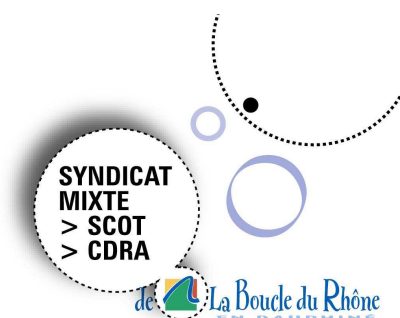


# ETUDE « HABITAT- FONCIER » SYMBORD

**Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné**

## **Document d'orientation et Programme d'actions**



## ■ Préambule:

L'étude « habitat-foncier » lancée par le SYMBORD comprend 4 phases:

**- Le diagnostic**, 1ère phase de l'étude a été réalisé sur les 46 communes du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Il a permis de rassembler les éléments de connaissance nécessaires à la compréhension du fonctionnement du marché de l'habitat et du foncier, et de préfigurer les orientations à prendre dans ces deux domaines. L'approche par EPCI et les communes dites isolées permet de visualiser les caractéristiques locales, et préparer ainsi un cadre général d'intervention pour l'ensemble du territoire qui prenne en compte les spécificités de chaque lieu de compétence et de décision.

Le diagnostic a été restitué devant le comité de pilotage de l'étude le 24 mai 2007.

**- Le document d'orientation**, 2ème phase de l'étude, rassemble les **enjeux**, les **orientations** et les **objectifs** retenus à partir des éléments du diagnostic, à l'échelle du territoire du Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône, concernant la politique Habitat - Foncier.

Cette échelle permet de donner une **cohérence d'ensemble** à la politique Habitat et Foncier de ce territoire.

Vis-à-vis du **SCOT** ( Schéma de Cohérence Territoriale) dont la mission consiste à définir les grandes orientations du développement et de l'aménagement du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné, la cohérence en est facilitée puisqu'il s'agit du même territoire

**- Le programme d'actions**, 3ème phase de l'étude, rassemble les déclinaisons opérationnelles proposées à l'échelle du SYMBORD.

Présentées sous forme de « **fiches actions** » elles sont assorties des simulations financières correspondantes.

Elles figurent ici à titre indicatif afin d'illustrer le contenu possible de la mise en œuvre opérationnelle, et de préparer le programme d'actions qui fera l'objet d'une validation ultérieure dans le cadre de la phase 4 et dernière phase de l'étude qui est l'élaboration de PLH à l'échelle des EPCI et du programme d'actions pour les communes isolées.

Elles feront alors l'objet de précisions ou d'adaptations pour chaque EPCI ou pour les communes isolées.

Le document d'orientation et le programme d'actions ont été présentés pour validation devant le comité de pilotage de l'étude le 6 Septembre 2007

**- l'élaboration des PLH**, 4<sup>ème</sup> phase de l'étude, correspondant à la phase finale d'élaboration des PLH au niveau de chaque communauté de communes.

Dans ce qui suit:

- **Pôles urbains** = Agglomération Pontoise (Pont de Chérucy, Tignieu-Jameyzieu, Chavanoz, Charvieu Chavagneux, St Romain de Jalionas), Crémieu, Villemoirieu, Montalieu -Vercieu, Morestel, Les Avenières.

- **Communes isolées**: Chavanoz, Janneyrias, Pont de Chérucy, Tignieu - Jameyzieu

- **Rural** = les autres communes

# Partie 1: Le document d'orientation

## Enjeux et objectifs

pour la politique locale de l'habitat  
à l'échelle du SYMBORD

### 1.A / Enjeux et objectifs opérationnels

Afin de respecter la règle de compatibilité du PLH avec le SCOT, les enjeux et objectifs figurant ci après s'appuient sur les orientations définies par le SCOT et sont issus des analyses réalisées dans le diagnostic « habitat-foncier ».

## **Enjeu n° 1 : maîtriser la pression urbaine et l'étalement urbain (Préservation des ressources foncières et des paysages)**

### **Objectifs opérationnels:**

#### **→ Recentrer le développement sur les pôles urbains et les noyaux villageois**

Il s'agit de maîtriser la forte pression urbaine, en provenance de l'Est Lyonnais, cette « vague urbaine » qui touche aujourd'hui la partie Est du territoire du SYMBORD, la plus éloignée (Communauté de Communes du Pays des Couleurs CCPC).

Il va falloir contrer cet étalement urbain gros consommateur de foncier et d'équipements, lié à la forme urbaine majoritaire, l'habitat individuel.

Cela nécessitera d'aider les communes à organiser l'urbanisme en conséquence, et notamment les 26 communes qui arriveront à saturation foncière dans les 10 ans ( donnée du diagnostic issue du questionnaire communal).

En conséquence les PLH devront être établis sur un objectif de recentrage urbain.

#### **→ Mettre en place un véritable plan d'action foncière afin d'économiser l'espace, notamment en adaptant les documents d'urbanisme des communes**

Le PLU devient le document incontournable car le seul document d'urbanisme permettant à chaque commune d'intégrer les dispositions nécessaires à la réalisation du programme habitat-foncier (dispositions réglementaires claires et adaptées pour économiser l'espace, pour négocier avec les constructeurs, pour mobiliser la ressource foncière, et organiser la production de logements abordables..), en reprenant les orientations énoncées dans le SCOT.

