style-type: none">■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">■ Nombre de logements conventionnés en intermédiation locative

Projet

Orientation n°3 : **Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers****Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"**

ACTION 8.6	ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE DES MENAGES ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AU HANDICAP																								
Objectifs généraux	<p>Le vieillissement des ménages implique des besoins similaires à ceux des personnes en situation de handicap (moteur, notamment). L'adaptation des logements se fait donc au profit de l'adaptation au handicap, qui concerne par extension les personnes vieillissantes en perte d'autonomie. Agir en faveur de l'adaptation permet de répondre aux besoins de ces deux publics spécifiques, et de favoriser le maintien à domicile et un habitat inclusif pour tous.</p> <p>En parallèle de cette problématique d'adaptation, des structures telles que les résidences pour personnes âgées autonomes se développent. L'objectif du PLH (traduit dans l'objectif 11.c du DOS) est également de maîtriser le développement de cette offre à l'échelle du TCO, en matière de volume et de localisation, tout en favorisant l'adaptation des logements pour le maintien à domicile.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Veiller à la bonne localisation des résidences adaptées (RPA) et à l'accessibilité financière pour les ménages ne pouvant plus se maintenir à domicile (cf. actions 8.1 et 8.2) <ul style="list-style-type: none"> ■ Localiser les RPA à proximité des services, commerces et transports en commun en cœur d'Agglomération ■ Maîtriser les prix de ces RPA pour les ménages plus fragiles ■ Rédiger une charte "logement Gramoun" pour guider les programmations de RPA <ul style="list-style-type: none"> ■ Localisation, nombre, accessibilité ■ Calibrage des opérations (volume de logements et services) ■ Travailler sur une identification préalable du public ■ Anticiper les besoins : <ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le recensement des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc social ■ Exploitation des données des bailleurs sociaux et suivi dans le cadre de l'observatoire et de la CIL ■ Mutualiser et déployer les initiatives de recensement des logements adaptés, adaptables et accessibles dans le parc des bailleurs ■ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées/handicapées par l'adaptation des logements (Département, ANAH et Opah-ru) <ul style="list-style-type: none"> ■ S'appuyer sur la compétence du Département et des aides accordés en la matière ■ Communiquer davantage sur les dispositifs existants auprès des ménages concernés et les orienter vers les dispositifs adaptés à leur situation par le biais de la Maison de l'Habitat « amélioration » ■ Mise en œuvre de la CIA 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Département, TCO, Bailleurs, Opérateurs, ANAH, Associations 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements adaptés (évolution/an) ■ Nombre d'aides attribuées (évolution/an) 																								

Orientation n°3 : Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers

Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"

ACTION 8.7	ACCOMPAGNER LES MENAGES VOLONTAIRES AU RELOGEMENT AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET ASSURER UN HEBERGEMENT D'URGENCE SUR LE TCO																								
Objectifs généraux	Ce relogement permet de minimiser les risques des habitants des logements concernés, et augmenter la résilience du parc. Le relogement doit se faire dans de bonnes conditions, en accompagnant les ménages. Cette mise en œuvre se fait dans le prolongement des différents dispositifs présents sur le territoire, et en accord avec les objectifs de la CIA, qui prévoient une charte de relogement afin de favoriser un parcours résidentiel ascendant pour ces ménages.																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en œuvre du PILHI ■ Mise en œuvre de SDAIM (Schéma directeur d'aménagement des îlets de Mafate) ■ Mise en œuvre de la CIA ■ Mise en œuvre de la politique « Logement d'abord » <ul style="list-style-type: none"> ■ Dans le cadre de sa priorité IV : « Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle » <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la prévention des expulsions locatives de façon à limiter le recours au jugement d'expulsion et le nombre d'expulsions effectives (Axe 12 du plan) • Prévenir les ruptures résidentielles des personnes sortant d'institutions ou victimes de violence (axe 13) • Recentrer l'hébergement d'urgence sur sa fonction de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse (axe 14) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Etat/DRJSCS ■ ADIL ■ TCO ■ Bailleurs ■ CIL 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2019</th> <th style="width: 12.5%;">2020</th> <th style="width: 12.5%;">2021</th> <th style="width: 12.5%;">2022</th> <th style="width: 12.5%;">2023</th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 3 - S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de ménages relogés et localisation de ce relogement 																								

Orientation n°4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par un plan d'action foncière intercommunal

ACTION 9.1

DEFINIR LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'EPF DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE FONCIERE DU TCO (Action foncière, gestion du stock, accompagnement du TCO et de ses partenaires)

Objectifs généraux

Eu égard à la durée de vie d'un PLH, il convient de préciser que le PAFI a vocation à contribuer à l'objectif de priorisation de la production de logements sur des fonciers stratégiques sur le long terme.

L'objectif sous-tendu du PAFI est de coordonner la stratégie foncière à long terme au service de la réponse aux besoins en logements du TCO, c'est-à-dire aussi bien en termes de territorialisation que de typologies de produits.

Partant des gisements fonciers identifiés et des potentiels de développement attendus sur les différents segments de la production de logements, ce plan proposera par quartier PLH, des secteurs d'intervention et/ou d'acquisitions foncières sur les secteurs stratégiques.

La condition de réussite du plan est que les fonciers stratégiques, soient issus des gisements fonciers identifiés ou à acquérir, ou soient déjà « opérationnels ».

C'est-à-dire permettant, dans les 6 années du document de programmation, la réalisation du programme de logements (règlement PLU, équipements VRD, autorisation d'urbanisme, financements et démarrage des travaux).

Au regard de leurs compétences, la mobilisation active de l'EPFR au service de l'élaboration d'un plan d'action foncier intercommunal, ainsi que de l'Etat constitue une condition impérative de réussite de la stratégie foncière du PLH3.

Mise en œuvre opérationnelle

Ce plan d'action foncier à l'échelle intercommunale devra tenir compte des enjeux identifiés en phase diagnostic du PLH 3 et des orientations stratégiques validées par les élus.

Le PAFI définit une action foncière encadrée, coordonnée et conditionnée, à la fois en termes de méthode, gouvernance mais également en termes de financements :

1. Méthode : les fonciers à acquérir doivent faire l'objet au préalable d'une validation au regard d'une étude d'opportunité d'acquérir*. Compte tenu du contexte foncier tendu et des difficultés d'évaluation, une veille foncière sera réalisée au travers de la mise en place d'un observatoire.
2. Gouvernance : une commission regroupant le TCO, les communes et l'EPFR constitueront l'organe d'encadrement des acquisitions
3. Financements : l'ensemble des acquisitions foncières seront portées par l'EPFR ou peuvent faire l'objet d'une acquisition directe par un opérateur. Afin de répondre à l'objectif de diversification des produits logements par secteurs PLH, des bonifications seront mises en place en fonction des objectifs poursuivis sur le foncier à acquérir.

Il comporte 3 volets :

- L'action foncière
- La gestion du stock foncier
- L'accompagnement technique aux collectivités

■ Action foncière :

L'action foncière vise à acquérir des fonciers pour la production en logements à moyen et long terme afin de :

- Assurer une disponibilité foncière pour des besoins non connus au jour des acquisitions, mais qui sont le propre d'un territoire qui continue à se développer, donc de créer les conditions opérationnelles d'un projet futur par la disponibilité de terrains.
- Sécuriser un coût de foncier maîtrisé, dans la mesure où la constitution de réserves foncières permet de capter toute la création de valeur induite par un projet, dès lors que cette valeur future n'est pas avérée au stade de l'acquisition. Donc créer les conditions favorables à l'équilibre économique des projets futurs.

