

# Programme Local de l'Habitat

Phase 3 – Programme d'actions

réalisé par URBANIS

2012

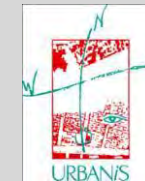


## ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

### Phase 3

### PROGRAMME D' ACTIONS

URBANiS, écouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable



Contact : URBANiS  
54 cours Lafayette  
69 003 LYON  
tél. 04 72 84 80 80  
fax 04 78 95 48 09  
lyon@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)



## Introduction

---

Constatant une forte pression foncière et une tension du marché immobilier sur son territoire, la Communauté de communes de la Région de Condrieu a décidé de l'élaboration de son PLH.

Le présent document constitue le programme d'actions du PLH, qui décline les orientations souhaitées par la Communauté de communes en matière d'habitat.

Le programme d'actions définit les actions de la communauté de communes en matière d'habitat pour les 6 années à venir.



## Table des matières

1. Les actions.....	5
Rappel des orientations.....	5
Schéma d'organisation des actions .....	5
Orientation 1 : Un rééquilibrage territorial et une diversification de la production.....	8
Orientation 2 : Répondre aux besoins des ménages les plus modestes, des jeunes et des personnes âgées .....	11
Orientation 3 : Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir une offre nouvelle sur la mobilisation et le réinvestissement du parc existant .....	16
Orientation 4 : Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat.....	20
Orientation n°5 : Animer et piloter le PLH .....	25
2. La synthèse financière du programme d'actions.....	27



# 1. Les actions

## Rappel des orientations

Les 5 orientations retenues par la Communauté de Communes de la Région de Condrieu sont :

- Orientation 1 : Un rééquilibrage territorial et une diversification de la production
- Orientation 2 : Répondre aux besoins des ménages les plus modestes, les jeunes ménages et les personnes âgées
- Orientation 3 : Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et la valorisation de l'existant
- Orientation 4 : Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat
- Orientation 5 : Un pilotage du PLH pour un suivi régulier et une animation pour atteindre les objectifs poursuivis, organiser les moyens de production et promouvoir des outils adaptés par un appui technique aux communes

## Schéma d'organisation des actions

Les 5 orientations ont été déclinées en 12 actions. Certaines orientations sont déclinées en plusieurs actions et, réciproquement, une action peut répondre à plusieurs orientations. Les actions sont le plus souvent interdépendantes et constituent un projet d'ensemble.



<b>Orientation 1</b> Un rééquilibrage territorial et une diversification de la production	ACTION 1.1	Produire de 580 nouveaux logements pour les 6 ans du PLH
	ACTION 1.2	Parmi ces 580 nouveaux logements, au moins 20% de la production sera consacrée à la production de logements sociaux, soit 115 logements
<b>Orientation 2</b> Répondre aux besoins des ménages les plus modestes, les jeunes ménages et les personnes âgées	ACTION 2.1	Appui à la mise en œuvre des conditions favorables à une production diversifiée et accompagnement des communes dans la traduction des orientations du PLH dans les Plans Locaux d'Urbanisme
	ACTION 2.2	Appui financier aux opérations de production de logements locatifs publics
	ACTION 2.3	Adhésion au fichier unique au titre de la CCRC et représentation communautaire aux commissions d'attribution parc public / parc privé
	ACTION 2.4	Appui financier à la production nouvelle en PSLA (Prêt Social Location Accession)
<b>Orientation 3</b> Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation et le réinvestissement du parc existant	ACTION 3.1	Etude pré-opérationnelle en vue de l'identification du potentiel de réhabilitation du parc privé existant
	ACTION 3.2	Lancement d'une OPAH sur les thématiques de la vacance, du conventionnement, de la maîtrise de l'énergie, et de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
	ACTION 3.3	Appui financier à la production de logements conventionnés sociaux en complément des aides de l'Anah dans le cadre d'une OPAH
	ACTION 3.4	Amélioration thermique et action précarité énergétique (en faveur des propriétaires occupants via le programme Habiter Mieux)
<b>Orientation 4</b> Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat	ACTION 4.1	Etude de gisement foncier (bâti et non bâti)
	ACTION 4.2	Définition d'une stratégie foncière
	ACTION 4.3	Mobiliser le foncier sans l'acheter ou partiellement / appui à la mise en œuvre des outils opérationnels (emplacement réservé, outils fiscaux, orientations d'aménagement...)
<b>Orientation 5</b> Animer et piloter le PLH	ACTION 5.1	Observatoire de l'habitat et du foncier
	ACTION 5.2	Animation du PLH et communication



