

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal & Habitat

PLUi-H

Val de l'Éyre

Cachets et visas

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire arrêtant le Plan
Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat
(PLUi-H)*

LIVRE 3 : POA

3 – Programme d'Orientations et d'Actions

L'article L. 151-45 du Code de l'Urbanisme rappelle la définition suivante :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat [...], il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat [...] définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...]. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

L'article R151-54 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du Programme d'Orientations et d'Actions :

« Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code. »

Selon l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-3 précise :

« Le programme d'actions indique :

- a) Les **modalités de suivi et d'évaluation** du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les **objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune** et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;
- c) La liste des principales actions envisagées pour **l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés** existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les **interventions en matière foncière** permettant la réalisation des actions du programme.

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

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

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, en matière d'habitat, pour la période 2022-2031.

Celui-ci se décline en 9 fiches actions thématiques et 2 fiches-actions transversales.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat décliné en 11 fiches actions

Le POA Habitat comprend 9 actions thématiques et 2 actions transversales

Action 1. Accompagner les communes dans la production de 260 logements par an

Action 2. Proposer une offre abordable à la mesure des besoins locaux

Action 3. Rationnaliser la consommation d'espace et travailler sur les formes urbaines

Action 4. Mettre en œuvre une stratégie foncière au service du développement résidentiel

Action 5. Accompagner la réhabilitation du bâti ancien et s'appuyer sur les potentialités de reconquête pour créer du logement

Action 6. Répondre aux besoins en logements des jeunes

Action 7. Adapter l'offre de logements existante et future aux enjeux du vieillissement

Action 8. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Action 9. Créer une structure d'hébergement d'urgence

Action 10. Mettre en place un suivi de la mise en œuvre du PLH

Action 11. Mettre en œuvre un dispositif d'observatoire de l'habitat

ACTION 1 / ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PRODUCTION DE 260 LOGEMENTS PAR AN

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études/Subventions
- Communication / Animation

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

- Produire environ 260 logements par an sur le Val de l'Eyre selon les objectifs de développement retenus
- Appuyer ce développement sur les capacités de reconquête dans le parc existant (réhabilitation du parc ancien) et axer la production sur les secteurs au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, secteurs stratégiques etc.)
- Favoriser le développement d'une offre diversifiée pour répondre localement aux besoins et permettre les parcours résidentiels : développement de l'offre sociale et diversification des typologies de logements (T2/T3)

CONSEIL / INGENIERIE

- Suivre les dynamiques de construction via la création d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (suivi des fonciers stratégiques, de la consommation foncière / potentiel foncier mobilisable / construction neuve etc.)
- Accompagner les communes sur le montage de projets de logements (choix des procédures et outils financiers d'aménagement, réponses à appel à projets, etc.) et assurer la retranscription des objectifs du PLUiH dans les projets de logements via l'organisation de formations auprès des instructeurs

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre et communes
- **Partenaires** : opérateurs, EPF, SYBARVAL

Déclinaison territoriale

	Logements supplémentaires: objectifs PLUi	LOGEMENT PAR AN	PART COMMUNES
Le Barp	842	84	33%
Belin-Béliet	691	69	27%
Lugos	81	8	3%
Saint-Magne	96	10	4%
Salles	877	89	33%
Val de l'Eyre	2 587	260	100%

Outils mobilisables

- Identification des secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements
- Réalisation d'OAP sectorielles
- Adaptation des zones AU et priorisation des ouvertures à l'urbanisation

Rôle de la Communauté de Communes

- Faciliter la réalisation des projets / accompagner les communes sur le portage de projets
- Rappeler les objectifs fixés dans le PLUi-H
- Suivre la construction neuve et la consommation foncière via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

Moyens financiers

—

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi des Permis de Construire : en dent creuse et en extension urbaine
- Suivi de la consommation des fonciers identifiés
- Répartition géographique de la production de logements
- Evolution de la population (recensement INSEE / données FIDELI)

ACTION 1 / ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PRODUCTION DE 260 LOGEMENTS PAR AN

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

→ Programmation de logements

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260

→ Accompagnement des communes et suivi de la construction neuve : tout au long du PLUi-H

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
			Bilan triennal			Bilan à 6 ans			Bilan final du volet PLH

ACTION 2 / PROPOSER UNE OFFRE ABORDABLE À LA MESURE DES BESOINS LOCAUX

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

Location sociale :

- **Produire 48 logements locatifs sociaux par an pour répondre aux besoins des ménages**
 - Produire 30% de la production en PLAI selon les préconisations du Schéma Habitat
 - Prévoir une part de petites typologies, aujourd'hui manquantes sur le territoire: 30% de T2 / 40% de T3 / 30% de T4 et +
- Privilégier le développement de l'offre locative sociale au plus près des commerces et services de proximité

Accession sociale :

