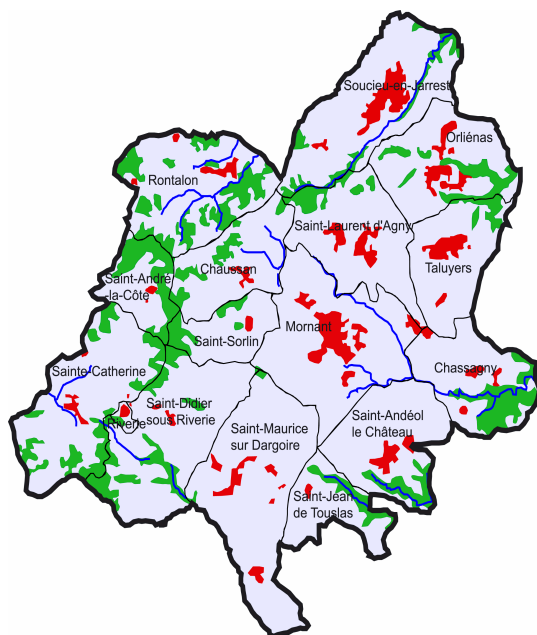


Programme Local de l'Habitat

Communauté de communes du Pays Mornantais

Phase 2 – La définition des objectifs stratégiques du PLH

Version adoptée par délibération du Conseil Communautaire le 04/03/2008



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS

Le Clos Fournereau

Route de St Laurent d'Agnay - 69440 MORNANT

Tél. : 04 78 44 72 42 – Fax : 04 78 44 08 80

mail : copamo@cc-paysmornantais.fr

web : www.cc-paysmornantais.fr



Mars 2008

Préambule

L'objectif du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est de permettre à tous de se loger décemment, tout en favorisant un développement harmonieux de la COPAMO.

L'énoncé des principes et d'objectifs s'appuie sur le diagnostic et le travail en ateliers, pour formaliser les axes de la politique intercommunale en matière d'habitat et d'action foncière.

Outil de programmation en cohérence avec les documents cadres d'urbanisme et d'aménagement (SCOT de l'Ouest Lyonnais), il s'impose aux documents d'urbanisme réglementaires (Plan Local d'Urbanisme ou POS) afin de traduire concrètement sur les différentes communes de la COPAMO les orientations déterminées.

Le P.L.H. doit également prendre en compte les besoins répertoriés dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Il conviendra de veiller à l'amélioration de la qualité du parc de logements et d'assurer une offre d'hébergement suffisante et adaptée à la diversité des besoins.

Le P.L.H. doit permettre l'émergence d'une offre que le marché ne produit pas ou peu. C'est une question de solidarité. Il est en effet indispensable de contrecarrer la hausse des coûts liés à l'habitat, qui génère pour un nombre croissant de personnes, des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement et abîme lourdement leurs possibilités de choix.

Par ailleurs, le P.L.H. se déclinant à l'échelle de chaque village du Pays Mornantais, il doit tenir compte des réalités et des potentialités de chaque commune afin de déterminer des modes d'intervention appropriés et efficaces. Cependant, les valeurs de mixité et de diversité des types et statuts de logements visant à un développement équilibré de la COPAMO, devront être partout appliquées. D'autre part, le P.L.H. s'inscrivant sur une période pluriannuelle de 6 ans, il s'avère essentiel d'analyser en continu les évolutions des marchés de l'habitat, d'évaluer la pertinence des actions engagées, de suivre la réalisation des projets, voire de prendre des initiatives nouvelles.

La prise en compte des contextes institutionnels, législatifs et socio-économiques sera essentielle pour atteindre les objectifs du P.L.H.

Répondre aux attentes des habitants du Pays Mornantais et accroître l'attractivité de ce territoire nécessitera la mobilisation de l'ensemble des acteurs agissant dans les domaines du logement et du foncier. La large concertation engagée tout au long de la démarche d'élaboration du P.L.H. a permis l'édification d'un partenariat solide et de qualité au service d'objectifs partagés.

