

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2020

# Bilan annuel 2018





# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>Les actualités de l'année.....</b>	<b>6</b>
Actualités juridiques.....	6
La Conférence Intercommunale du Logement (CIL).....	7
<b>L'Avancement des actions .....</b>	<b>8</b>
<b>Les logements sociaux .....</b>	<b>8</b>
Dynamiser la production de logements locatifs aidés .....	8
<b>Le parc privé .....</b>	<b>10</b>
Impulser le réinvestissement et le renouvellement du parc ancien.....	10
<b>L'hébergement et le logement de personnes spécifiques .....</b>	<b>13</b>
Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie.....	13
Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation.....	13
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.....	14
<b>La gouvernance et les partenariats.....</b>	<b>15</b>
Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat .....	15



# Introduction

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) couvre la période 2015-2020 et constitue le premier de la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris (CCACVI). Il a été adopté le 1<sup>er</sup> février 2016 et transmis en Préfecture, le 12 février. Il est donc exécutoire depuis le 12 avril 2016.

Dans le cadre de l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la communauté de communes dresse au moins une fois par an un bilan de l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Ce bilan est tenu à la disposition du public.

Le présent bilan 2018 reprend les principaux faits marquants de cette année en matière d'habitat.

**Le programme local de l'habitat s'est construit autour de :**

**5 ambitions :**

- 1. Assurer l'attractivité du territoire en accord avec les principes du SCOT**
- 2. Améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement**
- 3. Construire un programme doté d'objectifs quantifiés et territorialisés**
- 4. Développer une politique de l'habitat partagée**
- 5. Etudier la faisabilité de la prise de gestion des aides à la pierre**

**Comprenant 10 orientations d'action déclinées en objectifs :**

- 1. Dynamiser la production de logements locatifs aidés**
- 2. Favoriser la production de logements en accession aidée**
- 3. Encourager le développement d'un parc privé abordable**
- 4. Impulser le réinvestissement et le renouvellement du parc ancien**
- 5. Encourager une politique foncière communautaire et proactive**
- 6. Elargir les solutions de logements et d'hébergement dédiées aux jeunes**
- 7. Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie**
- 8. Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation**
- 9. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées**
- 10. Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat**

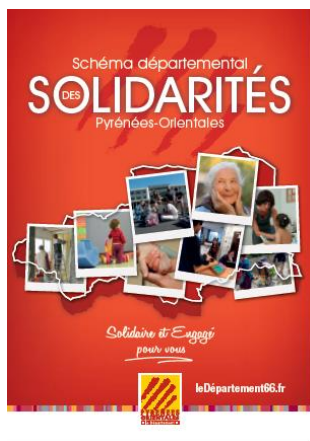
Afin de faciliter la lecture du bilan, les actions ont été regroupées en 4 thématiques : les logements sociaux, le parc privé, l'hébergement et le logement de personnes spécifiques, la gouvernance et les partenariats.

# Les actualités de l'année

## Actualités juridiques

La loi<sup>o</sup> 2018-1021 portant sur Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018 a modifié profondément le cadre législatif encadrant les logements sociaux. Sa promulgation ayant eu lieu en fin d'année, elle n'a pas eu d'impact sur l'année 2018. Les principaux éléments qui dans les années à venir auront une incidence sur la politique intercommunale de l'habitat sont : le regroupement HLM imposé, l'assouplissement du dispositif de vente de logements sociaux, l'extension des missions des commission d'attribution, la cotation de la demande obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, la gestion en flux des contingents de réservation.

**Le Schéma des solidarités des Pyrénées-Orientales** a été adopté. Il couvre la période 2018-2021. Les principales dispositions en lien avec l'habitat et le logement sont :



**Soutenir par le logement, les femmes victimes de violence** : Connaître et étendre les possibilités de logement des femmes victimes de violence dans le département.

**Lutter contre la précarité énergétique (LPE)** : Renforcer et étendre les actions d'informations de sensibilisations et de prévention des risques de précarité énergétique.

**Développer une action « auto réhabilitation des logements »** : Améliorer le cadre de vie des habitants en mobilisant l'entraide et le bénévolat ; Lutter contre l'isolement relationnel et social des habitants ; Utiliser l'amélioration de l'habitat comme vecteur de mobilisation de publics en situation de fragilité sociale.

