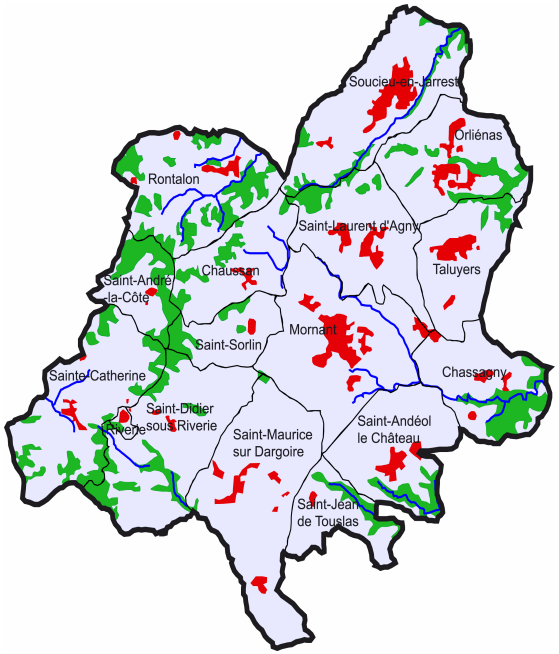
Programme Local de l'Habitat

Communauté de communes du Pays Mornantais

Programme d'Actions

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'Agny - 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

SOMMAIRE

Introduction p 3-4

ORIENTATION N°1 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE ACTIVE POUR MOBILISER ET GERER LES RESSOURCES FONCIERES p 5 à 7

Action n°1 : Faciliter le portage du foncier p 5
Action n°2 : Mobiliser le foncier grâce aux outils opérationnels, pour répondre à des projets à court et moyen terme p 7

ORIENTATION N°2 : RECHERCHER DE NOUVEAUX EQUILIBRES , EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS p 8 à 25

Action n°3 : Programmer le développement de l'offre locative publique en favorisant la mixité de programmes de logements p 8 à 11
Action n°4 : Créer les conditions favorables à l'équilibre financier des opérations locatives publiques p 12 à 14
Action n°5 : Favoriser l'accession sociale à la propriété p 15 à 17
Action n°6 : Améliorer les conditions de l'habitat privé sur l'ensemble du territoire p 18 à 20
Action n°7 : Adapter et favoriser le logement des personnes à mobilité réduite et handicapées dans le parc existant et dans la production nouvelle p 21 à 22
Action n° 8 : Développer une offre de logements pour les jeunes ménages p 23
Action n°9 : Proposer une offre adaptée aux populations nomades sédentarisées ou en voie de sédentarisation p 24
Action n°10 : Travailler en partenariat avec les acteurs sociaux p 25

ORIENTATION N°3 : PARTICIPER A UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE QUALITATIF ET DURABLE p 26 à 28

Action n°11 : Promouvoir le développement durable et une exigence de qualité p 26 à 27
Action n°12 : Favoriser les formes d'habitat nouvelles p 28

ORIENTATION N°4 : REUSSIR LE PLH PAR LA MISE EN PL ACE D'UN DISPOSITIF OPERATIONNEL DE SUIVI-ANIMATION-EVALUATION-OBSERVATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT. p 29 à 31

Action n°13 : Mettre en place un observatoire de l'habitat p 29
Action n°14 : Animer et piloter le PLH p 30
Action n°15 : Communiquer sur le PLH p 31

TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS ESTIMATIF p 32
GLOSSAIRE p 33-34

Préambule

Cette troisième phase de l'étude fait suite au diagnostic et à la définition des objectifs. Elle présente un programme d'actions détaillé, dont l'objectif est d'orienter la production de logements pour la période 2008-2013 afin d'améliorer les conditions de logements des habitants du territoire de la COPAMO.

La complexité des problèmes de logement, l'imbrication du domaine de l'habitat dans les compétences nombreuses, plaident pour que les actions en matière d'habitat soient élaborées avec la contribution du plus grand nombre des acteurs concernés.

➔ Le diagnostic validé par les élus en Décembre 2006, a permis de mettre en exergue les caractéristiques démographiques, économiques et de l'habitat du territoire. Par rapport à l'évolution constatée des communes, le fonctionnement du parc immobilier fait apparaître des atouts mais aussi des contraintes et des faiblesses que le Programme Local de l'Habitat doit corriger pour soutenir un développement harmonieux et durable de la COPAMO, et permettre l'épanouissement de ses habitants.

➔ La définition des objectifs stratégiques validée par les élus en Mai 2007, est le fruit d'une longue concertation avec l'ensemble des acteurs et partenaires de l'Habitat : Elus, ETAT, bailleurs sociaux et privés constructeurs, Associations, EPORA, Conseil Général, Région Rhône-Alpes, etc…

Cette phase a permis d'élaborer un véritable projet partagé pour orienter la politique de production de logements pour les six années à venir.

Il est nécessaire de réaliser un nombre suffisant de logements pour combler les manques et assurer la diversité et l'équilibre dans le long terme.

Pour atteindre ces objectifs, le programme d'actions a été élaboré autour de 4 axes :

- ***Mettre en place une politique foncière active, dans le but de pouvoir produire une offre de logements diversifiée à des coûts raisonnables, de limiter la spéculation et la rente foncière et de favoriser les centralités, l'économie de l'espace dans les perspectives d'un développement cohérent du territoire.***

- ***Diversifier et orienter l'offre de logements, en construisant et en réhabilitant des logements financièrement accessibles au plus grand nombre de ménages : développer fortement le parc locatif public, produire des logements locatifs privés à loyer maîtrisé, favoriser l'accession sociale. Veiller à la mixité des opérations d'aménagement, adapter les logements au handicap, vieillissement et plus largement aux nouveaux modes de vie (familles monoparentales, familles recomposées…), prendre en compte les besoins des ménages en situation de précarité.***

- ***Participer à un développement du Territoire qualitatif et durable**, dans le but de réaliser une offre de logements de qualité dans les perspectives de développement durable.*

- ***Observer, piloter, animer et communiquer sur la politique locale de l'habitat,** pour en maîtriser le cours en pérennisant les partenariats et en mobilisant les moyens humains et financiers suffisants.*

La phase de définition des enjeux stratégiques a conduit à déterminer des objectifs à la fois partagés et territorialisés en matière de production de logements.