SOMMAIRE

I. Approche des besoins en logements et fonciers à l’horizon 2013	P 6 à 13
II. Enjeux majeurs identifiés	P 14 à 20
Atelier N° 1 : Offre et demande	P 14
Atelier n° 2 : Populations spécifiques	P 15
Atelier n° 3 : Qualification et requalification du parc	P 16
Atelier n° 4 : La problématique foncière	P 17
III. Les orientations et objectifs stratégiques	P 20 à 35
<u>Orientation n° 1 :</u> Mettre en place une politique foncière active pour mobiliser et gérer les ressources foncières	P 22 à 26
<u>Orientation n° 2 :</u> Rechercher de nouveaux équilibres en diversifiant et en rééquilibrant l’offre en logements	P 27 à 30
<u>Orientation n° 3 :</u> Participer à un développement du territoire qualitatif et durable	P 31 à 32
<u>Orientation n° 4 :</u> Réussir le P.L.H. par la mise en place d’un dispositif opérationnel de suivi-animation-évaluation-observation de la politique locale de l’habitat	P 33 à 35

I. APPROCHE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS A L'HORIZON 2013

→ 1999 : 23 628 habitants.

→ Une croissance soutenue entre 1999 et 2006, liée au solde naturel et l'apport migratoire : + 1,2 %/an.

→ Un desserrement des ménages générant une augmentation des besoins en logements :

2,4 en 2013.

2,2 en 2020.

Projection démographique à l'horizon 2013 :

Une hypothèse sous le signe de la croissance Le calcul du point d'équilibre se fait par rapport aux deux derniers recensements généraux de la population (1990-1999), car il s'agit des seules données complètes issues du recensement général de la population.

Population 1999	Population à l'horizon 2013 avec 1,4 % d'accroissement démographique par an
23 628 habitants	28 684 habitants Soit + 5 056

Le calcul du point d'équilibre se fait par rapport aux deux derniers recensements généraux de la population (1990-1999), car il s'agit des seules données complètes issues du recensement général de la population.

Les besoins en logements de la population de 1999

Le point d'équilibre à atteindre

Méthode du point d'équilibre

Le point d'équilibre correspond au nombre de logements nouveaux qu'il aurait fallu réaliser dans un intervalle de temps, en dehors de tout mouvement démographique, c'est-à-dire si la population n'avait pas changé.

Un logement nouveau peut correspondre en réalité aux 4 types de besoins suivants :

→ **Le renouvellement ou remplacement de logements** : qui se mesure sur une période par comparaison entre les constructions de nouveaux logements et la variation du stock (changement d'affectation d'un logement, regroupement de plusieurs petits logements...).

→ **L'évolution du Parc des résidences secondaires et des logements vacants** :

Transformation de résidences principales en résidences secondaires. Il s'agit de compenser la disparition de résidences devenues vacantes ou transformées en résidences secondaires.

→ **Le desserrement des ménages** : Il se traduit par la réduction du nombre moyen d'occupants par ménage.

→ **La croissance démographique** : Elle provient de l'excédent des naissances sur les décès et du solde migratoire.

Le Point d'équilibre

- Le renouvellement ou le remplacement des logements disparus 492
- La variation du nombre de RS et LV -275
- Le desserrement des ménages 355

Point d'équilibre	572
--------------------------	------------

Logements nécessaires pour le maintien de la population.

Cet objectif a été dépassé fin 2005 avec 1 079 logements autorisés.

BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2013

Hypothèse retenue :

-Croissance démographique à + 1,4 % par an avec un desserrement des ménages à 2,4.

Croissance démographique à l'horizon 2013	1,4 % par an
Desserrement des ménages	2,4
Evolution démographique	+ 5 056
Besoins en logements	2 107 + 572
	2 679

Entre 1999 et 2005 : 1 079 logements autorisés (154 logements par an)

Besoins de logements produits 2007-2013 sur les 6 ans	1 600
Nombre de logements à produire par an	267