**Développer les formules d'habitat innovant à destination des personnes âgées et des personnes handicapées** : Diversifier les formules d'habitats dans un contexte où l'offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) valides et autonomes est peu développée ; Limiter l'isolement social des personnes ; Permettre aux personnes âgées et aux personnes handicapées de vivre dans un logement adapté à leurs besoins.

**Mieux repérer et accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées vivant dans un logement inadapté** : Améliorer l'accès à l'information et l'accompagnement (notamment aux démarches administratives) des personnes vivant dans un logement inadapté, dans un contexte de complexité des dispositifs d'aide à l'adaptation du logement ; Consolider le pré-repérage et le pré-diagnostic des besoins des publics âgés et/ou handicapés.

**Participer à l'amélioration du cadre de vie par le logement- secteur TECH (inclus la CCACVI)** : Prévenir et accompagner les problématiques liées au logement des habitants : accès au logement (notamment de certains publics fragilisés sans domicile fixe), impayés de loyer, sous occupation, ... ; Contribuer à l'élargissement de l'offre de logement et à la meilleure connaissance par les habitants de leurs droits et devoirs dans le domaine du logement.

# La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Non prévu par le PLH 2015-2020, le positionnement de la communauté de communes en chef de file en matière de politique d'attribution des logements sociaux s'est affirmé avec la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR et renforcée avec la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Ces deux lois ont imposé la mise en place par la communauté de communes, de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et dans ce cadre, de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. La première CIL s'était réunie en fin d'année 2017.

La convention intercommunale d'attribution a été élaborée en 2017. **En octobre 2018, l'ensemble des partenaires ont signé la convention.** La CIA fixe des objectifs de relogement aux publics les plus précaires dans un objectif de mixité sociale :



- **hors quartier prioritaire de la politique de la ville** : 25 % d'attribution des logements aux demandeurs les plus pauvres ainsi que 25 % aux publics les plus précaires ( DALO<sup>1</sup> et PDALHPD<sup>2</sup>).
- **en quartier prioritaire de la politique de la ville** : 50 % d'attribution aux publics ne relevant pas des 25 % des demandeurs les plus pauvres.

La convention précise également les engagements que doivent tenir les partenaires impliqués dans les attributions des logements sociaux et l'accompagnement des demandeurs pour d'avantage d'efficacité dans le processus d'attribution ainsi que pour réaffirmer les priorités locales (demandeurs de mutations, personnes à mobilité réduite, demandeurs en situation d'urgence technique ou sociale). La convention fera l'objet d'un bilan 2018.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), constitue le deuxième volet en matière de politique d'attribution de logements sociaux. Si la CIA avait pour ambition une clarification du processus d'attribution et une territorialisation des objectifs d'attribution, le PPGDLSID s'adresse davantage aux demandeurs.

Le plan, établi pour une durée de six ans, fixe des orientations et les actions devant permettre une information des demandeurs de logements sociaux optimal. **Durant cette année 2018, les travaux portant sur le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ont été menés. Cependant, celui-ci ne devrait être adopté en conseil communautaire qu'en 2019.**

<sup>1</sup> Droit au logement opposable

<sup>2</sup> Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

# L'Avancement des actions

## Les logements sociaux

Dynamiser la production de logements locatifs aidés

### Objectifs :

- Favoriser la mixité des programmes
- Atteindre l'objectif de 20 % de logements locatifs aidés sur la production
- Répondre aux besoins de la population (PLAI, logement adapté)
- Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains
- Développer le conventionnement Anah