En se basant sur des perspectives de croissance démographique et de développement économique qui prennent en compte un taux de croissance démographique annuelle de +1,4 %, le nombre de logements à produire entre 2008 et 2013 s'établit globalement comme suit :

Production total de logements 2008-2013 : 1 600 logements ***Dont production de logements sociaux : 20 % minimum.*** ***320 à 400 logements***

La COPAMO mise sur la réussite du Programme Local de l'Habitat qui jouera un rôle moteur pour le dynamisme du Territoire et les équilibres locaux. Il a pour cela besoin d'être doté de moyens suffisants, les conditions de sa réussite sont directement liées aux moyens financiers et humains qui seront engagés.

Le Programme d'actions comprend 3 types d'actions :

- ***Actions opérationnelles : directement mises en œuvre par les collectivités (COPAMO et / ou communes), elles visent à favoriser la production de logements.***

- ***Actions de sensibilisation : mises en œuvre via des partenariats, elles doivent permettre de renforcer l'information et la prise de conscience des enjeux.***

- ***Actions de programmation : elles permettent de planifier et d'organiser la réalisation des objectifs quantitatifs du PLH.***

Orientation n°1 : Mettre en place une politique fo ncière active pour mobiliser et gérer les ressources foncières

Action n°1 : Faciliter le portage du foncier

→ ***action opérationnelle***

Objectifs :

- Mobiliser les opportunités foncières.
- Initier une consommation raisonnée de la ressource foncière.

Contexte :

- Croissance des prix des terrains et difficultés de maîtrise du foncier.
- Evolution des compétences d'EPORA (Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes).

Contenu de l'action :

■ **Intervention d'EPORA**, sur une action de portage foncier, action qui pourrait bénéficier de l'abondement financier de la Région Rhône-Alpes.

➔ Déterminer un programme d'intervention d'EPORA pluriannuel (budget, planning), à partir d'un recensement des gisements fonciers mobilisables.

Le mode opératoire pour solliciter une intervention d'EPORA :

- inscription de la mission au programme annuel d'EPORA,
- signature d'une convention cadre avec l'EPCI, sur la base du volet foncier du PLH,
- programmation des opérations,
- définition du temps de portage foncier et des modalités de rétrocession aux communes.

Pilotage : COPAMO – Communes.

Partenaires : EPORA, Région Rhône Alpes…

Cible : Aide apportée aux communes

Coût : A définir

Calendrier : Détermination du programme en 2008

Action n°2 : Mobiliser le foncier grâce aux outils opérationnels, pour répondre à des projets à court et moyen terme

→ ***action de sensibilisation***

Objectifs :

- Satisfaire aux prochains programmes de logements, par une mise à disposition rapide de terrains ou de tènements, afin d'arriver à réaliser ces opérations à court et moyen terme.

Contexte :

- Une mise à disposition de terrains et de tènements est nécessaire, et ce afin d'arriver à réaliser des opérations de logement social dans les plus brefs délais.

Contenu de l'action :

■ **Mettre en place un suivi des DIA** (Déclaration d'Intention d'Aliéner).

■ **Instaurer et utiliser le D.P.U.** (Droit de Préemption Urbain) dans les zones U et AU des PLU.

■ **Délimiter des Z.A.D. (Zones d'Aménagement Différés) et des ZAC (Zones d'Aménagement Concerté).**

■ **Créer des secteurs soumis à la servitude L 123-2-d du CU** dans lesquels les communes fixent un pourcentage d'un programme, qui devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux précisément définis.

Pilotage : Communes

Partenaires : ETAT - Professionnels de l'aménagement foncier - Notaires.

Coût : Pas de coût spécifique

Calendrier : Durée la durée du PLH

Orientation N°2 : Rechercher de nouveaux équilibre s, en diversifiant l'offre de logements

Action n°3 : Programmer le développement de l'offr e locative publique en favorisant la mixité de programmes de logements.

→ ***action de programmation***

Objectifs :

- Permettre à toutes les communes, d'avoir une offre locative adaptée aux besoins des ménages.
- Accroître le parc locatif public en tenant compte des spécificités du territoire.

Contexte : rappel des objectifs de création de logements

En se basant sur des perspectives de croissance démographique préconisées par le SCOT (+1,4 % / an) , le nombre de logements à produire de 2008 – 2013 s'établit comme suit :

1 600 logements
dont 20 % minimum de logements sociaux: 320 à 400 sur la durée du PLH

Ces nouveaux logements seront répartis sur les 16 communes, selon un logique de polarité :

■ **Bourgs Centres : Pôle n°2**
Mornant et Soucieu en Jarrest

Tissu urbain dense, diversité des formes de l'habitat mais habitat individuel majoritaire, bonne desserte Transports en communs, principaux commerces et services.