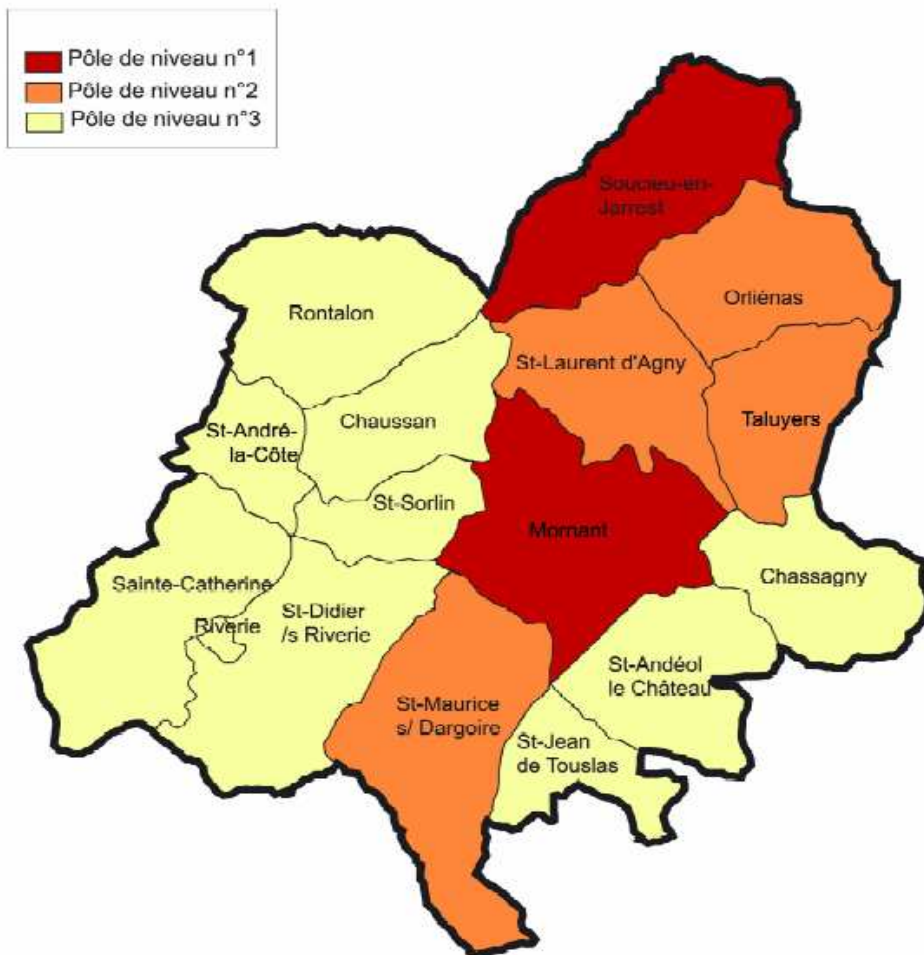
BESOINS EN FONCIER EQUIPE POUR LA PERIODE 2007-2013

Production à 10 % dans le bâti existant et 90 % en construction neuve pure.

Les objectifs de diversification pour chaque « niveau » des communes :

	Habitat individuel (800 m2)	Habitat groupé (400 m2)	Habitat collectif (150 m2)
Pôles niveau 1	25 %	45 %	30 %
Pôles niveau 2	25 %	45 %	30 %
Pôles niveau 3	40 %	35 %	25 %
COPAMO	30 %	40 %	30 %

DEFINITION DES POLES



BESOINS EN FONCIER EQUIPE SUIVANT LES HYPOTHESES

Evolution démographique	+ 1,4 % par an
Nombre de personnes/ménage	2,4
Besoins en logements produits 2007-2013	1 600
Nombre de constructions neuves	1 440
Nombre de constructions neuves par an	240
Nombre de logements individuels	432
	345 600 m2
Nombre de logements groupés	576
	230 400 m2
Nombre de logements collectifs	432
	64 000 m2
Besoins en fonciers	64,1 ha

II. ENJEUX MAJEURS IDENTIFIES

La concertation autour du P.L.H. a été menée en particulier par l'organisation des **4 ateliers thématiques** avec les différents partenaires.