### Bilan 2018 :

#### PARC PUBLIC

Nombre de logements sociaux livrés en 2018 : **Aucun**

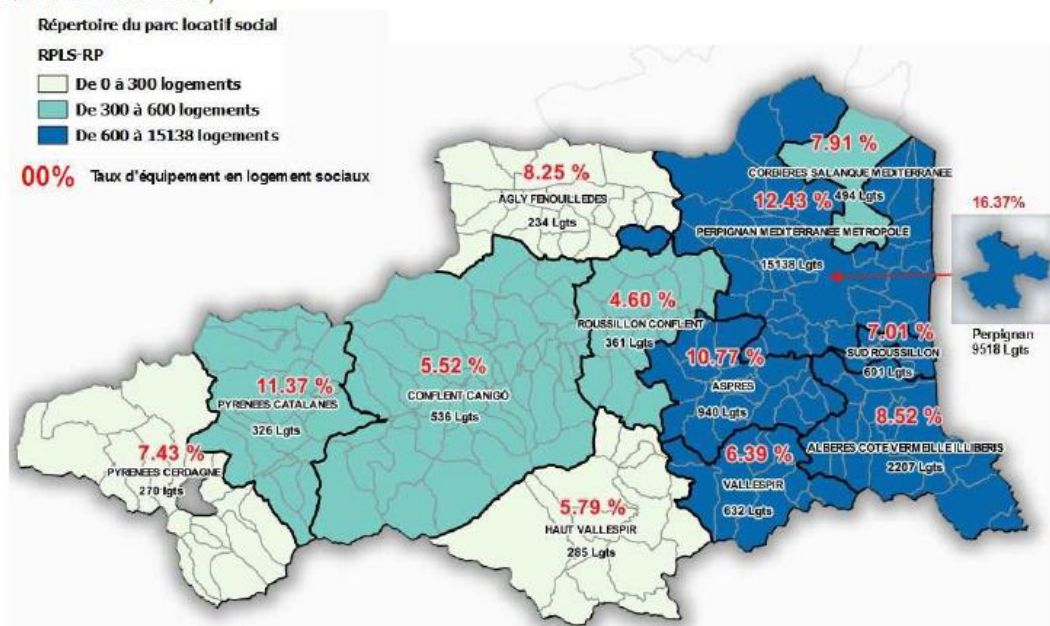
Nombre de logements sociaux autorisés (autorisation d'urbanisme) en 2018 : **12 logements -Office 66** (4 à Argelès-sur-Mer et 8 à Laroque-des-Albères).

Nombre de logements sociaux en 2017 : **2 207 logements locatifs sociaux** (2 185 en 2016)

Taux d'équipement de logements sociaux en 2017 : **8,52 %** (8,18% en 2016)

#### Le parc locatif social public par EPCI

(source: GEOKIT SoeS)



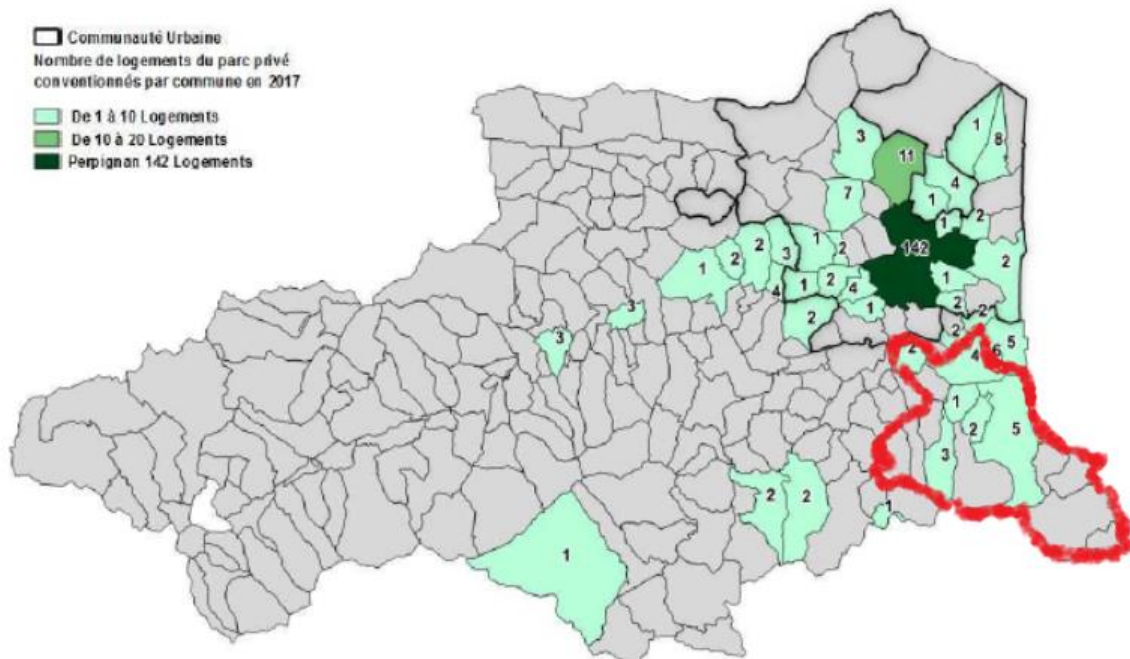
Source : Atlas du Logement social des Pyrénées-Orientales 2017, DDTM66