■ **Pôles Emergents : Pôle n°3**

Orliénas – Taluyers – St Laurent D'Agny – St Maurice sur Dargoire

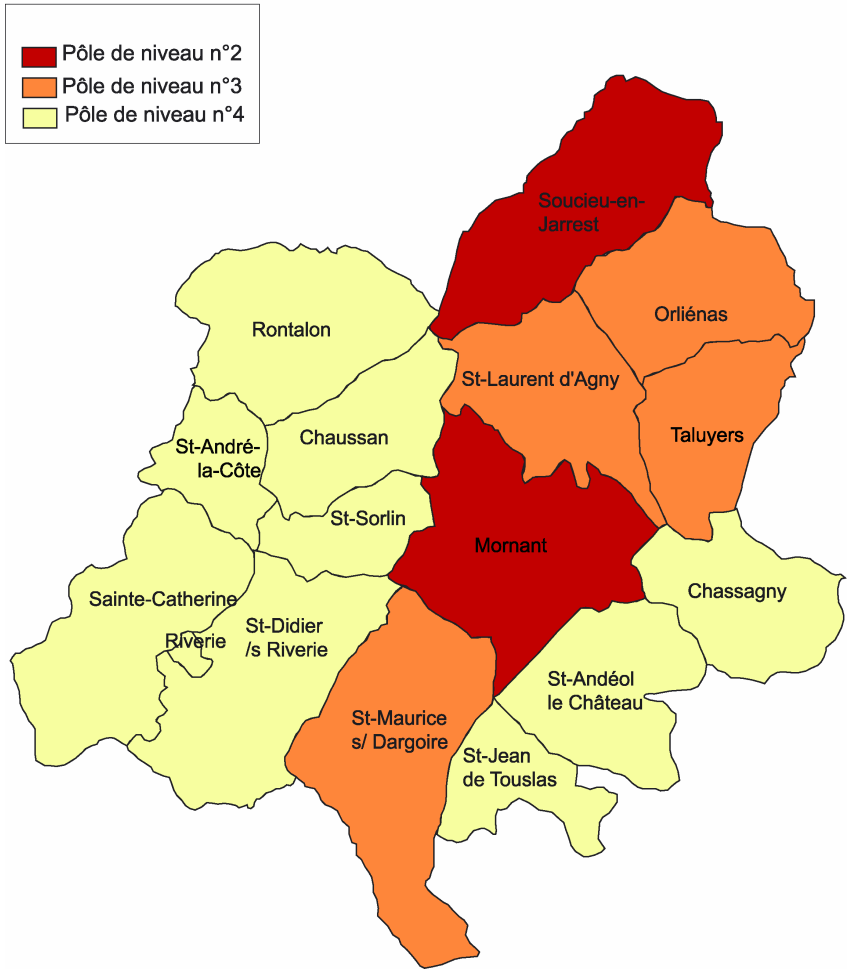
Tissu urbain relativement dense, habitat individuel largement majoritaire, parc locatif faible, quelques commerces de proximité, quelques lignes de bus, proximité des gares.

■ **Villages ruraux : Pôle n°4**

Chassagny – St Andéol Le Château St Jean de Touslas – Rontalon – Chaussan – St André la Côte – St Sorlin – Sainte Catherine – Riverie – St Didier s/ Riverie.

Peu de logements locatifs sociaux, commerces de première nécessité, mauvaise desserte transports en communs.

DEFINITION DES POLES



Contenu de l'action :

■ **Prévoir un minimum de 20 % de logements sociaux dans la production nouvelle. L'objectif prévisionnel d'ici 2013 est de 392 logements sociaux. Cet objectif a été défini suite à un travail de recensement des projets des 16 communes et de leurs disponibilités foncières.**
Chaque programme, devra envisager une mixité de l'offre locative. La production de logements pour les ménages intermédiaires et les plus modestes devra être privilégiée.
Pour les financements des logements sociaux une répartition est proposée[1] :

- Logements en loyers intermédiaires – PLS : 25 %.
- Logements en loyers classiques – PLUS : 60 %.
- Logements en loyers très modérés – PLAI : 15 %.

Pilotage : Communes

Partenaires : COPAMO, Etat, Bailleurs sociaux, Conseil Général, Région Rhône-Alpes, C.D.C.

Coût : Pas de coût spécifique

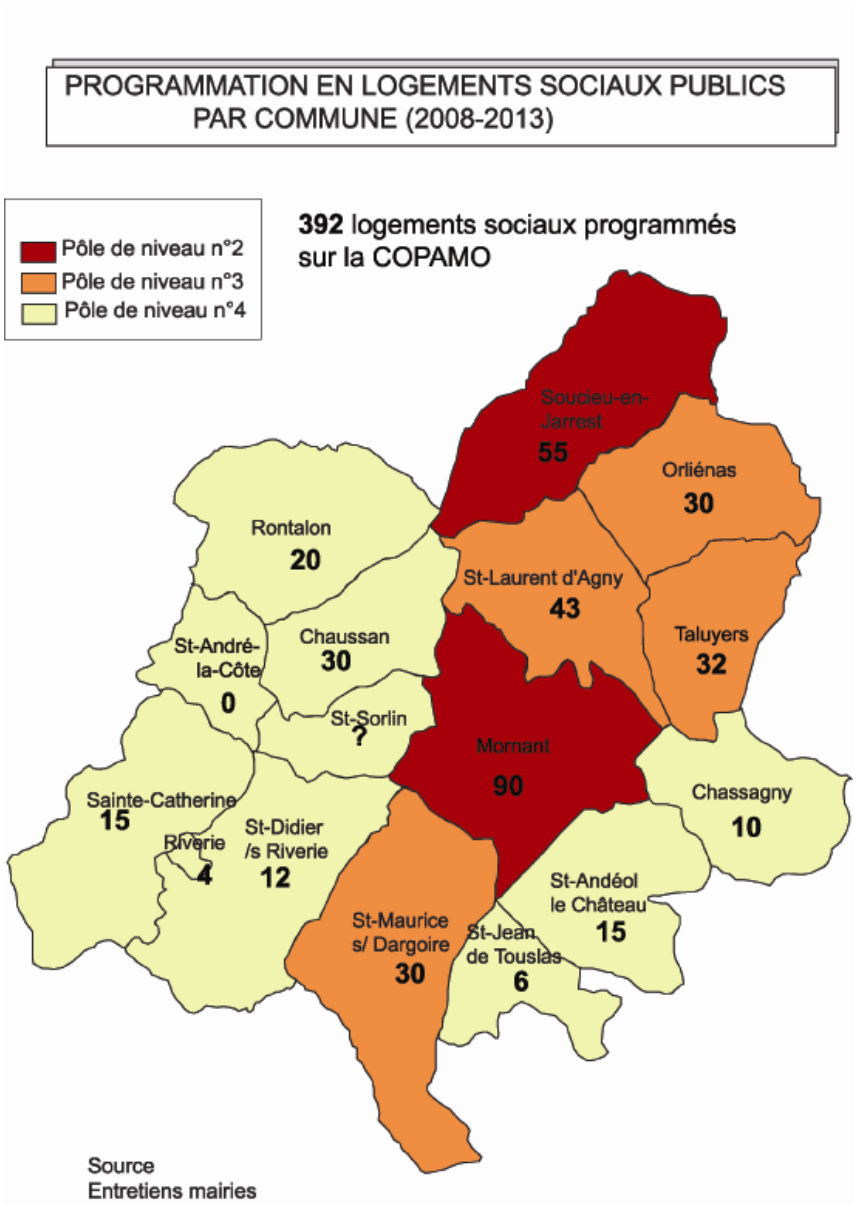
Cible : Les communes

Calendrier : Programmation arrêtée en 2008, qui pourra être amendée chaque année

[1] Trois types de prêts financent le logement social public.
- **LE PLS correspond à l'offre intermédiaire.**
- **Le PLUS à l'offre « classique ».**
- **Le PLAI aux ménages plus modestes.**