Elle est réalisée par la mobilisation des outils « classiques » de la maîtrise foncière :

- Droit de préemption urbain
- Acquisitions à l'amiable
- Priorité d'acquisitions sur les biens de l'Etat.

*** Etude d'opportunité préalable à l'acquisition**

Avant toute action de maîtrise foncière, l'objectif est d'évaluer le potentiel du foncier à acquérir au préalable. Cette étude conditionnera la décision d'acquérir pour le compte d'un acteur public ou de ses partenaires. Celle-ci comprend les étapes suivantes :

- ✓ Evaluation des atouts et contraintes du site (localisation, accessibilité, niveau d'équipement, contexte physique)
- ✓ Evaluation du volume de surfaces planchers développable au regard des contraintes règlementaires
- ✓ Définition d'un programme prévisionnel de construction (logements, activités, commerces) – évaluation sommaire de l'impact sur les équipements publics
- ✓ Scénarii d'aménagement au regard des contraintes
- ✓ Evaluation du cout de l'opération au travers d'un pré-bilan et évaluation de la charge foncière admissible maximale pour la réalisation de l'opération envisagée
- ✓ Estimation des délais d'études et de travaux (niveau d'opérationnalité du foncier)

L'objectif est de déterminer le niveau de risque financier d'une opération et constituer l'outil d'aide à la décision dans le choix des terrains à acquérir par le biais de l'EPFR pour les besoins en logements inscrits dans le PLH3.

■ **Gérer durablement le stock foncier acquis par l'EPFR :**

Il s'agit de redéfinir les conditions de portage des fonciers acquis par les collectivités, soit :

- Dans le cadre de l'anticipation des besoins fonciers pour les futurs grands projets d'aménagement à long terme,
- Dans le cadre de la constitution de réserves foncières par opportunité, mais qui n'ont pas trouvé de sortie d'opération.

■ **Concernant les terrains de réserves foncières de moyen et long terme :**

Par nature, ces terrains sont non équipés. Leur mise sur le marché est conditionnée par un effort d'investissement majeur permettant d'opérer la création de valeur induite par le projet, en transformant ces fonciers de terrains à aménager (non équipés) en terrains à bâtir (foncier équipé). L'effort d'investissement primaire s'avère très onéreux et le retour sur investissement long, s'agissant notamment de sites de plusieurs dizaines d'hectares, donc destinés à être écoulés sur le long terme. Il s'agit de redéfinir les conditions de portage de ces terrains, par le biais de l'EPFR, dont l'activité est étendue à celui de banque foncière au service du Territoire par un mécanisme d'aller-retour foncier.

- **Temps 1 - l'aménagement :** L'EPFR rachète à leur valeur de marché les fonciers stratégiques portés par les collectivités. Les collectivités s'engagent à mobiliser le produit des ventes à l'équipement des terrains de manière à opérer cette création de valeur et créer les conditions de leur remise sur le marché par leur viabilisation.
- **Temps 2 - la cession des terrains aux constructeurs :** Une fois équipés, ces terrains sont cédés aux opérateurs dans le cadre des consultations (aménageurs ou constructeurs), ou aux collectivités qui assurent elles-mêmes leur revente.

Les intérêts d'un tel mécanisme d'aller – retour foncier sont les suivants :

- ✓ Assurer les conditions de préfinancement du coût de l'équipement primaire des terrains, dans un contexte budgétaire très tendu pour les collectivités
- ✓ Assurer à l'EPFR la rotation de son stock foncier.
- ✓ Accélérer la création de valeur de ce patrimoine dormant en limitant la charge qu'il constitue pour les propriétaires
- ✓ Au plan de son financement : Mobiliser de l'emprunt et – grâce à la création de valeur induite (différentiel entre le coût de rachat par l'EPFR et le montant des reventes à opérateurs) – de prendre en charge les frais financiers : Partage du bénéfice entre l'EPFR et les collectivités.

	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Concernant le stock foncier sans sortie d'opération</u> <p>2 actions préalables à mener : Recenser les terrains relevant de ce stock foncier de réserve Formaliser (vis-à-vis des propriétaires et opérateurs potentiels) l'inscription « en réserve » de ces terrains.</p> <p>Ce stock foncier doit désormais être traité comme réserve foncière, c'est-à-dire une disponibilité de terrains qui ne sont pas prioritaires en termes de remise immédiate sur le marché. Le critère premier de la décision de développer (ou laisser y développer) un projet est le financement des équipements publics induits et des services urbains induits pour les communes. Ce premier critère est déterminant.</p> <p>Cependant, si une décision de remise sur le marché de ces fonciers en stock doit intervenir, elle peut relever :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ soit d'une décision extérieure au projet, qui conduirait à équiper les terrains (notamment en termes de viabilisation) dans une stratégie qui relève d'une échelle territoriale plus grande que celle du PLH3, ✓ soit de la capacité intrinsèque du projet qui y serait développé à prendre en charge la totalité de son coût d'équipement. <p>Dans les deux cas, cela revient à ce que l'opération développée sur ces terrains ne soit pas – à elle seule – le facteur déclenchant les investissements de la collectivité, s'agissant de sites non prioritaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Accompagnement technique <p>La mise en œuvre du PAFI et de son champ d'action est conditionnée par un accompagnement technique opéré par l'EPFR et le TCO :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'EPFR : élaboration du PAFI, pilotage et conduite des études d'opportunité, gestion du stock foncier, contribution à l'observatoire foncier ■ Le TCO : élaboration du PAFI, animation partenariale, du PAFI, reporting et communication observatoire. <p>L'objectif est d'accompagner les communes sur le suivi des acquisitions, la mobilisation des stocks fonciers par une assistance technique dans le cadre de l'élaboration des études, l'apport d'expertise sur les bilans financiers et les conditions de mobilisation des fonciers.</p> <p>Les conditions de cet accompagnement technique sont définies dans les conventions cadre du PAFI.</p>																								
<p>Partenaires à associer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pilotage TCO/EPFR ■ Communes, Etat, Opérateurs/Bailleurs 																								
<p>Secteur prioritaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO dans le respect des objectifs de la territorialisation du PLH3 																								
<p>Estimation financière</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Estimation a priori</i> : 150 K€ à 200 K€ / an pour les études pré-opérationnelles ■ Bonification foncière territorialisée : A définir dans le cadre du PAFI 																								
<p>Calendrier</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
<p>Liens avec les autres actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																								
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de conventions ayant permis la sortie d'opérations concourant aux objectifs (par Commune, par QPLH) 																								

Orientation n°4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par un plan d'action foncière intercommunal