## PARC PRIVE CONVENTIONNE

En 2017 : 17 logements du parc locatif privé conventionnés (23 en 2016) , soit 164 logements conventionnés depuis 2016 ( dont 40 % se trouvent à Elne soit 65 logements et 23 % à Argelès-sur-Mer soit 37 logements).

### Le parc locatif privé conventionné par commune en 2017 (données SVHC/FLRU)



Source : Atlas du Logement social des Pyrénées-Orientales 2017, DDTM66

# Le parc privé

## Impulser le réinvestissement et le renouvellement du parc ancien

### Objectifs :

- Accompagner la réhabilitation du parc ancien
- Lutter contre la précarité énergétique
- Répondre aux besoins des ménages modestes, notamment des propriétaires âgés
- Développer les conventionnements-travaux en diffus
- Favoriser la ville de proximité (commerces, services, équipements, TC)

### Bilan 2018 :

L'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale a été notifiée en mai 2018. La restitution de la phase 1 en comité de pilotage a eu lieu en décembre 2018. Cette première phase a permis d'établir un diagnostic territorial et de soulever les enjeux suivants :

#### **I. Requalifier les centres anciens des communes en particulier :**

- En luttant contre l'habitat indigne
- En traitant la vacance
- En modérant l'ouverture à la construction de nouvelles zones
- En favorisant le renouvellement urbain : s'appuyer sur le parc vacant, sur les dents creuses, sur la mutation des anciens espaces agricoles et industriels, entrepôts...
- En restructurant ponctuellement le tissu urbain, à l'échelle de l'îlot

#### **II. Produire une offre en résidence principale diversifiée**

- En promouvant l'accession à la propriété
- En équilibrant le ratio PO/PB
- En améliorant les mobilités pour une meilleure attractivité du territoire
- En veillant à l'équilibre entre les RS et les RPP
- En favorisant le renouvellement urbain ; s'appuyer sur le parc vacant, sur les dents creuses, sur la mutation d'anciens espaces agricoles et industriels, entrepôts...
- En proposant une offre de logement adaptée aux différentes ressources des ménages
- En améliorant la performance énergétique