#### **→ Favoriser le développement des pôles urbains par renforcement des formes urbaines, plus denses**

Le groupé, le petit collectif, sont des formes urbaines permettant la réalisation de logements « abordables », parce qu'elles nécessitent une mobilisation foncière moindre pour un plus grand nombre de logements, donc des opérations plus faciles à équilibrer, et elles permettent une mixité des programmes (accession sociale, locatif social, accession libre..). Elles représentent donc les typologies de l'avenir, à appliquer dans les nouveaux programmes, et plus largement dans les pôles urbains.

## **Enjeu n° 2 : diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution**

### **Objectifs opérationnels:**

#### **→ Renforcer l'offre en logements abordables:**

Le rééquilibrage du marché du logement par l'organisation de la production d'initiative publique en logements abordables pour les populations locales devient une priorité:

- en locatif social (rappel SCOT: 83 /an sur les pôles urbains, 21/an en rural),
- en accession sociale

Il impose de veiller à un bon équilibre entre l'urbain et le rural.

### → Répondre aux besoins liés à l'évolution sociologique et démographique:

Plusieurs catégories de ménages nécessitent aujourd'hui une réponse adaptée à leurs besoins :

- les jeunes, parce qu'ils sont exclus du marché de l'accession et du marché locatif privé
- les personnes âgées et l'adaptation du logement au vieillissement, un besoin qui va s'imposer avec force selon les prévisions du SCOT
- l'adaptation au handicap, un besoin qu'il faut se décider à prendre en compte
- la multiplication des familles mono parentales, un phénomène sociétal qui accentue la demande en logements
- les ménages en difficulté de maintien ou d'accès au logement, à solutionner en concertation et partenariat au niveau intercommunal.

### → Lutter contre l'habitat indigne

Cet objectif est reconnu prioritaire par le Plan de cohésion sociale au niveau national, et les PLH doivent s'appliquer à le mettre en oeuvre au niveau local.

### → Construire des logements économes en charges:

Cet objectif fait référence à différents axes d'intervention relevés par le diagnostic et le SCOT :

- des recommandations à intégrer dans les PLU
- un volet énergie à intégrer à l'OPAH
- des dispositifs qui peuvent être mis en œuvre adossés aux labels existants (HPE, QEB...) notamment dans les logements publics

## **Enjeu n° 3 : adapter les formes urbaines et architecturales pour préserver la qualité des paysages et des villages**

### **Objectifs opérationnels:**

#### → Etablir les règles de densification permettant d'atteindre les objectifs de maîtrise foncière et de production de logements:

Il s'agit de concevoir chaque extension urbaine de façon équilibrée entre le collectif, le groupé et l'individuel, en la rapprochant des zones déjà urbanisées pour préserver les paysages et renforcer la vie de village.

Cette approche permet également une ascension résidentielle, dans la mesure où locatif social et accession sociale sont possibles, et destinés à des ménages locaux n'ayant pas accès au marché.

#### → Mettre en valeur le patrimoine bâti existant:

Cela passe par des règles à intégrer dans les PLU ou en prévoyant un volet patrimonial à l'OPAH.

#### → Mobiliser les professionnels du Bâtiment :

- autour des techniques de construction économes ou bioclimatiques,
- autour de la filière pierre,
- reconnaître et mettre en œuvre les savoirs faire traditionnels

## **Enjeu n°4 : Etablir maintenir et suivre la politique en matière d'habitat et de foncier à l'échelle du territoire pour une cohérence d'ensemble**

### **Objectifs opérationnels**

#### **→ Respecter le cadre général de planification édicté par le SCOT**

La compatibilité avec le SCOT impose un objectif d'augmentation raisonnable de la population (+ 21% entre 2005 et 2020). Cela implique de maîtriser le développement urbain (limiter et débloquer progressivement de l'offre foncière), de recentrer le développement prioritairement sur les 5 pôles urbains identifiés et les noyaux villageois, afin d'économiser l'espace.

Cela passe également par des objectifs de production de locatifs sociaux (10% des logements créés en communes rurales, 20% en communes urbaines).

#### **→ S'inspirer du plan d'actions du CDRA**

Deux grands types d'actions sont avancés dans le CDRA dont le programme habitat foncier doit s'inspirer :

- actions habitat - foncier:
  - aides directes à la création, acquisition ou réhabilitation de logement (notamment habitat semi collectif)
  - Réalisation d'OPAH
  - Soutien à la production de logements adaptés pour personnes âgées, handicapées (voire étudiants, accueil d'urgence)
  - Soutien à des acquisitions et aménagements fonciers (logement aidé...)
  - Soutien à l'élaboration de documents d'urbanisme performants
  - Information/assistance pour les collectivités, le grand public, les professionnels du bâtiment
  - Aide aux études préalables, à la mise en place d'observatoire et à l'animation du dispositif
- actions développement durable:
  - Limiter la consommation de l'espace et préserver le patrimoine local
  - Augmenter le parc de logement (notamment social) pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes

#### **→ Etre dans l'esprit de la charte Parc Naturel Régional**

Cela implique d'aller vers des formes urbaines et architecturales adaptées

#### **→ Mettre en place un observatoire de l'habitat à l'échelle du SCOT**

#### **→ Mettre en place un dispositif d'assistance aux communes et leurs groupements**

#### **→ Elaborer un plan de communication homogène à l'échelle du Symbord relatif au logement social, aux règles de densification**

## 1.B/ Eléments de cadrage SCOT

Les éléments qui suivent servent de cadrage pour dimensionner les volumes de logements à mettre en marché, sur la période SCOT (horizon 2020) et à la première échéance PLH soit 2014.

Issus du SCOT, ils permettent un dimensionnement homogène et compatible pour les futurs PLH. Ces chiffres seront ensuite déclinés et adaptés par PLH et communes isolées.

Les tableaux qui suivent reprennent donc les orientations du SCOT, explicitées pour chacun des tableaux.

### Objectifs logements SCOT

Dans ce tableau, les orientations SCOT:

- en besoins en résidences principales basés sur les objectifs de population fixé, prenant en compte les évolutions de la taille des ménages prévisibles, et les besoins de renouvellement du parc de logements
- en matière de locatif aidé : 20% des logements créés dans les pôles urbains et 10% des logements créés dans les communes rurales.

Objectifs SCOT en résidences principales et part de locatifs sociaux		Besoins 2005- 2020 (échéance SCOT)	Quote - part 2008-2014 (échéance PLH)	Rythme annuel retenu par le SCOT
Résidences principales	Pôles urbains*	6259	2504	
	Rural*	3147	1259	
	Total	9406	3763	
Locatifs sociaux	20% en pôles urbains*	1252	500	83/ an
	10% en rural*	315	126	21/ an
	Total	1567	626	

\***Pôles urbains** = Agglomération Pontoise (Pont de Chéruy, Tignieu-Jameyzieu, Chavanoz, Charvieu Chavagneux, St Romain de Jalionas), Crémieu, Montalieu -Vercieu, Morestel, Les Avenières.

**Rural** = les autres communes.

## Localisation urbaine des nouveaux logements SCOT

Dans ce tableau, les orientations SCOT en matière de promotion de nouvelles formes urbaines selon les objectifs suivants :

- chaque commune favorisera la densification de son centre de village ou bourg, et de sa périphérie immédiate.
- chaque commune privilégiera le renouvellement et la densification des tissus urbains existants (exception faite pour les communes denses de l'agglomération pontoise).

On peut préciser également le volume de logements aidés à réaliser par type de localisation.

		Réhabilitation et Changements d'usage*	Construction dents creuses*	Extension Urbaine*	Total Lgts aidés 2008-2014
Pôles urbains	2005-2020 SCOT	1924	1743	2591	
	2008-2014 PLH (Dont locatifs aidés 20%)	770 (154)	697 (139)	1036 (207)	(500)
Rural	2005-2020 SCOT	409	631	2109	
	2008-2014 PLH (Dont locatifs aidés 10%)	164 (16)	252 (25)	844 (85)	(126)
Total		2333 24.8%	2374 25.2%	4700 50%	(626)

\*Le programme d'actions définira les moyens opérationnels pour chaque type

Ainsi le locatif aidé pourra être réparti sur les trois types de localisation. Le document d'urbanisme de chaque commune se basera sur ces règles de localisation et de répartition.

## Nombre de logements nécessitant une offre foncière

Le SCOT définit également les besoins en foncier pour la réalisation des volumes de logements. Ils serviront également de cadrage pour le Programme d'actions.

SCOT		Besoins 2005- 2020 (échéance SCOT)	Quote - Part 2008-2014 (échéance PLH)
Logements	Pôles urbains	4336 (69%)	1734
	Rural	2738 (87%)	1096
	Total	7074 (75%)	2830
Surfaces estimées (hectares)	Pôles urbains	187	75
	Rural	159	64
	Total	346*	139



## Densité et localisation urbaine: les clés de référence

### SCOT

Les « clés » de répartition SCOT	Densité urbaine			Localisation urbaine		
	Individuel pur	Groupé	collectif	Réhabilitat° Transformat° d' usage (zones U)	Dents creuses (zones U)	Extension urbaine (U, AU, NA)
Agglo Pontoise	30% maxi	30% ou +	40% et +	25 à 30% + à Pont de cheruy et chavanoz	20 à 30% + à Pont de Cheruy	40 à 55% + à Tignieu-J
Pôles urbains Villemoirieu et St Romain	30% 50%	40% 40%	30% 10%	20 à 25%	20 à 25%	50% et +
Rural	60%	40%		5 à 20%	10 à 30%	60% et +

➔ Le document d'orientation ainsi constitué, à la fois à partir des objectifs et des éléments de cadrage SCOT, et des résultats du diagnostic habitat-foncier, garantit la compatibilité entre les futurs PLH et le SCOT.