## Orientation 1 : Un rééquilibrage territorial et une diversification de la production

### ACTION 1.1 Produire de 580 nouveaux logements pour les 6 ans du PLH

RAPPEL recommandations SCOT Rives du Rhône

Type de communes	Communes concernées	Recommandation en terme de production de logements locatif sociaux ou abordables *
<b>Communes d'agglomération et Ville</b>	Loire sur Rhône ; Ste Colombe et Condrieu ;	- <b>6 logements / 1000 habitants</b> - 20% de logements locatifs sociaux dont 15% en PLAi
<b>Bourg centre</b>	Ampuis	- <b>Maximum 5,5 logements/1000 hab.</b> - 15% de logements locatifs abordables
<b>Villages</b>	Echalas ; Longes ; St Cyr sur le Rhône ; St Romain en Gier ; Trèves et Tupin Semons	- <b>Maximum 5,5 logements/1000 hab</b> - 10% de logements locatifs abordables

\* Le locatif abordable recouvre les situations de logement conventionné privé, logement communal ou logement public social.

Les 580 logements se répartissent comme suit :

- 380 logements sur les communes d'agglomération, les Villes et les bourgs centre, soit 65%
- 200 logements sur les communes villages, soit 35%

Seule la commune de Condrieu est soumise à l'obligation de la loi SRU concernant la production de logement social afin d'atteindre un parc social équivalent à 20%.





Communes	Population municipale 2012	Nbre moyen de nvx logts / an	Nb de logts pour 6 ans / PLH	Taux de Logt social / abordable	logt social / abordable	nbre logt social	dont 15% PLS	dont 15% PLAI
Ampuis	2 626	14,4	87	15%	LA	13		
CONDRIEU	3 830	23,0	138	30%	LS	41	6	6
Echalas	1 498	8,2	49	10%	LA	5		
Les Haies	731	4,0	24	10%	LA	2		
Loire sur R.	2 382	14,3	86	20%	LS	17	3	3
Longes	849	4,7	28	10%	LA	3		
St Cyr sur le R.	1 196	6,6	39	10%	LA	4		
St Romain en Gier	496	2,7	16	10%	LA	2		
Trèves	687	3,8	23	10%	LA	2		
Tupin Semons	625	3,4	21	10%	LA	2		
Ste Colombe	1 917	11,5	69	20%	LS	14	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>16 837</b>	<b>97</b>	<b>580</b>			<b>105</b>	<b>11</b>	<b>11</b>



**ACTION 1. 2****Au moins 20% de la production nouvelle sera consacrée à la production de logements sociaux, soit 115 logements**

A minima, 72 logements sociaux devront être produits; et 33 logements locatifs abordables.

Au regard des projets déjà identifiés dans le cadre de l'étude en 2012, plus de 95 logements publics devraient être réalisés permettant pour partie un rattrapage pour les communes villages. Seule la commune de Condrieu est soumise à l'obligation de production de logement sociale de la Loi SRU. Les autres ne le sont pas, bien que certaines soient désormais intégrées dans l'aire urbaine soumise à la loi SRU.

La compensation du déficit à Condrieu devra nécessiter un taux à 30% :

1647 résidences principales => 25% de logements sociaux (nouveau taux à 25%) = 411 de logements sociaux en 2025.

En 2012, la commune compte 287 logements sociaux soit un déficit de 124 logements à produire entre 2014 et 2025.

Les objectifs de compensation du déficit imposés par la loi fonctionnent suivant les étapes suivantes :

2014-2016 : 25% soit 31 logements sociaux à produire

2017 à 2019 : 33% soit 41 logements sociaux à produire ; alors qu'avec un objectif simple de 20%, on obtient seulement 28 logements produits.

(2020 à 2022 : 50%- 2023 à 2025 : 100%)

L'objectif du PLH pour Condrieu doit donc être porté à 30% pour compenser le déficit en 2019. Globalement, afin de permettre aux communes soumise à la loi SRU au regard de la production de logements sociaux, il est proposé que la part des logements produits sur le territoire soit de 20% (voir tableau ci-dessus) dans un esprit de rattrapage.



Préconisations production SCOT des rives du Rhône			Opérations de logement social identifiées en 2012 pendant l'étude PLH	Comparaison avec les objectifs du SCOT	Objectifs PLH Produire 20% de logements sociaux + 30% à Condrieu (SRU)
	Production totale - durée du PLH (6ans)	Production locatif social ou abordable- Durée du PLH (6ans)			
Ampuis	87	13.00 (15%)	19	+ 6	19
Condrieu	138	27.60 (20%)	17	-11	41
Echalas	49	4.90 (10%)	10	+ 5	10
Les Haies	24	2.4 (10%)	3	+1	3
Loire-sur-Rhône	86	17.20 (20%)	14	-3	17
Longes	28	2.80 (10%)	-	-3	0
St-Cyr-sur-le-Rhône	40	4.00 (10%)	-	-4	0
St-Romain-en-Gier	16	1.60 (10%)	-	-2	0
Trèves	23	2.30 (10%)	12	+10	12
Tupins-Semons	20	2.00(10%)	-	-2	0
Ste-Colombe	69	13.8 (20%)	20	+6	20
<b>Total</b>	<b>580</b>	<b>92</b>	<b>95</b>	<b>+3</b>	<b>122</b>

## Orientation 2 : Répondre aux besoins des ménages les plus modestes, des jeunes et des personnes âgées

<b>ACTION 2.1</b>	<b>Appui à la mise en œuvre des conditions favorables à une production diversifiée et accompagnement des communes dans la traduction des orientations du PLH dans les Plans Locaux d'Urbanisme</b>
Objectifs de l'action	Répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.  La production de logements sociaux sera favorisée au travers des documents d'urbanisme : pourcentage minimum de logements locatifs sur les secteurs à enjeux identifiés dans le cadre de l'étude des gisements fonciers (cf orientation n°4 Action 4.1); emplacements réservés en vue d'une offre de logements respectant les objectifs de mixité sociale ; règles de densité
Contenu de l'action	Aider à la réalisation des objectifs et des actions du PLH par une assistance technique apportée auprès des communes Le pôle ressources et animation se structurera autour de séances de travail thématiques animées par l'animateur du PLH, avec appui d'experts le cas échéant. Les objectifs sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre l'échange de pratiques</li> <li>▪ Mutualiser les conseils d'experts</li> <li>▪ Tendre vers des pratiques communes sur les outils spécifiques</li> </ul>
Coût et financement	Coût intégré à l'animation et pôle de ressources CCRC
Délai de réalisation	Durée du PLH
Impact réel attendu	Adéquation des objectifs du PLH et des pratiques et surtout se mettre en capacité de prévoir, le cas échéant, de nouvelles zones à vocation d'habitat répondant aux objectifs de production, notamment en matière de logements locatifs publics.
Mise en œuvre	Pôle ressources et animation du PLH
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de communes de la Région de Condrieu
Principaux partenaires associés	Communes ; DDT « service connaissance des territoires et prospective » ; SCOT Rives du Rhône ; CAUE
Indicateurs / critères d'évaluation	Rythme de la production sociale et suivis des objectifs du PLH

ACTION 2.2	Appui financier aux opérations de production de logements locatifs publics
Objectifs de l'action	<p>Permettre la réalisation des objectifs de production de logements sociaux publics en tenant compte des contraintes d'équilibre économique des opérations et de l'évolution du financement public de la production de logements sociaux.</p> <p>Mobiliser les communes et les opérateurs sociaux sur la réalisation de programmes de logements en P.L.U.S et P.L.A.i.</p>
Contenu de l'action	<p>La production de logements sociaux sera favorisée au travers de la mise en place d'une subvention d'équilibre pour les opérations de production de logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ opération en neuf ou acquisition-amélioration,</li> <li>▪ aide ouverte à tous les bailleurs HLM, pour les logements PLUS ou PLAI (objectif de 15 % de l'offre en PLAI dans les communes d'agglomération et les villes). Ces logements sont accessibles aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM.</li> </ul> <p>Considérant d'une part les enjeux de diversification de production sur les communes du plateau, et d'autre part les exigences réglementaires qui pèsent sur les communes de Condrieu, Ampuis, Ste Colombe, St Cyr sur le Rhône, St Romain en Giers, Tupin Semons et Loire sur Rhône, au regard de l'article 55 de la loi SRU, l'aide communautaire sera attribuée à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 000 € par logement pour les communes ayant une obligation de production de logt social (Communes situées dans le périmètre des unités urbaines soumis à la loi SRU)</li> <li>▪ 2 000 € par logement pour les autres communes.</li> </ul> <p>Cette aide sera attribuée pour tout logement BBC (à minima) produit en collectif à partir de 5 logements.</p> <p>Une commission <i>ad hoc</i> de la CCRC, associant les services de l'Etat et de la Région, validera en préalable chaque projet, sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de la simulation financière fournie par l'organisme HLM et analysée par l'animateur PLH, avec l'appui des services de l'Etat</li> <li>▪ du projet architectural (qualité urbaine, performance énergétique)</li> <li>▪ du projet immobilier (nombre de logements, répartition PLAI / PLUS / PLS, typologie, cibles prioritaires – familles, personnes âgées, jeunes)</li> <li>▪ des engagements de réservation de logements</li> <li>▪ d'un avis favorable de la Région sur le projet (Il sera étudié la possibilité d'un examen commun des projets)</li> </ul>

	<p>La programmation veillera en outre à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, avec un objectif de 25 % de logements accessibles.</p> <p>Une révision des modalités de subvention pourra être réalisée sur la base d'un bilan en 2015, de même qu'en cas d'évolution significative des modalités de financement des autres partenaires. Toute évolution fera l'objet d'une concertation avec les organismes HLM, et s'inscrira dans une logique de continuité de l'action publique, préservant la prévisibilité des aides nécessaire à la bonne réalisation des projets.</p>
Coût et financement	<p>Coût des aides forfaitaires de la CCRC au regard des modalités et des objectifs de production:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 25 logements sur les communes du plateau aidés à hauteur de 2000 € soit une enveloppe prévisionnelle de 50 000 €</li> <li>▪ 95 logements correspondant à 25 % de la production neuve de manière à être en capacité à financer des opérations supplémentaires sur les communes ayant une obligation de production soit un budget de 379 000 €</li> </ul> <p>Cout total estimé à 429 000 € Financement: CCRC en complément des financements apportés par la Région Rhône-Alpes</p>
Délai de réalisation	Durée du PLH
Impact réel attendu	Moyen terme
Mise en œuvre	Pole ressources et animation du PLH
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes de la Région de Condrieu
Principaux partenaires associés	<p>Bailleurs sociaux / Communes</p> <p>Région Rhône-Alpes (Soutien à la production de logements locatifs sociaux sous conditions de performances énergétiques)</p> <p>Etat</p> <p>Collecteur 1%</p>
Indicateurs / critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements sociaux financés (répartition PLUS, PLAi)</li> <li>▪ Taux de logement social dans la production</li> <li>▪ Part du financement de la CCRC dans le financement des opérations courant PLH</li> </ul>



<b>ACTION 2.3</b>	<b>Adhésion au fichier unique au titre de la CCRC et représentation communautaire aux commissions d'attribution parc public / parc privé</b>
Objectifs de l'action	<p>Cette action vise deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apporter une réponse intercommunautaire cohérente à la demande locative des ménages qui effectuent une demande d'attribution sur la CCRC</li> <li>▪ Mobiliser à la fois le parc public et privé (notamment le parc conventionné privé produit dans le cadre de l'OPAH) afin de diversifier la réponse aux demandes des ménages</li> </ul>
Contenu de l'action	<p>Participation de la CCRC aux commissions d'attribution via le transfert de participations communales et accès au fichier des demandeurs (caractéristiques...)</p> <p>Captation au besoin des logements privés conventionnés produits et financés dans le cadre de l'action 3.3</p> <p>Suivi des attributions / mise à disposition</p>
Coût et financement	Coût intégré à l'animation et pôle de ressources CCRC
Délai de réalisation	Durée du PLH
Impact réel attendu	Gestion des attributions à l'échelle intercommunautaire
Mise en œuvre	Pôle ressources et animation du PLH
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	Bailleurs sociaux Etat
Indicateurs / critères d'évaluation	<p>Nombre de participation aux commissions</p> <p>Nombre de logements mis à disposition et captés dans le parc privé</p> <p>Nombre de logements attribués parc privé / public et suivi</p> <p>Retour et niveau de satisfaction des communes</p>



<b>ACTION 2.4</b>	<b>Appui financier à la production nouvelle en PSLA (Prêt Social Location Accession)</b>
Objectifs de l'action	Compte tenu des déséquilibres du marché immobilier qui tend à exclure de l'accession les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires, il s'agit de favoriser la production de 58 logements d'accession sociale à la propriété (soit 10 % de l'objectif de production de logements sur la durée du PLH) et <b>répondre aux objectifs de diversification de la production</b> du PLH en initiant le développement de produits en adéquation avec les capacités des jeunes ménages sur la base du dispositif PSLA.
Contenu de l'action	<p><b>La production en accession sera favorisée au travers d'incitation financière.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aide aux opérateurs d'un montant de 3 000 € par logements proposés</li> </ul> <p>Afin de déclencher l'aide, l'organisme HLM porteur de l'opération devra au préalable demander à la CCRC un agrément, permettant de valider la pertinence de l'opération en termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de localisation</li> <li>▪ de taille</li> <li>▪ de typologie</li> <li>▪ de qualités urbaines, architecturales et environnementales</li> </ul>
Coût et financement	Coût prévisionnel annuel de 29 500 € (soit 58 logements x 3 000 €) 177 000 € pour la durée du PLH
Délai de réalisation	Durée du PLH
Impact réel attendu	Moyen terme
Mise en œuvre	Pole ressources et animation du PLH A charge à l'animateur du PLH de rechercher des porteurs de projets susceptible de monter des opérations en PSLA
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	Bailleurs publics
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements réalisés Taux de logement d'accession sociale dans la production Gestion des enveloppes





### Orientation 3 : Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir une offre nouvelle sur la mobilisation et le réinvestissement du parc existant

<b>ACTION 3.1</b>	<b>Etude pré-opérationnelle en vue de l'identification du potentiel de réhabilitation du parc privé existant</b>
Objectifs de l'action	Une étude pré-opérationnelle dite d'opportunité a pour but d'identifier le potentiel bâti susceptible d'être réhabilité. Ce diagnostic du tissu bâti précisera les divers enjeux en matière de réhabilitation. Il pourra également intégrer une analyse des actions urbaines et d'accompagnement pour renforcer l'attractivité des centres et maisons de village (aménagement de places, réfection de voirie, curetage, traitement d'ilots...)
Contenu de l'action	Il s'agit pour la CCRC de : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ définir les modalités de mise en œuvre d'une opération d'amélioration de l'habitat</li> <li>▪ favoriser les actions urbaines d'accompagnement susceptibles et renforcer l'attractivité des maisons de village</li> <li>▪ calibrer un budget ayant pour objectif la majoration des subventions aux propriétaires privés pour la réalisation des travaux, subventions et accompagnement (animation)</li> <li>▪ Rédaction d'une convention d'opération.</li> </ul>
Coût et financement	Coût prévisionnel : entre 50 et 60 000 €
Délai de réalisation	Durée : entre 9 et 12 mois
Impact réel attendu	court terme : Etude à lancer dès le démarrage du PLH
Mise en œuvre	Choix d'un opérateur spécifique
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	Propriétaires occupants et Bailleurs privés ANAH
Indicateurs / critères d'évaluation	Signature d'une convention d'opération avec l'ANAH



<b>ACTION 3.2</b>	<b>Lancement d'une OPAH sur les thématiques de la vacance, du conventionnement, de la maîtrise de l'énergie, et de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite</b>
Objectifs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diversifier l'offre en favorisant et en incitant la réhabilitation du parc vacant</li> <li>▪ Développer une offre qualitative (performance énergétique) de logements locatifs privés occupés par des ménages à faibles ressources, notamment en luttant contre l'habitat indigne</li> <li>▪ Améliorer les conditions d'habitation des occupants en place (propriétaires modestes) et adaptation aux personnes à mobilité réduite</li> </ul>
Contenu de l'action	<p>Il s'agit pour la CCRC de mobiliser les propriétaires occupants et les bailleurs privés susceptible de réhabiliter leur patrimoine (occupé ou vacant) et promouvoir des opérations expérimentales (ex produits intergénérationnel)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La phase opérationnelle de l'OPAH dite phase de suivi animation se concrétise par la signature d'une convention avec l'ANAH et la désignation d'un opérateur dont la mission sera d'informer le public, renseigner et accompagner les porteurs de projets dans leur démarche.</li> </ul> <p>La CCRC réserve une enveloppe ayant pour objectif la majoration des subventions aux propriétaires privés pour la réalisation des travaux (action 3.3 et 3.4)</p> <p>La CCRC pourra renouveler au besoin la convention de partenariat avec le PACT Rhône dans le prolongement de sa mission de soutien à domicile des personnes âgées handicapées (adaptation des logements au vieillissement ou au handicap) dès lors que cette mission ne serait pas intégrée à l'Opah.</p> <p>(Coût au dossier non budgété)</p>
Coût et financement	<p>Suivi - animation d'OPAH : 180 000 € sur 3 ans</p> <p>Subventions aux particuliers (cf actions suivantes)</p>
Délai de réalisation	Suivi animation : 2015 / 2018
Impact réel attendu	Moyen terme
Mise en œuvre	Choix d'un opérateur spécifique
Maîtrise d'ouvrage	CCRC ; Communes pour les aménagements urbains, paysagers qui pourront être réalisées en accompagnement de l'OPAH (actions d'accompagnement)
Principaux partenaires associés	<p>Propriétaires privés et publics</p> <p>ANAH ; Conseil Général ; Région Rhône-Alpes ; Rhône Pluriel ?</p>
Indicateurs / critères d'évaluation	<p>Bilan des opérations / logements financés, améliorés, réhabilités</p> <p>Qualité des logements subventionnés</p> <p>Dynamique de requalification</p>

<b>ACTION 3.3</b>	<b>Appui financier à la production de logements conventionnés sociaux en complément des aides de l'Anah dans le cadre d'une OPAH (action 3.2)</b>
Objectifs de l'action	Même si la vacance ne constitue pas une réserve foncière massive pour la production de logement (5.7 % du parc soit 415 logements vacants), elle constitue un enjeu qualitatif majeur de reconquête des centres-bourgs et des centres-villes, et peut contribuer pour partie à la diversification de l'offre et au développement d'une réponse à la demande locative des plus jeunes ménages dans le parc privé.
Contenu de l'action	<p>Le PLH se fixe par conséquent un objectif de production de logements privés conventionnés à produire dans le cadre d'un dispositif opérationnel type OPAH et compléter les financements qui pourront être apportés par l'Anah pour les logements conventionnés sociaux ou très sociaux.</p> <p>Cette aide permettra de renforcer le dispositif ANAH classique et permettra notamment de favoriser la réalisation de projet performant (amélioration thermique). Les logements ainsi réhabilités seront économes (charges réduites) et abordable (loyers modérés).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>15 % des travaux plafonnées à 6 000 € en complément des financements ANAH (entre 25% et 35%)</li> </ul> <p>En contrepartie de cette aide, le bailleur privé sera invité à louer en priorité à des jeunes ménages et ménages les plus modestes qui pourront être proposés par la collectivité (Action 2.4 / Suivi des attributions parc public / parc privé)</p>
Coût et financement	Coût prévisionnel annuel de 90 000 € pour 15 logements par an, soit 270 000 € pour 3 ans L'étude pré opérationnelle sera l'occasion de préciser et affiner les critères d'éligibilité
Délai de réalisation	Durée de l'OPAH
Impact réel attendu	Réalisation de 40 logements conventionnés sociaux et/ ou intermédiaires + 5 logements d'insertion (PST) dans le parc privé
Mise en œuvre	Pole ressources et animation du PLH
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs privés, associations agréées
Principaux partenaires associés	ANAH ; Conseil Général ; Etat
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements produits et financés Nombre de PST réalisés Typologie des ménages logés



<b>ACTION 3.4</b>	<b>Amélioration thermique et action précarité énergétique (en faveur des propriétaires occupants via le programme Habiter Mieux)</b>
Objectifs de l'action	Il s'agit pour la CCRC de mobiliser les particuliers et de contribuer à l'amélioration thermique des logements occupés en particulier par les ménages les plus modestes et pour lesquels les charges énergétique sont les plus élevées (Propriétaire occupants modestes en particulier). Il s'agit encore de sensibiliser l'ensemble des propriétaires aux économies d'énergie et au développement durable.
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place d'une participation financière de la CCRC en complément de la prime Habiter Mieux (ASE, aide de solidarité écologique) : <b>500 € / logement</b>. Nécessite soit la signature d'un protocole territorial (Habiter Mieux), soit la convention d'opération pourra être suffisante à la mise en place de cette aide forfaitaire et précisera les modalités d'attributions, voire de majoration.</li> <li>▪ Permanences info-énergie et sensibilisation du public</li> <li>▪ Thermographie conseillée (en raison des difficultés de repérage) ou participation financement DPE (qui permet de recueillir les infos sur la qualité des logements)</li> </ul>
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aide financière forfaitaire de 500 €/ logement en complément de l'Aide de Solidarité Ecologique (Objectif : 50 ASE sur 3 ans), soit 25000 €</li> <li>▪ Cout prévisionnel estimé /Thermographie (ou organisation de sorties nocturnes avec caméra thermique) : 25 000 €</li> <li>▪ Financement d'actions de communication, d'information et de sensibilisation (intégré au suivi animation de l'OPAH)</li> <li>▪ Permanence info énergie</li> </ul>
Délai de réalisation	Attribution des primes ASE :Durée de l'OPAH Action de communications « habitat » sur la durée du PLH
Impact réel attendu	Réhabilitation de 50 logements de propriétaires occupants aidés par l'ANAH et la CCRC Sensibilisation d'un large public
Mise en œuvre	Opérateur OPAH en partenariat avec l'espace info énergie et/ou Pôle de ressources / animation PLH
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	Etat (dans le cadre du FART, fond d'aide à la rénovation thermique) ; ANAH ; PNR ; HESPUL Région Rhône-Alpes (en complément des aides apportées dans le cadre du FSHE)
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements financés Amélioration énergétique via étiquette avant / après travaux

## Orientation 4 : Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat

ACTION 4.1	Etude de gisement foncier (bâti et non bâti)
Objectifs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lutter contre l'étalement urbain en optimisant l'utilisation du foncier en privilégiant la densification des zones déjà urbanisées</li> <li>▪ Veiller à l'intégration des nouvelles opérations habitat dans le tissu existant, le paysage et le respect de l'architecture vernaculaire</li> </ul>
Contenu de l'action	<p>Réaliser un inventaire des disponibilités foncières (parcelles urbanisables et/ ou potentiel de renouvellement) et identifier les sites fonciers stratégiques et/ ou propice à une production nouvelle et diversifiée (dans les formes bâties et typologies)</p> <p>Lancement d'une étude-action en partenariat avec EPORA, sur la base d'une convention entre la CCRC et EPORA. Au regard des résultats de cette étude, pourront être définies les modalités d'une intervention possible d'EPORA pour du portage de court ou moyen terme. Etude à articuler avec l'étude gisement foncier agricole réalisé par le PNR</p> <p><b>Principes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification des opportunités par les communes, (analyse des DIA)</li> <li>▪ Premier avis d'une commission <i>ah doc</i> de la CCRC</li> <li>▪ Réalisation d'une expertise sur le potentiel de programmation               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contenu : intérêt de la zone ou de l'immeuble (acquisition amélioration), capacité potentielle de production en nombre de logements, simulation financière de l'équilibre de l'opération</li> <li>○ Réalisation : animateur du PLH, avec consultation d'un ou deux bailleurs HLM pour la simulation financière</li> </ul> </li> <li>▪ Simulation du financement de la captation : calcul de la décote éventuelle (= coût d'acquisition - prix de revente acceptable par le bailleur HLM pour l'équilibre de l'opération), et répartition du financement de la décote entre la CCRC et la Commune.</li> </ul>
Coût et financement	<p>Etude : environ <b>30 000 €</b>. Cette étude est subventionnée à 80% par EPORA</p> <p>Portage foncier éventuel : à déterminer</p>
Délai de réalisation	Dès 2012

Impact réel attendu	Moyen terme à long terme
Mise en œuvre	Etude : prestataire extérieur sous maîtrise d'ouvrage EPORA Portage éventuel : EPORA / CCRC
Maîtrise d'ouvrage	CCRC / EPORA
Principaux partenaires associés	Communes
Indicateurs / critères d'évaluation	Sites identifiés Expertise du potentiel de programmation



ACTION 4.2	Définition d'une stratégie foncière
Objectifs de l'action	<p>L'objectif est de permettre à la collectivité de se positionner au regard d'opportunités foncières qui apparaissent stratégiques (en complément d'une intervention éventuelle d'EPORA), en vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La réalisation de logements sociaux, notamment pour les communes ayant les objectifs de production de logement social les plus ambitieux (Obligation loi SRU)</li> <li>▪ La production d'opérations mixtes, avec négociation des programmes (qualité des programmes, prise en compte des besoins des personnes âgées,...)</li> </ul>
Contenu de l'action	<p><b>Principes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délégation du droit de préemption par la commune à EPORA sur les sites identifiés, ou acquisition par la CCRC ou la commune, avec fond de concours CCRC, sur la base d'une règle préétablie du financement du bilan d'opération 50% commune / 50 % CCRC</li> <li>▪ Outre le financement d'une partie du bilan d'opération, l'intérêt de l'action résidera pour les communes dans la capacité à mobiliser, pour partie au moins, une « trésorerie » de la CCRC</li> <li>▪ Revente à un bailleur HLM, avec abattement le cas échéant.</li> </ul> <p><b>Modalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'une ligne de financement par la CCRC, sur fonds propres ou négociation d'emprunt (<i>prêt GAIA portage Foncier Court Terme de la CDC</i>)</li> <li>▪ Création de la commission CCRC <i>ad hoc</i></li> <li>▪ Identification et information des bailleurs HLM mobilisables pour les expertises</li> </ul> <p><b>Calibrage :</b> enveloppe d'acquisition de 1 500 000 € =&gt; 6000 m<sup>2</sup> =&gt; 45 logements</p>
Coût et financement	<p>EPORA pourra être mobiliser pour le portage foncier et pourra apporter un appui financier au regard des bilans d'opérations</p> <p>Sur la base d'une enveloppe d'acquisition de 1 500 000 € et d'un financement du bilan d'opération 50 % commune / 50 % CCRC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Frais financiers estimés à <b>100 000 €</b></li> <li>▪ Bilan d'opération moyen de 25 % : 1500 000 x 25 %, dont 50 % financés par la CCRC = <b>187 500 €</b></li> </ul> <p>Coût total : 300 000 € environ</p>
Délai de réalisation	Engagement possible 2014



Impact réel attendu	Moyen long terme
Mise en œuvre	Pôle ressources / Animateur PLH
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	Communes ; bailleurs HLM ; Région ; Etat
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de m <sup>2</sup> ou immeubles existants acquis





<b>ACTION 4.3</b>	<b>Mobiliser le foncier sans l'acheter ou partiellement / appui à la mise en œuvre des outils opérationnels (emplacement réservé, outils fiscaux, orientations d'aménagement...)</b>
Objectifs de l'action	Une meilleure maîtrise des outils, la définition de programmes favorisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>la mixité et la diversité de l'habitat,</li> <li>une meilleure qualité urbaine, et l'intégration paysagère</li> <li>la prise en charge par les aménageurs des coûts d'aménagement et d'équipement induits.</li> </ul>
Contenu de l'action	Organisation de : <ul style="list-style-type: none"> <li>Temps d'échange et retour d'expérience PAE, ZAC, PUP....</li> <li>Partage et mutualisation des savoir-faire</li> <li>Visites sur sites</li> <li>Expertise, conseil architecte PNR</li> <li>Journée de formations / assistance technique à la définition et au montage d'opération de logements</li> </ul>
Coût et financement	Coût intégré à l'animation et pôle de ressources CCRC Formation : 4 journées par an (4000 € par an) Vacation de personnel du PNR du Pilat et CAUE pour la négociation et la définition urbanistique et architecturale des programmes de logements (4 journées / an soit 4000 € par an), soit un coût total de 32 000 € (durée du PLH)
Délai de réalisation	Court et Moyen terme. Programme de formation à organiser sur les 3 premières années, puis formation selon les besoins au cours de la seconde période
Impact réel attendu	Moyen long terme
Mise en œuvre	Pole ressources /animation PLH
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	Architecte et personnel du PNR du Pilat ; CAUE ; DDT 69 Prestataires extérieurs à définir selon les thématiques
Indicateurs / critères d'évaluation	Evaluation de l'intérêt par les participants (fiche évaluation à créer)



## Orientation n°5 : Animer et piloter le PLH

<b>ACTION 5.1</b>	<b>Observatoire de l'habitat et du foncier</b>
Objectifs de l'action	<p>Suivre les résultats du PLH et en mesurer les évolutions au cours des 6 années à venir: outil de référence présentant les indicateurs du marché de l'habitat, le suivi des fiches action du PLH, et permettant aux élus et aux techniciens de comprendre les tendances en cours, mesurer l'impact des politiques engagées, veiller à la réalisation des objectifs et à procéder aux réajustements nécessaires.</p> <p>L'observatoire constitue donc l'outil de suivi et d'évaluation dont se dotent les élus pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ évaluer l'impact des politiques publiques conduites sur les différents marchés (habitat, foncier),</li> <li>▪ rendre compte de l'avancée des projets en matière d'habitat de chaque commune, leur complémentarité et cohérence au projet de développement communautaire.</li> </ul>
Contenu de l'action	<p><b>Animation d'une conférence intercommunale de l'habitat présentant:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'observatoire habitat / foncier</b> (les tendances de la construction neuve, suivi de l'occupation et de la demande du parc social, suivi des niveaux de prix des transactions foncières et immobilières, Suivi des consommations foncières à partir des données SITADEL)</li> <li>▪ <b>Réalisation d'un tableau de bord par communes</b> faisant le point sur les opérations immobilières en cours et en projet permettant ainsi d'ajuster les objectifs de production qualitatifs et quantitatifs fixés par le PLH) <ul style="list-style-type: none"> <li>• mesure des actions mises en œuvre dans ces documents visant l'atteinte des objectifs PLH</li> <li>• évaluation des obstacles, difficultés rencontrées par les communes dans la poursuite de ces objectifs</li> </ul> </li> </ul>
Coût et financement	<p><b>Fonctionnement interne</b> à travers le poste d'animateur du PLH</p> <p>La RRA pourra participer à l'observatoire du foncier via le CDRA (programme d'actions en cours d'élaboration)</p>
Délai de réalisation	<p>2015 / 2016 / 2018 Observatoire habitat / foncier</p> <p>2015 temps fort de bilan à mi parcours</p>
Impact réel attendu	Court terme
Mise en œuvre	CCRC
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	DDT ; Communes ; Bailleurs
Indicateurs / critères d'évaluation	<p>Un document de synthèse restitué à la communauté</p> <p>Evaluation de la conférence de l'habitat par les participants</p>

<b>ACTION 5.2</b>	<b>Animation du PLH et communication</b>
Objectifs de l'action	Assurer le pilotage politique du PLH, pour garantir sa réalisation et l'ajuster au cours de sa durée si nécessaire  Il s'agit pour la CCRC d'animer la mise en œuvre du PLH : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de mobiliser les communes et les partenaires autour de la politique locale de l'habitat et pour sa réalisation</li> <li>▪ Informer, publier des plaquettes à destination du grand public</li> <li>▪ d'être en capacité de suivre les résultats du PLH et d'en mesurer les évolutions au cours des 6 années du PLH (tenue du tableau de bord des actions)</li> </ul>
Contenu de l'action	Mise en place d'un Pôle de ressources et de conseils chargé d'animer la mise en œuvre du PLH et d'assister les communes dans la définition et le pilotage de leurs projets <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ réalisation d'un guide des actions engagées / lettre du PLH</li> <li>▪ veille réglementaire</li> <li>▪ Animation des commissions CCRC (politique foncière / primo accession / productions locative publique)</li> <li>▪ organisation des comités de pilotage du PLH</li> </ul>
Coût et financement	Coût : 27 000 € environ ( 60 % ETP) ou prestataire externe
Délai de réalisation	Durée du PLH
Impact réel attendu	Court terme
Mise en œuvre	CCRC
Maîtrise d'ouvrage	CCRC
Principaux partenaires associés	Communes CAUE, DDT, ARS, Anah, CG, bailleurs, Région, EPUL
Indicateurs / critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'animateur PLH rendra annuellement compte de son travail d'animation.</li> <li>▪ Atteinte des objectifs</li> <li>▪ Satisfaction des communes / animation</li> <li>▪ Suivi des tableaux bords communaux</li> </ul>



## 2. La synthèse financière du programme d'actions