#### **III. Anticiper et répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie**

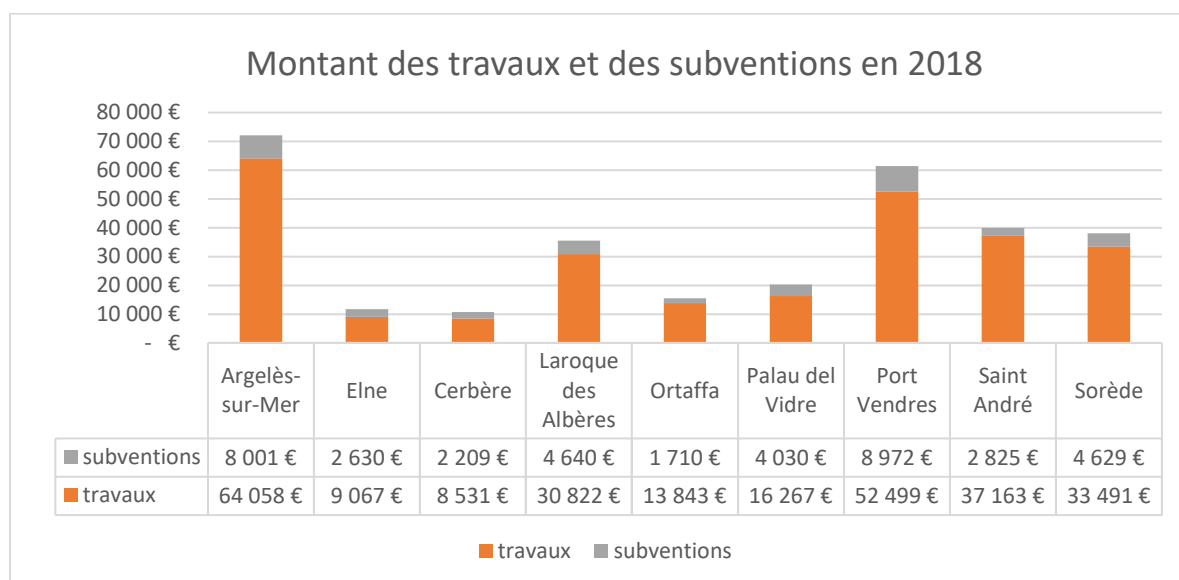
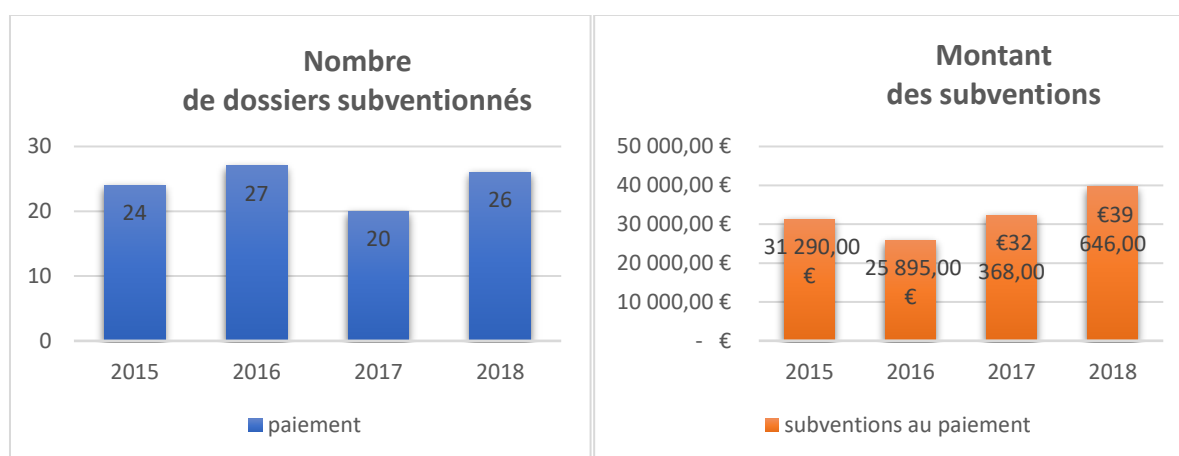
- En favorisant leur maintien à domicile

#### **IV. Prévenir et traiter la dégradation du parc de copropriétés**

- En accompagnant les copropriétés fragiles

**Les partenariats se sont poursuivis en 2018** avec le bureau d'étude Urbanis en charge de l'ingénierie du PIG « Mieux se loger 66 », par une mise à disposition de locaux une fois par mois à l'espace entreprises. A noter que le PIG couvre l'ensemble du territoire départemental (centre ancien ou non), à l'exclusion des territoires couverts par une OPAH. La communauté de communes a également participé à la communication de l'opération. Au 15 mai 2018, 12 projets étaient en cours sur le territoire communautaire.

**L'Opération façades a continué.** L'année 2018 a été une année record en montant des subventions mises au paiement avec 39 646€ octroyés soit une augmentation de près de 22,5%, et un montant moyen d'aides octroyées par dossier de 1 524,85€.