- **Produire 10 logements en accession sociale par an** portés par des coopératives HLM, permettant aux ménages locaux de se maintenir sur le territoire
 - Identification des produits adaptés au contexte local (préférer les produits intermédiaires et individuels)
 - Veiller à la maîtrise des niveaux de prix de sortie pour rester concurrentiel avec les produits individuels classique
 - Intégrer une offre en accession sociale dans les opérations d'ensemble
- **Encourager la sortie de lotissements communaux** permettant à la fois de maîtriser les surfaces de terrains et aboutissant généralement à des niveaux de prix plus abordables (maîtrise publique de l'opération et surfaces plus réduites)

Contenu de l'action (suite)

CONSEIL / INGENIERIE

- **Mettre en place une stratégie foncière avec l'EPF et/ou un autre opérateur** et identifier des terrains à mobiliser destinés à la production de logements sociaux
- **Proposer des modes de production alternatifs** : mobilisation du parc privé via le conventionnement ANAH (objectif de 2 logements conventionnés sans travaux sur 5 ans dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée à l'échelle du SYBARVAL) / conventionnement de bâtiments communaux / acquisition-amélioration etc.)
- Inscrire le logement social dans des formes bâties non différenciées : petits collectifs, logements individuels, mobilisation de l'existant
- **Expérimenter de nouveaux dispositifs** qui dissocient le bâti et le foncier (exemple du Bail Réel Solidaire) permettant de loger en accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et de renforcer la mixité sociale sur le territoire
 - Flécher des fonciers publics mobilisables sur ces types d'opérations, démarcher des opérateurs potentiels et réaliser une étude de marché permettant d'identifier la pertinence du produit sur le territoire
 - Suivre les avancées des réflexions à l'échelle du Bassin d'Arcachon

COMMUNICATION / ANIMATION

- **Mettre en place un groupe de travail annuel relatif à la programmation locative sociale** (rappel des ambitions affichées dans le volet H, état des lieux de la programmation future, des besoins, réajustement des objectifs si nécessaires, mise en lumière des freins éventuels etc.)

ACTION 2 / PROPOSER UNE OFFRE ABORDABLE À LA MESURE DES BESOINS LOCAUX

Contenu de l'action (suite)

COMMUNICATION / ANIMATION (suite)

- Sensibiliser les communes à la mobilisation de différents modes de production de logements en accession sociale : accession sociale classique, PSLA (Prêt Social en Location-Accession)
- Proposer des permanences avec les structures de conseil (ADIL /CAUE) pour une meilleure information auprès des ménages souhaitant accéder à la propriété
- Améliorer l'image du logement social auprès des élus et de la population via des actions de communication sur des opérations qualitatives, sur la part des ménages pouvant accéder à un logement social etc.
- Informer les propriétaires sur les dispositifs, aides et subventions existantes (conventionnement, intermédiation locative, prêts Action Logement etc.)

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre et communes
- **Partenaires** : propriétaires privés, bailleurs sociaux, acteurs institutionnels (Etat, CD, CR), EPF Nouvelle Aquitaine

Déclinaison territoriale

Tableau page suivante

Outils mobilisables

- Mise en place d'OAP
- Conventionnement de logements dans le cadre d'une potentielle OPAH suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle lancée par le SYBARVAL
- Différents modes de production de logements abordables : financement PSLA, accession sociale classique, maîtrise publique du foncier (stratégie foncière), BRS

Rôle de la Communauté de Communes

- Suivre la construction sociale (location et accession sociale) avec les bailleurs, les communes et l'Etat / attributions des subventions
- Mener des actions de communication / formation / pédagogie autour du logement social auprès des élus et de la population
- Développer le partenariat avec les bailleurs sociaux, démarcher de nouveaux opérateurs pour les inciter à s'implanter sur le territoire
- Communiquer sur les aides et dispositifs existants (accession sociale)

Moyens financiers

- Apporter une aide foncière aux bailleurs au gré des opportunités (apport de foncier)
- Financer le suivi-animation dans le cadre d'une potentielle OPAH – cf. action 5

ACTION 2 / PROPOSER UNE OFFRE ABORDABLE À LA MESURE DES BESOINS LOCAUX

Déclinaison territoriale

	Situation actuelle		Programmation du PLUi-H				
	Total logements sociaux en 2020	Taux de logements sociaux en 2020	Programmation totale		dont programmation sociale		
			Logements supplémentaires: objectifs PLUiH (10 ans)	Logements par an	Logements sociaux : objectifs PLUiH (10 ans)	Logements sociaux par an	Taux logements sociaux à échéance du PLUi-H
Le Barp	184	8,9%	842	84	180	18	12,7%
Belin-Béliet	237	10,3%	691	69	150	15	13,1%
Lugos	8	2,0%	81	8	<i>Pas d'objectif affiché</i>	<i>Pas d'objectif affiché</i>	1,7%
Saint-Magne	16	3,9%	96	10	<i>Pas d'objectif affiché</i>	<i>Pas d'objectif affiché</i>	3,2%
Salles	188	6,5%	877	89	250	25	11,8%
Val de l'Éyre	633	7,9%	2 587	260	580	58	11,5%