Plafonds de ressources (revenu imposable 2005)	PLAI (1)	PLUS (2)	PLS (3)
Personne seule	8.571 €	15 586 €	20 262 €
2 personnes, sauf jeunes ménages	12 488 €	20 813 €	27 057 €
3 personnes ou jeunes ménages	15 017 €	25 030 €	32 539 €
4 personnes	16 710 €	30 216 €	39 281 €
5 personnes	19 550 €	35 545 €	46 209 €
6 personnes	22 032 €	40 058 €	52 075 €
Loyer mensuel par m2 de surface utile	PLAI	PLUS	PLS
Zone 2 *(Orliénas)*	4,46 €	4,78 €	7,54 €
Zone 3 *(les autres communes)*	4,14 €	4,40 €	7,01 €

(1) PLAI : Prêt locatif d'insertion (2) PLUS : Prêt Locatif à usage social (3) PLS : Prêt Locatif Social


PROGRAMMATION EN LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS
PAR COMMUNE (2008-2013)
Pôle de niveau n°2
Pôle de niveau n°3
Pôle de niveau n°4
392 logements sociaux programmés sur la COPAMO
Soucieu-en-Jarrest
55
Orliénas
30
Rontalon
20
St-Laurent d'Agny
43
Taluyers
32
St-André-la-Côte
0
Chaussan
30
St-Sorlin
?
Mornant
90
Chassagny
10
Sainte-Catherine
15
Riverie
4
St-Didier /s Riverie
12
St-Andéol le Château
15
St-Maurice s/ Dargoire
30
St-Jean de Touslas
6
Source
Entretiens mairies

Action n°4 : Créer les conditions favorables à l'é quilibre financier des opérations locatives publiques.

→ ***action opérationnelle***

Objectifs :

- Participer à l'échelle de la communauté de communes à l'équilibre des opérations, par une aide à l'investissement représentant une ***« prime au logement social »*** mis sur le marché.
  Elle pourrait être majorée pour les « villages » se situant en Pôle 4, où les projets sont souvent de taille réduite, donc plus difficiles à équilibrer.

Contexte :

- Les opérateurs sociaux rencontrent des difficultés pour équilibrée les opérations de logement social, à cause :

  - des coûts de construction de plus en plus élevés.
  - du prix du foncier
  - des contraintes de construction

Contenu de l'action :

■ Mobilisation et rationalisation des différents financements du logement social et mise en place d'un nouveau financement par la COPAMO pour faciliter l'équilibre financier des opérations.

Rappel des financements du logement social existants :

1. L'Etat, dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale jusqu'en 2009.

• **Financement PLUS** : Subvention de 2,5 % *(construction neuve)* et 4 % *(acquisition amélioration)* ; exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 25 ans ; taux de TVA réduit à 5,5 %. Des majorations sont possibles dans le cadre d'objectif départemental *(Etat – Bailleurs).*

• **Financement PLAI** : Pour les opérations des bailleurs publics : subvention de 15 %, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 25 ans ; taux de TVA réduit à 5,5 %. Pour les autres structures associatives ou les projets de résidences sociales, le taux de subvention est porté à 25 %.

2. Les établissements financiers (principalement la Caisse de Dépôts et Consignations :

- Prêt à 3,75 % sur 35 ans pour les PLUS.
- Prêt à 3,25 % sur 35 ans par les PLAI.

3. Les collecteurs 1 % :

Dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, subvention de 10 000 € à 25 000 € plafonnée à 5 % du prix de revient de l'opération *(si réservation de 30 ans).*

4. Région Rhône-Alpes (aide conditionnée par l'existence d'un PLH) :

- Soit une aide à hauteur de 40 % des objectifs du PLH.

- Soit une aide sur 100 % des projets de logements sociaux dans le cadre d'une enveloppe globale pouvant atteindre 40 % des objectifs du PLH.

La COPAMO choisit de mobiliser l'aide de la Région sur 40 % des objectifs du PLH, comprenant :

→ ***tous les programmes de PLAI (48 logements)***
→ ***40 % de tous les programmes de PLUS (94 logements)***

La subvention régionale est égale à 7 % du prix de revient du logement, plafonnée à 130 € du m2 de surface utile.

N.B. : Les taux annoncés ci-dessus sont ceux en vigueur à la date de rédaction du document.

La COPAMO :

Elle prévoit la mise en place d'une **aide intercommunale au soutien à la production d'opérations et de produits immobiliers sociaux,** une aide permettant la prise en charge des déficits d'opérations de constructions de logements sociaux financés en P.L.U.S. et P.L.A.I.

Pilotage : La COPAMO attribue l'aide la concernant, les communes et bailleurs sociaux montent les opérations de logements sociaux

Partenaires : ETAT, Région Rhône-Alpes, Conseil Général, collecteurs 1 %, CDC.

Coût pour la COPAMO :

■ ***Pour les opérations financées en P.L.U.S. :***

- ***Prendre en charge le surcoût d'opération à hauteur de 100 €/m2 de Surface Utile. Maximum de 4 000 € par logement.***
- ***Pour les communes en polarité (4), cette aide est portée à 150 €/m2 de Surface Utile. Maximum de 5 000 € par logement.***

Objectifs du PLH : 192 PLUS, soit 32 par an (dont 1/3 dans les communes de pôles (4))

- 21 x 4 000 € = 84 000 € / an.
- 11 x 5 000 € = 55 000 € / an.

TOTAL 139 000 € / an.

Pour la période du PLH : 834 000 €

■ ***Pour les opérations financées en P.LA.I. :***

Prendre en charge le surcoût d'opérations à hauteur de 150 € / m2 de Surface Utile. Maximum de 6 000 € par logement.

Objectifs du PLH : 48 PLAI, soit 8 / an.

- 8 x 6 000 € = 48 000 € / an.

Pour la période du PLH : 288 000 €

Cible : Aide apportée aux communes

Calendrier : Dès 2008, les communes pourront solliciter en plus des financements classiques, ceux de la Région et de la COPAMO selon les modalités précisées ci-dessus

Action n°5 : Favoriser l'accession sociale à la pr opriété

→ ***action opérationnelle***

Objectifs :

- Faciliter l'accession à la propriété des ménages les plus modestes en renforçant les dispositifs existants.