Autour des élus, ont été invités les professionnels et les acteurs fortement impliqués dans le domaine du logement : bailleurs publics, représentants des bailleurs privés (CNAB – notaires – FNAIM), constructeurs, organismes à vocation sociale, chambres consulaires, établissements publics (EPORA, Conseil Général, ETAT, Conseil Régional, CAUE...).

Ces ateliers ont eu un triple objectif :

- ⇒ **Enrichir le diagnostic réalisé par la connaissance et l'expertise des acteurs du logement,**
- ⇒ **Permettre des échanges et préfigurer une concertation durable entre tous les partenaires,**
- ⇒ **Participer activement à l'élaboration des objectifs du P.L.H.**

Atelier N° 1 : Offre et demande

Définir les besoins actuels en matière de logements afin de permettre à toutes les catégories de ménages de trouver un logement décent et adapté à leurs attentes.

Constats	Problématiques	Enjeux
. Un parc locatif peu représenté (25,2 %)	. Manque de logements locatifs - Logements sociaux et très sociaux - Parc locatif insuffisant et mal réparti sur le territoire.	. Rééquilibrer le parc social locatif selon les secteurs.
. Un parc locatif social peu présent (3,4%)	. Rechercher une adéquation entre l'offre et la demande : quantifier les besoins.	. Nécessité de développer un partenariat fort entre les communes, la COPAMO et les bailleurs sociaux.
. Un parc privé ancien dont la part du locatif à loyer maîtrisé est quasi inexistante.	. Produire davantage des logements locatifs à loyers maîtrisés.	. Produire une offre de logements locatifs bien diversifiée, devant prendre en compte les revenus des ménages.

Atelier N° 2 : Populations spécifiques

Produire une offre diversifiée de logements aux besoins des populations spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes décohabitants, personnes défavorisées, gens du voyage...

Constats	Problématiques	Enjeux
. Un déficit d'offre en particulier de logements adaptés face aux processus de vieillissement et aux jeunes décohabitants.	. Le vieillissement de la population est à prendre en compte : adaptation des logements. . Il manque des logements pour les jeunes décohabitants.	. La production de logements doit prendre en compte, la création de logements accessibles dans le parc existant et la production nouvelle.
. Personnes fragiles que le marché de l'habitat tend à écarter. . Déficit d'offre de logements d'intégration et d'hébergements spécifiques.	. Prendre en compte les besoins de certaines catégories de personnes en difficulté.	. Développer un parc de logements pour les situations de précarité sociale ou économique.
. Difficultés rencontrées à la sédentarisation des gens du voyage.	. La sédentarisation reste une compétence communale, toutefois le P.L.H. doit l'intégrer par rapport aux priorités de l'Etat.	. Trouver des solutions adaptées (localisation type de logements, parcours d'insertion).
	. Proposer un accompagnement social aux ménages en difficulté afin de leur donner toutes les chances de réussite dans leur démarche d'insertion.	. Travailler en lien avec l'ensemble des partenaires sociaux.

Atelier N° 3 : Qualification et requalification du Parc

Composer un habitat durable en proposant un habitat économe, de qualité, et qui valorise les caractéristiques qui font l'identité et l'attractivité de la COPAMO.

Constats	Problématiques	Enjeux
. Un habitat ancien et souvent vétuste.	. Une conception architecturale souvent bloquée par des problèmes de coût et de mentalité. . Les programmes des constructeurs soumis aux contraintes financières ne garantissant pas toujours la qualité et l'innovation architecturale. . Le coût du foncier qui grève la qualité de la construction.	. Mise en place d'actions pédagogiques pour influencer sur le comportement des professionnels et des ménages.
. De nombreux bâtiments anciens et vacants dans les communes rurales.	. Mettre sur le marché de nouveaux logements locatifs. . Mise en valeur du patrimoine bâti.	. Aider les communes rurales à réhabiliter les bâtiments anciens présentant un intérêt économique, social et architectural.
. La qualité des opérations d'urbanisme, d'aménagement et de réhabilitation reste encore insuffisante.	. Produire un habitat innovant en utilisant des matériaux performants. . Initier une consommation raisonnée de la ressource foncière.	. Favoriser l'utilisation des matériaux allant dans le sens des économies d'énergie. . Requalifier le Parc privé. . Revaloriser le Parc social existant. . Diversifier les densités de l'habitat et les formes d'habitat alternatives.