Distinction logements locatifs sociaux / logements en accession sociale :

	Programmation sociale totale		Dont logements locatifs sociaux		Dont logements en accession sociale	
	Logements sociaux : objectifs durée PLUi-H	Logements sociaux : objectifs par an	Dont logements locatifs : objectifs durée PLUi-H	Dont logements locatifs : objectifs par an	Dont logements en accession sociale : objectifs durée PLUi-H	Dont logements en accession sociale : objectifs par an
Le Barp	180	18	160	16	20	2
Belin-Béliet	150	15	120	12	30	3
Lugos	<i>Pas d'objectif affiché</i>					
Saint-Magne	<i>Pas d'objectif affiché</i>					
Salles	250	25	200	20	50	5
Val de l'Éyre	580	58	480	48	100	10

ACTION 2 / PROPOSER UNE OFFRE ABORDABLE À LA MESURE DES BESOINS LOCAUX

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements sociaux produits et taux au sein des résidences principales pour chaque commune (RPLS et agréments de logements sociaux)
- Ventilation des logements sociaux créés par type de financement et par mode de production (agréments de logements sociaux)
- Evolution du profil de la demande et de la pression sur le parc (SNE)
- Nombre de logements sociaux financés PSLA /accession sociale
- Nombre de logements en lotissements communaux
- Part des ménages issus du parc social parmi les acquéreurs
- Part des primo-accédants parmi les acquéreurs
- Prix de sortie des opérations

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

→ Programmation de logements sociaux (location et accession sociale) : **58 logements sociaux par an**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Logements locatifs sociaux	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
Logements en accession sociale	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

ACTION 3 / RATIONNALISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET TRAVAILLER SUR LES FORMES URBAINES

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

- Proposer une offre de logements moins consommatrice d'espace
- Augmenter la densité brute des nouvelles constructions en compatibilité avec les objectifs du SCOT : 30 logts / ha sur Le Barp, 25 logts / ha sur Salles, 20 logts / ha sur Belin-Béliet, 15 logts / ha sur Saint-Magne et 12 logts / ha sur Lugos
 - Envisager des programmes d'opération d'ensemble moins consommateurs d'espace permettant un découpage plus rationnel des parcelles et une meilleure maîtrise par la collectivité (lotissement)
 - Axer le développement des formes urbaines sur de l'intermédiaire et innovantes, conciliant accès extérieur, préservation de l'intimité et densité : une réflexion à engager avec les opérateurs, en amont des projets

CONSEIL / INGENIERIE

- Accompagner des porteurs de projets pour la retranscription des objectifs communautaires relatifs à la qualité de l'habitat
- Poursuivre les permanences sur le territoire (ADIL, CAUE etc.)

Contenu de l'action (suite)

COMMUNICATION / ANIMATION

- Sensibiliser à la qualité architecturale et urbaine par l'organisation de visites d'opérations / formations à destination des communes (élus et techniciens) sur les formes urbaines innovantes, intégration architecturale et urbaine, performance énergétique, qualité des espaces publics, etc.
- Constituer un réseau des professionnels du bâtiment et sensibiliser la filière du bâtiment sur l'éco-construction / éco-rénovation (matériaux bio-sourcés, matériaux locaux et des filières locales, performance énergétique etc.) – réflexions à mener à une échelle plus large (échelle du SYBARVAL par exemple)

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre et communes
- **Partenaires** : opérateurs, CAUE, SYBARVAL, A'Urba

Outils mobilisables

- Règles relatives aux densités (hauteur, implantation)
- OAP définissant les gabarits des futures constructions

ACTION 3 / RATIONNALISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET TRAVAILLER SUR LES FORMES URBAINES

Rôle de la Communauté de Communes

- Suivre la consommation foncière
- Recenser les opérations réussies en termes de qualité de l'habitat
- Faciliter la montée en qualité des projets
- Constituer un réseau de professionnels de matériaux bio-sourcés / locaux
- Communiquer sur les formes urbaines durables auprès des communes

Moyens financiers

–

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Densité appliquée dans les programmes neufs
- Performance énergétique des logements neufs (labellisation etc.)
- Consommation foncière annuelle dédiée à l'habitat et taille moyenne des parcelles des logements neufs
- Nombre d'entreprises ayant intégré le réseau de professionnels de la construction

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Accompagnement des communes, suivi de la construction et de la consommation foncière tout au long du PLUi-H

ACTION 4 / METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

Contenu de l'action

CONSEIL / INGENIERIE

→ Mettre en place une stratégie intercommunale sur les fonciers à enjeux

- Poursuivre et actualiser le travail de repérage foncier réalisé dans le cadre du PLUi et maintenir la dynamique par la mise en place d'un observatoire du foncier ou d'un référentiel foncier,
- Mise en place d'une veille sur ces fonciers (suivi des DIA),
- Engager la réflexion sur une éventuelle adhésion à l'EPF Nouvelle Aquitaine : à l'échelle du Val de l'Eyre / pour les communes ayant des projets structurants
- Accompagner la mise en place d'Associations Foncières Urbaines pour faciliter la sortie des projets : information auprès des propriétaires, ingénierie etc.