Contexte :

- Les ménages qui souhaitent accéder à la propriété sont confrontés à plusieurs problèmes :

  - Les produits fonciers mis sur le marché relèvent souvent de l'initiative privée qui propose une offre peu accessible.
  - La forte pression foncière et immobilière qui favorise les ménages aux revenus élevés.

Contenu de l'action :

■ **Une majoration du montant jusqu'à 15 000 € pour le prêt à taux zéro (P.T.Z.)** par une prime accordée par la COPAMO.

Le prêt à taux zéro (P.T.Z.). Peuvent en bénéficier les ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond PLUS. L'article 30 de la loi ENL prévoit qu'en cas d'aide financière d'une collectivité territoriale, le montant du prêt peut être majoré jusqu'à 15 000 € pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf.

Ménage	Plafond revenu fiscal De référence 2005	Montant maximum du prêt	
		Neuf	Ancien
Personne seule	18 950 €	11 000 €	8 250 €
Deux personnes	25 270 €	16 500 €	12 375 €
Trois personnes	29 230 €	19 000 €	14 250 €
Quatre personnes	32 390 €	21 500 €	16 125 €
Cinq personnes	35 540 €	24 000 €	18 000 €
Durée du prêt : de 6 à 22 ans			
Période de différé : de 0 à 18 ans			
Période de remboursement à l'issue du différé : de 2 à 8 ans			

Source : ANIL.

■ **Programmation des prêts P.A.S.** (Prêt Conventionné à l'Accession Sociale) et P.S.L.A. (Prêt Social Location-Accession)

Ménage	Plafond revenu fiscal de référence 2005	Quotité
Personne seule	15 183 €	100 %
Deux personnes	22 205 €	
Trois personnes	26 705 €	
Quatre personnes	31 199 €	
Cinq personnes	35 713 €	

Le prêt PAS finance l'acquisition d'un terrain, d'un logement neuf ou existant ainsi que des opérations d'amélioration, et les travaux d'économie d'énergie. D'une durée de 5 à 25 ans, il est garantie par l'Etat et ouvre droit à l'APL. On peut également l'utiliser pour de la location accession.

Taux fixe au 01/07/2006 : 5,65 à 6,10 %
Taux variable au 01/07/2006 : 5,65 %

Source : ANIL.

■ **Dispositif « PASS Foncier »** : Favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale, en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction, en neutralisant le prix du terrain.
Celui-ci permet l'achat par les primo-accédants du seul bâti avec portage du terrain, sans coût significatif immédiat pour les ménages durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction dans la durée maximale de 25 ans.

Le montant du Pass Foncier ne pourra excéder les plafonds suivants :

En Euros	Zone A	Zone B	Zone C
Opération accédant	50 000 €	40 000 €	30 000 €
Opération P.S.L.A.	30 000 €	25 000 €	20 000 €

Pilotage : COPAMO sollicitée par des organismes bancaires

Partenaires : ETAT – Organismes bancaires.

Coût : Coût prévisionnel de l'abondement du P.T.Z.

Dans l'hypothèse de 80 primes sur la durée du PLH :

50 primes de 3000 € pour les ménages de 2 à 3 personnes

30 primes de 4000 € pour les ménages de 4 personnes et plus soit 45 000 € par an

Pour la période du P.L.H. : 270 000 €

Un accord cadre préalable entre la COPAMO et l'organisme prêteur devra être signé. Il précisera les conditions d'attribution et de versement de l'aide.

Cible : Ménages éligibles :

→ être primo accédant,
→ avoir moins de 35 ans (dans l'objectif de faciliter le logement des jeunes ménages),
→ acquérir un logement collectif ou en habitat groupé.

Calendrier : **D**ès 2008

Action n°6 : Améliorer les conditions de l'habitat privé sur le territoire

→ ***action opérationnelle et de programmation***

Objectifs :

- Participer au développement de l'offre locative privée.
- Prendre en compte les difficultés des propriétaires occupants de conditions modestes.
- Réhabiliter les logements vétustes, résorber la vacance, et traiter « le mal logement ».

Contexte :

- Le développement de l'offre locative accessible financièrement dans l'ancien est devenu difficile, sur le territoire.

Contenu de l'action :

■ **Mettre en place une procédure PIG « Plan de Cohésion Sociale »,** en privilégiant les thèmes suivants :

➔ Produire des logements à loyers maîtrisés.
Objectif 80 logements sur 3 ans, dont *1/3 de logements conventionnés APL, et 2/3 de logements en intermédiaires*

➔ Traiter les immeubles vétustes et vacants.
➔ Aider les propriétaires modestes à améliorer leur logement et à maîtriser le coût de l'énergie.
➔ Adapter les logements au vieillissement et au handicap pour les propriétaires occupants

■ **Etudier la possibilité de mettre en place des dispositifs d'avances ou de prêts avec la SACI et la CAF**, permettant aux propriétaires de financer à moindre coût la part restant à leur charge.

Dans le cadre du PIG, outre les financements ANAH « classiques », les bailleurs privés pourront mobiliser l'aide de la Région et de la COPAMO.

Rappel des financements existants :

▪ **ANAH** : La COPAMO est située en zone C sauf la commune d'ORLIENAS en zone B, les taux de subventions proposés par la réglementation ANAH en vigueur à la rédaction de ce document dans le cadre des Programmes d'Intérêts Généraux sont donc les suivants :

- Logements conventionnés APL : 30 %en zone C et 50 % en zone B.
- Logements en loyers intermédiaires : 20 % en zone C et 30 % en zone B.
- Logements en loyers libres : 15 %.
- Primes pour vacance (loyers APL et intermédiaires) : 2 000 € en zone C et 5 000 € en zone B.
- Thématiques particulières (saturnisme, adaptation) : 70 % jusqu'à 8 000 € de travaux.
- Traitement de l'insalubrité (loyers APL et intermédiaires) : taux de base + 20 % jusqu'à 30 000 € de travaux

En cas d'intervention d'une collectivité territoriale, taux de + 5 % pour les loyers APL et intermédiaires.