Atelier N° 4 : La problématique foncière

- *Mobiliser les ressources foncières en déterminant les conditions d'utilisation du gisement des terrains destinés à l'habitat.*
- *Définir les modalités permettant la production d'un habitat à usage social.*

Constats	Problématiques	Enjeux
. Mauvaise connaissance du gisement foncier.	. Une ressource foncière qui est mal quantifiée et pas analysée.	. Repérage des gisements fonciers mobilisables dans la durée du P.L.H. pour une production habitat. . Mise en place d'une politique foncière. . Créer un Observatoire.
. Aucune organisation de la maîtrise du foncier.	. Un établissement public semble nécessaire pour permettre la production de logement social et pour faire du portage foncier pour les prochains programmes.	. Contractualisation dans le cadre du P.L.H. avec EPORA ? (convention)
. La charge foncière reste un obstacle pour les opérateurs.	. Concilier l'investissement privé et public dans l'intérêt du Territoire.	. Favoriser le Partenariat. . Mettre en place des subventions pour l'équilibre des opérations.
. Un habitat individuel prépondérant : 78 % du Parc.	. Maîtriser l'étalement urbain. . Le coût induit par l'Habitat individuel reste élevé pour la collectivité et pour l'occupant.	. Economiser l'espace - Proposer de nouvelles formes d'habitat - Travailler à la cohérence des documents d'urbanisme à l'échelle de la COPAMO.

Ces ateliers ont permis de poser les questions essentielles relatives aux pistes du travail issues du Diagnostic.

Le débat a fait apparaître des problématiques et des enjeux majeurs :

- ⇒ **L'obligation d'initier une vraie politique de maîtrise foncière à l'échelle de la COPAMO.**
- ⇒ **Un marché de l'accession qui génère une ségrégation à la fois sociale et spatiale, pouvant accentuer des déséquilibres socio-économiques importants,**
- ⇒ **L'urgence de produire un habitat équilibré en nombre et en usage, entre requalification et production nouvelle,**
- ⇒ **La nécessité de produire une offre diversifiée de logement, par la mobilisation du parc privé et le développement du parc social public,**
- ⇒ Mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et foncier indispensable pour l'analyse dans la durée du marché du logement et du foncier.
- ⇒ Une action pédagogique forte et nécessaire sur l'habitat durable.

L'offre nouvelle devra contribuer à composer un habitat durable, économe, correspondant aux revenus des populations et adapté aux conditions sociales (vieillesse de la population et desserrement des ménages).

Plusieurs thèmes ont été abordés de manière récurrente :

- ⇒ Mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et foncier indispensable pour l'analyse dans la durée du marché du logement et du foncier.
- ⇒ Une action pédagogique forte et nécessaire sur l'habitat durable.

III. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS STRATEGIQUES

A l'issue de cette phase de concertation, et avant de déterminer un plan d'actions pour les années 2008-2013, il convient de soumettre aux élus des orientations et objectifs stratégiques, tels qu'ils apparaissent à ce stade du P.L.H.

L'ensemble des démarches de concertation avec les acteurs a mis en évidence la nécessité d'une **politique foncière affirmée pour permettre la production d'un habitat plus diversifié correspondant aux objectifs de la COPAMO.**

C'est par une intervention foncière ciblée que la collectivité permettra, l'établissement d'une offre à usage sociale adaptée aux enjeux et aux modes de vie : localisation des programmes, répartition entre location et accession sociale, diversité des loyers souhaitables, complémentarité entre le parc public et privé.

Au vu du parc de logements actuellement disponible, **un effort sensible doit être accompli pour augmenter la part de l'habitat locatif** dans la production à programmer annuellement et afin de permettre des parcours résidentiels souples et complets d'une part, et une offre de logements pour les ménages à revenus modestes, d'autre part il est nécessaire de développer principalement la part de logements à usage social.