**Nombre de dossiers payés en 2018 :** Argelès-sur-Mer : 7 - Elné : 3 - Cerbère : 2 - Laroque-des-Albères : 2 - Ortaffa : 1 - Palau-del-Vidre : 2 - Port-Vendres : 5 - Saint-André : 2 - Sorède : 1

**Sensibilisation aux aides aux travaux.** La Communauté de communes a pour la première fois tenu un **stand au salon de l'habitat** qui s'est déroulé le weekend des 3 et 4 novembre 2018 à l'espace Jean Carrère à Argelès-sur-Mer. Le but était d'informer le public sur l'ensemble des aides à la réhabilitation applicables sur le territoire intercommunal (opération façades, PIG66, chèque isolation, Adil, CAUE...). 50 personnes ayant un projet sont ainsi venues au stand prendre des renseignements. Par ailleurs, à la suite du salon, le contenu de la **page internet de la communauté de communes dédiée à l'habitat a été enrichi afin d'informer sur les aides aux travaux** et des prospectus sur les différentes aides ont été disposés à l'accueil de la communauté de communes : <http://www.cc-alberes-cote-vermeille-illiberis.fr/Piscine-Environnement-Cadre-de-vie/Habitat2/Aides-aux-travaux-de-rehabilitations>

## Aides aux travaux de réhabilitations

Vous souhaitez réhabiliter votre logement ? L'adapter à la perte d'autonomie ? Améliorer les performances énergétiques ? Des aides existent, renseignez-vous !

Retrouvez toutes les informations sur les aides à la rénovation énergétique (espaces de conseils gratuits, liste des artisans RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), conseils pour réduire sa consommation énergétique...) sur : <https://www.faire.fr>

### Aides sous condition des ressources

Etes-vous concerné par ces aides ? Retrouvez les critères et les plafonds pour bénéficier des différentes subventions pour réhabiliter votre logement.

[Lire la suite](#)

### Aides sans conditions de ressources

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site internet de l'Espace Info Energie : <http://www.infoenergie-lr.org/> ou appelez directement l'Espace Info Energie des Pyrénées-Orientales.

[Lire la suite](#)

### Conseils juridiques sur le logement et l'habitat

Vous souhaitez connaître vos droits ou vos devoirs sur des problématiques en lien avec le logement ou l'habitat ? Vous voulez louer, acheter, faire des travaux... Rencontrez gratuitement les juristes spécialisés de l'ADIL 66 (Agence départementale d'Information sur le Logement).

[Lire la suite](#)

### Conseils en architecture

Vous avez un projet de construction, de restauration ou de réhabilitation mais vous ne savez pas par où commencer ? Vos attentes sont encore floues ou demandent à être précisées ? Rencontrez gratuitement des architectes et paysagistes du CAUE.

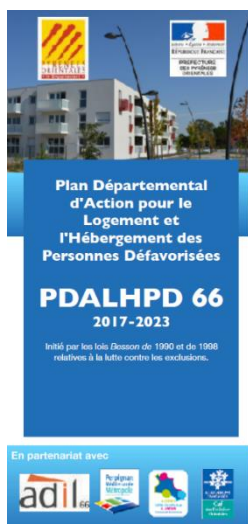
[Lire la suite](#)

# L'hébergement et le logement de personnes spécifiques

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

### Objectifs :

- Accompagner la déclinaison locale du PDALHPD
- Répondre aux besoins des publics précaires, exclus ou en rupture
- Rouvrir le dialogue autour de 6 places maintenues fermées au CHRS St Joseph : *plus d'actualité*
- Favoriser l'implantation d'une Maison Relais
- Développer l'intermédiation locative, l'allocation logement temporaire (ALT)



### Bilan 2018 :

La CCACVI continue à participer aux commissions techniques du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). En outre, la communauté de communes est membre du comité responsable du PDALHPD ( instance décisionnelle) et du bureau permanent.

La convention intercommunale d'attribution a été adoptée et la CCACVI assure son suivi.

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

### Objectifs :

- Répondre aux besoins des gens du voyage
- Lutter contre toutes formes d'habitat précaire
- Accompagner les processus de sédentarisation

### Bilan 2018 :

Il existait auparavant deux modes de gestion différents des aires d'accueil des gens du voyage. Des discussions ont eu lieu et ont abouti à une uniformisation des modes de gestion entre l'aire d'Elne

(régie) et celle d'Argelès-sur-Mer (délégation à la mairie). Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'aire d'Argelès-sur-Mer sera directement gérée par la CCACVI.

## Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées

### Objectifs :

- Répondre aux objectifs du SDPA (schéma Départemental pour les personnes âgées) et SOSMS (schéma d'organisation sociale et médico-sociale) : schéma des solidarités
- Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
- Accompagner la réalisation de résidences adaptées
- Favoriser la mixité des programmes "dédiés" (% PLAI dans programmes privés)
- Favoriser l'installation de structures dédiées à proximité des aménités urbaines

### Bilan 2018 :

La phase 1 de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH a réaffirmé l'enjeu du vieillissement de la population sur le territoire communautaire. L'OPAH intercommunale à venir devrait permettre d'entamer un processus d'adaptation des logements en vue d'un maintien à domicile sur l'ensemble des communes désireuses de s'engager dans la démarche.

A noter que la communauté de communes continue à bénéficier du Programme d'Intérêt Général (PIG) du Département, « Mieux se loger 66 » dont un axe porte sur les travaux d'autonomie.

La Convention intercommunale d'attribution prévoit des critères de prise en compte prioritaire pour l'attribution des logements sociaux aux personnes handicapées ou à mobilité réduite : « les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribuées à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes ». « Les rez-de-chaussée ou logements accessibles grâce à un ascenseur, devront être réservés en priorité aux personnes à mobilité réduite ».

Un recensement des logements sociaux adaptés est prévu par le Document-Cadre sur les orientations d'attribution de logements sociaux mais reste à établir.

L'Office 66 s'est engagé dans la démarche d'obtention du label « habitat senior services ». De plus, en cas de handicap, l'Office HLM du département propose des travaux d'adaptation.

**Le schéma des solidarités a été adopté en 2018.** Il couvre la période 2018-2021.

# La gouvernance et les partenariats

Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat

## Objectifs :

- Engager une coopération intercommunale de la politique de l'habitat
- Mettre en place une politique d'attribution des logements sociaux
- Appuyer les actions du quartier prioritaire d'Elne
- Mettre en œuvre une gouvernance locale
- Evaluer les actions et l'impact du PLH
- Mettre en œuvre un dispositif d'information auprès de la population
- Définition d'un budget prévisionnel

## Bilan 2018 :

La mise en place d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux s'est traduite par la rédaction du document cadre sur les attributions de logements sociaux et la convention intercommunale d'attribution, tous deux adoptés en 2017 mais avec une première année de mise en œuvre en 2018. **L'instance plénière de la CIL a été réunie une fois en 2018 afin d'établir un bilan à mi-parcours.**

Le bilan triennal du PLH a été effectué en 2018. A cet effet, l'Agence d'urbanisme a produit un **état de lieux de la programmation** mais aussi un **point sur la situation sociale et démographique, par commune**. Cette étude s'est traduite par la remise, par commune, d'une fiche synthétique portant sur l'évolution démographique et le profil des ménages, l'évolution du parc immobilier et les caractéristiques de celui-ci, les dynamiques de la construction résidentielle et des nouveaux emménagés ; et d'une fiche synthétique portant sur le bilan de la programmation immobilière telle que prévue par le PLH. **Ces fiches amorcent la mise en place prochaine d'un observatoire de l'habitat** accessible sur internet aux personnes habilitées et actualisé régulièrement.

## La sensibilisation du public s'est concrétisée par :

Une matinée par mois a lieu **la permanence d'URBANIS** (bureau d'étude en charge du PIG 66) à l'espace entreprises.

La communauté de communes **cotise à l'ADIL** et met à disposition à titre gratuit de locaux pour qu'ait lieu une **permanence** sur le territoire intercommunal, une matinée par mois. Cette permanence avait lieu à la mairie d'Argelès-sur-Mer. **Depuis septembre 2018, la permanence a été transférée à l'espace entreprises de la communauté de communes**. Ainsi, les deux permanences en lien avec le logement ont été rassemblées au même endroit.

Enfin en novembre 2018, la communauté a participé au **salon de l'habitat d'Argelès-sur-Mer** afin d'informer sur les différentes aides aux travaux. De plus, le **site internet** de la communauté de communes intègre désormais une partie consacrée aux aides aux travaux.