Ces taux ne sont pas suffisants pour inciter les bailleurs à opter pour les loyers maîtrisés. Pour convaincre les bailleurs de s'engager à pratiquer un loyer maîtrisé, ils doivent atteindre au moins 50 % pour les logements APL et 30 % pour les loyers intermédiaires. L'intervention financière de l'E.P.C.I. est donc essentielle.

▪ **Région Rhône Alpes :**

Pour la requalification du parc privé ancien : Selon contractualisation et sur la base de 40 % des objectifs de réhabilitation du PLH, la Région peut apporter une aide complémentaire de 5 % du prix de revient du logement *(dans la limite de 750 € par logement)* dans le cas de loyers maîtrisés.

Pour les logements des jeunes et des personnes démunies : Les primes régionales s'adressent aux procédures ANAH engagées sur le Territoire, et seront versées en complément de l'aide régionale au parc privé. Elles seront de 2 300 € pour les T 1 et T 2 et de 3 100 € pour les T3 et T4.

Pilotage *:* COPAMO.

Partenaires : ANAH – Région Rhône-Alpes – bailleurs privés.

Coûts :

- ***Animation du PIG : Coût estimatif prévisionnel sur les trois ans : entre 50 000 € et 70 000 €. (l'ANAH subventionne l'ingénierie à hauteur de 35 % dans un plafond de 60 000 €)***

- ***Aide financière apportée par la COPAMO aux bailleurs privés, en plus des financements ANAH :***

  - Logements conventionnés A.P.L. : 10 % du montant des travaux subventionnables (dans la limite des plafonds ANAH).

  - Logements à loyers intermédiaires : 5 % du montant des travaux subventionnables (dans la limite des plafonds ANAH).

  Pour un objectif de 80 logements locatifs privés à loyers maîtrisés sur les 3 années du PIG et considérant que 1/3 des logements seront conventionnés APL, et que 2/3 des logements seront en intermédiaires :

  - 27 x 4 000 € = 108 000 €
  - 53 x 2 000 € = 106 000 €

  TOTAL : 214 000 €

Cible **:** Aide apportée aux bailleurs privés.

Calendrier **:** Lancement du PIG en 2008, sur une durée de 3 ans

Action n°7 : Favoriser le logement des personnes à mobilité réduite dans le parc existant et dans la production nouvelle

→ **action opérationnelle**

Objectifs :

- Répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées souhaitant rester dans leur logement.
- Proposer des logements adaptés aux personnes souffrant d'un handicap léger.
- Prévenir le vieillissement de la population.

Contexte :

- Des besoins d'adaptation de logements au vieillissement de la population :
  - L'amélioration du confort de leur logement.
  - L'accès à un logement proche du centre bourg et des services permettant de quitter un logement souvent trop grand et éloigné.

Contenu de l'action :

■ **Parc social** : Contractualiser avec les bailleurs sociaux la réalisation de deux logements adaptés par tranche de 10 logements sociaux produits. Ces logements devront permettre le maintien à domicile de personnes âgées et / ou à mobilité réduite.

■ **Parc privé** : Dans le cadre du PIG, aider les propriétaires occupants à adapter leur logement au vieillissement.

Objectif : 30 logements aidés dans le cadre du PIG.

Pilotage : COPAMO sollicitée par les bailleurs privés.

Partenaires : ANAH – Région Rhône-Alpes – CAF – Caisses de retraite – MDR

Coût :

Possibilité d'un dispositif d'aide complémentaire de la COPAMO dans le cadre de l'adaptation du logement dont le coût moyen varie entre 3 500 € et 4 000 €.
Aide de 20 % des travaux d'adaptation, soit de 700 € par logement.

→ Soit 30 x 700 € = 21 000 € pour les 3 années du PIG.

Cible : Bailleurs privés, propriétaires occupants âgés ou handicapés.

Calendrier : Durée du PIG

Action n°8 : Développer une offre de logements pou r les jeunes ménages

→ ***action opérationnelle***

Objectif :

- Faciliter l'accès au logement des jeunes ménages : logements locatifs à loyers maîtrisés et accession à la propriété, logements temporaires,…

Contexte :

- Présence de jeunes décohabitants, et jeunes en insertion sociale et professionnelle qui ont des difficultés à accéder au logement sur le territoire

Contenu de l'action :

■ **Prévoir dans toute opération de logements sociaux des T2 / T3** particulièrement recherchés par les jeunes ménages : au moins 2 T2 / T3 dans toute opération d'habitat collectif et groupé > 10 logements.

■ **Développer l'offre de logements temporaires accessibles :** sous- location, bail glissant, par l'intermédiaire d'associations ***(habitat et humanisme, AILOJ,…)ou de missions locales.***

■ **Renforcer la primo accession :** prime au PTZ apportée par la COPAMO réservée aux jeunes ménages.

■ **Développer le parc locatif privé à loyers maîtrisés :** la région Rhône Alpes apporte une aide complémentaire aux crédits ANAH pour la réhabilitation de logements privés à loyers maîtrisés réservés aux jeunes ou aux personnes démunies.

Pilotage : COPAMO – communes

Partenaires : MDR, Région Rhône Alpes, CCAS, associations (habitat et humanisme, AILOJ,..), Missions Locales,…

Coût : Pas de coût spécifique, se reporter aux actions 5 et 6

Cible : Jeunes ménages

Calendrier : Durée du PLH

Action n°9 Proposer une offre adaptée aux populat ions nomades sédentarisées ou en voie de sédentarisation

→ ***action opérationnelle***

Objectif :

- Pourvoir aux demandes des nouvelles familles en voie de sédentarisation sur la COPAMO.

Contexte :

- La COPAMO accueille quelques familles semi-sédentarisées.
- Offre limitée d'accueil.

Contenu de l'action :

■ **Réaliser des logements adaptés en P.L.A.I,** destinés à la sédentarisation des Gens du Voyage.

■ **Mise en œuvre de dispositifs appropriés** pour favoriser l'acquisition de logements par les familles.

■ **Organiser des rencontres annuelles d'informations et d'échanges** à l'initiative de la COPAMO, regroupant l'ensemble des acteurs agissant dans ce domaine.

Pilotage : Communes - COPAMO.

Partenaires : ETAT – Conseil Général – Travailleurs sociaux – Partenaires du PDALPD.