La définition des objectifs stratégiques s'articule autour de 4 axes prioritaires :

- A) Mettre en place une politique foncière active pour mobiliser et gérer les ressources foncières.***
- B) Rechercher de nouveaux équilibres en diversifiant et en rééquilibrant l'offre de logements.***
- C) Participer à un développement du Territoire qualitatif et durable.***
- D) Réussir le P.L.H. par la mise en place d'un dispositif opérationnel de suivi-animation-évaluation-observation de la politique de l'habitat.***

Orientation N° 1 : Mettre en place une politique foncière active pour mobiliser et gérer les ressources foncières

Les objectifs de développement de l'offre de logements sur la COPAMO commandent une nécessaire mobilisation des ressources foncières.

La boîte à outils (technique, conventionnelle et financière) devra être utilisée de manière à répondre à cet enjeu essentiel.

La politique déclinée en matière d'habitat doit en conséquence s'inscrire dans une logique de consommation raisonnée du foncier.

→ Initier une consommation raisonnée de la ressource foncière.

Les choix en matière d'implantation des secteurs d'habitation doivent tendre vers une densification des espaces déjà urbanisés par l'utilisation des « dents creuses » des villages. Dans le même esprit, les opérations d'acquisition-amélioration seront soutenues dans l'ensemble des communes de la COPAMO. Cela rejoint par ailleurs l'objectif de rééquilibrage de l'offre.

La captation d'opportunités immobilières et foncières, afin de produire des logements sociaux dans les secteurs urbanisés des communes possédant commerces et services, pourra s'envisager par la mise en place **du droit de préemption urbain, la création de réserves** et l'utilisation des **nouveaux outils mis en place dans le cadre de la loi E.N.L.**

→ **Déterminer les besoins fonciers pour réaliser le P.L.H.**

Les besoins en foncier seront analysés sur le court et long terme : la localisation du logement social appelle une double remarque :

- D'une part, elle se doit d'être attentive à une bonne accessibilité physique des services, des commerces et moyens de transports afin de favoriser une bonne insertion dans la vie de la communauté.
- D'autre part, le souci de répartition équilibrée de la mixité sociale conduit à faire porter l'effort de création nouvelle d'habitat à coûts maîtrisés, sur tous les secteurs qui en sont particulièrement dépourvus, y compris les communes rurales.

Une économie foncière importante pourrait être réalisée en privilégiant la réutilisation du foncier des zones déjà urbanisées (terrains encore libres, friches, reconquête de la vacance...).

On pourrait effectuer une répartition complémentaire en fonction d'une typologie des habitats concernés.

	Habitat individuel (800 m2)	Habitat groupé (400 m2)	Habitat collectif (150 m2)
Pôles niveau 1	25%	45%	30%
Pôles niveau 2	25%	45%	30%
Pôles niveau 3	40%	35%	25%
COPAMO	30%	40%	30%

L'effort de captation du foncier devra donc porter prioritairement sur le foncier à recycler – faute de quoi, c'est l'urbanisation nouvelle, donc en partie l'étalement urbain qui l'emportera.

Dans tous les cas, le P.L.H. doit orienter la construction neuve vers les secteurs déjà urbanisés, en utilisant le recyclage de foncier libérable (friches), voire le renouvellement urbain d'emprises occupées par un habitat dégradé.

→ **Recenser le foncier et l'analyser**

Une connaissance approfondie du gisement foncier reste indispensable.

Il importe d'analyser :

- Les caractéristiques structurelles du foncier, de ses usages et de ses évolutions.
- La consommation nouvelle et le « recyclage » foncier, localisation, rythmes...

Cette démarche sera complétée par la mise en place d'une observation pérenne du foncier à l'échelle de la COPAMO.

→ **Assurer une liaison avec les documents de planification**

- Compatibilité avec le SCOT de l'Ouest lyonnais.
- Décliner la politique de l'habitat à l'échelon des documents d'urbanisme : POS – PLU.

Au-delà de l'obligation de compatibilité avec le P.L.H. qui est faite aux documents d'urbanisme, le P.L.U. reste un levier indispensable pour préciser les conditions permettant de construire ou de renouveler l'existant, afin que l'habitat réponde aux caractéristiques souhaitées.