ACTION 9.2	DEFINIR ET CADRER LES MODALITES D'ACTIONS ET DE GOUVERNANCE DE LA STRATEGIE FONCIERE (Conventions cadres foncières tripartites TCO / COMMUNES / EPFR)
Objectifs généraux	<p>Considérant le repli de l'activité foncière en lien avec l'EPFR ces 3 dernières années sur le TCO, il apparaît opportun de remobiliser cet acteur majeur au service de l'élaboration d'un plan d'action foncier intercommunal, ainsi que l'Etat. Ce plan d'action foncier à l'échelle intercommunale devra tenir compte des enjeux identifiés en phase diagnostic du PLH 3 et des orientations stratégiques validées par les élus.</p> <p>Le plan d'action foncier intercommunal devra aboutir à un cadre conventionnel pour la mise en œuvre de la stratégie foncière collective sur les 6 prochaines années du PLH3 afin de relancer une action foncière à la hauteur des objectifs des 5 communes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Soutenir la politique de logements abordables, en particulier en complément des dispositifs réglementaires de mixité sociale, tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine. 2- Centrer l'action foncière sur les enjeux de renouvellement urbain et renforcement des centres bourgs afin d'accompagner les politiques visant à une densification des centralités communales, dans un souci de cohérence avec le PDU, le PLH et le développement urbain (fonctions urbaines visant à l'économie urbaine). 3- Conforter l'action foncière à court et moyen terme à travers la mise en place d'outils pour développer une politique foncière plus volontariste à la faveur des ménages du TCO.
Mise en œuvre opérationnelle	<p>Le cadre conventionnel définit les missions, la gouvernance et les modalités de financement nécessaires à la réalisation des objectifs de la stratégie foncière intercommunale. Il se traduira par des :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Conventions cadres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Elles cadrent, précisent les modalités de partenariat entre l'EPFR et l'intercommunalité en accueillant l'ensemble des opérations foncières que l'EPFR mènera sur le territoire intercommunal. Elles permettent d'avoir une vision globale de l'action foncière envisagée, considérant les enjeux définis par le document de programmation et retranscrit dans le PLU communal en vigueur. ■ L'intercommunalité, les communes, l'EPFR et l'Etat se mettent d'accord sur des priorités foncières, nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH3. ■ Ces conventions prévoient : <ul style="list-style-type: none"> • Les axes d'intervention de l'EPFR • Les axes de travail du PLH 3 sur le territoire intercommunal • La durée de l'intervention de l'EPFR • La liste des fonciers opérationnels identifiés validée par l'ensemble des partenaires • Le budget de ces interventions ■ Conventions opérationnelles sur des secteurs prioritaires : <ul style="list-style-type: none"> ■ Elles portent sur un ou des secteurs prioritaires justifiés par la territorialisation du PLH3 au sein d'un quartier PLH. Une commune et l'intercommunalité peuvent donc être amenées, considérant les enjeux définis par le document de programmation et retranscrit dans le PLU en vigueur, à signer plusieurs conventions opérationnelles (une par opération). ■ Elle fixe les modalités d'intervention de l'EPFR : modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement. ■ Elle décrira notamment : <ul style="list-style-type: none"> • Le projet justifiant l'intervention de l'EPFR. A défaut de projet déjà défini, la collectivité devra s'engager à avoir défini le projet dans les deux ans qui suivent la signature de la convention opérationnelle par délibération. • Les modalités d'acquisition des terrains et biens portés par l'EPFR • Les modalités de gestion des biens portés • Si besoin, la description des travaux qui seront réalisés (programme constructions et VRD, modalités

3^{ème} Programme Local de l'Habitat – TCO

	<ul style="list-style-type: none"> financières) • La durée de l'intervention de l'EPFR • Le mécanisme de fixation de prix de revente du bien dans le respect des enjeux précédemment cités). 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ EPFR, Communes, Etat, Opérateurs/Bailleurs ■ TCO si PAFI 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO dans le respect des objectifs de la territorialisation du PLH3 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #4a4a8a;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #4a4a8a;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de conventions ayant permis la sortie d'opérations concourant aux objectifs (par Commune, par QPLH) 																								

Orientation n°4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques

ACTION 10.1

MOBILISER LES OUTILS DE L'URBANISME OPERATIONNELS AU SERVICE DE LA MAITRISE DE LA LIBERATION FONCIERE (outils programmatiques, financiers et règlementaires)

Objectifs généraux

Cette action répond à l'objectif 13 du PLH (« Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques »). Sur la base de la stratégie foncière co-construite avec les communes et les services de l'Etat, il s'agira de définir les quartiers prioritaires d'intervention, correspondant aux secteurs nécessitant le développement d'une offre de logement pour permettre la mise en œuvre de la stratégie d'habitat.

Cette stratégie, consiste à prioriser les fonciers maîtrisés par les collectivités et leurs partenaires pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation territorialisée du PLH3 en fonction des situations de chaque quartier PLH au cas par cas. Il vise à favoriser les objectifs du rééquilibrage territorial recherché.

1. Pour les fonciers maîtrisés par les collectivités et leurs partenaires :

Il s'agit des fonciers identifiés comme prioritaires au développement d'opérations de logements : Ceux-ci devront concourir aux priorités du PLH, en assurant une cohérence des programmations entre les projets pour tenir les objectifs de la territorialisation. Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Appel à projet sur les fonciers maîtrisés (y compris en ZAC) : cette modalité de consultation permet aux collectivités de :**
 - Maitriser le programme, par la formalisation d'un programme d'objectifs ou d'intention minimum à respecter.
 - Maitriser les délais : en cohérence avec les capacités du marché et la capacité budgétaire de la collectivité à engager l'opération
 - Maitriser le coût de l'opération : construire avec l'opérateur en fonction du projet proposé un mode de financement fonction du cout de l'opération.
 - Engager l'intérêt des opérateurs : disposer d'une marge de manœuvre pour une relation « gagnant-gagnant » avec les opérateurs sur les conditions de sortie des opérations envisagées
 - Limiter l'engagement des collectivités : une exposition moindre de la collectivité en termes de communication sur le projet.
- **Mutualisation des opérations en secteurs tendus ou de diversification (y compris en ZAC) :**
 - Conditionner l'autorisation des programmes neufs des opérateurs / bailleurs avec la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation. L'objectif est ainsi d'éviter le risque d'éviction du parc ancien par le parc neuf et limiter ainsi son risque de paupérisation, et donc de dégradation des QPLH les plus fragilisés. Le ratio du nombre de logements renouvelés par rapport au nombre de logements neufs peut être modulé selon les secteurs de construction des programmes neufs. Les secteurs de réhabilitation du parc locatif social sont prioritairement localisés dans les 10 QPV référencés.

	Secteurs déficitaires de programmation par rapport aux objectifs PLH	Secteurs excédentaires de programmation par rapport aux objectifs PLH
Opérateur disposant d'un patrimoine locatif > 1500 logements	1 logement réhabilité pour 3 logements neufs	1 logement réhabilité pour 1 logement construit
Opérateur disposant d'un patrimoine locatif < 1500 logements	1 logement réhabilité pour 5 logements neufs	1 logement réhabilité pour 3 logements construits

- Combiner les opérations de cessions foncières : cession de deux fonciers sur une collectivité, avec autorisation conditionnée d'un secteur « facile » par la réalisation d'un programme en secteur plus complexe du point de vue du marché.
- À noter : ce mode de fonctionnement peut générer un effet de délaissement des fonciers publics, sur lesquels il

Mise en œuvre opérationnelle

faut donc également l'appliquer

- **Modulation des densités en secteurs détendus ou de diversification** : afin de redynamiser le marché et permettre un ajustement des programmes dans les QPLH moins attractifs pour la diversification, les densités de logements minimum pourront être ajustées selon une marge de 40% à la hausse ou à la baisse. L'objectif est de pouvoir générer des typologies de formes urbaines plus attractives ou encore de permettre des expérimentations en termes de produits d'habitat dans les QPLH fortement concernés par un ou plusieurs QPV. Cette possibilité de doit toutefois pas compromettre les objectifs du PLH tant en terme d'équilibre territorial que de mixité sociale.

La marge d'ajustement est la suivante par typologie de secteurs, dans une limite maximum de 40%.

	QPLH Cœur d'agglomération	QPLH Pôles secondaires	QPLH Villes relais et Bourgs de proximité
Locatif et accession sociale	=	=	+20%
Locatif et accession libre/intermédiaire	+ 40%	+ 40%	-20%

Cette modulation est acquise dans les QPLH comportant les 10 secteurs QPV.

Cette modulation sera définie au cas par cas en fonction du nombre d'opérations et du contexte du QPLH, notamment au regard des objectifs à atteindre en matière d'équilibre et de mixité sociale dans les QPLH où une déprise est constatée (exemple : QPLH Trois Bassins, Le Guillaume, La Saline, Littoral - Souris Blanche).

2. Concernant tous les fonciers (maitrisés et non maitrisés), prioritaires ou non :

Le recours aux outils financiers de l'urbanisme négocié sera aussi mobilisé, compte tenu de la volumétrie des fonciers ouverts et disponibles dans une double optique de :

- Maitrise de la libération foncière et de la gestion de régulation sur la mise sur le marché des fonciers ouverts
- Maitrise et optimisation par les communes des investissements nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH3, en cohérence avec leurs capacités budgétaires.

Il s'agit de permettre d'accompagner la production de logements de la structuration urbaine générale à leur viabilité (mixité fonctionnelle). Ce niveau d'aménagement opérationnel devra être coordonné à l'échelle des 5 communes afin d'éviter les effets de « dumping résidentiel » et de concurrence entre des secteurs aménagés et des secteurs non aménagés disposant de facilités de construire mais sans structuration globale. Cette volonté d'aménagement vise aussi à répondre à l'orientation stratégique 1, pilier de la construction du PLH3.

3 outils seront à mobiliser par les 5 communes :

- **PUP : systématiser pour toutes les opérations du PLH3 la mise en place des PUP classiques dans le cadre**
 - Des appels à projets sur fonciers maitrisés
 - Des demandes de PC des opérateurs selon une évaluation formalisée par l'opérateur inclus dans le dossier de permis de construire.

Le montant de participations sera déterminé par le niveau d'équipements générés par l'opération sur le QPLH. Elle sera au moins égal au montant de la taxe d'aménagement. Il faudra également instaurer un niveau de contraintes équivalent entre ZAC et opérations en diffus afin que le niveau d'équipement des QPLH soit au bénéfice des futurs habitants.

- **PUP ALUR** : mise en place de secteurs de PUP ALUR dans les QPLH de développement structurant soit en nombre de logements (> 100 logements), soit bénéficiant d'un projet d'infrastructures primaires structurant (réseaux / transports), hors procédure d'aménagement, afin de financer équitablement les besoins en équipements primaires liés à l'impact urbain du projet.
- **Taxe d'aménagement majorée** : Le recours à la mise en place de secteurs de TAM, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (AU1 et 2AU) ou AUs/AUst en diffus, ne disposant pas d'un niveau d'équipements suffisants au regard des objectifs de production du secteur (article L111-4 du code de l'urbanisme), reste aussi une possibilité de financements des équipements publics à laquelle les 5 communes peut recourir pour faciliter la réalisation de nouveaux quartiers urbains.

Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO : suivi, accompagnement des communes ■ Commune : élaboration de la politique d'investissement sur le foncier et l'aménagement opérationnel de son territoire ■ DEAL : contrôle de l'atteinte des objectifs de programmation du PLH et du niveau d'équipements des zonages réglementaires concernés (PLU) avant la PPA 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tous les QPLH non équipés en aménagement et équipement secondaire (cf fiches foncières) 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Estimation a priori</u> : 20 M d'€ des communes au titre du financement de l'aménagement 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">2024</th> <th style="width: 10%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #808080;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #808080;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de projets ayant eu recours aux outils de l'urbanisme opérationnel et efficacité de cette intervention 																								

Orientation n°4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques

ACTION 10.2

ENCADRER LA MOBILISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES FONCIERS AU SERVICE DU REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE D'HABITAT

Objectifs généraux

L'objectif est de permettre à la fois la mobilisation des fonciers prioritaires identifiés au service des objectifs du PLH et de maîtriser le développement des quartiers PLH non prioritaires en maîtrisant le développement des secteurs dits « dynamiques », c'est-à-dire réguler la mise sur le marché des fonciers non équipés et non structurants.

Il s'agit d'intervenir aussi bien sur les fonciers maîtrisés par le public que les fonciers maîtrisés par des tiers privés.

L'objectif est de resserrer l'encadrement et l'intervention des opérateurs dans la définition des programmes pour une meilleure atteinte des objectifs du PLH 3, mais également d'identifier les contraintes existantes en termes d'aménagement en dehors des secteurs sous procédures d'aménagement à maîtrise publique, en amenant un niveau d'exigences minimum en terme de qualité urbaine.

Ce niveau de coordination devra être mené à l'échelle des 5 communes et à l'échelle des QPLH afin d'éviter les effets de « dumping résidentiel » entre secteurs en opération d'aménagement et secteur non soumis à des contraintes d'aménagement.

Mise en œuvre opérationnelle

■ Maîtriser et mieux accompagner les développements futurs par les 5 PLU :

L'objectif est d'utiliser à plein les dispositifs d'encadrement réglementaires permis dans les 5 Plans Locaux d'Urbanisme qui couvrent le TCO.

Il appartiendra aux 5 communes, compétentes en matière de PLU et, en accord avec l'Etat de recourir librement à ces outils pour faciliter l'atteinte des objectifs de la stratégie d'habitat validée au PLH 3.

■ Au niveau du PADD :

Les PLU ont pour rôle de définir les secteurs prioritaires d'intervention dans les communes et actualiser les programmes d'aménagement et de développement durable (PADD) en tenant compte des objectifs et des priorités opérationnelles définies par les 5 communes, ceci afin de tenir compte des besoins en logements exprimés par les QPLH et de tenir des trajectoires résidentielles et financières soutenables dans les Communes perdant de la population (Le Port/ St Paul/Trois Bassins) ou des Communes accueillant de la population (Possession/St Leu).

■ Au niveau des Orientations d'Aménagement Programmés :

Les PLU peuvent privilégier la mise en place d'OAP définissant les exigences minimums en termes de :

- capacité maximum des fonciers ; typologies de fonctions urbaines et d'intention d'aménagement paysager et urbain dans les secteurs prioritaires ;
- diversification des produits logements au regard de la mixité préexistante ;
- d'assiette foncière (AU1 et 2AU) ou AUs/AUst structurante (> 5000 m²), ou moins si la Commune le juge nécessaire ;
- structuration préalable pour des développements dans un délai post PLH3 ;

■ Au niveau du règlement et des servitudes :

Inscrire dans les PLU des servitudes de réserves en faveur de la diversité de l'habitat pour les produits prioritaires du QPLH, en fonction des objectifs propres à chaque commune, et pour l'intégration de secteurs de mixité sociale dans le règlement de PLU.

■ Gérer la « réserve » de programmation disponible du PLH3 :

Des fonciers ont été priorisés permettant de cibler à ce jour les secteurs prioritaires de développement d'opérations habitat qui représente aujourd'hui 60% des objectifs à atteindre du PLH.

Le « delta » entre la programmation des fonciers identifiés et l'objectif à atteindre par quartiers PLH, constitue les objectifs non programmés et non visibles à ce jour par les 5 communes. La priorisation actuelle définit des quartiers déficitaires et des quartiers excédentaires.

Selon la situation et le niveau de « delta », cette action vise à encadrer la définition de tout nouveau programme d'habitat, en vue de :

- Concernant les QPLH en Cœur d'Agglomération: Respecter et atteindre le plafond de la programmation

	<p>autorisée par quartier PLH, notamment pour les secteurs déficitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Concernant les QPLH localisés dans les pôles secondaires, secteurs déficitaires, la régulation de la production doit permettre de créer des leviers de densification : <ul style="list-style-type: none"> • La proposition prioritaire des fonciers maîtrisés par les communes est faite aux opérateurs • L'orientation d'une partie de la dynamique immobilière pour redynamiser les secteurs en déficit d'attractivité doit : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre une modulation des objectifs de densité minimum par opération sans compromettre l'objectif de production du QPLH ✓ Engager la programmation en direction des produits prioritaires du PLH en fonction du contexte de chaque quartier PLH, notamment lorsque celui-ci possède un à plusieurs QPV. • Le développement de ces fonciers doit se faire en fonction de la structuration des aménagements et réseaux urbains nécessaires, afin de <ul style="list-style-type: none"> ✓ Temporiser le développement de certains fonciers par une redéfinition des conditions de portage par l'EPFR ✓ Adapter le financement des secteurs déficitaires afin de créer les conditions d'une réelle attractivité par rapport aux secteurs les plus attractifs. ■ Concernant les QPLH localisés dans les villes relais, secteurs en risque d'excédent de production, la régulation de la production est mise en œuvre au travers de la gestion de la sur-programmation de logements (notamment libres en diffus) : <ul style="list-style-type: none"> • La priorisation des programmations est définie par les communes, dans le cadre du tableau des priorisations foncières (cf. fiches foncières par QPLH en annexe) • L'autorisation de programmation est faite dans le respect strict des objectifs de production de chaque quartier PLH • La programmation en ville relais, coordonnée à l'échelle des 5 communes, vise les opérations : <ul style="list-style-type: none"> ✓ De plus de 10 logements ✓ Sur des fonciers non maîtrisés par les collectivités publiques, ✓ Concernant une assiette foncière supérieure à 5000 m² ✓ Ne disposant pas des réseaux d'infrastructures primaires ou secondaires suffisants pour répondre aux besoins du programme envisagé et à l'impact urbain généré par leur production (article L111-4 du code de l'urbanisme) 																
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ DEAL ■ Communes ■ TCO (si PLUI) 																
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tous les QPLH 																
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Estimation a priori</i> : 250 K€ des communes (cf. action 4.1) 																
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2019</th> <th style="width: 12.5%;">2020</th> <th style="width: 12.5%;">2021</th> <th style="width: 12.5%;">2022</th> <th style="width: 12.5%;">2023</th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025										
Mise en œuvre																	
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 10 - Prioriser la production de logement sur les fonciers stratégiques 																
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de procédures de PLU ayant favorisé l'intégration des objectifs territorialisés et des priorités opérationnelles identifiées sur les fonciers stratégiques de la stratégie foncière définie au PLH3 																

Orientation n°4 : Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest

Action 10 : Prioriser la production de logements sur des fonciers stratégiques

ACTION 10.3	FIABILISER LES FINANCEMENTS DE L'AMENAGEMENT SUR LES PROGRAMMES PRIORITAIRES DE LA STRATEGIE D'HABITAT																						
Objectifs généraux	<p>Si le foncier disponible paraît important, le niveau d'aménagement et d'équipement de tous les QPLH tant pour les fonciers publics que pour les fonciers privés ne permet pas toujours l'accueil des programmations nécessaires à la réalisation des objectifs fixés par les 5 Communes. Le foncier est ouvert à l'urbanisation et maîtrisé, certes, mais peu opérationnel.</p> <p>En effet, l'une des orientations majeures nécessaire dans le cadre de cette stratégie, sera de remobiliser un effort d'investissement pour l'aménagement et l'équipement des fonciers stratégiques identifiés comme devant être mis en programmation. La réussite de la stratégie foncière est aussi dépendante de l'effort collectif qui sera consenti par les aménageurs publics/privés, l'Etat, les 5 communes sur le financement de l'aménagement et le TCO à terme sur ses nouvelles compétences (eau/assainissement en 2020).</p>																						
Mise en œuvre opérationnelle	<p>Il s'agira de fiabiliser le financement de l'aménagement et du logement sur des secteurs prioritaires qui sont définis par la stratégie foncière opérationnelle du PLH 3 à l'objectif 13 et 14. Le foncier opérationnel disponible dans les QPLH stratégiques ayant déjà fait l'objet d'investissement public devra être considéré comme prioritaire pour répondre à l'impératif de gestion économe du foncier tant du point de vue de la consommation des espaces que du point de vue l'économie urbaine au travers des investissements financiers déjà consentis par l'Etat, l'EPFR, les aménageurs et les 5 Communes du TCO (portage foncier, études, FRAFU primaire ou secondaire, équipements primaires VRD, équipements publics....).</p> <p>Seront donc priorités les fonciers identifiés à la stratégie foncière du PLH3 en tenant compte de la maturité opérationnelle réelle des programmations envisagées pour l'atteinte des objectifs du QPLH concerné.</p>																						
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ DEAL (commission FRAFU et commission de coordination PPA) ■ Région ■ TCO ■ Communes ■ Autres 																						
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tous les QPLH du territoire 																						
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Estimation a priori</u> : 34 M€ de FRAFU (cf. action 10.1) 																						
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Mise en œuvre																							
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 9 - Prioriser la production de logement sur les fonciers stratégiques pour faciliter la mixité sociale 																						
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de programmes ou opérations prioritaires financés par la LBU ou le FRAFU ■ Atteinte des objectifs de diversification dans les QPLH 																						

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.1

MAINTENIR LE PILOTAGE POLITIQUE MIS EN PLACE POUR L'ELABORATION DU PLH PENDANT TOUTE LA DUREE DE SON APPLICATION

Objectifs généraux

La mise en œuvre du PLH 3 et l'atteinte de ses objectifs reposent sur une gouvernance solide et continue. En réponse à l'objectif 15, le pilotage stratégique mis en place pour l'élaboration du PLH 3 et qui a permis l'aboutissement de la démarche, sera conforté et consolidé par une meilleure articulation avec la Conférence Intercommunale du logement, portée par le TCO. Il s'agira de conserver la dynamique partenariale, activée par l'élaboration du document, tout au long de la mise en œuvre du PLH 3.

Mise en œuvre opérationnelle

- **Consolidation de la gouvernance du PLH 3 pour la mise œuvre, le suivi et l'évaluation du PLH (cf. Orientation 5, Objectif 15 du Document d'Orientations Stratégiques)**



- **Réunir les acteurs du Comité de Pilotage** pour un bilan annuel
 - Etablir un ordre du jour précis sur les enjeux à aborder
 - Adopter une vision globale de l'avancée de la politique de l'habitat
 - Envoi préalable d'un questionnaire pour déterminer les enjeux à aborder en priorité lors de la réunion

Partenaires à associer

- **TCO, CDHH, PDLHI, Conseil et bureau communautaires, Commission Aménagement, CIL**

Estimation financière

- À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation							
Mise en œuvre							

Liens avec les autres actions

- **12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier**
- **13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain**

Indicateurs d'évaluation

- Fréquence et bilans des comités de pilotage du PLH

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.2	ANIMER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH3																								
Objectifs généraux	<p>Pour maintenir une dynamique partenariale garante de l'atteinte des objectifs, sur toute la durée de mise en œuvre du PLH 3, la gouvernance en place doit pouvoir s'appuyer sur une animation continue du document. L'animation fait vivre le document et permet, par le biais de temps de travail dédiés, de suivre et de tenir la réalisation du programme des actions, par la mobilisation régulière des partenaires impliqués, l'évaluation des actions engagées, la veille sur les évolutions réglementaires en matière de politique de l'Habitat ainsi que l'évolution des besoins et en proposant d'éventuelles adaptations.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Animation de réunions/groupes de travail <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de « Fab Lab » thématiques ▪ S'appuyer davantage sur les CLD et conseils citoyens ▪ Conserver des rencontres techniques et ateliers réguliers, pouvant s'adosser aux instances techniques existantes ▪ Pérenniser le comité technique, et le faire se rassembler deux fois par an <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ■ Communiquer régulièrement sur la thématique Habitat, via le site internet du TCO sur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les conditions d'éligibilité aux différents produits logements, ▪ les dispositifs d'aides des partenaires et du TCO. ■ Mise en œuvre du SIADO (PPGDI du TCO) ■ Promouvoir/valoriser les actions contribuant à l'atteinte des objectifs du PLH quelle que soit l'orientation à laquelle elles se rattachent. 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, EPFR, Associations locales, Bailleurs et opérateurs, Communes, CLAT, CIL, Agorah 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Préparation</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									

Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none">■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">■ Nombre de groupes de travail mis en place (thématiques, fréquence des réunions et bilan)■ Mise en œuvre du SIADO■ Publications

Projet

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.3	S'ASSURER QUE LES PROJETS PORTES PAR LES OPERATEURS ET LES COMMUNES REpondent AUX OBJECTIFS DU PLH3																															
Objectifs généraux	En s'assurant en amont de la compatibilité des projets des opérateurs et des communes avec les objectifs du PLH, ceux-ci seront en théorie respectés, et l'équilibre du territoire renforcé. De plus, cette vérification peut permettre d'influer (par l'absence de garantie d'emprunt du TCO sur un projet non conforme) la nature des projets qui seront produits, tout en permettant une meilleure prise en compte du PLH dans la programmation des opérateurs et des bailleurs, ce qui bénéficiera à terme à l'équilibre du territoire.																															
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place d'une Commission technique territorialisée du PLH <ul style="list-style-type: none"> ■ S'assurer que les projets portés par les différents opérateurs (privés ou publics) et les communes répondent bien aux objectifs du PLH ■ Réunir les acteurs et partenaires concernés pour participer à la commission ■ Communiquer auprès des opérateurs et bailleurs sur cette commission ■ Etablir une coordination et une transparence entre les opérateurs et les collectivités ■ Conditionnement de la garantie d'emprunt à un avis positif Commission 																															
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO : mise en place et animation de la commission ■ Communes ■ Etat 																															
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																															
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																															
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">2024</th> <th style="width: 10%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																															
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Répartition et volume de la production nouvelle ■ Part des opérations soumises à la Commission technique territorialisée du PLH 																															

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH

ACTION 11.4	FAIRE ETAT DE L'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DU PLH VIA LA CIL																								
Objectifs généraux	<p>La CIL du TCO peut faire un bilan sur la réalisation des objectifs du PLH et la mise en œuvre des actions concernant le parc social notamment. En faisant un état des lieux réguliers, elle permettra un ré-ajustement tout au long de la mise en œuvre du PLH3, notamment au niveau des attributions et de l'occupation du parc social, pour que celui-ci permette aux ménages les plus fragiles et aux publics prioritaires de se loger en rencontrant moins de difficultés. En outre, le fait que la CIL se réunisse régulièrement et serve les mêmes objectifs de rééquilibrage que le PLH permet de mutualiser ces réunions pour faire un bilan des actions du PLH dans leur globalité, dans une logique de pérennisation des COPIL. L'objectif premier est de maintenir les instances de partage avec l'ensemble des partenaires, de poursuivre les réunions régulières avec les services Habitat des communes pour faire état de l'avancement de la programmation, entre autre.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bilan annuel par la CIL de la mise en œuvre des actions du PLH, dans la même logique que les comités de pilotage de son élaboration ■ En parallèle, animer d'une réunion annuelle avec les communes pour faire état de leur avancement ■ Tenue de réunions partenariales sur des sujets liés à l'habitat (comme la question des jeunes ou des personnes âgées, par exemple) ■ Réajustement éventuel (calendrier de mise en œuvre, démarrage de l'action, réorientation...) 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, CIL, communes 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sans impact financier 																								
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">2024</th> <th style="width: 10%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bilans de la CIL de la mise en œuvre des actions (évolution/an) 																								

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 12.1	POURSUIVRE LES ACTIONS D'OBSERVATION DEJA ENGAGEES POUR ASSURER UN SUIVI ET UNE COMMUNICATION REGULIERS DES DONNEES DU TERRITOIRE																								
Objectifs généraux	<p>Le suivi servira de base et de bilan pour ce PLH, ce qui sera utile lors de l'élaboration du PLH4. L'enjeu principal est la mise à jour régulière et rigoureuse de l'observatoire de l'habitat et celui du foncier, après définition des indicateurs. L'objectif est de pouvoir fournir un matériel fiable et complet pour l'évaluation obligatoire 3 ans après le début de la mise en application du PLH. Les observatoires de l'habitat et du foncier devront suivre l'atteinte des objectifs, l'évolution de la production et sa nature, le marché (volume, prix...), la consommation foncière, etc. La reprise de cet observatoire est préconisée pour atteindre l'objectif 16 du PLH, et permettre un suivi efficace du PLH3 en matière d'habitat et de foncier. L'observatoire sur le foncier pourra s'appuyer sur la dynamique impulsée par les travaux d'EGIS sur la question, dont la production est plus récente. Pour l'observatoire de l'habitat, un appel à projet peut être nécessaire pour le remettre à jour et organiser sa gestion.</p>																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Redémarrer les actions de l'observatoire de l'habitat et de l'observatoire du foncier <ul style="list-style-type: none"> ▪ Solliciter une AMO pour l'accompagnement dans le redémarrage de l'observatoire ■ Lancement de la démarche d'Observatoire (reprise et ajustement de l'observatoire existant) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recensement des attentes des élus, techniciens et partenaires vis-à-vis de l'observatoire lors d'une réunion de concertation ▪ Appel d'offre pour la mise à niveau de l'observatoire, si nécessaire ■ Production d'une présentation de l'Observatoire (Habitat + Foncier) contenant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les problématiques retenues ▪ Les sources de données ▪ Les indicateurs pertinents et leurs modalités d'exploitation ■ Mise en place de l'Observatoire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assignation de la mission d'animation et de suivi de l'observatoire à un chargé de mission Habitat du TCO ▪ Collecte et vérification des données au fur et à mesure de la production/amélioration de logements ▪ Traitements statistiques et valorisations graphiques des données, servant à l'analyse ▪ Tenir l'observatoire à jour : suivi de l'habitat, suivi démographique, suivi du foncier, suivi de la vacance, etc. ▪ Etablir des bilans annuels afin de réorienter la politique de l'habitat ■ Mettre à jour les données de l'observatoire tous les ans <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise à jour régulière couplée à une vérification complète de l'état de mise à jour des données, tous les ans 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, DEAL, EPFR, Bailleurs sociaux et opérateurs, ADIL, ANAH, Agorah 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Estimation A priori</u> : 300 000 € pour le TCO (externalisation) 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="240 1630 1209 1749"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain ■ L'observatoire sert aussi au suivi de toutes les actions (en termes de volume, de rotation du parc, etc) 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Régularité et qualité de la mise à jour des données 																								

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 12.2	AMELIORER LA CONNAISSANCE SUR LE PARC LOCATIF PRIVE																															
Objectifs généraux	Un suivi du parc privé est essentiel pour prévenir les copropriétés dégradées. L'objectif est de mettre en place une étude sur la connaissance du parc locatif privé, avec le suivi d'un plan d'action, en ayant une vigilance sur le parc issu de la défiscalisation avant 2009. La connaissance produite dans le cadre de cette action permettra une mise en œuvre plus efficace et ciblée de la lutte contre l'habitat indigne, qui constitue l'objectif 2 du PLH (Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé).																															
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre l'étude sur la connaissance du parc locatif privé (ANAH) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tirer un plan d'actions de cette étude ▪ Mettre en place, si besoin, des études de terrain en partenariat avec l'ANAH ▪ Mettre à disposition les informations de l'observatoire, et le compléter avec les nouvelles données ■ Evaluer la vacance identifiée <ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation, temps de vacance, destination initiale du logement, possibilité ou non de le remobiliser en tant que logement conventionné ou en intermédiation locative, etc. (cf. action 4.3) ■ Participation (annuelle) à l'observatoire local des loyers privés porté par l'ADIL et l'AGORAH (Expérimentation ETAT) 																															
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, Bailleurs sociaux, ADIL, ANAH, Agorah 																															
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																															
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ cf. action 12.1 																															
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">2024</th> <th style="width: 10%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																									
Préparation																																
Mise en œuvre																																
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé ■ 5 - Développer l'offre privée au Port ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																															
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Actions tirées de cette connaissance du parc privé ■ Volume de réhabilitations engagées ou prévues pour le parc privé 																															

Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 12.3	SUIVRE L'EVOLUTION DU MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE																														
Objectifs généraux	<p>Cette veille foncière, prenant la suite des travaux effectués par EGIS dans le cadre du PLH3, permettra de calibrer plus précisément les opportunités et projets de développement sur les différents quartiers des communes du TCO, dans l'optique de remplir les objectifs fixés par le PLH3. Le suivi du marché foncier et immobilier permet en effet d'avoir une idée des prix pratiqués et de l'offre et de la demande, et donc des besoins en terme d'accès au logement pour les habitants, qu'ils soient locataires ou potentiels accédant à la propriété. C'est également ce suivi qui permet d'anticiper l'offre à produire, et les fonciers à mobiliser dans le cadre du PAFI, par exemple.</p>																														
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place et actualisation de l'Observatoire du foncier <ul style="list-style-type: none"> ■ Définition des attentes pour cet observatoire lors d'une réunion de concertation avec les acteurs concernés ■ Etablir une liste des indicateurs à mobiliser et des sources de données à exploiter, ainsi que la façon de les exploiter (impliquer le service Habitat, le service Urbanisme et le service technique/SIG du TCO) ■ Suivi des DIA concernant des terrains à bâtir (relevé des prix et des surfaces de parcelles) ■ Suivi trimestriel des évolutions de prix auprès des partenaires et intégration de ces données à l'observatoire ■ Restitution-bilan annuelle ■ Possibilité de mobiliser une AMO d'accompagnement de mise en place de l'observatoire (cf. action 12.1) 																														
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO, Bailleurs sociaux, EPFR, Agorah, Communes 																														
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																														
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ cf. action 12.1 																														
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">2024</th> <th style="width: 10%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Préparation																															
Mise en œuvre																															
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 9 - Consolider la stratégie foncière du PLH 3 par l'élaboration d'un Plan d'action foncière intercommunal ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																														
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bilan des suivis (DIA, prix...) 																														

Orientation n°6 : Anticiper le PLH4

Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les développements de demain

ACTION13.1	METTRE EN PLACE UNE OBSERVATION DU FONCIER A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE																								
Objectifs généraux	L'observation permettra une aide à la décision en matière de politique foncière, et d'éventuels réajustements, en accord avec l'objectif 18 du PLH, qui a pour but d'anticiper les développements à venir par la constitution d'une réserve foncière, par la maîtrise de celle-ci et par son suivi. Le suivi sera effectué au travers d'une veille foncière, réalisée par le biais de la mise en place d'un observatoire. Cet observatoire sera également utile au moment de la mise en place du PLH4.																								
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Créer un Observatoire du foncier mutualisant tous les indicateurs observés <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sollicitation éventuelle d'une AMO pour la mise en place de l'observatoire du foncier ▪ Poursuite de la démarche initiée lors de l'élaboration du PLH3 avec EGIS, recensement des attentes des élus, techniciens et partenaires lors d'une réunion de concertation, assignation des missions de l'observatoire (suivi, mise à jour, exploitation...) à un membre du service technique SIG et du service Habitat du TCO ▪ Production d'une présentation de l'observatoire comprenant les problématiques retenues, les indicateurs pertinents et leurs modalités d'exploitation, et les sources de données ▪ Mise en place de l'observatoire : collecte et vérification des données, traitement et analyse des données, tenir l'observatoire à jour (minimum une mise à jour complète par an), établir des bilans annuels ■ Mettre en place un suivi des DIA à l'échelle intercommunale ■ Créer un partenariat avec l'EPFR et l'Agorah pour cet observatoire 																								
Partenaires à associer	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO : mise en place de l'Observatoire du foncier associant les communes et les acteurs du foncier ■ EPFR ■ Agorah ■ Communes 																								
Secteur prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> ■ TCO 																								
Estimation financière	<ul style="list-style-type: none"> ■ À définir dans le cadre de la convention de financement partenariale 																								
Calendrier	<table border="1" data-bbox="300 1447 1281 1585"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 - Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle ■ 10 - Prioriser la production de logements sur les fonciers stratégiques ■ 12 - Renforcer les outils de suivi des objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier ■ 13 - Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain 																								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Indicateurs retenus pour l'Observatoire ■ Ajustements du PAFI dus aux suivis de l'Observatoire ■ Régularité de la mise à jour de l'Observatoire (annuelle minimum) 																								

3. Tableau de synthèse des fiches actions et des leviers de mise en œuvre

Orientations	Actions	N°	Leviers
Orientation 1 Placer l'humain au cœur du projet	Action 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO	1.1	VEILLER A LA BONNE INTEGRATION DES OPERATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT
		1.2	PRODUIRE ET REHABILITER DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET SAINS
		1.3	EXPERIMENTER EN FAVEUR D'UN HABITAT DE QUALITE
		1.4	ACCOMPAGNER L'ENTREE DANS LE NOUVEAU LOGEMENT ET DANS LE QUARTIER
	Action 2 : Intensifier la lutte contre l'Habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé	2.1	POURSUIVRE LA COORDINATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PLH3) A L'ECHELLE DE L'OUEST
		2.2	OPTIMISER LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT D'AMELIORATION DU PARC PRIVE
		2.3	CREER DES DISPOSITIFS POUR ACCELERER ET SUIVRE L'AMELIORATION DU PARC PRIVE
	Action 3 : S'engager sur un programme de réhabilitation du parc locatif social	3.1	RENFORCER LA REHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC LOCATIF SOCIAL DE PLUS DE 20 ANS EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE LA CIA
		3.2	SOUTENIR LES ACTIONS DE RENOUELEMENT URBAIN DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL PRIORITAIRES : LE NPNRU, LES QPV
3.3		ANTICIPER D'AVANTAGE LES DEGRADATIONS DU PARC LOCATIF SOCIAL	
Orientation 2 Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le Scot	Action 4 : Rééquilibrer l'armature urbaine et maîtriser le développement de l'offre nouvelle	4.1	RENDRE LES PLU COMPATIBLES AVEC LE SCOT ET LES OBJECTIFS FIXES PAR LE PLH
		4.2	TRAVAILLER SUR LA RECONQUETE DES ESPACES URBANISES ET ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DANS LES SECTEURS CIBLES
		4.3	LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE POUR REMETTRE DES LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ
	Action 5 : Développer l'offre privée au Port	5.1	ACCELERER LES CONDITIONS DE FAISABILITE DES PROGRAMMES
		5.2	PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION ET DU LOCATIF INTERMEDIAIRE AU PORT
Orientation 3 Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers	Action 6 : Poursuivre et équilibrer le développement de l'offre locative sociale et la mise en œuvre d'une politique d'attribution adaptée	6.1	PRODUIRE 5050 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SOIT 47% DE LA PRODUCTION GLOBALE
		6.2	ETUDE D'OPPORTUNITE D'UN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
		6.3	FIXER DES REGLES POUR LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES QUARTIERS DEJA BIEN DOTES (QPV ET LIMITES DE QPV)
		6.4	MISE EN ŒUVRE DE LA CIA ET DU PPGDD
		6.5	APPEL A PROJET POUR EXPERIMENTER LA MIXITE AU PALIER
	Action 7 : Mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer l'offre en accession aidée	7.1	CREATION D'UN DISPOSITIF EN FAVEUR DE L'ACCESSION INTERMEDIAIRE (« PASS ACCESSION LOCAL ») POUR 1430 LOGEMENTS
		7.2	CREER ou ADHERER A UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
		7.3	MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL SUR LA QUESTION DE L'ACCESSION SOCIALE : DES NOUVELLES FORMES D'ACCESSIONS SOCIALES ALTERNATIVES
		7.4	EXPERIMENTER "L'HABITAT PARTICIPATIF" ET LE BAIL REEL SOLIDAIRE
		8.1	ASSURER UN LOYER ADAPTE AUX RESSOURCES DES MENAGES EN DIFFICULTE (760 LLTS à loyer minoré)
		8.2	ASSURER UNE REPONSE EN PETITS LOGEMENTS (T1/T2) ABORDABLES DANS CHAQUE PROGRAMME SUR CHAQUE COMMUNE ET EN GRANDS LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DU PORT (T4 ET +)
		8.3	FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES
		8.4	EXPERIMENTER POUR ENCADRER LES LOYERS DU PARC PRIVE
Action 8 : Apporter les réponses à l'évolution des besoins et aux publics "prioritaires"	8.5	RENFORCER L'INTERMEDIATION LOCATIVE	
	8.6	ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE DES MENAGES ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AU HANDICAP	
	8.7	ACCOMPAGNER LES MENAGES VOLONTAIRES AU RELOGEMENT AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET ASSURER UN HEBERGEMENT D'URGENCE SUR LE TCO	
	9.1	DEFINIR LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'EPF DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE FONCIERE DU TCO (Action foncière, gestion du stock, accompagnement du TCO et de ses partenaires)	
	9.2	DEFINIR ET CADRER LES MODALITES D'ACTIONS ET DE GOUVERNANCE DE LA STRATEGIE FONCIERE (Conventions cadres foncières tripartites TCO / COMMUNES / EPFR)	
Orientation 4 Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest	Action 9 : Consolider la stratégie foncière du PLH3 par l'élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal	10.1	MOBILISER LES OUTILS DE L'URBANISME OPERATIONNELS AU SERVICE DE LA MAITRISE DE LA LIBERATION FONCIERE (outils programmatiques, financiers et réglementaires)
		10.2	ENCADRER LA MOBILISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES FONCIERS AU SERVICE DU REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE D'HABITAT
		10.3	FIABILISER LES FINANCEMENTS DE L'AMENAGEMENT SUR LES PROGRAMMES PRIORITAIRES DE LA STRATEGIE D'HABITAT
Orientation 5 Renforcer la gouvernance du PLH	Action 11 : Conforter les différentes instances de suivi et de pilotage du PLH	11.1	MAINTENIR LE PILOTAGE POLITIQUE MIS EN PLACE POUR L'ELABORATION DU PLH PENDANT TOUTE LA DUREE DE SON APPLICATION
		11.2	ANIMER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH3
		11.3	S'ASSURER QUE LES PROJETS PORTES PAR LES OPERATEURS ET LES COMMUNES REpondent AUX OBJECTIFS DU PLH3
		11.4	FAIRE ETAT DE L'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DU PLH VIA LA CIL
	Action 12 : Renforcer les outils de suivi des Objectifs du PLH : observatoire de l'habitat et du foncier	12.1	POURSUIVRE LES ACTIONS D'OBSERVATION DEJA ENGAGEES POUR ASSURER UN SUIVI ET UNE COMMUNICATION REGULIERS DES DONNEES DU TERRITOIRE
		12.2	AMELIORER LA CONNAISSANCE SUR LE PARC LOCATIF PRIVE
		12.3	SUIVRE L'EVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE
Orientation 6 Anticiper le PLH4	Action 13 : Travailler sur la stratégie foncière à long terme et anticiper les changements de demain	13.1	METTRE EN PLACE UNE OBSERVATION DU FONCIER A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Estimation de l'impact financier du PLH 3 (2019-2025)

Le PLH 3 prévoit la programmation de 10 800 logements nouveaux sur le territoire ainsi que la réhabilitation de 1200 logements locatifs sociaux, représentant avec la lutte contre l'insalubrité et le NPNRU, un investissement d'environ 2 Milliards d'€ sur le TCO sur les 6 années du programme.

Les besoins en termes de mobilisation du FRAFU, évalués selon les conditions du protocole en vigueur s'élèveraient à 35 Millions d'€. Cependant, l'atteinte des objectifs du PLH 3, notamment sur le Cœur d'agglomération, serait conditionnée à la possibilité de mettre en place un FRAFU complémentaire en faveur de la diversification. Cette possibilité sera étudiée dans le cadre de la rédaction de la convention partenariale de financement et nécessitera probablement que l'enveloppe actuelle soit abondée.