Coût : Production de logements sous maîtrise d'ouvrage Bailleurs H.L.M. (financement en PLAI).

Cible : Familles en cours de sédentarisation sur les communes du Pays Mornantais

Calendrier : Durée du PLH

Action n°10 : Travailler en partenariat avec les a cteurs sociaux

→ ***action de sensibilisation***

Objectifs :

- Travailler en lien avec les différents partenaires du P.D.A.L.P.D.
- Définir les orientations prioritaires d'attribution.

Contexte :

- Difficulté à traiter toutes les situations d'urgence et des situations sociales préoccupantes.
- Un déficit en matière d'information et d'orientation de ces publics spécifiques.

Contenu de l'action :

■ Mettre en place une ***« conférence intercommunale du logement social public et privé ».***

Sa composition :

→ Les Maires des Communes.
→ Les bailleurs sociaux présents sur le Territoire.
→ Les représentants des associations agréées dont l'un des objectifs est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.
→ Organismes collecteurs de la participation des employeurs.
→ Le Conseil Général du Rhône (M.D.R.).

Cette conférence pourrait se réunir une à deux fois par an afin de faire le point sur de l'offre de logements adaptée au public en difficulté (sociale, financière, familiale,…), et d'échanger sur des thèmes tels que le logement d'urgence, l'attribution des logements sociaux, le suivi social,…

Pilotage : COPAMO.

Partenaires : Communes – C.C.A.S. des communes – M.D.R. – Partenaires du P.D.A.L.P.D.

Coût : Pas de coût spécifique

Calendrier : Durée du PLH

Orientation n°3 : Participer à un développement d u territoire qualitatif et durable

→ ***action opérationnelle et de sensibilisation***

Action n°11 : Promouvoir un habitat durable et de qualité

Objectifs :

- Parvenir à une qualité architecturale.
- Maîtriser les coûts énergétiques en matière d'habitat.
- Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux, promoteurs privés, pour développer un parc durable, avec une incitation à la mise en œuvre de la **QEB (Qualité Environnementale du Bâti).**

Contexte :

- Pour les élus de la COPAMO, le développement de l'habitat doit pleinement s'inscrire dans une optique de développement durable. La qualité de vie offerte par le parc de logements est un élément essentiel de l'attractivité du Territoire, c'est également un gage de pérennité des opérations.

Contenu de l'action :

■ **Sensibiliser les artisans et les professionnels de l'immobilier** par la réalisation d'un document d'information, et proposer un suivi de chantiers afin de former les artisans.

■ **Organiser des réunions d'information et de sensibilisation** aux gestes économes, auprès de la population locale et des scolaires.

■ **Inciter les particuliers à bien isoler leur logement :** aide à la réalisation de diagnostics thermiques et de travaux d'isolation.

■ **Initier, soutenir et rendre visible des projets exemplaires sur le territoire.**

Pilotage : COPAMO.

Partenaires **:** ADEME – ANAH – DDE – Région Rhône-Alpes – Associations : HESPUL – ECOLOTI – OIKOS – NEGAWATT - ABF

Coût :

- Réalisation d'un document d'information : 2 000 €.

- Aide financière aux ménages pour la réalisation de diagnostics thermiques lors de projets de réhabilitation des logements.
L'aide pourrait être fixée à 100 € sur la base de 60 diagnostics soit 6 000 € pour la durée du P.L.H.

- ***Prime à l'investissement pour les travaux d'isolation sur du bâti existant :***
L'aide pourrait être fixée à 1 000 € par logements sur la base de 40 logements
soit 40 000 € pour la durée du P.L.H.

Cible **:** Aide apportée aux propriétaires bailleurs ou occupants

Calendrier **:** Durée du PLH

Action n°12 : Favoriser les formes d'habitat nouvelles

→ ***action de sensibilisation***

Objectif :

- Contribuer, grâce aux nouvelles constructions, à diversifier les formes d'habitat : conception, diversité, mixité…
- Economiser l'espace, en limitant l'étalement urbain, le mitage de l'espace et en respectant les espaces agricoles et naturels.

Contexte :

- La prolifération de l'habitat individuel est très consommatrice d'espaces, elle rallonge les distances entre habitat et services, entre habitat et lieu de travail, elle induit des surcoûts dans l'installation des réseaux et services pour la collectivité.

Contenu de l'action :

■ **Mettre en œuvre une démarche pédagogique de rencontres et d'échanges réguliers avec le CAUE et les élus,** sur les formes urbaines et les types de logement à produire.

➔ Rechercher des formes d'habitat plus dense (habitat intermédiaire).

■ **Agir par le biais des P.L.U**. et plus précisément par les **PADD** et **« orientations d'aménagement »,** qui prévoient des schémas de principes sur les réseaux viaires.

■ **Renforcement des permanences du C.A.U.E. pour conseils architecturaux aux particuliers et de l'Espace Info Energie (HESPUL).**

Pilotage : COPAMO - communes

Partenaires : CAUE – DDE - Ordre des architectes – UNCMI – Constructeurs Privés– ABF

Coût : Coût d'une ou deux permanences supplémentaires ?

Cible : Conseils apportés aux collectivités et aux habitants

Calendrier : Durée du PLH

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

Action n°13 : Mettre en place un observatoire de l 'habitat

→ ***action opérationnelle***

Objectif :

- L'observatoire doit permettre d'évaluer les résultats de chaque action du P.L.H. par des indicateurs, et informations pertinentes.

Il doit permettre d'actualiser les données du Diagnostic, de suivre l'offre et la demande en logements, de connaître les évolutions du marché et de mesurer celles-ci dans le temps. Adapter, si besoin est, la politique communautaire de l'habitat.

Contexte :

- La COPAMO ne possède aucun dispositif d'observation permettant de recenser, d'analyser et d'actualiser les différentes données et informations.

Contenu de l'action :

■ **Mettre en place un observatoire** avec la DDE et le CETE sur les thématiques suivantes :
- ➔ Suivi de l'évolution du foncier : prix – consommation – disponibilités.
- ➔ Suivi de l'évolution du territoire.
- ➔ Suivi des logements livrés et des évolutions…

Pilotage : COPAMO.