→ Axer le développement de logements sur fonciers maîtrisés :

- Acquisition publique des fonciers stratégiques (en direct ou par le biais de l'EPF) puis cession des fonciers avec éléments de programmation et négociation des prix de sortie des opérations.

COMMUNICATION / ANIMATION

- **Lutter contre la rétention foncière** : communiquer auprès des propriétaires sur le basculement des zones AU en N ou A au bout de 9 ans si non mobilisation de ces fonciers.
- **Former les élus et les techniciens sur les outils de maîtrise de l'urbanisation** (lotissements communaux, préemption, etc.)

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre
- **Partenaires** : communes, services de l'Etat, opérateurs, EPF Nouvelle Aquitaine, aménageurs, SYBARVAL

Outils mobilisables

- Réalisation d'OAP,
- Outils réglementaires : DPU, Emplacements Réservés, SMS etc.
- Priorisation des dents creuses, secteurs en renouvellement urbain et préemption sur les terrains stratégiques (par les communes ou avec l'appui de l'EPF).

Rôle de la Communauté de Communes

- Suivre la dynamique immobilière et foncière (veille sur les fonciers stratégiques notamment), la construction neuve et la consommation foncière via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Organiser un échange avec l'EPF sur les modalités de collaboration
- Informer les propriétaires sur la rétention foncière

Moyens financiers

-

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine et en extension urbaine
- Nombre de terrains portés par l'EPF ou autre opérateur et montant des acquisitions
- Nombre de DIA et exercice du Droit de Préemption Urbain
- Nombre d'acquisitions foncières publiques

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Organisation d'une rencontre avec l'EPF
- Suivi via l'observatoire du Foncier sur la durée du PLUiH

ACTION 5 / ACCOMPAGNER LA REHABILITATION DU BATI ANCIEN ET S'APPUYER SUR LES POTENTIALITES DE RECONQUETE POUR CRÉER DU LOGEMENT

Nature de l'action

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| ■ Programmation | ■ Conseil / Ingénierie |
| □ Financement d'études / Subventions | ■ Communication / Animation |

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

- **Tendre vers les objectifs affichés dans l'étude pré-opérationnelle réalisée à l'échelle du Bassin d'Arcachon**
 - rénovation énergétique : objectif de 133 logements à rénover sur 5 ans
 - logements dégradés et très dégradés : objectif de 24 logements à réhabiliter sur 5 ans
- **Proposer un objectif de logements vacants à remettre sur le marché** : 30% des logements vacants « structurels », soit environ 3 logements par an

CONSEIL / INGENIERIE

- **Lancer, suivre et financer le dispositif d'amélioration de l'habitat portant sur diverses thématiques** en s'appuyant sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle réalisée à l'échelle du Bassin d'Arcachon
- **Suivre les actions à mettre en place dans le cadre du programme Petites Villes de Demain sur Belin-Beliet** (participation aux réunions)
 - Rédiger la convention d'objectifs et de portage à l'échelle du Val de l'Eyre / le CCTP de la potentielle OPAH
 - Suivi / animation du dispositif
- **Cibler, identifier des élus communaux référents et les former sur** :
 - les outils coercitifs / dispositifs / procédures à mettre en place pour intervenir sur :
 - des biens vacants (biens en déshérence, procédure de bien sans maître, etc.),
 - les situations de mal logement pouvant être rencontrées (inconfort, indécence, insalubrité, indignité, péril)
 - les financements mobilisables dans le cadre de travaux de rénovation / réhabilitation afin qu'ils constituent un relai dans le cadre d'une éventuelle OPAH

Contenu de l'action (suite)

- **Mettre en place un groupe de travail** associant les communes et CCAS, l'Etat/Anah, le Département, la CAF et l'ARS, pour améliorer la connaissance des situations d'habitat dégradé / indigne et **assurer la remontée des signalements auprès du PDLHI**
- **Former les particuliers sur les travaux d'énergie, bonnes pratiques dans leur logement à l'appui de structures de conseil** (CAUE, ADEME, etc.)