→ **Permettre la bonne utilisation des outils opérationnels de l'action foncière**

Ceux-ci permettront de planifier, de gérer et de mobiliser ...

Les fiches d'actions du programme, préciseront les outils propres à chacune d'entre elles.

Une concertation entre EPORA et la COPAMO, pourrait déboucher sur un portage du foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du P.L.H.

Orientation N° 2 : Recherche de nouveaux équilibres en diversifiant et en rééquilibrant l'offre en logements

Répondre aux besoins quantitatifs en matière de logement tout en atténuant les déséquilibres existants dans la COPAMO. Le diagnostic confirme que la forte hausse des coûts liés à l'habitat entraîne l'exacerbation des tensions sur l'ensemble des segments du marché de l'habitat.

→ Accroître l'offre locative et diversifier le parc en accession

Le P.L.H. doit viser à l'accroissement du parc de logements locatifs tout en promouvant la mixité des statuts (locataire/propriétaire) dans l'ensemble des opérations significatives d'habitat. Les communes devront, en outre, traduire cet objectif de mixité dans leurs documents d'urbanisme.

Le diagnostic montre qu'une ségrégation croissante s'opère chez les accédants à la propriété du fait de la hausse des prix de l'immobilier. Certaines communes ne sont plus accessibles qu'à des ménages disposant de revenus élevés.

Ce phénomène génère un vieillissement des secteurs concernés, et un départ des ménages moins aisés (plus jeunes) vers d'autres secteurs beaucoup moins chers.

Le P.L.H doit pouvoir atténuer ce déséquilibre, en proposant de plus petites parcelles dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC-lotissements communaux...) favorisant la venue de familles de primo-accédants.

Le nouveau dispositif P.S.L.A. (Prêt Social Location Accession) devra être soutenu afin d'offrir à des familles modestes de nouvelles alternatives.

Un travail de sensibilisation sera mené auprès des élus, des investisseurs et promoteurs.

→ Renforcer la production de logements à vocation sociale et de logements à loyers maîtrisés

La COPAMO doit concentrer ses efforts sur la production de logements locatifs sociaux pour tendre dans la durée à rattraper le retard mis en évidence. Ces logements seront trouvés dans les parcs publics comme privés et en réhabilitation comme en construction neuve.

- Le logement social en accession devra être développé afin de satisfaire au besoin de décohabitation des jeunes et de favoriser la mobilité dans les parcs locatifs.

La production de logements sociaux destinés aux ménages à revenus modestes, indispensables à la décongestion du marché sera encouragée sur le territoire.

Une mixité des types de logements à loyer maîtrisé au sein des opérations nouvelles sera encouragée.

En corollaire, la politique foncière de la COPAMO devra permettre la constitution de réserves en faveur de la production d'habitat social en s'appuyant notamment sur la création de zones mixant logements, commerces et services.

Les logements privés sociaux (PST – conventionnés – intermédiaires...) constituent une offre alternative essentielle. Les communes qui, par le biais de la PALULOS communale, proposent une offre adaptée et de proximité devront être soutenues.

→ Répondre aux besoins des populations spécifiques et fragiles

Le P.L.H. doit programmer une production de logements dont la gestion, la localisation et les caractéristiques techniques sont adaptées à des ménages en situation de précarité et/ou sociale.

- Personnes semi autonomes.
- Ménages en difficulté économique.
- Logements d'urgence.
- Sédentarisation des gens du voyage.

Certaines catégories de population, en raison de leur âge, de la faiblesse de leurs ressources et des difficultés rencontrées nécessitent une attention toute particulière. Cela se fera évidemment en lien avec l'ensemble des dispositifs d'accompagnement social du territoire.

- Prise en compte des besoins des personnes âgées. **Apporter des solutions en matière d'adaptation** (dans le parc existant) et d'adaptabilité (logements neufs), cela se fera dans le cadre d'un large partenariat.

De manière générale, les opérations d'habitat **devront intégrer les principes de mixité intergénérationnelle** et prendre en compte les problématiques liées au handicap.

- Le P.H.L. en cohérence avec la PDALPD devra également s'attacher à **la production de logements répondant aux besoins des ménages les plus en difficultés financièrement et socialement.**

La production de petits logements à loyers maîtrisés pour les jeunes décohabitants souhaitant rester sur la COPAMO devra être soutenue.

Cet apport de solidarité à l'échelle de la COPAMO ne sera efficient que s'il est associé à **une généralisation des moyens d'accompagnement social.**

Orientation N° 3 : Participer à un développement du territoire qualitatif et durable

La qualité environnementale et paysagère de la COPAMO est largement reconnue et mérite d'être préservée.

La COPAMO affirmera des exigences en terme de qualité du bâti et de maîtrise de la consommation d'énergie. La qualité des opérations d'urbanisme, d'aménagement et de réhabilitation sera particulièrement recherchée.

→ Avoir une exigence de qualité et de développement durable pour les réalisations nouvelles

Promouvoir des opérations d'habitat de qualité et économes du point de vue énergétique. Cela s'inscrivant parfaitement dans la politique de la COPAMO en faveur du développement durable. Cette action devra concerner tant les opérateurs privés que publics, l'individuel et le collectif. Ainsi les bailleurs sociaux seront confortés dans leur volonté de production de logements répondant à des normes élevées en matière de qualité architecturale et environnementale.

Les communes traduiront dans leurs documents d'urbanisme ces choix de qualité et de développement durable.

Afin d'honorer ces objectifs, **il est nécessaire de promouvoir une véritable action d'information et de sensibilisation auprès des acteurs concernés.**

→ Un Parc privé existant à préserver et à requalifier

Il faut s'attacher à préserver la qualité du cadre de vie des habitants. C'est pourquoi, il est important d'épauler les propriétaires Bailleurs et occupants dans leur réhabilitation. Dans le même esprit, **il conviendra de rechercher avec l'Etat les moyens d'éradiquer le « mal logement ».**

Outre un soutien financier et technique apporté à la remise sur le marché locatif, à loyers maîtrisés, il apparaît souhaitable d'engager avec les communes des dispositifs innovants comme le « bail à réhabilitation ».

→ Favoriser de nouvelles formes urbaines et architecturales

La promotion de nouvelles formes urbaines voire architecturales doit être soutenue :

- Partenariat avec les professionnels (constructeurs et promoteurs).
- Communication auprès du grand public sur ces modes innovants de construction et d'habitat.

Orientation N° 4 : Réussir le P.L.H. par la mise en place d'un dispositif opérationnel de suivi-animation-évaluation-observation de la politique locale de l'habitat

La réussite du P.L.H. passe par la mise en place d'un partenariat fort entre les professionnels du logement, les élus et l'ensemble des acteurs agissant dans la problématique sociale.

→ Contractualiser le P.L.H.

Pour une période de 6 ans, **une convention précisera les actions concrètes**, les modalités de mise en œuvre, un échéancier, les financements et partenaires nécessaires.

→ Pérenniser les partenariats

La COPAMO devra contribuer au développement du travail partenarial initié à l'occasion des ateliers durant l'élaboration du P.L.H.

→ Animer et suivre la réalisation des actions

Des actions qui pourront être réalisées directement par la COPAMO, le cas échéant en association avec les communes, enfin certaines actions peuvent être externalisées.

Au-delà, échanger sur les résultats, sur les difficultés éventuelles de réalisation, permettra de progresser vers une meilleure mise en œuvre de l'ensemble.

→ **Piloter le P.L.H.**

Le comité de pilotage sera chargé de l'orientation des travaux et de leur validation. Il sera le lieu privilégié du partenariat avec l'état et les autres collectivités concernées par la convention P.L.H.

Il assurera la validation des actions, le suivi, et permettra de recalibrer régulièrement les moyens d'action. Il établira un rapport annuel dressant l'état d'avancement des réalisations.

→ **Observer**

Un dispositif d'observation est obligatoire.

Cet observatoire devra privilégier :

- La recherche d'informations pour orienter la stratégie de la COPAMO.
- Le choix d'indicateurs fiables pour une observation pérenne dans le temps.

Ceux-ci demanderont une collaboration étroite et pérenne avec les professionnels.