Il permet d'asseoir un programme d'actions général, au niveau du territoire SYMBORD, qui sera ensuite décliné avec les adaptations nécessaires à chacun des secteurs au niveau de chaque communauté de commune et pour les communes isolées.

# Partie 2: LE PROGRAMME D' ACTIONS

Il rassemble les déclinaisons opérationnelles issues du diagnostic, des ateliers, et des enjeux et objectifs du document d'orientation.

Chaque fiche action précise les enjeux et les objectifs de référence issus du document d'orientation, et les conditions de mise en œuvre (dispositifs et procédures opérationnels, intervenants) et de financements (partenariats et coûts financiers) de chaque action.

Un budget global répartit le budget par an et par financeur pour les 6 prochaines années correspondant à l'échéance PLH (2008-2014).

## → Un programme en 15 FICHES ACTIONS :

Fiche action n° 1: **Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs PLH et SCOT**

Fiche action n° 2: **Aider l'acquisition foncière**

Fiche action n° 3: **Réaliser un programme de 626 locatifs publics d'ici 2014**

Fiche action n° 4: **Réaliser un programme d'accession sociale d'ici 2014**

Fiche action n° 5: **Réaliser un programme de locatifs privés abordables d'ici 2014**

Fiche action n° 6: **Prévoir des petits logements avec priorité pour loger les jeunes**

Fiche action n° 7: **Créer une offre adaptée aux personnes âgées vieillissantes**

Fiche action n° 8: **Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées**

Fiche action n° 9: **Structurer un dispositif d'accueil d'urgence**

Fiche action n° 10: **Organiser le dispositif de Lutte contre l'Habitat Indigne**

Fiche action n° 11: **Intégrer les règles de densification SCOT dans les PLU**

Fiche action n° 12: **Inciter aux économies de charges de chauffage**

Fiche action n° 13: **volet énergie et volet patrimonial, Mobilisation des professionnels**

Fiche action n° 14: **Mettre en place un dispositif de suivi à l'échelle du Symbord**

Fiche action n° 15: **Appui en expertise et accompagnement des communes**

<b>FICHE ACTION N° 1</b>	<b>Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs PLH et SCOT</b>
ENJEU DE REFERENCE N° 1	<b>maîtriser la pression urbaine et l'étalement urbain (préservation des ressources foncières et des paysages)</b>
OBJECTIFS DE REFERENCE	<b>Objectif 1.1 Recentrer le développement sur les pôles urbains et les noyaux villageois et économiser l'espace</b> <b>Objectif 1.2 Favoriser le développement des pôles urbains</b>
INTITULE DE L'ACTION	<b>Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs PLH et SCOT</b>
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- estimer les capacités foncières actuelles et les comparer aux besoins définis par le programme</li> <li>- définir le foncier et le bâti stratégiques: 1 ou 2 secteurs d'urbanisation privilégiés par commune où seront localisées la quasi-totalité des capacités foncières d'accueil renforcé en secteur urbain( 90% en pôles urbains et 80% en rural).</li> <li>- modifier ou réviser les PLU en conséquence ou passer en PLU</li> <li>- donner des règles claires aux promoteurs: expliciter dans les PLU les mesures prises pour satisfaire à ces objectifs dans le PADD (taux de locatifs sociaux, formes urbaines), emplacements réservés</li> <li>- appliquer des formes urbaines plus denses notamment dans les pôles urbains: le groupé et petit collectif devront en effet représenter 50 à 70% de la construction en pôles urbains et 40% en rural</li> </ul>
MISE EN ŒUVRE - dispositif opérationnel - maître d'ouvrage - maître d'oeuvre	appui en expertise auprès des communes (voir fiche action n°15) SYMBORD conseiller habitat - foncier SYMBORD
COÛT de L'ACTION	Voir fiche action 15
FINANCEMENT - Financier - Ligne de financement - conditions	Région Rhône Alpes CDRA sur enveloppe globale voire volet habitat complémentaire

<b>FICHE ACTION N° 2</b>	<b>Aider l'acquisition foncière</b>
ENJEU DE REFERENCE N°1	<b>maîtriser la pression urbaine et l'étalement urbain (préservation des ressources foncières et des paysages)</b>
OBJECTIFS DE REFERENCE	<b>Objectif 1.1 Recentrer le développement sur les pôles urbains et les noyaux villageois et économiser l'espace</b> <b>Objectif 1.2 Favoriser le développement des pôles urbains</b>
CONTENU DE L'ACTION	Achat des terrains par les Com.Com pour les restituer ensuite à coût minoré aux bailleurs qui réalisent les opérations.
COUT et FINANCEMENT	<p>L'intervention financière des EPCI déclenche celle de la Région Le montant de la minoration n'est pas imposé par la Région.</p> <p><b>Simulation pour 50 logements par an</b></p> <p>■ <b>CCPC + CCIC + CCBR:</b>      ◇ Un budget de 351 000 €/ an (2 106 000 € pour les 6ans),      soit 10 833 € par logement pour réaliser 50 logements par an, pour lesquels une acquisition est nécessaire</p> <p>■ <b>Région Rhône-Alpes:</b> (volet foncier des PLH pour CCPC + CCIC + CCBR)      ◇ Une enveloppe de 105 300 €/an ( 631 800 € pour les 6 ans) soit 2106 € par logement et par an.</p> <p>Aide à la constitution de réserves foncières à coût minoré pour la réalisation des objectifs PLH: abondement de 30% au fonds créé par les Com.Com (351 000 X30%=105 300 €/an) plafonné à 50 €/m<sup>2</sup> de surface utile par logement.</p> <p>Cet abondement est constitué à 40% de prêt foncier à taux zéro (revient à une prise en charge des taux d'intérêts sur une durée limitée à 5 ans soit 7 800 €) et 60% de subvention d'investissement soit 97 500 €, soit une aide totale Région de 105 300 €.</p> <p>[Règle de calcul : 50 logements x 65 m<sup>2</sup>= 3250 m<sup>2</sup> ; 50 € x 3250 m<sup>2</sup>= 162 500 € par an (équivalent au plafond)]. 60% en subvention soit 97500 €; 40% soit 65000 € en prise en charge des taux d'intérêts à 4% soit 7 800 €)</p> <p>■ <b>Communes isolées:</b>      Aide Région: 3 250 €/logt, sur enveloppe globale CDRA et volet foncier complémentaire; les règles de financement sont différentes (20% en subvention et 80% en prêt à taux zéro)</p>

➔ Aide totale apportée pour l'acquisition foncière et par logement: 12 939 €

- Dont EPCI : 10833 €
- Dont Région Rhône Alpes : 2106 €

SIMULATION pour les epci		Recettes	
Dépenses			
Capital PTZ	65 000.00	Subvention Région	97 500.00
Apport personnel EPCI par (intérêts emprunt à 4%)	286 000.00 34 320.00	Intérêts emprunt à 4% Région	7 800.00
		Revente	245 700.00
total	351 000.00	Total	351 000.00
Montant de la revente compensant les intérêts d'emprunts du prêt EPCI			280 000.00 ( - 20%)

<b>FICHE ACTION N° 3</b>	<b>Réaliser un programme de 626 locatifs publics d'ici 2014 : -en financement PLUS ou PLAI</b>
ENJEU DE REFERENCE N°2	<b>diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIFS DE REFERENCE	<b>Objectif 2.1 - Renforcer l'offre en logements abordables: en locatif social (83 /an en pôles urbains, 21/an en rural), en accession sociale</b>
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un objectif global de 626 logements dont 500 en pôles urbains et 126 en rural</li> <li>- un objectif locatif public réparti par commune</li> <li>- une programmation triennale intercommunale des logements aidés dans le cadre du CLH [voir action 13 « appui en expertise »]</li> <li>- une aide financière par logement réalisé</li> </ul>
COUT et FINANCEMENT	<p style="text-align: center;"><b>Simulation pour 100 logements par an</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b><u>CCPC + CCIC + CCBR:</u></b> Aide de <b>52 €/m<sup>2</sup> habitable</b> de logement réalisé en PLUS ou PLAI. Sur le budget PLH, une enveloppe de 338 000 € /an (2 028 000 € pour 6 ans ), soit 3380 € par logement. [Règle de calcul : 100 logts x 65 m<sup>2</sup>= 6500 m<sup>2</sup> x 52 €= 338 000 € par an]</li> <li>■ <b><u>Région Rhône-Alpes</u></b> pour CCPC + CCIC + CCBR Sur volet PLH de la Région, une enveloppe de 135 200 € par an (811 200 € pour 6 ans) [Règle de calcul : <b>40% de l'objectif PLH</b> (hors PLS) soit 40 logements par an à raison de 3380 € par logement = 135 200 € par an).]</li> <li>■ <b><u>Communes isolées:</u></b> Sur le volet CDRA ou volet habitat complémentaire: 3380 €/logt réalisé en PLUS ou PLAI</li> </ul>
<p>➔ Aide totale par logement réalisé : 6760 € par logement pour les EPCI porteur de PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dont EPCI : 3380 €</li> <li>- Dont Région Rhône Alpes: 3380 €</li> </ul> <p>Et de 3380 € par logement pour les communes isolées</p> <p>➔ Une part en PLS pourra être admise au financement Com.Com dans les pôles si leur parc HLM existant se situe au-delà des 20% des résidences principales.</p>	

<b>FICHE ACTION N° 4</b>	<b>Réaliser un programme d'accession sociale ou de location accession: d'ici 2014 :</b>
ENJEU DE REFERENCE N°2	<b>diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIFS DE REFERENCE	<b>Objectif 2.1 - Renforcer l'offre en logements abordables: en locatif social (83 /an en pôles urbains, 21/an en rural), en accession sociale</b>
CONTENU DE L'ACTION	- Elle concerne les pôles urbains ou les communes disposant d'un parc locatif social de 15 % des RP (but recherché: rééquilibrer par rapport au locatif social développé, et favoriser le parcours résidentiel). - une aide financière par logement réalisé.
COUT et FINANCEMENT	<p>■ <b><u>Aide apportée par EPERGOS:</u></b> Déclenchement du pass - foncier : l'aide des EPCI et des communes isolées (via le CDRA) leur permet de déclencher le pass foncier et de choisir les ménages bénéficiaires. L'aide consiste en un portage foncier « pass – foncier » pour les primo - accédants, pendant 18 à 25 ans; achat du terrain par EPERGOS par bail à construction (aide de 30 000 à 40 000€ maxi)</p> <p>■ <b><u>CCPC + CCIC + CCBR via le CDRA</u></b> Une aide de 2000 € par logement en accession sociale, et de 3000 €/logt en location-accession, via le CDRA. Aide applicable aux communes ayant plus de 15% de logements sociaux Aide octroyée uniquement sur les logements destinés aux primo - accédants venant d'un logement HLM des communes concernées.</p> <p>■ <b><u>Communes isolées:</u></b> Même dispositif par le CDRA (aide mobilisable pour ce type d'action)</p>
➔ cet objectif vient en complément de l'objectif des 626 logements locatifs.	

<b>FICHE ACTION N° 5 ( + actions 8 et 13)</b>	<b>Réaliser un programme de logements locatifs privés abordables d'ici 2014, complémentaire au programme public</b>
ENJEU DE REFERENCE N°2	<b>diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIFS DE REFERENCE	<b>Objectif 2.1 - Renforcer l'offre en logements abordables: en locatif social (83 /an en pôles urbains, 21/an en rural), en accession sociale</b>
CONTENU DE L' ACTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lancement d' un <b>dispositif incitatif de production privée en logements abordables</b> (OPAH avec l' Anah et la Région RA)</li> <li>- Une <b>aide EPCI</b> complémentaire à celle de l' Anah</li> </ul>
COUT et FINANCEMENT	<p><b>◇ Une OPAH par EPCI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude: coût indicatif par EPCI entre 20000 et 30 000 € ( subventionnée à 30% par l' Anah)</li> <li>- Animation (3ans): par EPCI, de 30 000 à 60 000 €/an par OPAH ( subventionnée à 30% par l' Anah )</li> </ul> <p><b>Les communes isolées pourront se rattacher à la CCIC_ ( à préciser dans la convention d'OPAH )</b></p> <p><b>Un appel d'offre est nécessaire pour le choix de l'équipe d'étude et d'animation.</b></p> <p style="padding-left: 20px;"><b>■ <u>EPCI ou communes isolées:</u></b></p> <p style="padding-left: 20px;">Une aide de 10% (2650 € par logement) complémentaire à celle de l' Anah pour les logements conventionnés et les PST ...</p> <p style="padding-left: 20px;"><b>■ <u>Région Rhône Alpes :</u></b></p> <p style="padding-left: 20px;">Les aides suivantes de la Région ne sont pas conditionnées par l'existence d'un PLH. Les EPCI et les communes isolées sont donc éligibles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>CDRA +volet habitat complémentaire:</b> financement sur étude et animation possible sur enveloppe CDRA</li> <li>- <b>prime « jeunes »:</b> 2300 € pour T1 et T2 et 3100 € pour T3 et +; (le logement doit être sous mandat de gestion CLAJJ)</li> <li>- <b>prime « démunis »:</b> idem prime « jeunes » : le logement doit être sous mandat de gestion SIRES</li> <li>- <b>subvention « loyer maîtrisé »:</b> 5% du montant des travaux TTC plafonnée à 750 € par logement à loyer maîtrisé (conventionné ou intermédiaire)</li> </ul>
(à vérifier) ←	<p>➔ Objectifs en logements à définir (étude d'OPAH) avec l' Anah, et adossés à la fiscalité</p> <p>La procédure OPAH permet de répondre à plusieurs actions du programme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ACTION 5 Locatif privé à loyer maîtrisé (conventionné, intermédiaire)</li> <li>- ACTION 8 Maintien à domicile des personnes âgées et Adaptation du logement au handicap</li> <li>- ACTION 13 Maîtrise des charges de chauffage/ énergies renouvelables et Techniques de réhabilitation du patrimoine</li> </ul>

<b>FICHE ACTION N° 6</b>	<b>Prévoir des petits logements dans les programmes sociaux, avec priorité sur les attributions pour les jeunes</b>
ENJEU DE REFERENCE N°2	<b>diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIF DE REFERENCE	<b>Objectif 2.2 - Répondre aux besoins liés à l'évolution sociologique et démographique: 1er logement des jeunes, adaptation au vieillissement</b>
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aide de la commune ou de l'EPCI pour la mise en œuvre du « pass – foncier » destiné aux primo accédants (voir action 4)</li> <li>-sur les opérations financées par un collecteur 1%, croisement des listes collecteur - commune afin de favoriser l'octroi aux jeunes salariés locaux</li> <li>- resserrer le partenariat avec les établissements d'enseignement</li> <li>- resserrer le partenariat Mission locale - permanences d'information logement, pour les dispositifs « jeunes » ( CLAJ, loca - pass ).</li> </ul>
COUT et FINANCEMENT	- aide de la commune ou de l'EPCI pour la mise en œuvre du « pass – foncier » destiné aux primo accédants : cette aide reste à définir (action 4).
<p>➡ Les autres volets de cette action relèveront de la mission du conseiller habitat – foncier SYMBORD, et de la permanence d'info logement assurée par H&amp;D Conseils.</p>	



<b>FICHE ACTION N° 7</b>	<b>Créer une offre adaptée aux personnes âgées vieillissantes</b>
ENJEU DE REFERENCE N°2	<b>diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIF DE REFERENCE	<b><u>Objectif 2.2</u> - Répondre aux besoins liés à l'évolution sociologique et démographique: 1er logement des jeunes, adaptation au vieillissement</b>
CONTENU DE L'ACTION	<p>Créer une offre de logements adaptée aux personnes âgées vieillissantes (au handicap, proche des équipements et services), une offre intermédiaire entre le domicile actuel et la maison de retraite (appartements en centres bourgs, unités de vie, hébergement collectif)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retenir pour cette offre nouvelle le principe de la <b>pré - adaptation</b> dès la construction, selon le dispositif suivant :</li> <li>- participation au financement du surcoût par le CDRA et ou l'EPCI ;</li> <li>- définition d'un cahier des charges en partenariat avec la CAPEB</li> <li>- délivrance du label « logement pour tous »</li> </ul>
COUT et FINANCEMENT	<p>Prime apportée par la Région sur l'enveloppe <b>CDRA</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- retenir une opération emblématique par EPCI et une sur l'ensemble des communes isolées; cette aide peut être abondée par les EPCI ou la commune isolée.</li> </ul> <p>3 niveaux de primes possibles pour obtenir le label « logement pour tous »:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Niveau 1 (Prime de 750 €)</u> Tolérance de quelques marches, Bac à douche extra-plat, Electricité/commandes, Accessibles, Portes de 80 cm min, 1 WC accessible</li> <li>- <u>Niveau 2 Idem niveau 1 + (Prime de 2 300 €) :</u> Aucune tolérance de marches, Largeurs de circulation adaptées, Volets roulants électriques, Aire de vie extérieure accessible ..</li> <li>- <u>Niveau 3, Idem niveau 2 + (Montant prime à définir) :</u> Equipements spécifiques (domotique, ergothérapie), sécurisation du logement, Hauteur des fenêtres adaptée à la position assise, Lisibilité tactile (revêtement), Lisibilité visuelle (cloisons)</li> </ul>
<p>➔ La prime reste à définir sur l'enveloppe CDRA et les EPCI, et le niveau 3.</p>	

<b>FICHE ACTION N° 8</b>	<b>Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées</b> Voir fiche action 5
--------------------------	---

<b>FICHE ACTION N° 9</b>	<b>Structurer un dispositif d'accueil d'urgence</b>
ENJEU DE REFERENCE N°2	<b>diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIF DE REFERENCE	<b>Objectif 2.2 - Répondre aux besoins liés à l'évolution sociologique et démographique: multiplication des familles mono parentales, ménages en difficulté</b>
CONTENU DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser 2 à 3 logements d'urgence ou temporaires sur la CCIC</li> <li>- Connaître les hôtels mobilisables (réseau d'hôtels)</li> <li>- Mettre en place une commission sociale au sein de chaque Comité Local de l'Habitat, et un point d'accueil et d'accompagnement</li> </ul>
COUT et FINANCEMENT	<p>Logements d'urgence : Financement PLAi DDE + volet habitat complémentaire CDRA éventuellement.</p> <p>Pour les autres points, se rapprocher de la CCPC : voir exemple secrétariat permanent CCPC</p>

➔ Vérifier que le financement Etat DDE sera seul suffisant.

<b>FICHE ACTION N° 10</b>	<b>Organisation locale du dispositif départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne « LHI »</b>
ENJEU DE REFERENCE N°2	<b>diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIF DE REFERENCE	<b><u>Objectif 2.3</u> - Lutter contre l'habitat indigne</b>
CONTENU DE L'ACTION	définir les personnes relais pour le repérage des situations
COUT et FINANCEMENT	Mise en œuvre et financement prévus dans le futur dispositif départemental « LHI » à venir.
<p>➔ pas d'incidence financière à envisager pour les EPCI</p>	

<b>FICHE ACTION N° 11</b>	<b>Intégrer les règles de densification SCOT dans les PLU</b>
ENJEUX DE REFERENCE N°2 et 3	<b>2- diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b> <b>3- adapter les formes urbaines et architecturales pour préserver la qualité des paysages et des villages</b>
OBJECTIF DE REFERENCE	<b><u>Objectif 3.1</u> - Etablir les règles de densification permettant d'atteindre les objectifs de maîtrise foncière et de production de logements</b>
CONTENU DE L'ACTION	Venir en appui auprès des communes lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme
COÛT et FINANCEMENT	<b>Mise en œuvre:</b> appui en expertise (voir action 15) <b>Financement:</b> CDRA
<p>➡ un enjeu très important, une action prioritaire</p>	

<b>FICHE ACTION N° 12</b>	<b>Inciter aux économies de charges de chauffage</b>
ENJEUX DE REFERENCE N°2	<b>2- diversifier les produits logements pour s'adapter aux besoins liés à l'évolution</b>
OBJECTIF DE REFERENCE	<b>Objectif 2.4- Construire des logements économes en charges</b>
CONTENU DE L'ACTION	Aider une ou deux opérations emblématiques en locatifs sociaux publics, en lien avec une action de communication,
COUT et FINANCEMENT	<p>Une aide pour atteindre le label QEB « très performant » ou « basse consommation » par logement public social construit:</p> <p>■ <b>Région Rhône Alpes:</b> Aide hors volet PLH car non territorialisée, (un cadrage est nécessaire en amont avec les bailleurs concernés car le surinvestissement est important)</p> <p><b>Prime qualité environnementale « QEB » parc public:</b> aide au surinvestissement QEB</p> <p>◇ niveau « très performant »: 6 €/m<sup>2</sup> soit 2380 € par logement [calcul: 35% du surinvestissement avec un plafond de 35 €/m<sup>2</sup>]</p> <p>◇ niveau « basse consommation » 22 €/m<sup>2</sup> soit 7140 € par logement [calcul: 40% du surinvestissement avec un plafond de 70 €/m<sup>2</sup> (moitié ADEME, moitié Région)]</p>
<p>➔ une aide complémentaire des Com.de Communes peut être décidée</p>	

<b>FICHE ACTION N° 13</b>	<b>volet énergie et volet patrimonial de l'OPAH Mobilisation des professionnels par l'OPAH Voir FICHE ACTION N° 5</b>
---------------------------	---

<b>FICHE ACTION N° 14</b>	<b>Mettre en place un dispositif de suivi à l'échelle du Symbord</b>
ENJEUX DE REFERENCE N°4	<b>Etablir, maintenir et suivre la politique en matière d'habitat et de foncier à l'échelle du territoire pour une cohérence d'ensemble</b>
OBJECTIFS DE REFERENCE	<b>Objectif 1.1 Respecter le cadre général de planification Objectif 1.2 Mettre en place un observatoire de l'habitat à l'échelle du SCOT Objectif 1.3 Mettre en place un dispositif d'assistance aux communes et leurs groupements</b>
CONTENU DE L'ACTION	<b>14a: Une commission habitat - foncier Symbord</b> rassemblant les présidents des CLH <b>14b: Un Tableau de bord annuel habitat – foncier Symbord</b> - Disposer des analyses de données nécessaires au suivi - évaluation de la politique locale de l'habitat (suivi annuel des indicateurs de l'étude et des PLH) - Améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence des actions (PLH/SCOT) Favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat Volet communication sur les thématiques liées au logement (formes urbaines, logement social...)
COUT et FINANCEMENT	<b>Mise en œuvre: SYMBORD</b> <b>Financement: CDRA</b> voire volet habitat complémentaire

➔ Un enjeu central et une action prioritaire, garante de la cohérence d'ensemble de la politique de l'habitat et du foncier et donc de la compatibilité avec le SCOT.

<b>FICHE ACTION N° 15</b>	<b>Mettre en place un appui en expertise et un accompagnement des communes</b>
ENJEUX DE REFERENCE N°4	<b>Etablir, maintenir et suivre la politique en matière d’habitat et de foncier à l’échelle du territoire pour une cohérence d’ensemble</b>
OBJECTIFS DE REFERENCE	<b>Objectif 1.1 Respecter le cadre général de planification</b> <b>Objectif 1.2 Mettre en place un observatoire de l’habitat à l’échelle du SCOT</b> <b>Objectif 1.3 Mettre en place un dispositif d’assistance aux communes et leurs groupements</b>
CONTENU DE L’ACTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ organiser le partenariat en amont des opérations: <ul style="list-style-type: none"> <li>- avec les bailleurs (définir le programme en fonction des besoins recensés, en insistant sur la mixité sociale), et les conditions de financements (foncier, aides liées au PLH..)</li> <li>- avec les collecteurs 1% (définir les conditions de financement, de réservation et permettre la mise en commun des listes de demandeurs),</li> <li>- avec les promoteurs privés pour leur faire connaître, à travers le document d’urbanisme, les règles d’urbanisation liées à la politique locale de l’habitat..</li> </ul> </li> <li>→ aider les communes à intégrer dans leur document d’urbanisme les règles nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH, voire à négocier avec les opérateurs</li> <li>→ rechercher les conditions objectives d’équilibre financier des opérations (faisabilités financières amont)</li> <li>→ former - informer sur les dispositifs et pratiques opérationnels (OPAH, PLU, SCOT, PALDI, ...) et notamment sur les pratiques foncières</li> </ul>
COUT et FINANCEMENT	1 poste : 40 000 € par an Mise en œuvre: SYMBORD Financement: CDRA voire volet habitat complémentaire
<p>➡ La cheville ouvrière essentielle de la réalisation des objectifs (en régie, ou en partenariat avec un partenaire extérieur spécialisé)</p>	