COMMUNICATION / ANIMATION

- **Accentuer le volet communication afin d'informer largement les propriétaires sur les financements mobilisables dans le cadre de travaux de rénovations et** sur les dernières dispositions réglementaires et législatives (interdiction de louer des logements avec une étiquette énergétique classée G dès 2025, etc.)
 - Animer l'espace France Rénov'
 - Poursuivre les permanences du CAUE
 - Relayer auprès d'un large public (via des plaquettes de communication, des articles etc.) sur les acteurs à contacter, les aides, primes et subventions possibles pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre
- **Partenaires** : communes et CCAS, DDT / ANAH, Conseil Départemental, ADIL, CAF, ARS, CAUE, CREAQ, opérateur de l'éventuelle OPAH

ACTION 5 / ACCOMPAGNER LA REHABILITATION DU BATI ANCIEN ET S'APPUYER SUR LES POTENTIALITES DE RECONQUETE POUR CRÉER DU LOGEMENT

Outils mobilisables

- Potentielle OPAH suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle lancée par le SYBARVAL
- Espace France Rénov / permanences CAUE
- Arrêtés de péril et insalubrité – signalements auprès de l'ARS

Rôle de la Communauté de Communes

- Définir, suivre et animer l'éventuelle OPAH
- Animer l'espace France Rénov
- Mener des actions de communication auprès des propriétaires souhaitant réaliser des travaux
- Sensibiliser les élus et organiser des formations auprès des communes

Moyens financiers

- Financement du suivi-animation d'une éventuelle OPAH (30 000€ par an) / co-financement -SYBARVAL
- Animation France Rénov': 4 000€ par an
- Apporter une aide aux ménages souhaitant réaliser des travaux dans le cadre d'une éventuelle OPAH (82 000€ par an) - *thématiques et publics cibles à définir ultérieurement*

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités / propriétaires occupants et bailleurs ayant réalisé des travaux dans le cadre d'une éventuelle OPAH (volets énergie et logements dégradés / très dégradés/ lutte contre la vacance)
- Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril
- Nombre de signalements au PDLHI
- Bilan d'activité de la plateforme France Rénov' : nombre de contacts, nombre de personnes accompagnées, nombre de rénovations réalisées

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Mise en place éventuelle d'une OPAH / Espace France Rénov'

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Rédaction de la convention / du CCTP et consultation	Mise en œuvre d'une OPAH					Reconduite éventuelle du dispositif			
Suivi / animation de France Rénov									

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- ☐ Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

Concernant l'offre nouvelle, une négociation avec les opérateurs privés et publics sera nécessaire pour le développement d'une **offre adaptée**.

→ Prévoir et négocier dans les opérations nouvelles la réalisation d'un quota de logements adaptés aux jeunes ménages (petits logements abordables et proximité des transports collectifs)

Concernant le parc existant, **un volet « développement d'une offre à loyers et charges maîtrisées » sera intégré à l'éventuelle OPAH - tendre vers les objectifs affichés dans l'étude pré-opérationnelle** (conventionnement sans travaux : objectif de 2 logements sur 5 ans)

→ Le développement du conventionnement avec ou sans travaux devra être intégré dans les actions programmées de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

CONSEIL / INGENIERIE

→ Réfléchir à une **éventuelle implantation d'une antenne de l'association Habitat Jeunes** sur le territoire de l'EPCI.

→ Afin d'identifier plus finement les besoins en logement temporaire et d'élaborer une réponse, il paraît important de :

- réunir l'ensemble des acteurs en animant un groupe de travail
- proposer un groupe de travail permettant de préciser les besoins en logements des jeunes sur le territoire
- La connaissance des besoins en logement et en hébergement des jeunes pourra également être améliorée et suivie dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat.

→ **Communiquer sur les dispositifs facilitant la recherche de logements en rapprochant l'offre et la demande** entre les ménages (âgés) disposant d'un logement sous-occupé et des jeunes ménages en recherche d'un logement abordable (ex. dispositif « Un, Deux, Toit » de SOLIHA)

Contenu de l'action (suite)

COMMUNICATION / ANIMATION

- **Communiquer sur les aides financières à destination des jeunes** (Mobiljeune, dispositif VISALE, Avance Loca-Pass etc.) ;
- **Communiquer sur les atouts du conventionnement** auprès des propriétaires bailleurs et sur le dispositif « Un, Deux, Toit »

Déclinaison territoriale

- Dans les bourgs principalement / secteurs desservis par les transports en commun

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre
- **Partenaires** : communes, bailleurs sociaux, promoteurs privés, partenaires institutionnels, Habitat Jeune, ANAH, structures d'hébergement des territoires voisins, SYBARVAL, SOLIHA

Outils mobilisables

- OPAH et autres dispositifs opérationnels d'intervention éventuels

Rôle de la Communauté de Communes

- Communiquer sur les aides et dispositifs existants auprès des jeunes et des propriétaires bailleurs
- Suivre les besoins des jeunes en logements (petites typologies dans le parc privé et parc social, demandes en logement social)

Moyens financiers

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements T1/T2 produits
- Part des jeunes de 25 – 35 ans hébergés au domicile familial (INSEE)
- Ratio demandes / attribution pour les T1/2 dans le parc social (SNE),
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de dossiers via le dispositif « Un, Deux, Toit »
- Nombre de dossiers conventionnés dans le cadre d'une éventuelle OPAH

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Implantation éventuelle d'une antenne de l'association Habitat Jeunes (2023-2024)
- Mener des actions de communication et d'information, suivre les besoins des jeunes : sur la durée du PLUiH

ACTION 7 / ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTE ET FUTURE AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

Logements neufs :

- **Développer une offre adaptée dans les centralités pour assurer le parcours résidentiel jusqu'en fin de vie**
 - Prévoir et négocier dans les opérations nouvelles la réalisation d'un quota de logements adaptés aux ménages âgés (petits logements de type T1-T2, logements de plain-pied, logements adaptés de par la présence d'équipements, localisation de ces équipements à proximité des services et équipements)
 - Expérimenter de nouvelles formes d'habitat intermédiaires entre le logement classique et la structure médicalisée : projet de résidence intergénérationnelle à Salles, réflexions sur l'extension de la résidence seniors à Belin-Béliet

Logements existants :

- Concernant le parc existant, un **volet « adaptation de l'habitat »** pourra être inséré à une éventuelle OPAH. L'adaptation du parc au vieillissement devra être intégrée dans les actions programmées de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH - **tendre vers les objectifs affichés dans l'étude pré-opérationnelle** (Autonomie: objectif de 80 logements à adapter sur 5 ans)
- **Poursuivre l'adaptation du parc social au vieillissement des locataires :** adaptation des logements et accessibilité des immeubles ; labellisation des logements adaptés

COMMUNICATION / ANIMATION

- **Organiser un groupe de travail** associant les bailleurs sociaux et gestionnaires de structure d'hébergement pour personnes handicapées sur les besoins et les modalités de développement d'une offre d'habitat inclusif
- **Informers les seniors sur le rôle de certaines structures** (ADIL, Caisses de retraite, etc.) et les accompagner dans leur démarche pour adapter leur logement

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage :** CC Val de l'Eyre
- **Partenaires :** communes, Caisses de Retraite, ANAH, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs

Outils mobilisables

- Potentielle OPAH suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle lancée par le SYBARVAL

Rôle de la Communauté de Communes

- Suivre les programmes récemment livrés et la programmation future adaptée
- Recenser l'offre de logements adaptés
- Réfléchir au développement d'une offre d'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap.

Moyens financiers

—

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements adaptés dans la production neuve (parc privé et parc social)
- Nombre de logements adaptés / propriétaires occupants ayant réalisé des travaux dans le cadre d'une éventuelle OPAH
- Evolution de l'offre spécifique et du taux d'équipement

ACTION 7 / ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTE ET FUTURE AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Développer et suivre la programmation de l'offre dédiée aux personnes âgées / mener des actions de communication et d'information : sur la durée du PLUi-H
- Adapter le parc privé à la perte d'autonomie dans le cadre d'une éventuelle OPAH

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Rédaction de la convention / du CCTP et consultation	Mise en œuvre d'une OPAH					Reconduite éventuelle du dispositif			

ACTION 8 / REpondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Nature de l'action

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Programmation | <input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie |
| <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études / Subventions | <input type="checkbox"/> Communication / Animation |

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

- Respecter les objectifs fixés par le SDAHGV (gestion des deux aires d'accueil sur le Barp et Belin-Bélie)et
- Conforter les occupations considérées comme acceptables et adapter le zonage du PLUi-H le cas échéant

CONSEIL / INGENIERIE

- Envisager un fonctionnement de type saisonnier sur les deux aires d'accueil avec ouverture d'avril à octobre (préconisation du SDAHGV) :
 - Avoir une connaissance fine du fonctionnement des aires d'accueil (fréquentation, profils des ménages accueillis, etc.)
 - Suivre l'évolution des besoins suite à cette nouvelle organisation

Déclinaison territoriale

- Communes du Barp et de Belin-Bélie

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre
- **Partenaires** : Conseil Départemental, Etat, ADAV33

Outils mobilisables

- STECAL

Rôle de la Communauté de Communes

- Suivre / gérer les deux aires existantes sur Le Barp et Belin-Bélie
- Développer des partenariats

Moyens financiers

- 37 000€ de gestion par an

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Fréquentation des 2 aires d'accueil (effectif et évolution)

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Mettre en œuvre le SDAHGV 2019-2025
- Gérer les aires d'accueil existantes sur la durée du PLUi-H

ACTION 9 / DEVELOPPER L'OFFRE D'HEBERGEMENT D'URGENCE

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie / Accompagnement
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Contenu de l'action

PROGRAMMATION

Engager la réflexion sur le développement d'une offre de logements temporaire ou d'hébergement permettant de répondre aux situations d'urgence :

- Recenser l'offre disponible à vocation de logement d'urgence et les besoins relevés
- Mobiliser une partie du parc existant (remise sur le marché de biens vacants dans les centres-bourgs, rénovation de logements communaux) dans le cadre d'une éventuelle OPAH

COMMUNICATION / ANIMATION

- Communiquer entre les communes sur l'offre disponible et envisager des mutualisations de l'offre en réponse aux besoins

Déclinaison territoriale

- Dans les bourgs principalement

Outils mobilisables

- Potentielle OPAH suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle lancée par le SYBARVAL

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre
- **Partenaires** : acteurs institutionnels (CD, DDETS), communes, SIAO 33, acteurs associatifs

Rôle de la Communauté de Communes

- Faire l'inventaire de l'offre existante
- Suivre et animer le différent groupe de travail ,
- Rédiger un cahier des charges sur le développement d'une offre d'urgence

Moyens financiers

-

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de demandes
- Nombre de logements pouvant être mis à disposition pour les situations d'urgence

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Suivi des besoins et de l'offre diffuse sur la durée du PLUiH

ACTION 10 / METTRE EN PLACE UN SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

Contenu de l'action

CONSEIL / INGENIERIE

- Développer l'ingénierie interne à la Communauté de Communes pour :
 - Suivre les études/mission lancées dans le cadre du PLH ou ayant un lien avec l'Habitat : **conseil en habitat aux communes en sensibilisant et informant les communes sur les questions liées à l'habitat ;**
 - Evaluer le PLUiH en réalisant des bilans réguliers et ajuster le programme d'actions en réorientant ou en adaptant les actions si nécessaire
 - Organiser les différents groupes de travail prévus dans la mise en œuvre des actions définies
 - **Accompagner les communes dans leur projet habitat** : ingénierie, conseil, financement
 - **Travailler à la mise en place d'objectifs d'intermédiation locale**

COMMUNICATION / ANIMATION

- Proposer un lieu d'information unique recensant et centralisant l'ensemble des informations / aides existants liées à la thématique Habitat et favoriser la remontée d'informations des communes (demande de logement social, accompagnement à l'accession, bourse au logement pour les jeunes, réhabilitation du parc, etc.)
- Pérenniser le Comité de Pilotage lancé lors de l'élaboration de ce volet Habitat. Cette instance se réunira à minima une fois par an pour les résultats de l'Observatoire
- Poursuivre les partenariats avec les structures de conseil :
 - Maintenir les permanences existantes (ADIL /CAUE)
 - Proposer des actions de sensibilisation / formation sur divers sujets auprès des élus (thématiques envisagées : production sociale, qualité de la construction, repérage des situations d'habitat dégradé etc.)

COMMUNICATION / ANIMATION (suite)

- Implique les habitants à la démarche : restitutions régulières sur les actions du PLH (réunions publiques, diffusion de supports de communication type lettre d'information, etc.)

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre
- **Partenaires** : communes, opérateurs, acteurs institutionnels, bailleurs, SYBARVAL, associations etc.

Outils mobilisables

-

Rôle de la Communauté de Communes

- Organiser et animer les comités de pilotage / permanences
- Mettre en place un lieu d'information unique
- Evaluer le PLH et réaliser les bilans annuels et triennaux
- Accompagner les communes dans leur(s) projet(s)

Moyens financiers

-

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'instances (comités de pilotage / réunions etc.)
- Nombre de RDV / demandes d'informations

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

- Animation des instances et recensement des aides et dispositifs tout au long de la démarche PLUi-H

ACTION 11 / METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER (OHF)

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Contenu de l'action

CONSEIL / INGENIERIE

- **Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier à actualiser chaque année** : la CC Val de l'Eyre devra disposer d'éléments facilitant l'évaluation des actions du PLH : des indicateurs de suivi des actions et des indicateurs mesurant l'impact des actions engagées sur les marchés immobiliers et les capacités d'accès au parc (cf. encadré ci-contre)
- **Collecter les informations nécessaires au suivi de la politique Habitat** auprès des fournisseurs de données :
 - Données disponibles (recensement INSEE, demande locative sociale, etc.),
 - Données disponibles via un acte d'engagement auprès des services de l'Etat (FIDELI, RPLS, agréments, etc.),
 - Données de terrain : permis de construire, actions de l'ADIL, etc.
- **Disposer d'un tableau de bord avec des indicateurs** permettant le suivi des dynamiques en cours et la réalisation des bilans du PLH (bilans annuels et tous les 6 ans)
- Mettre à disposition des acteurs du territoire des éléments d'objectivation de la situation des problématiques de l'habitat abordées
- Evaluer et adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir

COMMUNICATION / ANIMATION

- **Assurer le rôle d'animation du volet Habitat en pérennisant le Comité de Pilotage à minima une fois par an**

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Pilotage - Partenariat

- **Pilotage** : CC Val de l'Eyre
- **Partenaires** : fournisseurs de données

Outils mobilisables

- Observatoire de l'Habitat et du Foncier

Rôle de la Communauté de Communes

- Créer et gérer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Animer les réunions / groupes de travail

Moyens financiers

- Réaliser les bilans annuels et à mi-parcours (10 000€ pour les bilans triennaux si réalisé par un prestataire extérieur)

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation d'un tableau de bord avec actualisation / suivi des données
- Réalisation des bilans annuels et triennaux
- Réunions / comités de pilotage

Rappel du contexte réglementaire :

Selon l'article L302-1 III du Code de l'Urbanisme, « le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. »

Selon l'article R302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, « les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

ACTION 11 / METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER (OHF)

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action

→ Comité de pilotage 1 fois par an

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Observatoire	Mise en place	Actualisation annuelle								
Evaluation				Bilan triennal			Bilan à 6 ans			Bilan final du volet PLH

Moyens humains

Fiche-action			ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	Accompagner les communes dans la production de 260 logements par an	Suivi des dynamiques de construction via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier	<i>Dans le cadre de l'Observatoire</i>									
		Accompagner les communes sur le montage de projets	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
2	Proposer une offre abordable à la mesure des besoins locaux	Suivi de la construction sociale / opérations en accession sociale / attributions de subventions	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
		Communication / formation / pédagogie autour du logement social / communication sur les opérations en accession sociale et les aides mobilisables	<i>Dans le cadre des actions d'animation / communication</i>									
3	Rationaliser la consommation d'espace et travailler sur les formes urbaines	Suivre la construction neuve	<i>Dans le cadre de l'Observatoire</i>									
		Mener des actions de formation / information des communes	<i>Dans le cadre des actions d'animation / communication</i>									
4	Mettre en œuvre une stratégie foncière au service du développement résidentiel	Suivre les dynamiques foncières	<i>Dans le cadre de l'Observatoire</i>									
		Organiser un échange avec l'EPF sur les modalités de collaboration	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
5	Accompagner la réhabilitation du bâti ancien et s'appuyer sur les potentialités de reconquête pour créer du logement	Mettre en place une OPAH (suivi-animation)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
		Animer l'Espace France Rénov	0,1	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
		Mener des actions de communication auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux	<i>Dans le cadre des actions d'animation / communication</i>									
		Mener des actions de formation / information auprès des communes	<i>Dans le cadre des actions d'animation / communication</i>									
6	Répondre aux besoins en logements des jeunes	Réfléchir à une implantation éventuelle d'une antenne de l'association Habitat Jeunes : groupes de travail		0,1	0,1							
		Communiquer sur les aides et dispositifs existants auprès des jeunes et des propriétaires bailleurs	<i>Dans le cadre des actions d'animation / communication</i>									
		Suivre les besoins des jeunes en logements (petites typologies dans le parc privé et parc social, demandes en logement social)	<i>Dans le cadre de l'Observatoire</i>									

Moyens humains (suite)

Fiche-action			ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP	ETP
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
7	Adapter l'offre de logements existante et future aux enjeux du vieillissement	Suivi de la programmation future et des programmes récemment livrés	<i>Dans le cadre de l'Observatoire</i>									
		Réfléchir au développement d'habitat inclusif / intermédiaire	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
8	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage	Gérer les aires d'accueil	<i>Dans le cadre de l'Observatoire</i>									
9	Développer l'offre d'hébergement d'urgence	Suivre et animer un groupe de travail	<i>Dans le cadre des actions d'animation / communication</i>									
		Faire l'inventaire de l'offre existante										
		Rédiger un cahier des charges										
10	Mettre en place un suivi de la mise en œuvre du PLH	Suivre / animer le PLH	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
11	Mettre en œuvre un dispositif d'observatoire de l'habitat	Gérer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (acquisition de données, suivi des indicateurs, alimentation de l'observatoire etc.), réalisation des bilans annuels et restitution	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
TOTAL			1,25	1,30	1,30	1,20						

Moyens financiers

Fiche-action			ETP 2023	ETP 2024	ETP 2025	ETP 2026	ETP 2027	ETP 2028	ETP 2029	ETP 2030	ETP 2031	ETP 2032
5	Accompagner la réhabilitation du bâti ancien et s'appuyer sur les potentialités de reconquête pour créer du logement	Suivi animation d'une éventuelle OPAH		30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €				
		Subventions dans le cadre de l'OPAH		82 000 €	82 000 €	82 000 €	82 000 €	82 000 €				
		Mise en œuvre et animation de l'Espace France Renov	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
8	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage	Gérer les aires d'accueil existantes	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €
11	Mettre en œuvre un dispositif d'observatoire de l'habitat	Réaliser les bilans annuels et à mi-parcours (si réalisé par un prestataire extérieur)			10 000 €			10 000 €			10 000 €	
		budget dédié à la communication / formations : 5000€ par an	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
TOTAL			46 000 €	158 000 €	168 000 €	158 000 €	158 000 €	168 000 €	46 000 €	46 000 €	56 000 €	46 000 €