Partenaires : CETE **-** Communes – Constructeurs Privés et Publics – Région Rhône-Alpes – Conseil Général – ADIL

Coût :

- ***Mise en place d'un Observatoire : 15 000 €.***
- ***Animation de l'observatoire : 1 poste à ¼ de temps .***

Financement : l'aide de l'Etat pourrait être sollicitée à hauteur de 50 % pour l'ingénierie liée à cet observatoire.

Calendrier : Dès 2008 et sur toute la durée du PLH.

Action n°14 : Animer et piloter le P.L.H.

→ ***action opérationnelle***

Objectif :

- Suivre la mise en œuvre du PLH, et réorienter éventuellement les objectifs et actions.
- Pérenniser les partenariats, condition sine qua non de la réussite du PLH.

Contexte :

- Permettre au comité de pilotage mis en place lors de l'élaboration du P.L.H., de suivre l'orientation des travaux et de leur validation. Il sera le lien du partenariat avec l'Etat et les autres collectivités.

Contenu de l'action :

■ **Un comité de pilotage semestriel,** qui évalue l'avancée du P.L.H. et propose des réorientations.

■ **Edition d'un « tableau de bord annuel »,** dressant l'état d'avancement des réalisations en partenariat avec les communes et l'ensemble des partenaires de l'Habitat de la COPAMO.

■ **Mission d'animation technique permanente, pour le suivi des actions et des dossiers.**

Pilotage : COPAMO.

Partenaires : Tous les membres du comité de pilotage

Coût :

Mission d'animation : poste ¼ de temps.

Calendrier : Dès 2008 et sur toute la durée du PLH.

Action n°15 : Communiquer sur le PLH

→ ***action opérationnelle***

Objectifs :

- Mettre en œuvre une stratégie de communication.

  - Développer et conforter la coopération entre communes de la COPAMO.
  - Informer la population, l'associer et la faire participer à la procédure.
  - Mobiliser et informer l'ensemble des partenaires.

Contexte :

- Conduire le P.L.H. dans un souci de transparence en lien avec le service ***« Communication »*** de la COPAMO.

Contenu de l'action :

■ **Développer une stratégie de communication**

➔ Organiser des visites de réalisations, réaliser des expositions.
➔ Utiliser les médias : diffusion information.
➔ Publier des plaquettes à destination du grand public.

Pilotage : COPAMO.

Partenaires : DDE – ANAH – ADIL – CAUE – Région Rhône-Alpes – Conseil Général…

Coût :

- ***Communication : Budget de 10 000 €.***

Calendrier : Dès 2008 et sur toute la durée du PLH

P .L.H.
TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS ESTIMATIFS POUR LA COPAMO

		Interventions	Coût annuel
Actions n° 1 et n°2	**Stratégie foncière**	**Portage foncier avec EPORA**	**?**
Action n°4	**Parc locatif Public**	**Aide à l'investisse ment (équilibre des opérations)**	**187 000 €**
Action n°5	**Accession sociale**	**Prime prêt à taux zér o(P.T.Z.)**	**45 000 €**
Action n°6	**HABITAT Privé**	**- Animation PIG (3 ans)** **- Aide aux bailleurs (x + 5 %)**	**10 000 €** **35 500 €**
Action n°7	**Adaptation Parc Privé et Parc Social**	**Prime aux travaux d'adaptation**	**3 500 €**
Action n°11	**Habitat économe**	**. Support communicatio n** **. Diagnostics thermiques** **. Aide à l'investissement**	**300 €** **1 000 €** **6 600 €**
Actions n°13-14-15	**Observer – analyser – piloter – communiquer**	**. Observatoire** **. Animation – Pilotage – Observation** **. Documents de communication**	**2 500 €** **15 000 €** **1 600 €**
TOTAL ANNUEL			**308 000 €**
Dont aide directe aux projets :		***278 600 € soit 90 %***	
TOTAL DUREE DU P.L.H.			**1 848 000 €**

GLOSSAIRE

ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANPE	Agence Nationale pour l'Emploi
APA	Allocation Personnalisée d'Autonomie
ARL	Association Relais par le Logement
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLIC	Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique
CLLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CRE	Collectif Relogement de l'Essonne
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DGF	Dotation Globale de Fonctionnement
DGI	Direction Générale des Impôts
DPU	Droit de Préemption Urbain
DREIF	Direction Régionale de l'Equipement d'Ile-de-France
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HLM-O	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire
ILM	Immeuble à Loyer Moyen
ILN	Immeuble à Loyer Normal
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
FTM	Foyer de Travailleurs Migrants
LOV	Loi d'Orientation pour la Ville
LOI SRU	Loi Relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
MDR	Maison du Rhône (Conseil Général)
MOS	Mode d'Occupation du Sol
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
P.A.A.D.D.	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAH	Prime à l'Amélioration de l'Habitat
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif social
PAP	Prêt Aidé pour l'Accession à la Propriété
PAS	Prêt à l'Accession Sociale
PAZ	Plan d'Aménagement de Zone (dans une ZAC)
PC	Prêt Conventionné
PCL	Prêt Conventionné Locatif
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDU	Plan de Déplacement Urbain

PIG Programme d'Intérêt Général
PLA Prêt Locatif Aidé
PLA-CDC Prêt Locatif Aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations
PLA-CFF Prêt Locatif aidé du Crédit Foncier de France
PLA-I Prêt Locatif Aidé d'Intégration (anciennement d'Insertion)
PLA-LM Prêt Locatif Aidé à Loyer Minoré
PLD Plan Local de Déplacement
PLR-PSR Programme à Loyer Réduit – Programme Social de Relogement
PLA-TS Prêt Locatif Très Social
PLH Programme Local de l'Habitat
PLI Prêt Locatif Intermédiaire
PLS Prêt Locatif Social
PLU Plan Local d'Urbanisme
PLUS Prêt Locatif à Usage Social
POS Plan d'Occupation des Sols
PTZ Prêt à Taux Zéro
SCOT Schéma de Cohérence Territoriale
SDL Schéma Directeur Local
SHON Surface Hors œuvre nette (de planchers construits)
SICLONE Système Informatique sur la Construction de Logements et le Locaux Neufs. Il s'agit des permis de construire autorisés d'au logement ou 50 m2 pour les locaux autres que l'habitation.
VEFA Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC Zone d'Aménagement Concerté
ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager