2017-2022

Programme Local de l'Habitat

> Document d'orientations
> Programme d'actions

www.capi-agglo.fr

CAPI
Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère

SEMAPHORES Groupe ALPHA

L'AGENCE D'URBANISME de la région grenobloise

Agence d'Urbanisme aire métropolitaine Lyonnaise

Un toit pour tous
Partenaire de la Fondation Abbé Pierre

Sommaire

Sommaire
Pages 187-188

Document d'orientations
Page 192

1. **Le scénario de développement**

Page 9

1. Rappel du découpage
2. Les hypothèses d'élaboration des scénarii
3. Le scénario retenu : un développement communautaire réaliste, fondé sur les capacités opérationnelles des communes
4. Sa déclinaison en objectifs de logements

2. **Les enjeux issus du diagnostic**

Page 21

3. **Les orientation stratégiques du PLH de la CAPI**

Page 25

1. Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
2. Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
3. Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
4. Mieux répondre aux besoins spécifiques
5. Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Programme d'actions
Page 34

Préambule
Page 36

Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
Page 40
Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire
Action 2 : Développer une offre de qualité
Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière

Orientation 2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
Page 52
Action 4 : Etablir une programmation équilibrée
Action 5 : Accompagner le développement de l'accession sociale
Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale

Orientation 3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
Page 62
Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant
Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant

Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques
Page 70
Action 9 : Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR
Action 10 : Développer l'offre de petits logements abordables
Actions 11 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Orientation 5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Page 78
Action 12 : Suivre et animer le PLH

Synthèse des moyens
Page 82

Annexes
Page 86

Annexe 1 : Fiches communales

Page 88

Annexe 2 : Note du Conseil Local de Développement du Nord-Isère

Page 134

Document d’orientations

Ce document traduit le projet politique des élus de la CAPI et l'ambition donnée par rapport au territoire. Il explique l'ensemble du processus qui a permis de construire d'une part un scénario de développement partagé par l'ensemble des élus de la CAPI. Cette déclinaison doit ainsi permettre de répondre aux spécificités des enjeux des différents secteurs de la CAPI.
D'autre part, d'identifier 5 grandes orientations afin de répondre aux enjeux locaux et au projet politique :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat.

1. Le scénario de développement

1. Rappel du découpage

Les scénarii de développement ont été élaborés sur la base du découpage territorial défini par le SCoT Nord-Isère et basé sur l'armature urbaine du territoire de la CAPI :

Communes urbaines	Communes péri-urbaines	Communes village
• Bourgoin-Jallieu • L'Isle d'Abeau • Saint-Quentin-Fallavier* • La Verpillière • Villefontaine	• Domarin • Maubec • Nivolas-Vermelle • Ruy-Montceau • Saint-Alban-de-Roche • Vaulx-Milieu	• Châteauvilain • Chèzeneuve • Crachier • Eclose-Badinières** • Les Éparres • Four • Meyrié • Saint-Savin • Satolas-et-Bonce ** • Sérézin-de-la-Tour • Succieu

* Saint-Quentin-Fallavier soumise au Plan d'Exposition au Bruit
** Eclose-Badnières et Satolas-et Bonce deviennent Bourgs –Relais dans la révision du SCOT et dans le cadre du PLH2.

2. Les hypothèses d'élaboration des scénarii

Les scénarii de développement de la CAPI ont été construits autour de trois grandes hypothèses qui s'appuient sur le diagnostic du PLH et le projet politique des élus :

1. La croissance démographique :

Objectif : Soutenir la croissance démographique

- Par le maintien du solde naturel qui répond à la nécessité d'avoir des couples sur le territoire
- Par le soutien du solde migratoire avec pour objectif d'accueillir de nouvelles populations multi profils
- En particuler dans les pôles urbains

2. Le nombre de personnes par ménage

Objectif : Répondre à la diversité des ménages, en mettant l'accent sur les familles

- Veiller à une taille moyenne des ménages élevée pour maintenir le profil familial
- Ralentir la diminution de la taille moyenne des ménages, en particulier dans les pôles urbains

3. La capacité d'absorption du marché

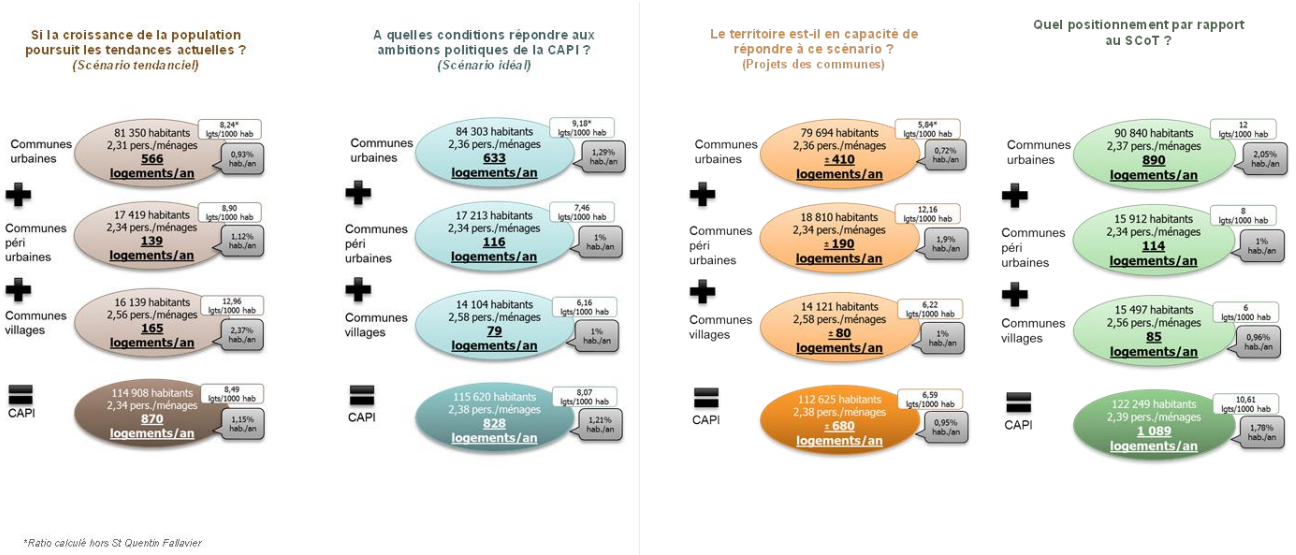
Objectif : Veiller à une production adaptée aux besoins

- Un besoin en logements estimé à 700 logements annuel
- Une intensification de la production dans les communes urbaines

3. Le scénario retenu : un développement communautaire réaliste fondé sur les capacités opérationnelles des communes

Dans un premier temps, quatre scénarii ont été présentés aux élus de la CAPI :

1. Le scénario tendanciel : poursuite des tendances actuelles
2. Le scénario idéal : répondre aux ambitions politiques de la CAPI
3. Le scénario de projets des communes : recensement des projets à venir
4. Le scénario SCOT : application des préconisations du SCoT



	Scénario tendanciel	Scénario idéal	Scénario projet	Scénario SCoT
Objectif de production annuel moyen	**870**	**828**	**680**	**1 089**
Les principes	• Poursuite des tendances actuelles (croissance démographique et taille des ménages)	• Une croissance portée par les communes urbaines • Un territoire qui tente de conserver son profil familial	• Une croissance portée par les communes urbaines et périurbaines • Une intensité de production insuffisante sur les communes urbaines • Une production dans les villages en cohérence avec leurs fonctions urbaines	• Un scénario qui repose sur l'application des ratios du SCOT
Les limites	**Un scénario en inadéquation avec l'armature urbaine du territoire et le projet politique de la CAPI**	**Un scénario irréaliste au regard des capacités d'absorption du marché de la CAPI**	**Un scénario cohérent avec la capacité du territoire et le marché immobilier mais en décalage avec l'armature urbaine**	**Un scénario en inadéquation avec la capacité d'absorption du marché immobilier**

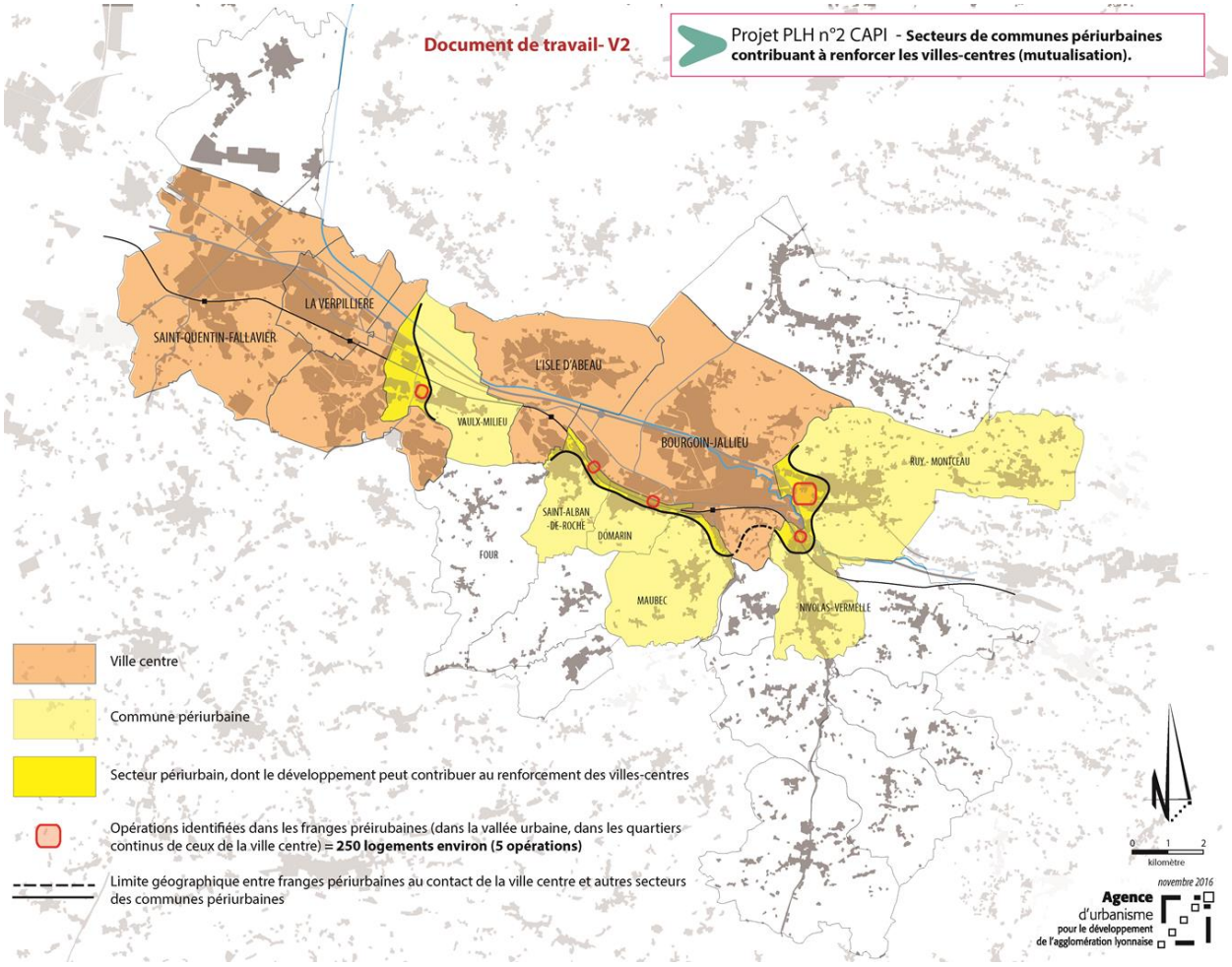
Aucun de ces scénarii ne répondant à la fois au projet politique de la CAPI, aux capacités de production du territoire (sur la base des capacités foncières estimées dans le diffus et des projets des communes dans les six prochaines années, ainsi que des capacités d'absorption du marché immobilier local), **et aux principes du SCOT, un scénario alternatif a été proposé aux élus.** Il se situe entre le scénario « idéal » et le scénario « projet ».

Ce **scénario dit réaliste** repose sur les principes suivants :

- un scénario qui répond au projet politique de la CAPI : croissance portée par les communes urbaines et périurbaines, maintien d'un profil familial de la population ;
- une enveloppe globale de production qui correspond aux capacités d'absorption du marché et aux capacités foncières du territoire ;
- le respect de la hiérarchie de l'armature urbaine grâce à la mutualisation des projets situés dans les franges urbaines.

Afin de répondre aux attentes politiques des élus de la CAPI, aux besoins locaux, à la réalité du marché et à l'esprit du SCoT, il est proposé de raisonner à l'échelle de la Vallée Urbaine, en prenant en compte les projets des franges péri-urbaines

dans le calcul du ratio de logements par habitant du secteur urbain. Ont ainsi été pris en compte cinq projets qui se situent dans les quartiers résidentiels des communes périurbaines en continuité avec le tissu urbain de la ville centre voisine au sens du DOG du SCOT, et directement connectés aux grands axes urbains de déplacement. Cette méthode s'inscrit donc dans le respect des principes de mutualisation permis par le SCOT et proposé dans le cadre de la révision actuelle du SCOT Nord-Isère.



En effet, les projets des communes périurbaines situés en frange du secteur urbain contribuent, de fait, à renforcer l'armature urbaine des villes-centres. Ces opérations représentent un total de 250 logements sur les 6 ans du PLH.

Ainsi, si les taux de production des villes centres restent inférieurs aux objectifs planchers demandés par le SCoT (12°/°°), dont le diagnostic du PLH a démontré qu'ils étaient irréalistes, cette démarche permet de respecter l'armature urbaine soutenue par le SCoT. Les villes-centres affichent en effet des taux de production supérieurs aux communes périurbaines.

Taux de production par an pour 1000 habitants 2017-2022

Armature SCoT	Avant mutualisation	Après mutualisation	Objectif SCoT
Villes centres	6,7	7,3	>=12
Communes périurbaines	8,2	5,8	<=8
Villages	4,9	4,9	<=6

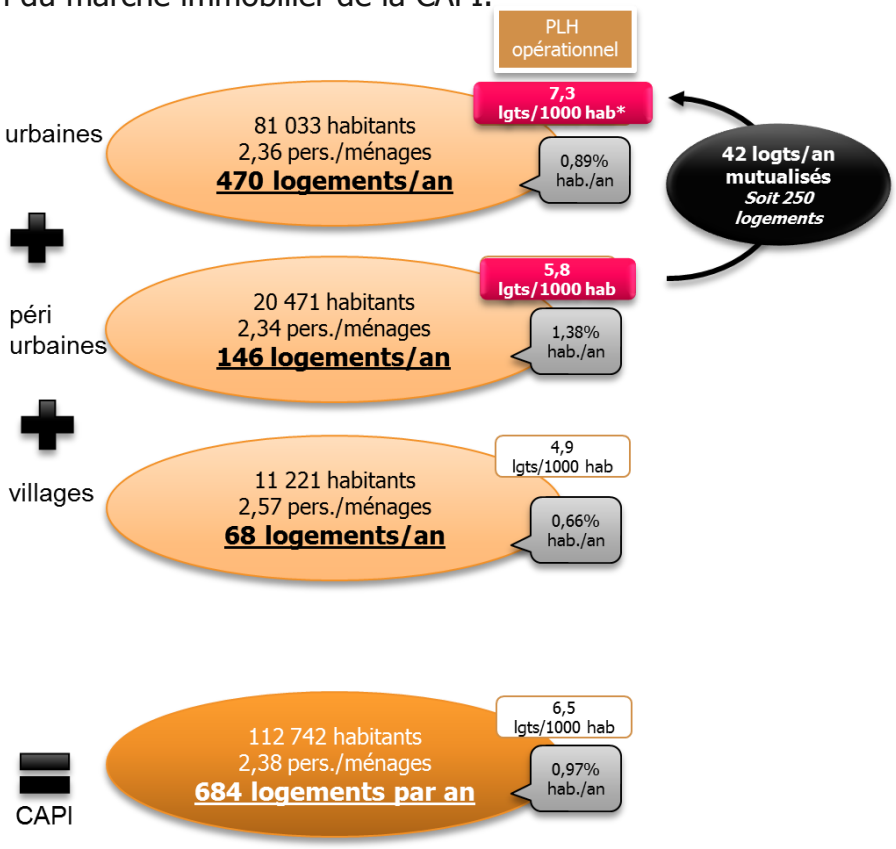
4. Sa déclinaison en objectifs de logements

1. Objectifs globaux de production de logements

Le scénario de développement de la CAPI prévoit ainsi la production de **4 102 logements sur la période du PLH, soit 684 logements en moyenne par an** : une production majoritairement portée par les communes urbaines avec 470 logements par an, suivi par le secteur périurbain (146 logements / an) puis les villages (68 logements par an), confortant ainsi l'armature urbaine du territoire de la CAPI.

Ce scénario de développement doit permettre d'accompagner la croissance démographique de la CAPI (+ 0,97% par an en moyenne) et de maintenir un profil de population familial et diversifié avec une taille des ménages relativement élevée (2,38 personnes par ménage), y compris sur le secteur urbain.

Ce scénario est par ailleurs cohérent avec le rythme de production récente et la capacité d'absorption du marché immobilier de la CAPI.



*Ratio calculé hors St Quentin Fallavier

2. Déclinaison par forme urbaine

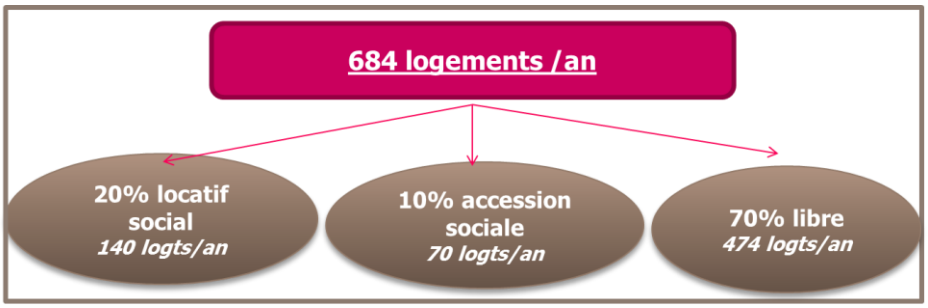
En termes de forme urbaine, les objectifs retenus par la CAPI pour son PLH correspondent aux préconisations du SCoT, soit :

Rappel SCoT	Communes urbaines	communes périurbaines	Bourg relais	Villages
Individuel	< 15%	< 15%	< 30%	< 50%
groupé ou intermédiaire	35%	35%	35%	35%
collectif	> 50%	> 50%	> 35%	> 15%

3. Déclinaison par produit

Ce scénario de développement se décline ensuite par type de produit (locatif social, accession sociale, libre). Cette déclinaison répond à la commande politique des élus de la CAPI, aux préconisations du SCoT et aux obligations réglementaires. Elle est basée sur les principes suivants :

- le respect des ambitions politiques et des projets des communes ;
- une production de 20% de locatif social à l'échelle de la CAPI ;
- la volonté de réduire la production locative sociale neuve dans les villes-centres et de privilégier la réhabilitation ;
- la nécessité de veiller à la capacité d'absorption du marché en matière d'accession sociale et d'accession libre.



Le développement de l'offre locative sociale

La part de l'offre locative sociale s'élève au global à l'échelle de la CAPI à 20% de l'offre nouvelle de logements. Cet objectif permet de participer au rééquilibrage de l'offre locative sociale, de répondre aux préconisations du SCoT, et au projet politique des élus de la CAPI.

Cet objectif intègre l'ensemble des produits locatifs sociaux (PLAI / PLUS / PLS, Spécifique / Familial) et se décline de la manière suivante :

Concernant les villes-centres, où l'offre locative sociale est d'ores et déjà importante et supérieure aux objectifs de la loi SRU, il est retenu de prioriser la réhabilitation de l'offre locative sociale au développement d'une offre neuve. En effet, le parc social de ces communes rencontre pour partie des problématiques de performance énergétique et/ou d'obsolescence et risque de perdre en attractivité.

Ce choix fait écho à la révison en cours du SCoT qui prévoit, pour les communes ayant déjà un parc social important, supérieur à 50 % du parc de résidences principales, de déroger à la part minimale de logements locatifs sociaux à condition que le PLH justifie un objectif de production de logements sociaux adapté aux besoins de la commune et fixe des orientations et des actions sur la réhabilitation, notamment énergétique, du parc social existant et visant, le cas échéant, à la remise sur le marché de logements sociaux vacants.

Pour autant, la production de logements locatifs sociaux va bien se poursuivre sur ces communes mais à un rythme moins élevé que sur la période précédente et toujours dans le respect des obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Concernant les communes de Ruy-Montceau et Saint-Savin qui ne remplissent pas leurs obligations en matière de logements sociaux, les objectifs de production ont été définis sur la base des capacités d'absorption du marché et des besoins, et non des objectifs triennaux de rattrapage. Des demandes d'exemption de l'application du dispositif SRU sont par ailleurs en cours pour ces deux communes pour la période 2018 à 2020.

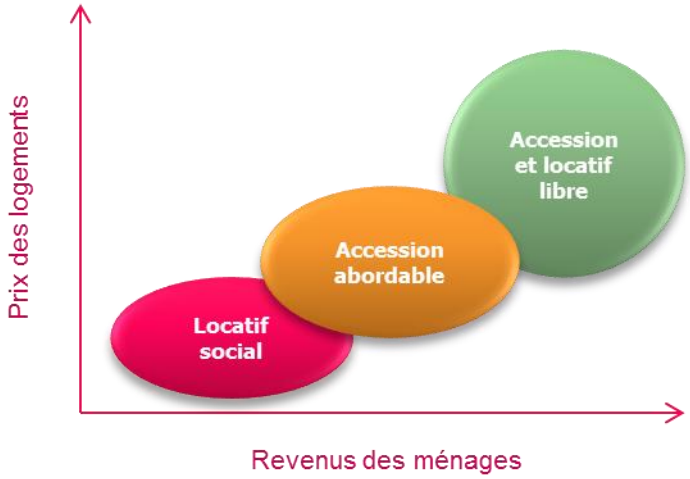
Le développement de l'accession sociale

L'accession sociale permet de proposer des logements neufs, collectifs ou individuels, à un prix inférieur au marché libre, à des ménages sous condition de ressources.

Le développement de ce produit est un enjeu fort pour la CAPI qui souhaite maintenir ses familles sur son territoire et proposer à ses habitants un parcours résidentiel vers l'accession à la propriété.

Pour autant, l'objectif doit être défini avec réalisme, en fonction du positionnement de ce produit sur le marché. Sur la base d'une étude de marché, l'objectif retenu est donc de produire 10% des logements en accession sociale soit 70 logements par an,

essentiellement sur les communes urbaines et dans une moindre mesure sur les communes périurbaines de la CAPI.



Il est à noter que l'accession sociale via la vente patrimoniale par les bailleurs sociaux existe également sur le territoire. La vente HLM viendra ainsi en addition des objectifs de développement de l'accession sociale dans la production neuve.

Le développement de l'offre libre

Sur la CAPI, 77% des logements sont produits à l'initiative du privé dont environ 80% produits par des promoteurs ou des lotisseurs. L'offre libre comprend ainsi les lots à bâtir, les lotissements et les maisons et appartements réalisés par des promoteurs privés.

Si l'essentiel du marché est ainsi porté par les promoteurs privés, les logements ainsi produits ne répondent pas toujours à la demande locale, en termes de qualité comme de prix.

Le scénario de développement de la CAPI prévoit donc de réduire la part du marché libre à **70% de la production soit 474 logements par an.** Cet objectif devra par ailleurs s'accompagner d'une intervention plus forte de la CAPI afin :

- *de veiller à la qualité des programmes,*
- *de limiter la concurrence entre les programmes,*
- *de s'assurer de prix adaptés aux budgets des ménages.*

4. Déclinaison par secteur

Les objectifs de production par produit se déclinent à l'échelle des différents secteurs de la CAPI afin de correspondre aux besoins des ménages, à la capacité d'absorption du marché, aux obligations réglementaires pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, et aux projets des communes.

Cette déclinaison repose sur les principes suivants :

	Communes urbaines	Communes périurbaines	Communes villages
Locatif social	poursuivre le développement de l'offre locative sociale pour maintenir sa part dans le parc de résidence principale, sans pour autant l'augmenter	développer l'offre locative sociale, afin de rééquilibrer l'offre sociale aujourd'hui concentrée dans le secteur urbain, à l'échelle de la CAPI tout en prenant en compte les aménités urbaines des communes et de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU	
Accession sociale	développer une offre en accession sociale afin de répondre aux attentes des ménages et leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel dans le secteur urbain	développer une offre en accession sociale dans les communes les plus attractives, où ce produit trouve sa place sur le marché	l'offre en accession sociale trouvant difficilement sa place dans les villages, aucun objectif n'a été fixé, pour autant, des projets pourront y être développés s'ils apparaissent opportuns
Libre	accompagner le développement de l'offre libre tout en mettant en place une stratégie foncière qui doit permettre de mieux maîtriser la qualité et le phasage des programmes		

Les objectifs fixés sont donc les suivants :

	Communes Urbaines*	Communes Périurbaines**		Communes villages	
	469 logements/an	147 logements/an		68 logements/an	
Locatif social	17% *78 logts/an*	32% *47 logts/an*	19% Hors SRU *19 logts/an*	22% *15 logts/an*	14% Hors SRU *6 logts/an*
Libre	70% *332 logts/an*	61% *89 logts/an*		79% *53 logts/an*	
Accession abordable	13% *60 logts/an*	7% *10 logts/an*		0%	

* Dont Saint-Quentin-Fallavier
** Dont les 2 communes en Bourg Relais

Cette déclinaison doit en ainsi permettre de répondre aux spécificités des enjeux des différents secteurs de la CAPI :

	Communes urbaines	**Communes périurbaines**	**Communes villages**
Constats	• Une offre orientée vers la production en collectif et dominée par l'accession libre • Une offre insuffisamment diversifiée • Manque d'attractivité de certains secteurs • Concurrence entre les projets /concurrence de la maison individuelle en périphérie	• Un fort développement lié à l'attractivité des communes périurbaines • Tendance à la diversification morphologique, typologique et à l'amélioration de la prise en compte de la mixité • Raréfaction du foncier et hausse des prix	• Rythme de production très variable, lié aux durées de gestation des projets • Consommation foncière rapide • Contraintes d'assainissement
Enjeux de la programmation de logement	• Diversifier l'offre résidentielle : poursuivre le développement de l'offre locative sociale, accélérer le développement de l'offre en accession sociale • Maîtriser les rythmes de commercialisation et le phasage des projets • Accompagner la revalorisation des secteurs les moins attractifs	• Poursuivre la diversification de l'offre amorcée dans le PLH1 • Répondre aux obligations de la loi SRU • Préserver l'armature urbaine du territoire	• Répondre aux obligations de la loi SRU • Préserver l'armature urbaine du territoire

5. Déclinaison par commune

Concernant les objectifs, du fait de valeurs arrondies, de légères différebces peuvent etre constarées d'une colonne à l'autre de ce tableau ci-après et entre les objectifs de ce tableau et les objectifs annoncés dans le reste de ce document

Commune	**Contribution estimée de la commune au PLH** (en nombre de logements)		**Proposition de déclinaison programmative par commune et secteur** (en nombre de logements)						**Répartition par produit de la productionde chaque commue et secteur** (en %)		
	Total sur 6 ans (2017-2022)	Total par an	Logement locatif social*		Accession sociale**		Libre***		Logement locatif social*	Accession sociale**	Libre***
			Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an			
Bourgoin-Jallieu	**1 256**	**209**	219	37	150	25	887	147	17%	12%	71%
L'Isle d'Abeau	**660**	**110**	40	7	90	15	530	88	6%	14%	80%
La Verpillière	**521**	**87**	119	20	30	5	372	62	23%	6%	71%
Villefontaine	**302**	**50**	83	14	90	15	129	21	27%	30%	43%
Total villes centres	**2 740**	**457**	**461**	**77**	**360**	**60**	**1919**	**320**	**17%**	**13%**	**70%**
Domarin	**74**	**12**	15	3			59	9	20%		80%
Maubec	**32**	**5**	3	1			29	4	9%		91%
Nivolas-Vermelle	**179**	**30**	55	9			124	21	31%		69%
Ruy-Montceau (via CMS)	**297**	**50**	168	28			129	22	57%		43%
Saint-Alban-de-Roche	**56**	**9**	5	1			51	9	9%		91%
Vaulx Milieu	**95**	**16**	15	3			80	13	16%		84%
Total com périurb	*734*	*122*	*261*	*44*	*60*	*10*	*413*	*69*	*36%*	*8%*	*56%*
Eclose-Badinière	**63**	**10**	10	2			53	8	16%		84%
Satolas-et-Bonce	**82**	**14**	8	1			74	13	10%		90%
Total bourg-relais	*145*	*24*	*18*	*3*			*127*	*21*	*12%*		*88%*
Total bourg-relais + periurbaine	**878**	**146**	**279**	**47**	**60**	**10**	**539**	**90**	**32%**	**7%**	**61%**
Chateauvilain	**33**	**5**	8	1			25	4	25%		75%
Chezeneuve	**17**	**3**	2	0			15	3	12%		88%
Crachier	**18**	**3**	4	1			14	2	22%		78%
Les Eparres	**34**	**6**	0	0			34	6	0%		100%
Four	**66**	**11**	7	1			59	10	11%		89%
Meyrié	**29**	**5**	4	1			25	4	14%		86%
Saint-Savin	**153**	**26**	57	10			96	16	37%		63%
Sérézin-de-la-Tour	**46**	**8**	10	2			36	6	22%		78%
Succieu	**13**	**2**	0	0			13	2	0%		100%
Total des villages	**409**	**68**	**92**	**15**			317	53	**22%**		78%
Saint-Quentin-Fallavier (PEB - cf. DTA AML)	**75**	**13**	6	1			69	12	8%		92%
CAPI	**4 102**	**684**	**838**	**140**	**420**	**70**	**2844**	**474**	**20%**	**10%**	**69%**

* Objectif plancher proposé sur la base des projets recensés avec les communes, comprenant l'offre locative sociale familiale et spécifique, tous produits confondus.
La déclinaison annuelle est également indicative, la production locative sociale pouvant être portée par une seule opération à l'échelle des 6 années du PLH.Pour les communes dont l'objectif est inférieur ou égal à 5 logements locatifs sociaux par an, l'objectif pourra être mutualisé entre communes d'une même catégorie (hors SRU).
Les objectifs proposés sont indicatifs et dépendront de la capacité des communes à les réaliser et à la capacité du marché à les absorber.

** Objectif plancher défini sur la base de la capacité d'absorbtion du marché. La déclinaison par commune est indicative et non restrictive. Les opérations en accession sociale seront en priorité localisées sur les communes situées en zone B1, et éventuellement en zone B2. Le financement d'opérations d'accession sociale en zone C sera étudié au cas par cas en fonction de leur pertinence.

*** Le reste de la production sera porté par le libre. Il s'agit donc d'un objectif indicatif, les objectifs de production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale étant des objectifs plancher.

2. Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic du PLH a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux en matière d'habitat :

Enjeu 1 : Préserver le positionnement stratégique de la CAPI	•Autonomie et équilibre des fonctions résidentielles et économiques du territoire •Un cadre de vie et une offre d'habitat attractifs
Enjeu 2 : Soutenir l'attractivité du territoire et répondre aux évolutions des ménages en cohérence avec l'hétérogénéité des communes	•Une dynamique démographique qui ralentit et une perte d'attractivité auprès des familles •Une évolution des ménages à prendre en compte : ménages plus petits, vieillissement, départ des jeunes, hétérogénéité des niveaux de revenus…
Enjeu 3 : Répondre aux besoins en logements des différents profils des ménages pour fluidifier les parcours résidentiels	•Une inadéquation de l'offre et de la demande en termes de prix, formes urbaines, typologies •Nécessité de développer une offre diversifiée et plus qualitative
Enjeu 4 : Soutenir et accompagner la dynamique du marché et la production des logements	•Un ralentissement de la production depuis 2010 •Un marché neuf qui atteint ses limites •Une production déséquilibrée sur le territoire et très dynamique en dehors des polarités urbaines
Enjeu 5 : Répondre aux besoins toujours importants de logements sociaux de manière plus équilibrée et diversifiée	•Un parc social très concentré sur 3 communes •Une tension sur les petits logements •Poursuivre la mixité sociale et la « déspécialisation » des territoires •Répondre aux obligations de la loi SRU
Enjeu 6 : Améliorer l'efficacité et l'efficience de l'intervention sur le parc existant privé et amplifier l'intervention sur le parc social existant	•Un volume important de logements à traiter : problématiques de performance énergétique, vacance •Des actions PLH1 insuffisantes face aux besoins importants, dans le parc social comme privé •Un risque de déqualification du parc existant face au neuf
Enjeu 7 : Répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des seniors et des plus fragiles	•Des difficultés à se loger pour certains jeunes : apprentis, stagiaires, début de parcours professionnel •Des besoins pour les seniors à toutes les étapes de leurs parcours •Des besoins en hébergement pour les publics les plus fragiles

C'est sur cette base que les élus de la CAPI ont défini leur projet politique en matière d'habitat et priorisé leurs orientations stratégiques.

Des retombées fiscales

235€/logt de taxe d'habitation et TFPB

Positionnement stratégique

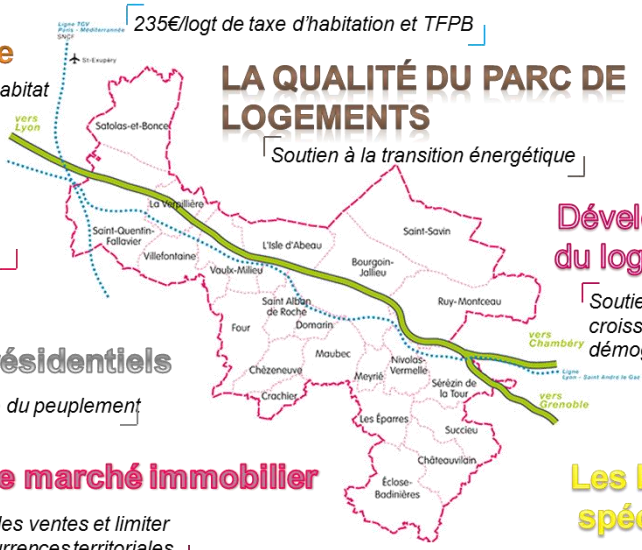
Garantir un équilibre entre économie et habitat
Poids parmi les territoires voisins
Soutien aux projets structurants

LA QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

Soutien à la transition énergétique

SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ

1 400 emplois de la filière construction soutenus



Développer du logement

Soutien de la croissance démographique

Fluidifier les parcours résidentiels

Solidarités territoriales et équilibre du peuplement

Réguler le marché immobilier

Fluidifier les ventes et limiter les concurrences territoriales

Les besoins spécifiques

Image du territoire et équilibre du peuplement

3. Les orientations stratégiques du PLH de la CAPI

Afin de répondre aux enjeux locaux et au projet politique de la CAPI, 5 grandes orientations sont retenues :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat.

1. Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

L'évaluation du PLH1 a montré que les objectifs de développement de l'offre neuve, fixés en cohérence avec les préconisations du SCoT, étaient supérieurs aux besoins réels de la CAPI. En effet, si le nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015 est proche de l'objectif des 1 000 logements par an, ces autorisations ne se concrétisent pas par un nombre équivalent de logements effectivement réalisés.

Ce décalage interroge ainsi la capacité d'absorption du marché et l'adéquation de la production aux besoins. Il fait également échos aux difficultés de commercialisation d'un certain nombre de programmes neufs, parfois contraints d'être transformés en offre locative sociale, difficultés particulièrement prégnantes dans les villes centres.

Face à ce constat, les élus de la CAPI ont souhaité réaffirmer ***leur volonté de mieux maîtriser et de mieux cibler le développement de l'offre neuve sur leur territoire*** afin de produire une offre plus en adéquation avec les besoins des habitants et capacités du territoire***.***

En effet, au cours de la période récente, l'essentiel de la production neuve a été portée par des promoteurs et lotisseurs proposant des produits standardisés et répondant à une logique de rentabilité économique, sans toujours analyser les besoins des ménages sur le territoire. Avec pour conséquence le développement d'une offre peu adaptée et peu diversifiée qui se traduit par :

- un nombre de logements supérieur à la demande, des opérations qui se font concurrence, et donc un rythme de vente très lent ;
- des produits parfois non adaptés à la demande en termes de prix, de typologies, de formes urbaines, entraînant des difficultés de commercialisation ;
- la mise sur le marché de produits collectifs « sans risque » pour le promoteur mais pas assez qualitatifs pour les demandeurs et qui ne répondent pas aux attentes des ménages ;
- des ménages insatisfaits ce qui peut engendrer la spécialisation des profils des ménages sur le territoire et le départ de certains ménages vers des territoires offrant des produits plus adaptés et donc un risque de perte d'attractivité pour le territoire et notamment pour ses polarités urbaines.

L'objectif recherché est ainsi de ***continuer de produire une offre de logement suffisante et diversifiée***, en termes de produits, de typologies et de formes urbaines afin de répondre à la diversité des besoins et aux budgets des ménages. Tout en portant une ***plus grande attention à la qualité des logements produits***.

Cela suppose également de ***rééquilibrer le développement de l'offre en lien avec l'armature urbaine, les aménités, l'attractivité du territoire et les axes mobilité***, qui sont autant de critères qui conditionnent les choix résidentiels des ménages.

La territorialisation des objectifs de production présentée précédemment tient ainsi compte des besoins en logements identifiés lors du diagnostic, de la capacité d'absorption du marché de l'habitat de la CAPI, et de l'armature urbaine du territoire.

La plus grande maîtrise de la production neuve suppose une intervention plus forte de la CAPI à travers différents leviers d'actions :

- ***la construction et le partage d'une vision intercommunale***. On observe aujourd'hui des phénomènes de concurrence entre programmes immobiliers entre communes de la CAPI, liés au manque de visibilité du développement urbain à l'échelle intercommunale. Le rôle de la CAPI est d'accompagner les communes dans la définition de leurs projets mais également de capitaliser et de partager l'information afin de disposer d'une vision intercommunale, stratégique et prospective des projets de logements.
- ***la mise en place d'une stratégie foncière et des outils afférents***, depuis la connaissance des capacités foncières du territoire, l'ingénierie apportée aux communes pour définir leurs projets et mettre en place des outils règlementaires (OAP, SMS), jusqu'à des actions de maîtrise ou de minoration foncière.
- ***le renforcement du travail partenarial avec l'ensemble des acteurs impliqués*** (opérateurs, EPORA, SARA, communes, etc.). De nombreux acteurs contribuent aujourd'hui au développement de l'offre neuve sur le territoire de la

CAPI. La plus grande maîtrise de l'offre nécessite de travailler en amont avec l'ensemble des acteurs impliqués aux différentes étapes de la chaîne de production du logement afin de partager une stratégie commune et de s'assurer de la contribution de chacun.

2. Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable

Si la production récente a permis de poursuivre le développement d'une offre de logements abordables, les besoins restent importants sur le territoire de la CAPI.

Ces besoins portent d'une part sur ***l'offre locative sociale*** où la tension reste forte, issue des nouvelles demandes (notamment sur les petites typologies) et des demandes de mutations liées à un parc pour partie vieillissant et en perte d'attractivité.

Ils portent également sur ***le développement d'une offre en accession sociale ou abordable***. En effet, la croissance démographique ralentit, témoignant de la perte d'attractivité du secteur, notamment vis-à-vis des familles qui ne trouvent plus toujours une offre de logements abordables, compatible avec leur budget et leurs attentes.

Dans le même temps, les besoins des ménages évoluent, avec des ménages de plus petite taille et aux niveaux de vie très hétérogènes, un vieillissement de la population qui s'accélère, etc. nécessitant d'adapter l'offre de logements à ces évolutions sociétales.

Face à ces enjeux, les élus de la CAPI ont souhaité réaffirmer leur volonté de ***davantage diversifier et équilibrer le développement de cette offre abordable afin de fluidifier les parcours résidentiels***, de répondre aux besoins des plus modestes, de permettre aux couples et aux familles de réaliser leur parcours résidentiels sur la CAPI et de maintenir l'attractivité de la CAPI vis-à-vis de l'extérieur.

Pour ce faire, les élus se sont fixé pour objectif de produire ***1/3 d'offre abordable*** à l'échelle de la CAPI, déclinée comme suit :

- ***20% de logements locatifs sociaux en flux***
- ***10% d'accession sociale***

Sur le plan géographique, cette orientation suppose de produire une offre abordable sur l'ensemble du territoire de la CAPI dans une ***logique de rééquilibrage***. En effet, l'offre abordable, et notamment l'offre locative sociale, est aujourd'hui fortement concentrée sur les villes centres et en particulier sur trois communes : Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Villefontaine qui totalisent 84% de l'offre locative sociale de la CAPI. Ce rééquilibrage passe à la fois :

- par un développement de l'offre locative sociale en dehors des communes déjà fortement dotées, comme en témoigne la territorialisation des objectifs de production présentée ci-avant ;
- et notamment par un objectif de production plus élevé sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, Saint-Savin et Ruy-Monceau, afin de tendre vers un rééquilibrage de l'offre locative sociale ;
- par un ralentissement de la production d'offre locative sociale sur les secteurs aujourd'hui très fortement dotés, en particulier les communes disposant d'une offre locative sociale d'ores et déjà supérieure à 30% de leur parc de résidences principales.

À l'inverse, concernant le développement de l'offre en accession sociale, il est proposé de privilégier les communes urbaines et périurbaines, d'une part pour des raisons de positionnement de ce produit sur le marché immobilier, et d'autre part pour redonner de l'attractivité à ces communes, notamment à l'égard des familles qui ont tendance à les quitter au moment du passage à l'accession, privilégiant une offre individuelle plus éloignée mais plus abordable. En termes d'interventions, la diversification et le rééquilibrage de l'offre en faveur d'une offre abordable passent par différents leviers :

- le premier levier restant la mise en place d'une ***stratégie foncière proactive*** permettant de mieux maîtriser à la fois la programmation de logements sur le territoire, mais également la qualité des logements produits. Il s'agit avant tout d'agir en amont des projets afin de contribuer à leur définition (programmation, qualité, forme urbaine, prix de vente…) et de s'assurer qu'ils répondent aux besoins du territoire ;
- le ***partenariat avec l'ensemble des acteurs impliqués dans la chaîne de production des logements***, des communes qui maîtrisent leurs documents d'urbanisme et sont souvent en première ligne dans la négociation avec les opérateurs du territoire, aux aménageurs, promoteurs et bailleurs. Ce partenariat pourra par exemple passer par la définition de cahiers de charges prescriptifs, en collaboration avec les aménageurs, afin d'améliorer la qualité des projets et leur adéquation aux besoins du territoire ;
- la ***poursuite des aides directes au logement social mais de manière plus ciblée sur le PLAI*** pour lequel les besoins sont les plus importants et le soutien financier de la collectivité le plus décisif dans l'équilibrage des opérations.

Par ailleurs, la diversification passe également par l'occupation sociale du parc. Afin de participer au maintien d'une mixité sociale au sein des communes fortement dotées en logement social, le PLH2 permettra aux locataires de logements sociaux qui dépassent les

plafonds HLM de résider dans le parc social avec une exonération du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) en zone QPV et QVA, et ce en application de l'article L441-3-1 du CHH[1].

3. Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant

Si la CAPI, en lien avec son historique de ville nouvelle, ne dispose pas d'un parc très ancien et présente donc peu de situations d'indignité du logement, elle rencontre une réelle problématique de qualité énergétique de son parc, public comme privé.

En effet, le parc de logements de la CAPI, majoritairement construit dans les années 1970/80, présente une vraie problématique liée au chauffage électrique, typique de la ville nouvelle avec une isolation faible et du tout électrique générant à présent des situations de précarité énergétique fortes qui se répercute sur le confort de vie des ménages mais également sur le coût de leurs charges.

Le diagnostic a ainsi permis d'identifier un important potentiel d'amélioration énergétique du parc de logement qui concerne le parc social comme privé, individuel comme collectif. Néanmoins, face à cette problématique, des aides existent (ANAH, Habiter Mieux, Département, crédit d'impôts…) permettant d'améliorer le confort des habitants. La CAPI s'est d'ailleurs, engagée dans la démarche d'un guichet unique Ma Réno. Il est proposé que la CAPI puisse recentrer ses aides en complémentarité de ce qui existe d'ores et déjà afin de générer un véritable effet levier.

Les élus de la CAPI ont souhaité ***à la fois intensifier et mieux cibler les interventions sur la qualité du parc existant*** et notamment sur les segments peu ou insuffisamment traités aujourd'hui, c'est-à-dire :

- ***la réhabilitation du parc locatif social*** pour lequel le volume de logements restant à traiter est important, avec un risque de désaffection du parc le moins attractif. Cet axe d'intervention fait également écho à la stratégie de peuplement en cours de définition et à la nécessité d'éviter un « décrochage » du parc social le plus fragile qui présente aujourd'hui des problématiques de qualité énergétique mais également d'obsolescence avec des logements parfois inadaptés aux besoins actuels par exemple en termes de typologie ;

[1] Article L441-3-1 du CCH, créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 68 JORF 16 juillet 2006 : « Après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en oeuvre. »

- ***une intervention plus ciblée sur le parc privé existant afin d'améliorer l'efficience et l'efficacité de l'intervention.*** Alors que certaines problématiques font l'objet de sur financement (adaptation au vieillissement, performance énergétique), d'autres sont aujourd'hui peu ou pas traitées et méritent d'être approfondies. Par exemple, la problématique des copropriétés ou encore l'accompagnement des propriétaires bailleurs. Dans tous les cas, il s'agira de s'assurer en amont de la plus-value d'une intervention de la CAPI, en complémentarité des aides existantes. Il pourra dans un premier temps s'agir de la mise en place d'actions de prévention ou de veille afin de mieux calibrer les besoins ;
- ***la garantie de la complémentarité de l'action de la CAPI*** *passe également par un* ***renforcement du travail partenarial avec les acteurs de l'habitat impliqués dans la rénovation du parc existant*** (État, Département, Région, communes, etc.) ;
- enfin, ***la CAPI souhaite poursuivre son implication dans la coordination de l'accompagnement des particuliers dans la rénovation de leur logement à travers l'animation du dispositif Ma Réno et du PIG départemental.***

4. Mieux répondre aux besoins spécifiques

Au-delà des besoins des ménages aux parcours résidentiels classiques, auxquels viennent répondre les précédentes orientations stratégiques, le diagnostic du PLH a mis en lumière des besoins plus spécifiques, émanant notamment :

- ***des jeunes*** : apprentis, stagiaires, début de parcours professionnel, à la recherche de petits logements abordables et bien localisés ;
- ***des seniors*** : à toutes les étapes de leurs parcours, avec des besoins d'adaptation des logements à l'autonomie mais également de mutation vers un logement plus adapté ;
- ***des plus fragiles*** à la recherche d'une offre d'hébergement ou de petit logement très abordable ;
- ***des familles monoparentales*** à la recherche d'une offre de logement abordable et adapté à la taille de la famille.

Alors que le précédent PLH avait privilégié des interventions ciblées par public qui n'ont pas toujours atteint leurs objectifs, ***les élus de la CAPI ont souhaité mieux répondre aux besoins spécifiques en proposant une approche plus transversale.***

En effet, plutôt que de saupoudrer les moyens avec un effet levier parfois limité, il est proposé ***d'inscrire la réponse aux besoins spécifiques dans la démarche plus***

globale de diversification et de plus grande maîtrise de la production à travers le levier de l'action foncière.

La mise en œuvre d'une stratégie foncière proactive doit en effet permettre d'intervenir en amont afin de proposer une offre de logements plus en adéquation avec les besoins locaux et notamment ceux des publics spécifiques identifiés.

Par ailleurs, on retrouve dans la demande spécifique une composante commune et récurrente : le besoin de petits logements abordables, auquel répond également la stratégie de diversification de la CAPI et notamment le choix politique de ***recentrer le financement du logement locatif social sur les logements financés en PLAI, c'est-à-dire destinés aux publics les plus modestes.***

Au-delà du développement d'une offre de logements plus adaptée aux besoins des publics spécifiques, la CAPI souhaite maintenir son ***rôle d'animation et de coordination auprès des ménages en fragilité***, rôle qui pourra évoluer et être précisé dans le cadre de l'élaboration en cours de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

L'intervention de la CAPI en faveur des publics spécifiques se poursuivra également sur le volet de ***l'accueil des gens du voyage*** dans le cadre des obligations réglementaires et des orientations du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Isère.

5. Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Pour garantir la mise en œuvre de cette politique intercommunale, la communauté d'agglomération souhaite se positionner en premier lieu comme un acteur ***incontournable, facilitateur et mobilisateur***, sur les problématiques de l'habitat.

Il s'agit pour la communauté d'agglomération de mettre en place un pilotage apportant une vraie valeur ajoutée à l'ensemble des parties prenantes de la politique locale de l'habitat. Pour ce faire, ***la CAPI consolidera son dispositif d'observation et structurera l'évaluation, qui sera à la fois un outil de suivi des actions du PLH, mais aussi un outil d'aide à la décision pour les élus permettant d'ajuster les interventions de la CAPI dans le temps, en fonction de leurs résultats.***

Ce pilotage se fera grâce à la définition ***d'indicateurs de suivi et de résultats*** afin de produire des évaluations annuelles, triennales et finales, mais également grâce au maintien ***des instances de partage et de pilotage techniques et politiques*** tout au long de la mise en œuvre du PLH.

Dans le cadre du pilotage intercommunal, la communauté d'agglomération souhaite par ailleurs ***réaffirmer sa place auprès des communes dans une logique de soutien et d'accompagnement.*** Ainsi, la communauté d'agglomération souhaite conforter ses relations de travail et d'échanges avec chacune des communes pour veiller à la mise en œuvre de la politique intercommunale, mais aussi pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets d'habitat. Pour cela, il pourra être envisagé l'organisation de réunions régulières avec les communes pour échanger et partager autour des problématiques liées à la politique de l'habitat. Ainsi, la CAPI se propose de ***jouer véritablement un rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.***

La CAPI souhaite également réaffirmer son rôle auprès des autres acteurs intervenants dans le domaine de l'habitat. Cet enjeu est particulièrement prégnant sur la question foncière, enjeu central du nouveau PLH de la CAPI, qui nécessite de ***positionner l'agglomération en chef de file (communes, EPORA, SARA, opérateurs…) afin de coordonner les interventions de chacun au service d'une stratégie intercommunale partagée.*** Cette nécessaire coordination concerne également les différentes directions de la CAPI intervenant sur la question foncière (aménagement, habitat, développement économique, etc.).

Programme d'actions

Préambule

Le second PLH de la CAPI constitue une nouvelle étape dans la mise en œuvre d'une stratégie habitat intercommunale. Les orientations stratégiques définies par les élus soulignent la nécessité de recentrer les interventions de l'agglomération dans une optique de meilleure efficience de l'intervention publique et dans un contexte budgétaire contraint. Ainsi, à moyens constants, le PLH2 propose une réaffectation du budget d'investissement de la CAPI pour une plus grande efficacité.

Ce recentrage de la stratégie habitat passe également par une plus grande anticipation et donc par la mise en œuvre d'une stratégie foncière ambitieuse. En effet, agir en amont pour une meilleure maîtrise des logements produits sur le territoire permet de répondre à de nombreux enjeux et en premier lieu de produire des logements plus adaptés aux besoins, aux attentes et aux moyens des ménages locaux.

Cette intervention phare du second PLH de la CAPI doit néanmoins s'articuler avec la poursuite des interventions sur le parc existant, public comme privé, afin de préserver l'attractivité du parc ancien et de s'assurer de son rôle complémentaire avec le neuf dans la réponse apportée aux besoins des ménages et à la réalisation de leur parcours résidentiel.

Par conséquent, le programme d'actions du PLH est volontairement recentré, afin de répondre efficacement aux enjeux prioritaires de la CAPI et de s'assurer d'un réel effet levier. Il s'articule autour de trois enjeux prioritaires :

- **Enjeu 1 : Développer une offre neuve adaptée aux besoins : plus qualitative, plus abordable, pour loger les familles et fluidifier les parcours résidentiels**

Pour répondre à cet enjeu, le parti pris de la CAPI est d'agir en amont, en développant une stratégie foncière ambitieuse et partagée. Il s'agira ainsi de s'appuyer sur l'ensemble des leviers fonciers existants, depuis le partage de la connaissance des capacités foncières du territoire, l'identification des fonciers les plus stratégiques, la mise en œuvre si nécessaire d'outils de maîtrise foncière ou encore le phasage coordonnés des opérations à l'échelle intercommunale.

Une telle intervention suppose un partenariat fort entre la CAPI et ses partenaires : les communes qui maîtrisent l'urbanisme réglementaire à travers leurs PLU, aux aménageurs présents sur le territoire et aux opérateurs privés et sociaux qui réalisent les opérations.

Par ailleurs, la problématique foncière ne concerne pas seulement l'habitat mais également le développement économique, les équipements, l'environnement, etc. La mise en place d'une stratégie foncière par la CAPI doit donc se penser à une échelle plus large, celle de l'aménagement du territoire, en lien avec les différents services de l'agglomération et dans une logique de projet urbain global.

- **Enjeu 2 : Réhabiliter le parc social existant**

Le développement d'une offre neuve plus adaptée ne doit pas pénaliser le parc existant dont une partie rencontre d'ores et déjà des problématiques de vieillissement voire d'obsolescence et perd en attractivité.

Si de nombreuses interventions, portées par la CAPI et ses partenaires, permettent de répondre aux difficultés du parc privé existant (Ma Réno, PIG départemental, ANAH,…), les enjeux restent importants dans le parc social dont une partie risque de « décrocher ». Risque qui vient percuter la stratégie d'équilibre du peuplement en cours de définition visant à rééquilibrer le peuplement du parc social dans une logique de plus grande mixité sociale. Or, si une partie du parc social continue de perdre en attractivité, il y sera d'autant plus difficile d'y attirer des ménages au profil plus diversifié.

- **Enjeu 3 : Renforcer le développement d'une offre de logements abordables : locatif social et/ou accession sociale**

Les logements actuellement produits sur la CAPI ne répondent pas toujours aux attentes, et surtout au niveau de ressources des habitants du territoire, en accession comme en locatif.

Si la mise en place d'une stratégie foncière doit permettre d'agir sur la qualité mais également le prix des logements produits en accession, il apparait indispensable de mettre en place une action supplémentaire pour s'assurer de la poursuite du développement d'une offre locative très sociale pour laquelle les besoins restent très importants sur la CAPI.

Le programme d'actions se structure ainsi autour de 12 actions dont 3 actions prioritaires : « définir et mettre en œuvre une stratégie foncière » , « participer à l'amélioration du parc social existant » et « poursuivre le soutien au développement de l'offre locative très sociale »:

Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

- Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire
- Action 2 : Développer une offre de qualité
- Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière

Orientation 2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable

- Action 4 : Établir une programmation équilibrée
- Action 5 : Accompagner le développement de l'accession sociale
- Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale

Orientation 3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant

- Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant
- Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant

Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

- Action 9. Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR
- Action 10. Développer l'offre de petits logements abordables
- Action 11. Répondre aux besoins des gens du voyage

Orientation 5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

- Action 12. Suivre et animer le PLH

Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

L'ensemble des actions définies dans cette orientation visent à permettre l'atteinte des objectifs en matière de développement de l'offre neuve définis dans le cadre du scenario de développement retenu par la CAPI pour la période 2017-2022.

Au-delà des objectifs quantitatifs, la CAPI se positionne dans une dynamique tournée vers l'aménagement durable de son territoire, qu'il s'agisse de la qualité environnementale des logements ou de leur adéquation aux besoins des ménages. Pour se faire, il s'agit avant tout de favoriser le développement d'une offre régulée, en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire reposant sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière ambitieuse.

Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire

Constats

- Une inadéquation de l'offre et de la demande en termes de prix, de formes urbaines, de typologies
- Des opérations libres qui rencontrent des difficultés de commercialisation.
- Un territoire qui rencontre des difficultés pour garder ses familles, notamment sur le secteur urbain.
- Un objectif fixé dans le cadre du 1er PLH (1000 logements autorisés par an) trop ambitieux et en inadéquation avec les capacités d'absorption du marché de la CAPI.

Objectifs de l'action

- Adapter les objectifs de production aux capacités d'absorption du marché immobilier de la CAPI.
- Mieux répondre aux besoins des habitants par le développement d'une offre d'habitat diversifiée.
- Permettre aux habitants de réaliser leur parcours résidentiels sur le territoire de la CAPI et retenir les familles sur le territoire.
- Accompagner la croissance démographique de la CAPI (+ 0,97% par an en moyenne) et maintenir un profil de population familial et diversifié.
- Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Adapter les objectifs de production aux capacités d'absorption du marché***

- Produire 4 102 logements sur la période du PLH, soit 684 logements en moyenne par an. Un volume de logements qui correspond aux besoins et capacités du marché identifiés dans le diagnostic du PLH.
- Fixer des objectifs de production adaptés aux capacités d'accueil de chaque commune (cf. document d'orientations du PLH – territorialisation des objectifs)
- Fixer des objectifs de production qui permettent de préserver l'armature urbaine du territoire :
    - 470 logements en moyenne par an dans les villes centres
    - 146 logements en moyenne par an dans les communes périurbaines
    - 68 logements en moyenne par an dans les communes villages.

➢ *Décliner les objectifs de production pour répondre à la diversité des besoins du territoire*

- Décliner ces objectifs par produit : locatif social / accession sociale / libre (cf. document d'orientations du PLH).
- Proposer une déclinaison adaptée aux marchés immobiliers de chaque commune et secteur.

➢ *Suivre et accompagner la mise en œuvre des objectifs*

- Suivre annuellement la production, mettre à jour les lignes de projets des communes (cf. Action 12).
- Suivre les évolutions du marché immobilier de la CAPI dans le cadre de l'observatoire de l'habitat (cf. Action 12)
- Accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets habitat.
- Participer au volet habitat des documents d'urbanisme des communes
- Identifier les difficultés de production et proposer des ajustements.
- Travailler en amont et négocier avec les opérateurs pour adapter la programmation aux objectifs fixés par la CAPI.
- Accompagner la production de logements par la mise en œuvre d'une action foncière (cf. Action 2)

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Étroite collaboration entre la CAPI et ses communes. La CAPI peut accompagner les communes, qui le souhaitent, pour identifier leurs besoins en logement, pour définir les orientations d'aménagement et réfléchir sur leurs projets d'habitat, pour connaître la situation du marché local de l'immobilier et le profil des ménages sur leur commune.
- Aménageurs
- Opérateurs

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Définition des objectifs		
Suivi de la production	0,05	
Accompagnement des communes	0,2	

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Définition des objectifs						
Suivi de la production						
Accompagnement des communes						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Nombre de logements autorisés et commencés par commune et par an (Sit@del)
- Nombre de logements agréés DDT, commencés et financés CAPI par type de produit (logement locatif social / accession sociale / libre) par commune et par an (suivi CAPI, SISAL)
- Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants par commune (Sit@del)
- Suivi des indicateurs sociodémographiques : taux de croissance de la population, évolution de la structure familiale des ménages, etc.
- Suivi d'indicateurs du marché immobilier : évolution des prix de vente dans le neuf (ECLN, CECIM) et dans l'ancien (PERVAL / DVF), évolution des loyers (Clameur).

Fiches actions liées :

- Action 2
- Action 3
- Action 5
- Action 6
- Action 4
- Action 12

Action 2 : Développer une offre de qualité

Constats

- Une tendance à la standardisation des opérations neuves.
- Des opérations libres qui rencontrent des difficultés de commercialisation, pour partie en lien avec la qualité architecturale des projets.
- Un territoire qui rencontre des difficultés pour garder ses familles, notamment sur le secteur urbain. En effet, ces dernières privilégient une offre en individuel sur des communes plus abordables bien que cela accroisse leurs coûts de déplacement.

Objectifs de l'action

- S'assurer d'une plus grande qualité architecturale et urbaine des opérations de logements neufs.
- Mieux répondre aux attentes qualitatives des ménages (typologies, surfaces, espaces extérieurs, formes urbaines) et garder les jeunes et les familles sur le territoire.
    - Soutenir des opérations exemplaires sur le territoire de la CAPI.
    - Favoriser la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Accompagner les communes dans la définition de leurs projets de logements***

- De manière générale, accompagner les communes dans la définition de leurs projets de logements. La CAPI pourra notamment : apporter un éclairage sur le marché immobilier local pour affiner la programmation, participer aux négociations avec les opérateurs, conseiller la commune dans la mise en œuvre d'outils réglementaires prescriptifs (ER, OAP, etc.) dans le cadre des PLU, etc.

➢ ***Intervenir de manière plus prescriptive dans les secteurs stratégiques***

- De manière plus spécifique, dans les secteurs stratégiques de développement, la CAPI pourra intervenir de manière plus prescriptives :
    - lorsque le foncier fait l'objet d'une maîtrise publique (EPORA, SARA, commune), en participant à la rédaction des cahiers des charges et en inscrivant des clauses relatives à la qualité des opérations ;
    - lorsque l'opération bénéficie d'un financement CAPI (par exemple, dans le cadre du financement du logement locatif social), en intégrant dans son règlement d'intervention des conditions relatives à la qualité des opérations.
    - en soutenant des opérations exemplaires proposées par les opérateurs.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Étroite collaboration entre la CAPI et ses communes
- EPORA
- Aménageurs
- Opérateurs publics et privés
- CD38

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Accompagnement des communes	Cf. Action 1	
Intervention dans les secteurs stratégiques	Cf. Action 3 et 4	

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Accompagnement des communes						
Intervention dans les secteurs stratégiques						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Nombre de logements commencés par forme urbaine (collectif / individuel groupé / individuel pur) par commune (Sit@del ou suivi CAPI selon la disponibilité des données).
- Nombre de cahier des charges co-écrits par la CAPI
- Nombre d'opérations exemplaires sur le territoire de la CAPI
- Nombre d'opérations en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe

Fiches actions liées :

- Action 1
- Action 3
- Action 4
- Action 5
- Action 6
- Action 12

Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière

Constats

- Malgré les objectifs affichés dans le PLH 1, l'intervention de la CAPI en matière foncière est restée jusqu'à présent limitée. Les 5 conventions tripartites signées avec EPORA n'ont pas atteint les objectifs escomptés.
- Or, l'action foncière permet d'agir en amont sur la quantité et la qualité des logements produits pour répondre aux objectifs de développement fixés dans le PLH (localisation, type d'offre, qualité environnementales, etc.).
- Le manque de vision intercommunale génère de la concurrence entre les projets des communes et nécessite une plus grande coordination.
- Plusieurs outils existent sur le territoire (SARA, EPORA) mais sont peu mobilisés en faveur de la mise en œuvre de la stratégie habitat de la CAPI.
- Le foncier à vocation habitat maîtrisé par SARA se concentre sur 2 communes, L'Isle d'Abeau et Villefontaine, et est peu diversifié.

Objectifs de l'action

- Connaître, partager et suivre les capacités foncières du territoire.
- Mettre en place une stratégie foncière partagée et coordonnée à l'échelle intercommunale.
- Définir une stratégie foncière transversale, au-delà de la thématique habitat (développement économique, environnement, compensations, etc.).
- Atteindre les objectifs de production du PLH, notamment en termes de logements locatifs sociaux et en accession sociale.
- Construire un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la chaîne de production des logements (communes, aménageurs, établissement foncier, opérateurs publics et privés).
- Mieux maîtriser le développement résidentiel du territoire.
- Produire des logements plus adaptés à la demande et s'assurer que les prix soient adaptés aux budgets des ménages.
- Soutenir les opérations de qualité et exemplaires.

Modalités de mise en œuvre

➢ *Soutien aux communes*

- Renforcer l'appui aux communes afin de recenser et mieux connaître leurs potentiels fonciers.
- Conseiller les communes dans la mise en place d'outils réglementaires adaptés à leurs projets (OAP, SMS, DPU,…) dans le cadre de l'élaboration/révision de leurs PLU.
- Accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets habitat : connaissance du marché immobilier et des besoins, définition d'une programmation adaptée, négociation avec les opérateurs, etc.

- Si certaines communes souhaitent réaliser des acquisitions foncières directes au profit de projets Habitat, la CAPI pourra également les accompagner dans la définition de ces projets en précisant les implications financières et les niveaux d'acceptabilité de charges foncières.

➢ *Définition d'une stratégie foncière opérationnelle*

- Connaître et suivre le marché du foncier (prix et dynamique) dans le cadre de l'OFPI auquel adhère la CAPI.
- Impliquer les élus, construire et partager une vision intercommunale de la stratégie foncière de la CAPI.
- Mettre en place un groupe de travail transversal impliquant les différents services de la CAPI impactés par la question foncière (aménagement, développement économique, environnement, équipements…) afin de construire une approche globale du développement urbain du territoire.
- Identifier et hiérarchiser des fonciers stratégiques à l'échelle intercommunale, sur la base des travaux menés dans le cadre de la territorialisation des objectifs du PLH.
- Définir les modalités d'interventions adaptées : outils réglementaires, acquisition et portage foncier maîtrise foncière, minoration foncière.
- Renforcer le partenariat avec les opérateurs publics et privés afin de partager la stratégie foncière de la CAPI et de les impliquer dans sa mise en œuvre.

➢ *Mise en place et coordination des outils fonciers*

- Mettre en place un référentiel foncier, sur la base du repérage réalisé par l'agence d'urbanisme de Lyon dans le cadre de l'élaboration du présent PLH et qui fera l'objet d'un suivi et d'une actualisation régulière.
- Mobiliser les outils existants de manière renforcée :
  - ***Outils de planification*** : la CAPI accompagnera les communes lors des phases d'élaboration / révision de leurs documents d'urbanisme. En fonction des potentialités foncières identifiées dans le cadre du référentiel foncier, en particulier sur les secteurs stratégiques, la CAPI conseillera les communes dans le choix des outils réglementaires à mobiliser : droit de préemption, ER, SMS, OAP, etc.
  - ***Outils d'aménagement opérationnel*** :
    - Dans les ZAC déjà concédées à SARA et à destination du logement (5 ZAC à l'Isle-d'Abeau, 1 ZAC à Villefontaine), l'intervention de la CAPI se concrétisera par un partenariat renforcé avec SARA, en particulier dans l'écriture des cahiers des charges des projets, afin de s'assurer de l'adéquation entre l'offre produite et les besoins identifiés dans le cadre du PLH.
    - si le développement des secteurs stratégiques précédemment identifiés le nécessite, la CAPI sollicitera également SARA pour porter et aménager des fonciers dans le cadre de projets mixtes (habitat, économie, équipements, etc.). Ces interventions pourront sortir du cadre géographique actuel de SARA et s'étendre à l'ensemble du territoire de la CAPI, selon les opportunités.
  - ***Outils d'acquisition foncière*** : la CAPI souhaite renforcer son partenariat avec EPORA. Celui-ci pourra prendre la forme d'un protocole de collaboration comprenant :

        - la définition d'objectifs communs : réguler le marché, développer une offre qui n'est pas produite spontanément par le marché, permettre aux bailleurs sociaux de produire en maîtrise d'ouvrage directe, etc.
        - l'identification des secteurs stratégiques d'intervention, voire la pré-identification des projets.
        - les enveloppes financières dédiées.
        - les modalités de portage du foncier par EPORA.
    - ***Outil de minoration foncière*** : les modalités d'intervention de la CAPI qui pourront inclure des actions de minoration foncière (financées conjointement par la CAPI et EPORA) ainsi qu'un suivi des DIA par la CAPI sur les secteurs stratégiques.
    - ***Outils fiscaux et financiers*** : une réflexion sera menée par la CAPI sur l'opportunité de faire évoluer les taxes locales (taxe d'aménagement, taxe locale d'équipement…) afin de favoriser la mise en œuvre de sa stratégie foncière.

- La mise en œuvre de ces outils doit permettre à terme à la CAPI et ses partenaires de maîtriser 70 à 100 logements par an, soit 10 à 15% de la production de logements du territoire.
- La mobilisation des différents outils sera à déterminer en fonction des caractéristiques de l'opération et notamment type de foncier concerné selon les principes suivants :

Acteur / Type de foncier	EPORA	SARA SEM	SARA SPLA
Renouvellement urbain	Portage Démolition Restructuration Aménagement Minoration foncière		Seul ou en complément avec l'Epora sur des opérations significatives : Portage (concession d'aménagement) Démolition Restructuration Aménagement
Dent Creuse	Tissu ancien	Ponctuellement Aménagement Construction	
Extension urbaine			Portage (concession d'aménagement) Aménagement

➢ *Évaluer la consommation foncière*

- Mettre en place un observatoire du foncier et de veille foncière (suivi des DIA, exploitation des données DVF, actes de mutation, autorisations d'urbanisme, données SAFER et des domaines, données MAJIC, données cadastrales, données PERVAL – en fonction des disponibilités)
- Inventorier et mettre en perspective les disponibilités foncières au regard de la stratégie de développement résidentiel du territoire

- Qualifier le niveau d'opportunité foncière (mutabilité en extension et en renouvellement, densification, …)
- Évaluer les besoins fonciers à mobiliser en fonction des objectifs de production.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale, en coordination avec les autres services impactés de la CAPI

Partenaires

- SARA
- EPORA
- Communes
- Les aménageurs
- L'État
- Agence d'urbanisme de Lyon
- Opérateurs publics et privés
- OFPI

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Soutien aux communes	Action 1	
Définition d'une stratégie	0,3	
Mise en place et coordination des outils		0 €

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Budget prévisionnel	0€	150 000€	150 000€	245 000€	245 000€	245 000€
Soutien aux communes						
Définition d'une stratégie						
Soutien aux communes						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Suivi des outils réglementaires mis en place par les communes en faveur du logement
- Suivi des ZAC : localisation, surface, programmation, difficultés rencontrées, bilans de ZAC, etc.
- Suivi des acquisitions foncières réalisées dans le cadre du protocole de coopération avec EPORA
- Nombre total de fonciers maîtrisés (CAPI, communes, SARA, EPORA)
- Bilan des opérations réalisées sur des fonciers maîtrisés : coût du foncier, coût du portage, prix de cession, programmation, prix de sortie, bilan des opérations, mesure de l'impact de la maîtrise foncière
- Évolution des prix du foncier (OFPI / PERVAL)
- Nombre de logements produits par an grâce à l'action foncière de la CAPI et de ses partenaires
- Nombre d'ha consommés par an pour du logement et part du foncier maîtrisé
- Nombre d'opérations en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe.

Fiches actions liées :

- Action 1
- Action 2
- Action 4
- Action 12

Orientation 2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable

Cette orientation a pour but d'influer sur le type de logements produits afin de mieux répondre aux besoins des habitants de la CAPI. Cette meilleure réponse passe par le développement d'une offre de logements plus abordable, que ce soit en locatif à travers l'offre locative sociale, ou en accession grâce à l'accession sociale. Elle passe également par une offre abordable mieux répartie à l'échelle de la CAPI, tout en tenant compte des spécificités de la demande qui s'exprime sur chaque commune, des aménités urbaines offertes sur les différents secteurs, et du marché immobilier local.

Encore une fois, le principal levier pour diversifier et rééquilibrer l'offre de logements est l'outil foncier : où se trouvent les potentialités foncières ? Sont-elles adaptées à l'accueil d'une offre abordable ? Si oui, dans quelles conditions de prix du foncier ? Avec quel type de portage ?

Néanmoins, concernant le développement de l'offre locative très sociale, la CAPI a souhaité faire un geste fort en maintenant une aide directe à la production de logements en PLAI pour lesquels la demande reste forte sur le territoire et l'offre insuffisante. Cette aide complémentaire à l'action foncière doit permettre de garantir le développement d'une offre locative très sociale sur l'ensemble de l'agglomération.

Action 4 : Établir une programmation équilibrée

Constats

- Un parc social très concentré sur 3 communes, Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Villefontaine, qui totalisent 84% du parc social de la CAPI (SRU 2016).
- Qui a conduit à une spécialisation de certaines communes dans l'accueil des ménages les plus en difficulté et qui rencontrent à présent des difficultés pour diversifier leur offre de logements (exemple de Villefontaine).
- Des projets de renouvellement urbain et des actions de réhabilitation en cours dans le parc social le plus ancien des villes-centre, mais qui doit en parallèle s'accompagner d'un développement de l'offre locative sociale sur le reste du territoire de la CAPI, dans une logique de rééquilibrage.
- Une paupérisation du profil des demandeurs de logement social et une offre locative très sociale (PLAI) insuffisante.

Objectifs de l'action

- Rééquilibrer géographiquement l'offre locative sociale
- Favoriser la mixité sociale et la « déspécialisation » des territoires
- Répondre aux obligations de la loi SRU
- Développer l'offre locative très sociale pour laquelle les besoins sont les plus importants.
- Répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées) aux ressources modestes en développant l'offre de petits logements locatifs sociaux.

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Établir une programmation réaliste et équilibrée***

- À l'échelle de la CAPI, 20% de la production nouvelle sera consacrée à l'offre locative sociale, soit 140 logements en moyenne par an.
  - Une part d'offre locative sociale qui varie selon les communes et les secteurs pour tendre vers un rééquilibrage de l'offre et répondre aux obligations de la loi SRU (cf. orientations).
    - 77 LLS / an dans les villes centres (hors Saint-Quentin-Fallavier sous PEB : 1 LLS / an)
    - 47 LLS / an dans les communes périurbaines
    - 15 LLS / an dans les communes villages
  - Des objectifs réalistes qui correspondent aux capacités de production de chaque commune et des besoins qui s'y expriment.
- Décliner les objectifs de production par type de produit (PLAI / PLUS / PLS) afin de développer une offre en adéquation avec les besoins et le profil des demandeurs. Sur les 140 logements locatifs sociaux à produire par an, la CAPI prévoit :

- 90% de logements familiaux dont 60% de PLUS, 30% de PLAI et 10% de PLS
- 10% de logements spécifiques (PLAI hébergement, produit intergénérationnel, PLS étudiant, logement senior, etc.)

➢ *Suivre la programmation*

- Suivre la programmation annuelle de la DDT, en lien avec les objectifs du PLH
- Accompagner des communes dans la définition de leurs projets d'habitat social (mise en place d'outils réglementaires, négociation avec les opérateurs, définition d'une programmation adaptée, mobilisation des outils fonciers, etc.)
- Suivi des pré-attributions dans le cadre de la commission sociale intercommunale pour les 25% du contingent préfectoral

➢ *Travailler sur les outils et moyens de financement*

- Poursuivre la prise en charge des garanties d'emprunt selon les critères de l'agglomération et en partenariat avec les communes.
- Faire évoluer les modalités de financement du logement locatif social par la CAPI en ciblant l'offre très sociale (PLAI) (cf. Action 6).

➢ *Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et la convention intercommunale d'attributions (CIA)*

- Renforcer la collaboration de tous les acteurs du logement afin d'améliorer la réponse aux demandeurs.
- Favoriser la mixité sociale et participer à la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement plus équilibrée.
- Confirmer le rôle de la commission sociale intercommunale comme instance de pré-attribution de logement social aux ménages S'assurer de la cohérence entre stratégie d'attribution et développement de l'offre locative sociale sur le territoire de la CAPI.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Communes
- État
- Bailleurs sociaux
- EPORA
- SARA

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Établir une programmation réaliste et équilibrée	*Dans le cadre de l'élaboration du PLH*	
Suivre la production locative sociale	*Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat*	
Travailler sur les outils et moyens de financement	*Cf. Action 6*	

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Établir une programmation réaliste et équilibrée						
Suivre la production locative sociale						
Travailler sur les outils et moyens de financement						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Nombre de logements locatifs sociaux agréés sur le territoire chaque année, par commune et par type de financement (PLAI/PLUS/PLS, spécifique)
- Nombre de logements sociaux réalisés sur le territoire chaque année, par commune (suivi CAPI)
- Détail par type de financement (PLUS / PLAI / PLS) et typologie.

Fiches actions liées :

- Action 1
- Action 3
- Action 5
- Action 6
- Action 12

Action 5 : Accompagner le développement de l'accession sociale

Constats

- Les objectifs de développement de l'offre locative sociale fixés dans le PLH 1 n'ont pas été atteints et plusieurs projets ont été abandonnés.
- La place de l'accession sociale sur le territoire de la CAPI est restreinte et les besoins se concentrent dans le pôle urbain et certaines communes périurbaines.
- L'accession sociale représente un véritable produit manquant pour favoriser les parcours résidentiels des ménages de la CAPI mais doit être bien calibrée pour répondre à la demande et ne pas entrer en concurrence avec d'autres produits (comme l'accession en individuel ancien sur des secteurs plus éloignés) : localisation, typologies, formes urbaines, prix, etc.

Objectifs de l'action

- Proposer un produit en accession plus abordable pour favoriser les parcours résidentiels des ménages de la CAPI et notamment la sortie du parc locatif social pour les ménages qui en ont les moyens.
- Diversifier l'offre dans certains secteurs marqués par la dominante de l'offre locative sociale.
- Inciter les familles à rester sur le territoire de la CAPI en leur proposant un produit accessible et adapté à leurs besoins.

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Établir une programmation réaliste et territorialisée qui prenne en compte la place de l'accession sociale sur le marché du logement***

- À l'échelle de la CAPI, 10% de la production sera consacrée à l'accession sociale, soit 70 logements en moyenne par an
- Des objectifs de développement qui concernent en premier lieu les communes urbaines (13% de la production soit 60 logements par an) et dans une moindre mesure les communes périurbaines (7% de la production soit 10 logements par an).
- *cf. détail de la territorialisation dans le document d'orientations.*

➢ ***Suivre la programmation***

- Suivi de la programmation en accession sociale.
- Accompagnement des communes dans la définition de leurs projets d'accession sociale.
- Renforcer le partenariat avec les opérateurs développant ce type de d'offre.

➢ *Travailler sur les outils et moyens de financement*

- Poursuivre la prise en charge des garanties d'emprunt selon les critères de l'agglomération, en partenariat avec les communes.
- Favoriser le développement de l'offre en accession sociale à travers l'action foncière :
- Identifier les fonciers adaptés au développement d'une offre en accession sociale.
- Mettre en place des outils favorisant le développement d'une offre en accession sociale (OAP, SMS accession, portage foncier avec cahier des charges préconisant le développement d'une offre en accession sociale, etc.)
- Travailler sur les prix de sorties à partager avec les opérateurs.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Communes
- Bailleurs sociaux et coopératives
- SARA
- EPORA
- État
- ADIL

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Établir une programmation réaliste et territorialisée	*Dans le cadre de l'élaboration du PLH (cf. orientations)*	
Suivre la programmation	0,1	
Outils et moyens	*Dans le cadre de l'action 3*	

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Établir une programmation réaliste et territorialisée						
Suivre la programmation						
Favoriser le développement de l'offre en accession sociale à travers l'action foncière						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Suivi des prix de vente des logements en accession sociale ou PSLA
- Nombre, type, typologie de logements produits en accession sociale ou PSLA par an et par commune
- Nombre, type, typologie de logements produits en accession sociale ou PSLA faisant suite à la mise en place d'un outil foncier (réglementaire : OAP, SMS, ou opérationnel : maitrise foncière, etc.)

Fiches actions liées :

- Action 1
- Action 3
- Action 4
- Action 12

Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale

Constat

- Une tension forte de la demande locative sociale sur les petits logements et de l'offre locative très sociale (PLAI).
- Un manque de logements très sociaux.
- Des objectifs de développement de l'offre locative très sociale (PLAI) non atteints dans le cadre du PLH 1.
- L'offre locative sociale la moins chère se concentre dans certaines communes, voire quartiers, ce qui risque de freiner la mise en œuvre d'une stratégie de rééquilibrage du peuplement à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de la CIA.

Objectifs de l'action

- S'assurer du développement d'une offre locative sociale équilibrée en termes de produit (PLAI / PLUS / PLS), sur l'ensemble du territoire de la CAPI.
- Répondre aux besoins des ménages les plus modestes.
- Favoriser la mixité sociale et participer à la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement plus équilibrée.

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Etablir une programmation réaliste et territorialisée***

- Produire a minima 30% de PLAI soit 42 logements en moyenne par an à l'échelle de la CAPI.

➢ ***Travailler sur les outils et moyens de financement***

- Poursuivre la prise en charge des garanties d'emprunt selon les critères de l'agglomération, en partenariat avec les communes.
- Participer au financement des produits locatifs aidés mais de manière plus ciblée, c'est-à-dire uniquement sur le PLAI à travers une aide directe dont le montant et le cahier des charges restent à définir. Le règlement d'intervention et notamment les critères d'attribution de l'aide seront redéfinis afin de s'assurer de la qualité des projets, d'alléger la procédure et de garantir son effet levier.
- Mettre la stratégie foncière de la CAPI au service d'une production de logements plus équilibrée et notamment de logements très sociaux (*cf. Action 3*). La mise en œuvre des outils d'action foncière (outils réglementaires, maîtrise publique, minoration éventuelle, etc.) doit permettre en priorité de produire du foncier abordable, favorisant notamment la

construction de logements locatifs très sociaux. Elle doit également permettre aux bailleurs sociaux de produire des logements en maîtrise d'ouvrage directe sans passer systématiquement par la VEFA qui est majoritaire sur le territoire de la CAPI.

➢ ***Renforcer le partenariat avec les communes et les opérateurs***

- Travailler en amont avec les communes à la définition de leur projet habitat.
- Participer auprès des communes aux négociations avec les opérateurs.
- S'assurer d'une part minimale de PLAI dans les opérations comprenant du logement locatif social.
- Conseiller les communes dans la mise en place d'outils réglementaires adaptés à leurs projets (SMS, ER,…) dans le cadre de l'élaboration/révision de leurs PLU. Apporter un éclairage sur les besoins des ménages (spécificités de la demande, typologies, niveaux de ressources) pour s'assurer d'une programmation adaptée.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Communes / CCAS
- Bailleurs sociaux
- Associations de locataires
- Travailleurs sociaux
- État
- SARA
- EPORA

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Travailler sur les outils et moyens de financement	0,3	444 657€ + engagements financiers à solder
Renforcer le partenariat avec les communes et les opérateurs		

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Budget prévisionnel	450 300 €	126 800€	123 000€	110 000€	110 000€	110 000€
Travailler sur les outils et moyens de financement						
Renforcer le partenariat avec les communes et les opérateurs						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Nombre, type et typologie de logements financés par an et par commune
- Part du PLAI dans la production locative sociale par commune, secteur et au total sur la CAPI
- Prix de revient par logement et bilan des opérations financées par la CAPI .

Fiches actions liées :

- Action 1
- Action 2
- Action 3
- Action 4
- Action 12

Orientation 3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant

Le développement d'une offre neuve plus diversifiée et plus abordable nécessite en parallèle d'agir sur le parc existant, public comme privé, afin d'éviter tout décrochage et de préserver l'attractivité de ce dernier.

Consciente de cet enjeu, la CAPI a souhaité poursuivre ses interventions en faveur de l'amélioration du parc existant, public comme privé, mais de manière plus ciblée afin de s'assurer de la plus-value de ses actions et de s'inscrire en complémentarité des interventions de ses partenaires.

Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant

Constats

- Le PLH 1 a permis, grâce à son soutien financier notamment, d'accélérer l'amélioration du parc social existant, sur le plan énergétique mais également de manière plus globale afin de préserver ou de lui redonner de l'attractivité.
- Malgré ces investissements, les besoins restent importants. L'enjeu d'amélioration du parc social reste ainsi d'actualité avec la nécessité d'une part d'agir sur le montant des charges qui reste souvent élevé et pèse sur les locataires modestes, et d'autre part de lutter contre la vacance dans les résidences les moins attractives.
- Cette intervention s'inscrit également dans la stratégie de peuplement en cours de définition et doit permettre d'attirer des ménages au profil plus diversifié dans le parc social ancien, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Objectifs de l'action

- Améliorer la performance énergétique du parc social et réduire les charges locatives.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Éviter le décrochage d'une partie du parc social et lutter contre la vacance.
- Adapter le parc ancien aux nouvelles attentes des ménages (typologies, espaces extérieurs…).
- Contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale.
- Développer une vision partagée de la situation des groupes du parc social et prioriser les interventions.
- Proposer la mise en place d'actions coordonnées avec les autres acteurs / financements (Région et Département).

Modalités de mise en œuvre

➢ *Identifier les besoins et prioriser les interventions*

- Suivre les PSP et les CUS des bailleurs ayant un parc social important sur le territoire.
- Organiser un réseau de repérage des ménages et des groupes d'immeubles en précarité dans le cadre du comité de suivi technique de lutte contre la précarité énergétique qui réunit bailleurs, communes, CCAS, services de la CAPI et Département de l'Isère.
- Articuler l'appel à projet réhabilitation avec le comité de suivi Lutte contre la précarité énergétique afin de prioriser les interventions, d'accélérer la procédure d'appel à projet et de limiter l'aléa du subventionnement pour les bailleurs.
- Articuler l'appel à projet réhabilitation et les aides du département.
- Articuler cette action avec la stratégie de peuplement en cours de définition en ciblant les résidences identifiées comme fragiles.
-

➢ *Participer à la remise à niveau du parc social*

- Coordonner les interventions de chacun en matière de lutte contre la précarité énergétique (de la sensibilisation à la réhabilitation lourde) dans le cadre du comité de suivi de lutte contre la précarité énergétique : politique de la ville (ANRU, comités d'usage, ateliers, appartement école…), politique de l'habitat (appel à projet réhabilitation CAPI, aides du CD38, …), Plan Climat Nord Isère Durable et stratégies des bailleurs (PSP / CUS).
- Poursuivre l'appel à projet Réhabilitation
- Ajuster le dispositif de l'appel à projet réhabilitation pour une plus grande efficacité :
    - présélectionner les opérations éligibles dans le cadre du comité de suivi ;
    - faire évoluer les critères d'éligibilité afin de trouver un compromis entre les attentes de la CAPI et les contraintes et attentes des bailleurs
    - augmenter l'enveloppe financière de la CAPI pour accélérer le processus de réhabilitation et financer un plus grand nombre de logements et/ou augmenter le subventionnement par logement ;
    - définir une procédure qui permette d'associer la CAPI en amont, en phase de définition des projets de réhabilitation ;
    - s'assurer d'un meilleur suivi post-travaux en lien avec l'observatoire de l'ARRA HLM et de la Région.

➢ *Renforcer le partenariat avec les acteurs*

- Animation du comité de suivi de lutte contre la précarité énergétique
- Réunion annuelle avec les bailleurs pour :
    - Partager leurs enjeux et programmations en matière de réhabilitation
    - Développer une vision partagée des secteurs prioritaires d'intervention en matière de réhabilitation du parc social
    - Articuler la réhabilitation du parc social avec la politique de revente de celui-ci.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Conseil Départemental
- Région
- État
- ARRA HLM

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Identifier les besoins et prioriser les interventions	0,2	
Participer à la remise à niveau du parc social	0,1	82 567€

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Budget prévisionnel	90 000 €	283 200 €	287 000€	205 000€	205 000€	205 000€
Identifier les besoins et prioriser les interventions						
Participer à la remise à niveau du parc social						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Suivi des CUS et PSP : objectifs de réhabilitation par an et par bailleur
- Nombre total de logements réhabilités – par an
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'appel à projet CAPI - par an
- Montant du subventionnement pour la réhabilitation par année et en moyenne par logement
- Évolution des indicateurs de la résidence avant et après travaux : étiquette DPE, gain énergétique, taux de rotation, taux de vacance, taux d'impayés, loyer moyen / m² et charges, nombre de sollicitations du FSL – sur la base des fiches résidences construites dans le cadre du comité de suivi de lutte contre la précarité énergétique
- Nombre de groupes ou de logements du parc social encore énergivores (classes E, F et G)
- Mise à jour fiche d'indicateurs de groupes pré-identifiés en précarité énergétique.

Fiches actions liées :

- Action 8
- Action 12

Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant

Constats

- Les besoins d'intervention sur le parc privé existant sont importants, notamment sur le plan de la rénovation énergétique, mais également sur celui de l'adaptation au vieillissement.
- Néanmoins, plusieurs dispositifs existent pour répondre à cette problématique, portés par les partenaires de la CAPI.
- Il apparaît donc nécessaire que la CAPI intervienne différemment sur le parc privé existant, non plus en supplément mais en complémentarité des interventions existantes, mais également dans une logique de coordination, afin de s'assurer que l'ensemble des besoins soient couverts et que les interventions génèrent un véritable effet levier.

Objectifs de l'action

- Connaître et suivre les problématiques rencontrées dans le parc privé existant de la CAPI (performance énergétique, vacance, inadaptation, copropriétés, etc.)
- Participer à l'amélioration du parc privé existant, en complémentarité des autres acteurs impliqués.
- Coordonner les interventions afin de répondre aux besoins locaux du parc privé existant.

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Identifier les besoins et s'assurer qu'ils soient couverts***

- Mettre en place un système de veille dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, en particulier sur les problématiques peu couvertes par des interventions, comme les copropriétés.
- Lancer une étude pré-opérationnelle sur les copropriétés
- Animer le partenariat avec les acteurs intervenant sur cette thématique.
- Évaluer régulièrement les interventions et s'assurer de leur effet levier.

➢ ***Participer aux réponses apportées aux enjeux d'amélioration du parc privé existant***

- Poursuite du dispositif « Ma Réno » : prise en charge par la Direction cohésion sociale de l'instruction des dossiers éligibles à l'ANAH et aux aides Ma Réno.
- Contribution au dispositif départemental qui se compose de deux PIG :
  - Mieux habiter et adapter son logement dont l'objectif est de permettre à des propriétaires du parc privé d'être accompagnés et financés pour des travaux d'adaptation et d'éamlioration du confort
  - Sortir du mal Logement dont l'objectif est de permettre à des propriétaires du parc privé d'être accompagnés pour sortir de la non-décence, l'insalubrité et/ou la précarité énergétique

  Une convention partenariale sera mise en place afin de mettre en place sur le teritoire une cellule mal logement.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Communes
- Conseil Départemental
- Région
- État / ADEME
- Associations : ADIL, AGEDEN, CAUE
- Caisses de retraite
- Professionnels du bâtiment

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Identifier les besoins et s'assurer qu'ils soient couverts	0,1	
Participer aux réponses apportées aux enjeux d'amélioration du parc privé existant	0,1	34 750€ *Hors subventions OPAH*

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Budget prévisionnel	14 500 €	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€
Identifier les besoins et s'assurer qu'ils soient couverts						
Participer aux réponses apportées aux enjeux d'amélioration du parc privé existant						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Statistiques sur le confort et la vacance dans le parc privé (FILOCOM)
- Suivi du parc privé potentiellement indigne : nombre et caractéristiques (FILOCOM)
- Bilan des différents dispositifs
- Nombre de ménages accompagnés
- Nombre de logements rénovés
- Nombre de logements conventionnés

Fiches actions liées :

- Action 9
- Action 12

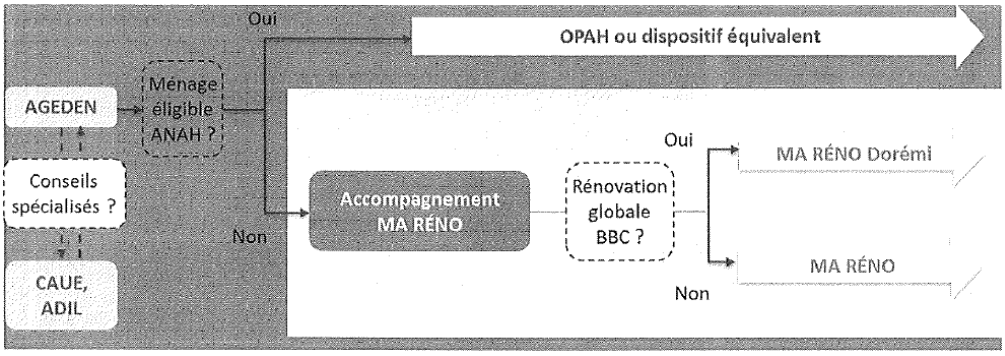
Les outils

Ma Réno – plateforme de rénovation énergétique des logements privés

Le territoire Nord-Isère Durable a été lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'ADEME et la Région pour la mise en place des plateformes territoriales de la rénovation énergétique des logements privés. Celles-ci ont pour objectif de :

- stimuler le particulier à rénover et lui faciliter son projet,
- Mobiliser et accompagner la montée en compétences des professionnels,
- Favoriser la mise en relation demande / offre.

La plateforme ma Réno endosse ainsi un rôle de coordination et d'animation de l'ensemble des acteurs et dispositifs intervenant en faveur de l'amélioration du parc privé :



En plus d'améliorer la lisibilité des actions et dispositifs existants grâce à une communication commune, et une coordination renforcée, il est prévu de les compléter par un accompagnement Ma Réno. Celui-ci s'adressera aux propriétaires de logements non éligibles aux aides de l'ANAH qui ne peuvent bénéficier de l'accompagnement proposé dans le cadre des OPAH et qui n'ont pas forcément le projet de mener une rénovation complète.

Ce dispositif sera accompagné d'une aide aux travaux réalisés dans le cadre de Ma Réno, financée grâce à l'enveloppe TEPCV afin de favoriser le passage à l'acte et d'engager des travaux plus conséquents. Cette aide permettra également de compenser le coût de l'accompagnement (à la charge du propriétaire), à condition de réaliser les travaux.

Objectif : après une phase de montée en puissance de 5 ans, il est prévu que la plateforme accompagne à terme (2021) 700 projets de rénovation par an d'un niveau de performance BBC.

En parallèle, Ma Réno propose une offre de service à destination des professionnels :

- une offre accessible à toute entreprise et gratuite comprenant la poursuite de DORéMI (dispositif pour la constitution de groupement d'entreprise) et animation de la filière rénovation et construction durable ;
- une offre Ma Réno payante comprenant un référencement spécifique sur le site web de Ma Réno, une mise en relation avec les particuliers via l'application web et une newsletter mensuelle.

Les outils

Le PIG départemental - Sortir du mal logement en Isère
Programme d'Intérêt Général départemental « Habiter Mieux » de lutte contre le mal-logement dans le parc privé

Le PIG mal-logement porte sur l'ensemble du département de l'Isère. Il s'articule avec les secteurs en opérations programmées de l'ANAH et les dispositifs existants des collectivités pour le(s) volet(s) concerné(s) :

- Ces secteurs bénéficient d'actions d'information et de sensibilisation initiée par le PIG mal logement.
- Les signalements remontant d'un secteur en opérations programmées doivent être enregistrés par le guichet unique.
- Le guichet unique enregistre également le suivi des dossiers par retour des étapes clés du traitement d'une situation. Cela permet notamment d'assurer l'alimentation de l'observatoire du mal logement à l'échelle départementale.
- Le traitement des situations se fait au sein du programme compétent (opération programmée si la mission est prévue ou autre dispositif local mis en place, sinon PIG mal-logement).
- Une information doit être faite au comité technique du PIG mal-logement sur les situations d'habitat insalubre. Toute autre situation traitée normalement en opération programmée peut faire l'objet d'un passage en comité technique du PIG mal-logement si cela est jugé nécessaire.

Le PIG concerne les logements occupés du parc privé (parties privatives) et les parties communes d'immeubles en copropriété ou mono-propriété privée. Les logements vacants ne sont pas une cible prioritaire, de même que les locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial.

Il comporte une animation départementale et 3 volets d'intervention qui s'adressent à différentes populations :

- Volet 1 : la lutte contre la précarité énergétique. Ce volet s'adresse aux propriétaires occupants à faibles ressources (plafonds ANAH).
- Volet 2 : la lutte contre l'habitat insalubre. Ce volet s'adresse aux occupants (propriétaires, locataires, occupants à titre gratuit…), aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires.
- Volet 3 : la lutte contre la non-décence. Ce volet s'adresse aux locataires.

Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

Les publics spécifiques comprennent réglementairement : les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les plus démunis et les gens du voyage.

Le principal levier pour répondre aux besoins de ces publics est la production d'une offre de logements plus adaptée à leurs besoins en termes de typologie, de prix et de localisation, ou l'adaptation du parc existant lorsque cela est possible.

À ce titre, la mise en œuvre des actions précédemment décrite contribue directement aux réponses apportées aux besoins spécifiques. À cela s'ajoute un rôle de coordination, de veille et de mise en relation de la CAPI afin de s'assurer de la rencontre entre offre adaptée et demande.

Action 9. Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR

Constats

➢ ***Personnes âgées :***

- La CAPI accueille une population relativement jeune mais le vieillissement de la population devrait s'accélérer dans les années à venir et doit être anticipé.
- Les interventions en faveur de l'adaptation du parc privé existant fonctionnent bien et permettent de répondre à la demande avec des niveaux de financement élevés.
- Dans le parc social, le suivi des travaux réalisés n'est pas capitalisé et ne permet pas à ce jour d'identifier le volume de logements adaptés. Néanmoins, cette problématique doit être traitée dans le cadre des CUS de 2e génération et permettra de disposer d'un état des lieux de la situation.

➢ ***Personnes handicapées :***

- Les aides prévues dans le PLH 1 n'ont pas été sollicitées par les bailleurs
- Si la demande existe, les solutions doivent souvent être apportées au cas par cas compte-tenu des spécificités de chaque type de handicap qui demandera des adaptations différentes du logement.

Objectifs de l'action

- Améliorer la connaissance des besoins
- Poursuivre les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet
- Améliorer la visibilité de l'offre, notamment dans le parc social et prendre en compte l'adaptation des logements au moment des attributions pour limiter la vacance
- Inciter au développement d'une offre nouvelle adaptée
- Favoriser le maintien à domicile.

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Mieux connaître l'offre et la demande***

- Identifier et suivre l'évolution des différents types de besoins à travers l'analyse de la demande locative sociale, les données de la CAF, les retours des partenaires sociaux (CCAS, Département…), le suivi et l'évaluation du schéma autonomie de l'Isère, etc.
- Identifier l'offre existante, dans le parc public et privé, et ses spécificités. Dans le parc social, ce repérage pourra être réalisé grâce à l'analyse des CUS des bailleurs, dans le parc

privé, une méthodologie d'enquête devra être définie afin d'identifier le parc adapté dans le parc ancien (suivi des aides de l'ANAH) mais également dans l'offre neuve et récente.

- Quantifier et qualifier l'offre manquante, en lien avec le Schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap 2016-2021
- Animer le partenariat avec les acteurs impliqués
- Accompagner les communes dans l'identification de secteurs « favorables au bien vieillir » afin de cibler les secteurs les plus adaptés au développement d'une offre spécifique à destination du public âgé ou handicapé.

➢ *Développer l'offre adaptée*

- Négocier avec les opérateurs sociaux et les promoteurs pour concevoir des logements adaptés dès l'origine dans leurs opérations classiques. Dans le cadre de fonciers maîtrisés, cela pourra faire partie du cahier des charges des attendus, si la localisation du projet apparait opportune.
- En fonction des besoins, développer une offre de résidences spécifiques et/ou intergénérationnelle, en lien avec les objectifs fixés par le schéma autonomie.
- Conseiller les communes dans la définition de leurs projets : mesurer l'existence d'un besoin sur la commune, vérifier l'adéquation entre l'offre proposée et la cible de ménages, notamment en termes de loyers, s'assurer d'une localisation adaptée à l'accueil de ce type de public.
- Favoriser l'adaptation de logements existants notamment dans le parc locatif social. Ce point pourra être abordé au cours de la concertation de la CAPI dans le cadre de l'élaboration des nouvelles CUS des bailleurs.

➢ *Mettre en relation offre et demande*

- Améliorer la connaissance de l'offre et la diffusion de l'information, en lien avec les partenaires locaux : CCAS, structures spécifiques, associations, etc.
- Prendre en compte l'adaptation existante des logements du parc social au moment des attributions, par exemple à travers la mise en place de fiches résidences précisant le caractère adapté ou non du logement.
- Accompagner les mutations dans le parc locatif social afin de lutter contre la sous-occupation, en lien avec les objectifs qui seront définis dans le cadre de la CIA et des stratégies des bailleurs définies dans le cadre de leurs nouvelles CUS.
- Travailler en partenariat avec les associations pour trouver des solutions alternatives de logement pour les personnes âgées.

Pilote de l'action

- Conseil départemental
- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs / Opérateurs
- Conseil Départemental
- Région

- État / ANAH
- Caisses de retraites
- CCAS / Associations
- Travailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Mieux connaître l'offre et la demande	0,1	
Développer l'offre adaptée		
Mettre en relation offre et demande		

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieux connaître l'offre et la demande						
Développer l'offre adaptée						
Mettre en relation offre et demande						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Suivi du nombre de bénéficiaires de l'APA
- Nombre de logements adaptés dans le parc privé existant (sur la base des aides accordées dans le cadre du PIG et de Ma Réno)
- Nombre de logements adaptés dans le parc public existant sur la base des CUS des bailleurs
- Nombre de logements adaptés nouvellement construits dans le parc privé sur la base du suivi de la programmation
- Nombre de logements adaptés nouvellement construits dans le parc public sur la base du suivi de la programmation
- Suivi des attributions en faveur de personnes âgées ou handicapées dans le parc social, en lien avec la CIA
- Nombre de mutation de personnes âgées ou handicapées dans le parc social vers un logement plus petit ou plus adapté, en lien avec la CIA.

Fiches actions liées :

- Action 8
- Action 9
- Action 12

Action 10. Développer l'offre de petits logements abordables

Constats

- Les actions du premier PLH ont permis de développer l'offre d'hébergement sur le territoire de la CAPI et de répondre ainsi aux situations d'urgence des ménages les plus modestes.
- Néanmoins, afin de faciliter les sorties d'hébergement et de répondre plus massivement aux besoins des ménages les plus modestes, qu'il s'agisse de jeunes en début de parcours, de seniors, de personnes fragiles, ou de familles monoparentales, l'offre de petits logements abordables reste insuffisante.

Objectifs de l'action

- Répondre aux besoins des différents publics spécifiques (jeunes, seniors, plus modestes) en développant une offre adaptée à leurs ressources et à leurs attentes.
- Favoriser les sorties d'hébergement vers le logement de droit commun.
- Mieux répondre aux besoins des publics prioritaires en lien avec les objectifs qui seront fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution en cours de définition.
- Développer l'offre de petits logements à bas loyers.

Modalités de mise en œuvre

➢ *Développer l'offre de petits logements financés en PLAI*

- S'assurer d'une part importante de petits logements (T1/T2) parmi les logements financés en PLAI. Le PLH fixe un objectif de production de 140 logements sociaux par an dont 30% minimum de PLAI. Parmi ces logements, la CAPI s'assurera d'une part significative de petits logements, en particulier dans les communes urbaines et périurbaines où la tension est la demande est la plus forte.
- Négocier avec les opérateurs sociaux pour intégrer une plus grande part de petits logements dans leurs opérations, lorsque leur localisation s'y prête
- Suivre la programmation de logements, notamment sociaux

➢ *Faciliter la rencontre de l'offre et de la demande*

- Améliorer la connaissance des besoins et de l'offre existante, en lien avec les partenaires concernés et avec le diagnostic en cours de réalisation dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions.
- Conforter l'animation du dispositif de recueil des besoins assuré par le CHJ
- Assurer l'animation de la Commission Sociale Intercommunale et le lien avec l'hébergement
- Poursuivre la gestion et l'animation du POHI Nord-Isère

Pilote de l'action

- CAPI - Direction de la Cohésion Sociale

Partenaires

- Communes
- Conseil Départemental
- DDCS
- Région
- Bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Développer l'offre de petits logements financés en PLAI		
Faciliter la rencontre de l'offre et de la demande	0,5	

Calendrier

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Développer l'offre de petits logements financés en PLAI						
Faciliter la rencontre de l'offre et de la demande						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Nombre de logements financés PLAI par an, par typologie et par commune / secteur
- Part des logements locatifs sociaux financés en PLAI par commune / secteur
- Part des petites typologies (T1/T2) parmi les logements locatifs sociaux financés par type de financement et par commune / secteur
- Nombre de sorties d'hébergement vers le parc locatif social
- Suivi de l'activité de la CSI
- Suivi de l'activité du POHI.

Fiches actions liées :

- Action 4
- Action 6
- Action 12

Action 11. Répondre aux besoins des gens du voyage

Constats

- Le 1er PLH a permis de répondre aux obligations du SDAGDV de l'Isère (2011/2016). Celui-ci est en cours de révision.
- Les aires de la CAPI connaissent un niveau de remplissage satisfaisant, néanmoins, certaines aires de passages font l'objet de situation de sédentarisation empêchant leur bonne rotation.
- Aucune proposition d'habitat alternatif ou innovante n'a été réalisée au cours du PLH 1.

Objectifs de l'action

- Répondre à la sédentarisation des publics et veiller au bon fonctionnement des aires
- S'inscrire dans la révision du futur schéma départemental
- Revoir la participation intercommunale aux frais de fonctionnement des aires.

Modalités de mise en œuvre

➢ ***Participer à la mise en œuvre du SDAGDV***

- Participer financièrement aux activités du Syndicat Mixte.
- S'inscrire dans la révision du futur schéma départemental.

➢ ***Répondre aux besoins des ménages en voie de sédentarisation***

- Par le développement d'une offre abordable de type PLAI
- Si nécessaire par le développement d'une offre spécifique
- Lancer une étude sur le mode de gestion le plus adapté pour la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction cohésion sociale

Partenaires

- SAGAV
- Communes
- Bailleurs Sociaux
- État
- Conseil départemental

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Participer à la mise en œuvre du SDAGDV	0,1	
Répondre aux besoins des ménages en voie de sédentarisation		

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Participer à la mise en œuvre du SDAGDV						
Répondre aux besoins des ménages en voie de sédentarisation						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Fonctionnement des aires d'accueil : taux d'occupation, incidents, etc.
- Nombre de ménages sédentarisés et type de solutions apportées (parc privé, parc social, offre spécifique).

Fiches actions liées :

- Action 4
- Action 6
- Action 12

Orientation 5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Cette cinquième et dernière orientation a pour objectif de mettre en place et de faire vivre le PLH de la CAPI à travers un dispositif d'observation, d'animation et d'évaluation du PLH. Celui-ci doit permettre d'impliquer l'ensemble des partenaires, techniques et politiques, de faire remonter les difficultés de mise en œuvre du PLH et les nouveaux besoins du territoire, et ainsi d'ajuster les interventions de la CAPI et de garantir l'efficacité de l'action publique.

Action 12. Suivre et animer le PLH

Constats

- Un paysage d'acteurs relativement étoffé et diversifié
- Une gouvernance intercommunale insuffisamment développée autour du PLH, notamment entre la CAPI et ses communes
- Un besoin réaffirmé de pilotage de la politique locale de l'habitat par la CAPI
- Une coordination insuffisante des interventions de chacun, nécessaire à une optimisation de l'action publique

Objectifs de l'action

- Mieux articuler les actions communautaires, communales et partenariales dans une logique d'efficacité et d'efficience
- Maintenir la dynamique de mobilisation politique et partenariale engagée avec l'élaboration du PLH 2
- Faire émerger une culture collective de l'habitat sur le territoire de la CAPI, notamment en lien avec la stratégie foncière
- Éclairer l'action publique (connaître) et se donner les moyens d'ajuster la politique (piloter)

Modalités de mise en œuvre

➢ *Mettre en œuvre le PLH*

- Assurer la mise en œuvre des dispositifs portés par la CAPI : rédaction et mise à jour des règlements d'intervention ou appels à projet, analyse et sélection des dossiers, etc.
- Assurer la gestion administrative et financière des différents dispositifs portés par la CAPI
- Soutenir les associations intervenant sur la thématique de l'habitat.

➢ *Animer le PLH*

- Poursuivre l'animation d'une instance partenariale de suivi à laquelle sera fait un rendu compte annuel et triennal du bilan du PLH et dans le cadre de laquelle pourront être créés des groupes de travail thématiques.
- Créer une instance technique CAPI/Communes (via la désignation de référents communaux), conçue comme une instance d'échanges et d'articulation sur les actions communales et communautaires de la politique locale de l'habitat. C'est dans le cadre de cette instance que sera notamment conduit le travail collaboratif sur la mobilisation des outils fonciers et règlementaires et le suivi de la programmation de logements
- Réunir la Conférence des maires une fois par an autour du bilan des actions du PLH
- Travailler en collaboration avec le Conseil de développement.

➢ *Rendre plus lisible la politique de l'habitat de la CAPI*

- Communiquer auprès des habitants sur le PLH et les actions mises en œuvre via le magazine de l'agglomération et des articles de presse
- Communiquer auprès des élus et partenaires afin de favoriser l'appropriation du PLH et rendre plus lisible l'action intercommunale.

➢ *Suivre et évaluer le PLH*

- Poursuivre et enrichir l'observatoire de l'habitat, le mettre à jour régulièrement et communiquer sur les résultats.
- Réaliser si nécessaires des études spécifiques complémentaires
- Évaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique
- Réaliser les bilans annuels et triennaux du PLH
- Mettre en cohérence les outils et les moyens
- Actualiser les fiches communales.

➢ *Accompagner les communes*

- Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs
- Suivi des projets de logements des communes
- S'assurer de la cohérence entre le PLH et les actions menées au niveau communal
- Partager la connaissance sur le territoire.

Pilote de l'action

- CAPI - Direction de la cohésion sociale

Partenaires

- Ensemble des partenaires

Moyens humains et financiers

Modalités	Moyenne ETP	*Rappel du budget consommé lors du précédent PLH (moyenne/an)*
Animer le PLH	0,2	
Suivre et évaluer le PLH	0,4	
Accompagner les communes	0,1	

Calendrier

Modalités	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Animer le PLH						
Suivre et évaluer le PLH						
Accompagner les communes						

Indicateurs d'effets et suivi des tendances

- Actualisation de l'observatoire
- Tenue régulière des instances partenariales et politiques
- Tableau de bord de suivi de la mise en œuvre des actions du PLH
- Bilans annuels, triennaux et final du PLH.

Synthèse des moyens

Budget d'investissement – détail par année et par orientation

Orientation	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Rappel budget consommé moy / an PLH1
Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve	0 €	150 000 €	150 000€	245 000 €	245 000 €	245 000 €	0€
Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable	450 300 €	126 800 €	123 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	444 657 €
Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant	104 500 €	323 200 €	327 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €	117 317€ *hors subventions OPAH*
Mieux répondre aux besoins spécifiques	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	137 833 €
Organiser et animer la politique	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0€
Total	554 800€	600 000€	600 000€	600 000€	600 000€	600 000€	699 806 €

** Une action foncière qui va monter en puissance progressivement*
*** 2017 / 2018 / 2019, années de transition sur la production de LLS qui doivent intégrer les engagements pris dans le cadre du règlement d'intervention du PLH 1*
**** Proposition de fongibilité budgétaire entre les actions du PLH*

Budget de fonctionnement

Sur la base du maintien du budget de fonctionnement actuel :

Budget en fonctionnement 2017	
Enjeux	**Montant**
Etudes (solde OPAH, volet publics spécifiques…)	123 974 €
Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable Adhésion à des associations correspondantes aux actions du PLH (ADIL, CNL, CECIM, CHJ)	43 500 €
Organiser et développer la politique Travail partenarial sur le foncier et programme avec l'agence	25 500 €
Mieux répondre aux besoins spécifiques Participation au SAGAV	400 000 €
Total	**592 974 €**
Recettes (pôle hébergement/CSI)	58 700 €
Recettes OPAH	35 500 €
Total	**94 200 €**

Moyens humains

Orientation	Répartition des ETP	Rappel des moyens humains actuels
Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve	0,5	0,08
Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable	0,4	0,42
Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant	0,4	**0,35**
Mieux répondre aux besoins spécifiques	0,8	**1,2**
Organiser et animer la politique	0,7	**0,75**
Total	**2,8**	**2,8**

Annexes

Annexe 1 : Les fiches communales

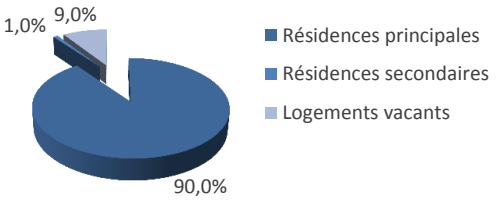
Bourgoin-Jallieu

1. Données de cadrage

Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **13883**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**27366**
Revenu médian par UC	**18705**
Taille moyenne des ménages	**2,2**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*

Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**4136**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**30,76%**
Nombre de demandeurs	**1396**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**243**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**9**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**1900 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**3000 €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**210000 €**
prix de vente médian - foncier	**119* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **27/01/2014**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Modif.n°1 01/02/16**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**ville-centre**
Objectif SCoT	**>=12**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **209**

dont logements libres **147**

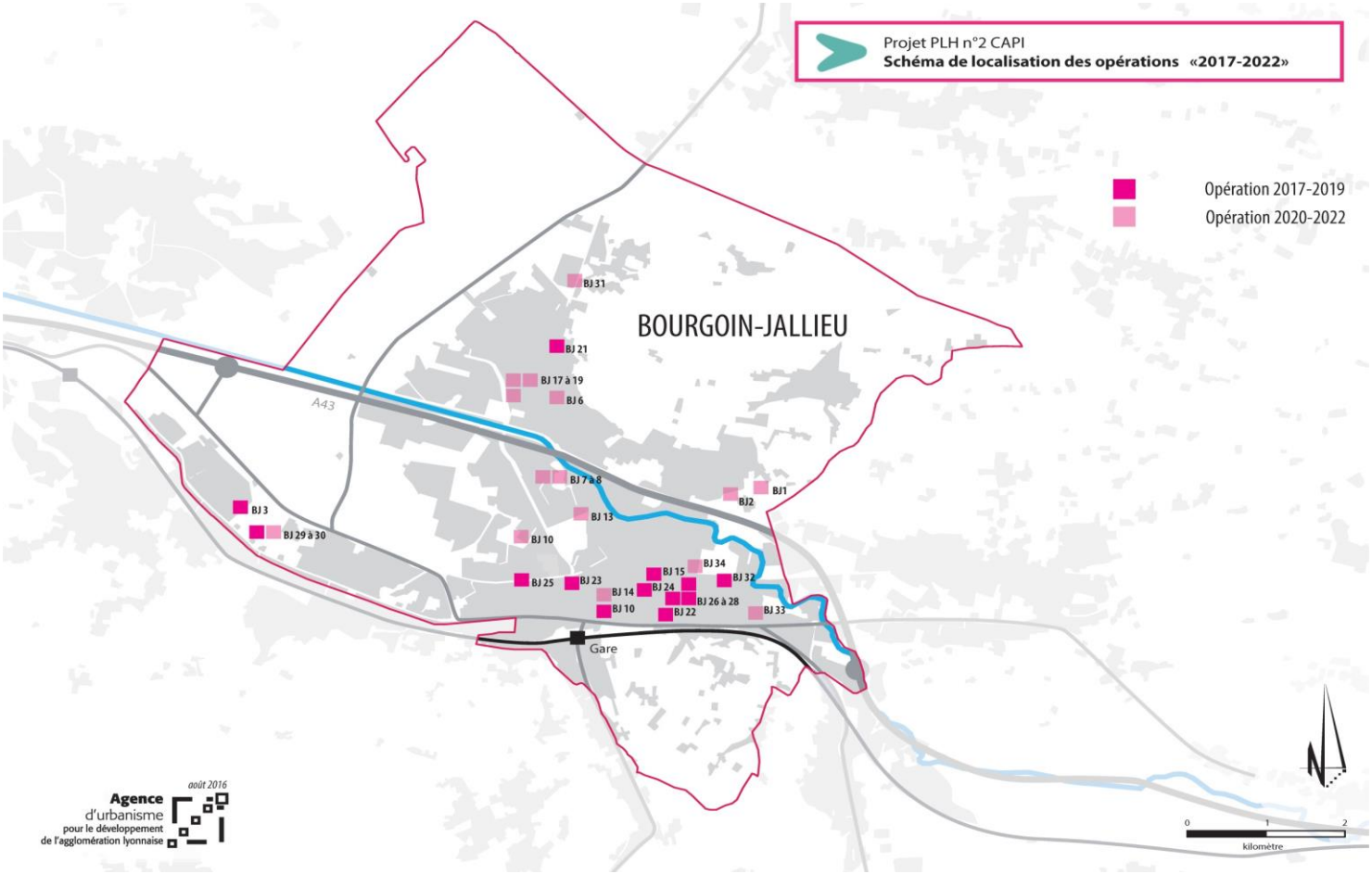
dont accession sociale **25**

dont logements locatifs sociaux **37**

Enjeux de la commune

Un enjeu de phasage entre les opérations afin d'éviter la pénalisation lors des commercialisations
Un enjeu de diversification et de qualité des produits (notamment développement d'une offre plus haut de gamme) pour loger les actifs de la commune
Répondre aux besoins en petits logements (jeunes et familles monoparentales)
Un enjeu de vieillissement du parc locatif social
Répondre aux problématiques du parc existant et lutter contre la précarité énergétique

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

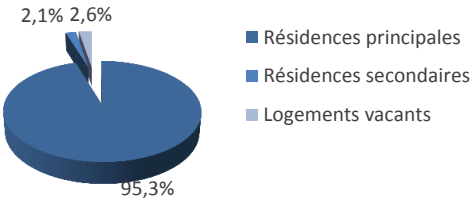
Châteauvilain

1. Données de cadrage

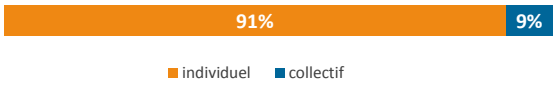
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **276**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

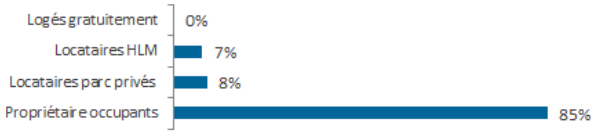


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**692**
Revenu médian par UC	**22565**
Taille moyenne des ménages	**2,6**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

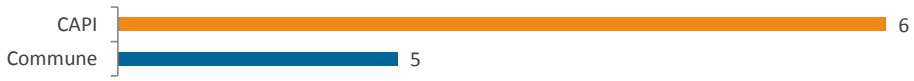
(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**21**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**7,64%**
Nombre de demandeurs	**3**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**4**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**5**



Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**190 250* €**
prix de vente médian - foncier	**77* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation : **PLU arrêté**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **5**

dont logements libres **4**

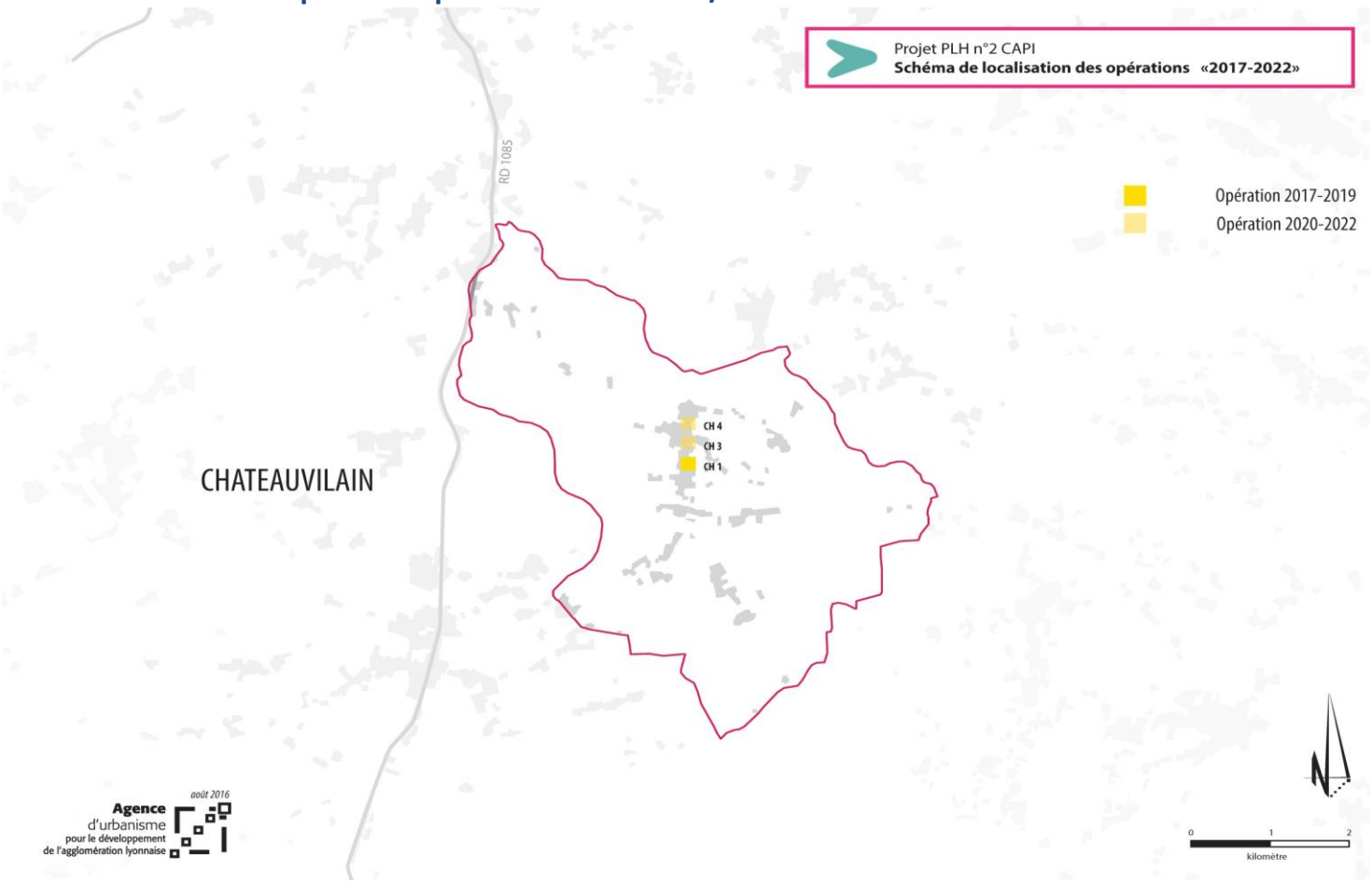
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Pallier au vieillissement de la population
Loger les jeunes décohabitants

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

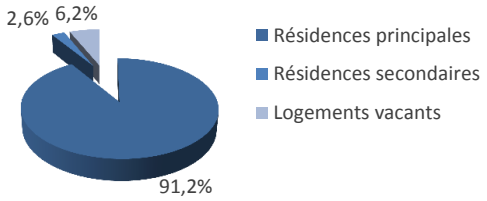
Chèzeneuve

1. Données de cadrage

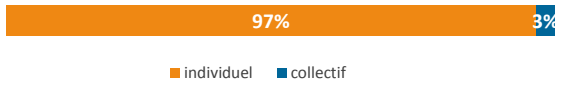
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **222**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

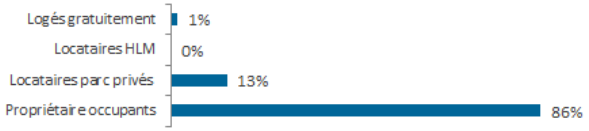


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**538**
Revenu médian par UC	**24087**
Taille moyenne des ménages	**2,7**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**5**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**2,40%**
Nombre de demandeurs	**26**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**4**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**7**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**197 368* €**
prix de vente médian - foncier	**111* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation : **PLU en cours d'élaboration, arrêt prévu en mars 2018**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **3**

dont logements libres **3**

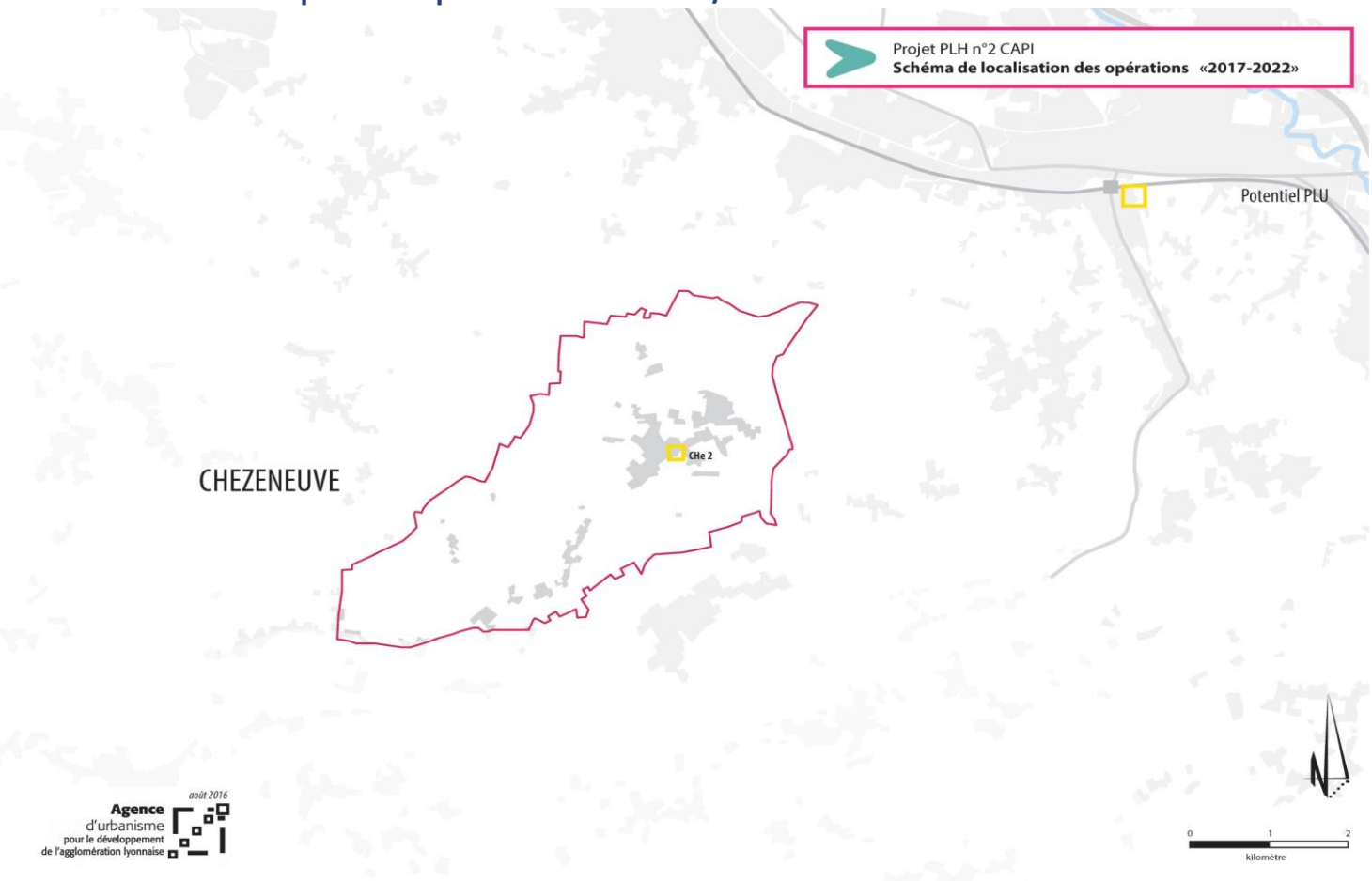
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **0**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins de la population (jeunes ménages et couples qui se séparent)
Adopter une vision d'ensemble à l'échelle de l'intercommunalité et permettre la mutualisation des objectifs pour le logement social

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

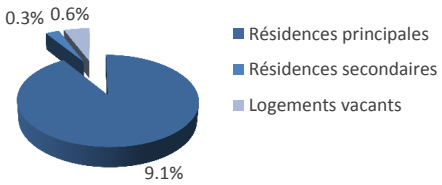
Crachier

1. Données de cadrage

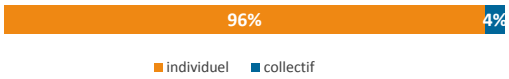
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **200**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

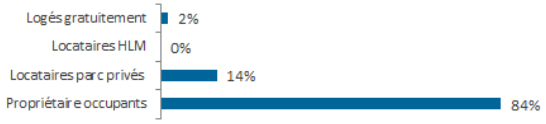


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**486**
Revenu médian par UC	**22703**
Taille moyenne des ménages	**2.7**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**0**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**0.00%**
Nombre de demandeurs	**0**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**4**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**9**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**165 000* €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation :

PLU en cours d'élaboration, Arrêt prévu en mars 2018

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **3**

dont logements libres **2**

dont accession sociale **0**

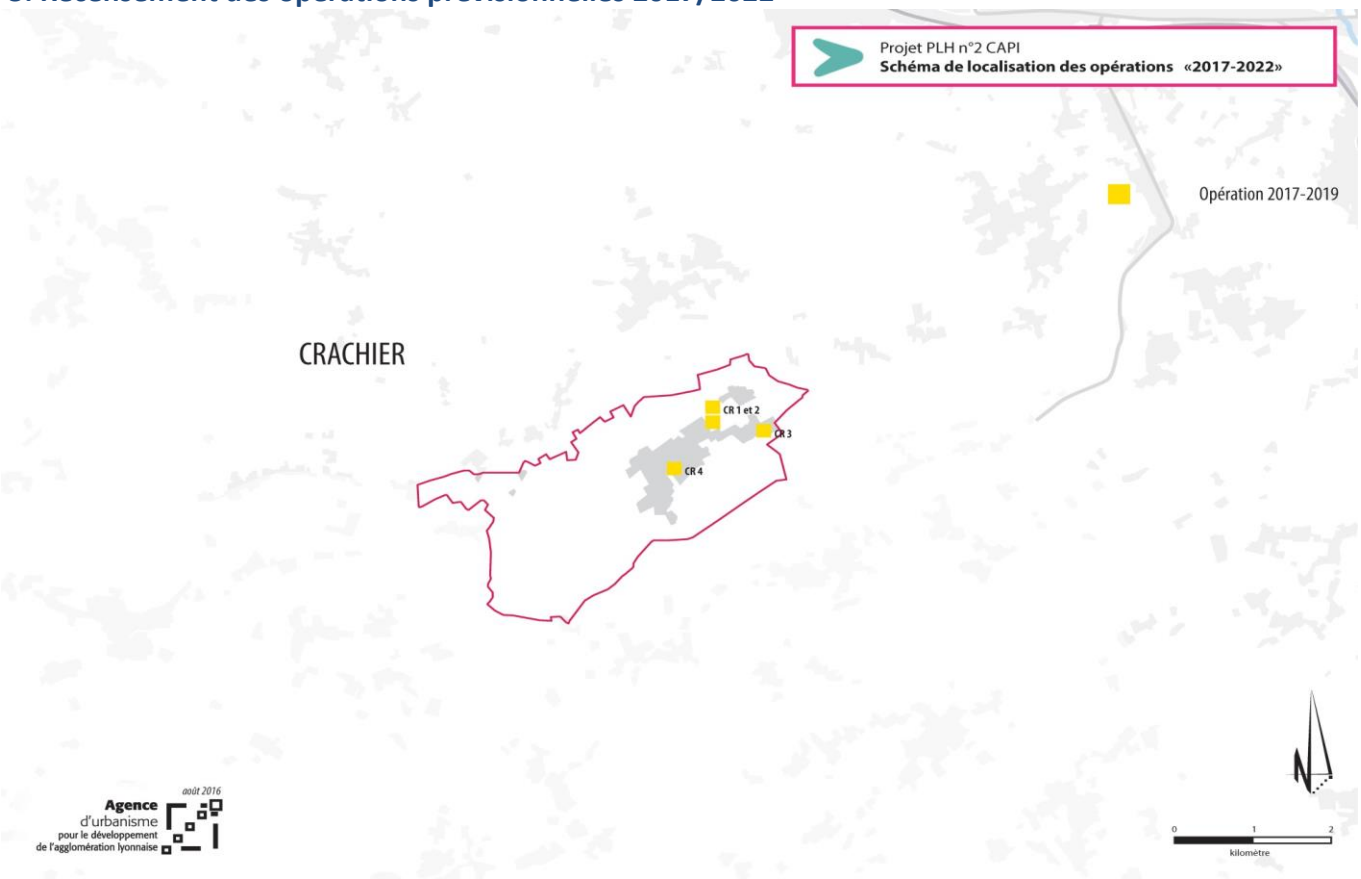
dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins de la population

Adopter une vision d'ensemble à l'échelle de l'intercommunalité et permettre la mutualisation des objectifs pour le logement social

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

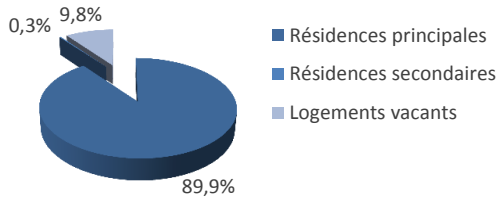
Domarin

1. Données de cadrage

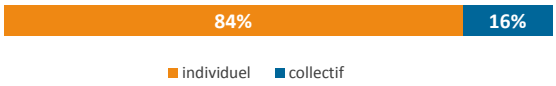
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **676**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

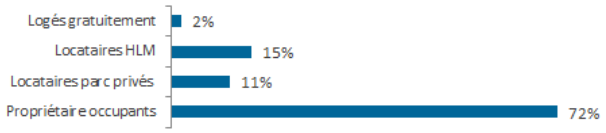


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**1503**
Revenu médian par UC	**23500**
Taille moyenne des ménages	**2,5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**127**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**19,01%**
Nombre de demandeurs	**0**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**13**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**8**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**235000 €**
prix de vente médian - foncier	**198* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **16/12/2013**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Modif. Simp. N°1 du PLU 21/07/14; N°2 10/04/17; Modification en cours**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**commune périurbaine**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **12**

dont logements libres **9**

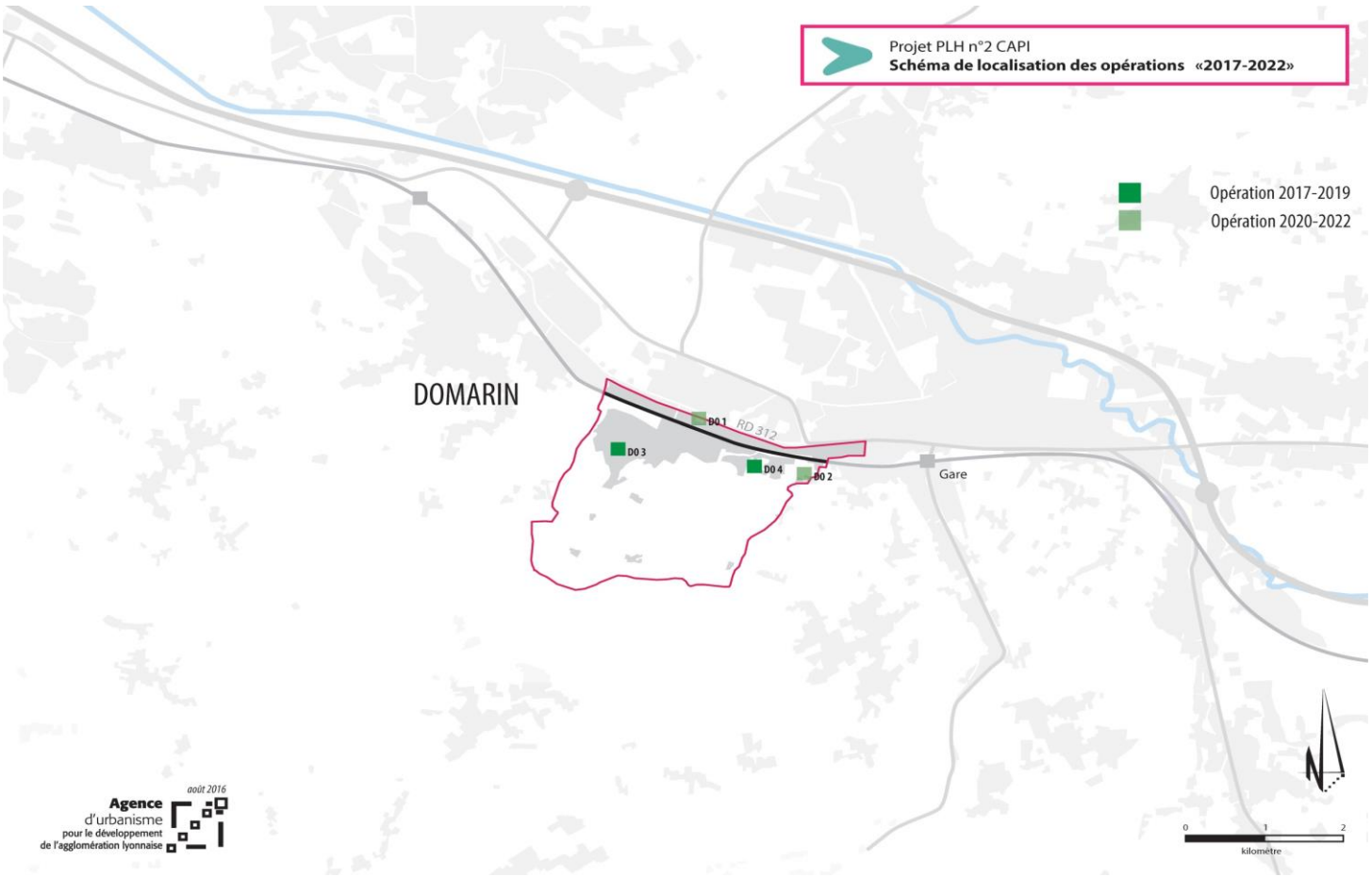
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **3**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins des personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune
Identifier le foncier sur les dents creuses

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

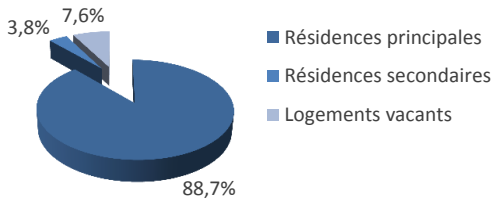
Eclose-Badinières

1. Données de cadrage

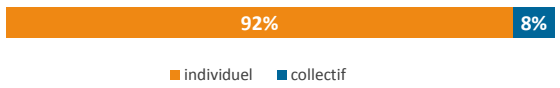
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **588**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

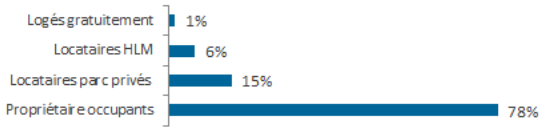


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**1347**
Revenu médian par UC	**20885**
Taille moyenne des ménages	**2,6**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**45**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**8,02%**
Nombre de demandeurs	**5**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**5**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**4**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**128 760* €**
prix de vente médian - foncier	**58* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation : **PLU en cours d'élaboration, Arrêt prévu en décembre 2018**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**Bourg-relais**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **10**

dont logements libres **8**

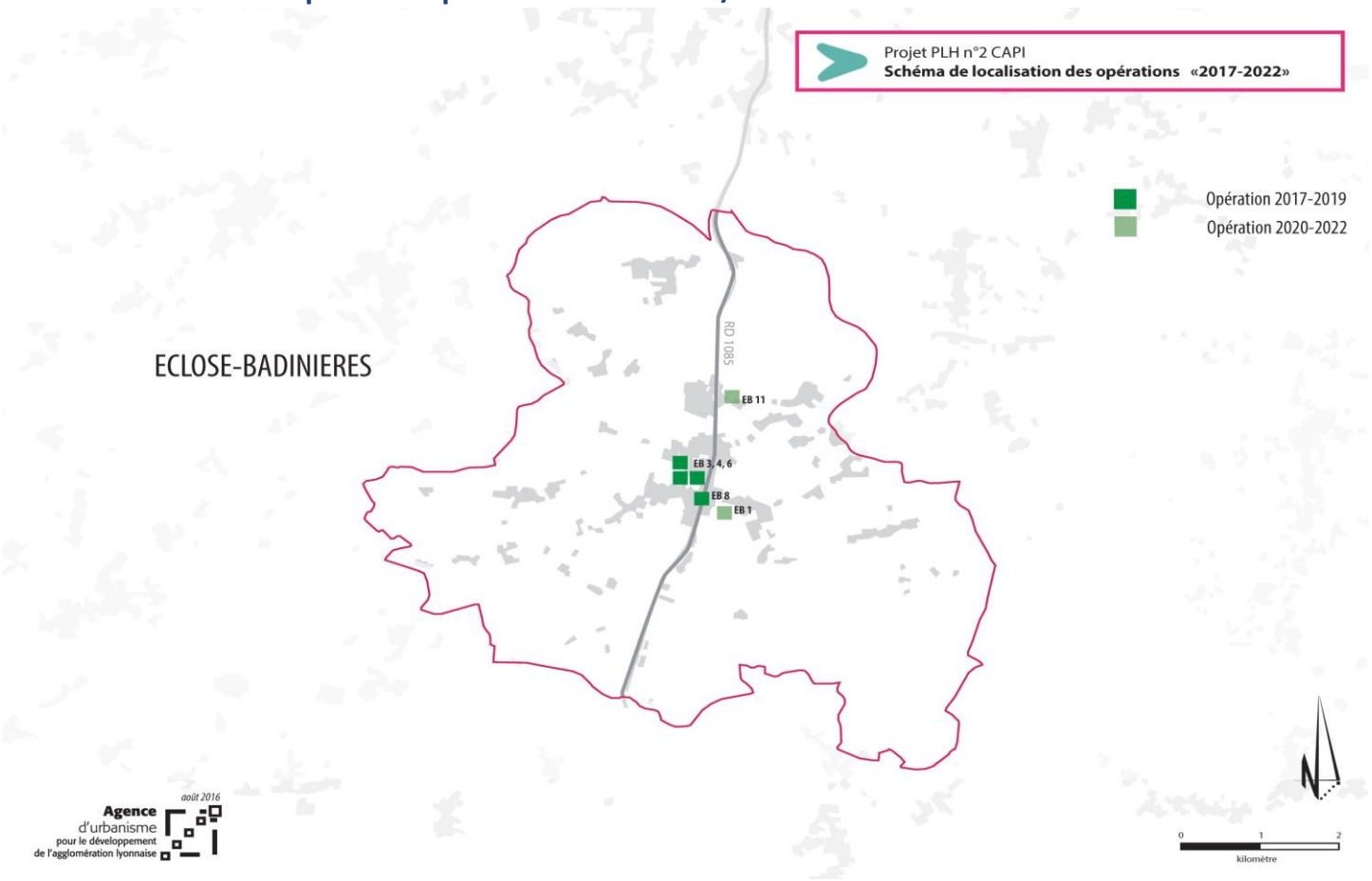
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **2**

Enjeux de la commune

Pallier au vieillissement de la population
Développer une offre adaptée aux parcours résidentiels des habitants (familles monoparentales, primo accédants)
Développement de nouvelles centralités intégrant de la mixité sociale

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

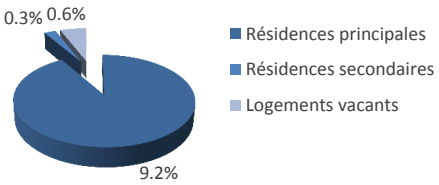
Four

1. Données de cadrage

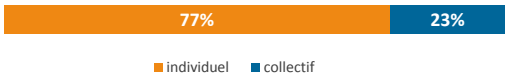
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **605**

Typologie du parc de logements



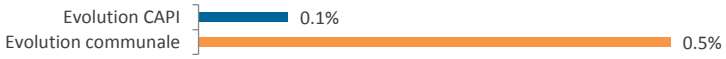
Typologie du parc de résidences principales



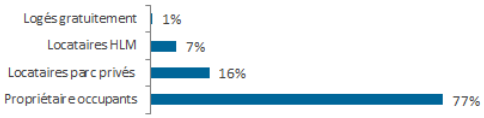
Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**1374**
Revenu médian par UC	**23659**
Taille moyenne des ménages	**2.5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**46**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**7.65%**
Nombre de demandeurs	**29**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**22**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**16**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**235000 €**
prix de vente médian - foncier	**140* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation :

PLU en cours d'élaboration Arrêt prévu en décembre 2017

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6 hors opération FO2 au sein de la ZAC**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **11 incluant l'opération FO2 au sein de la ZAC**

dont logements libres **10**

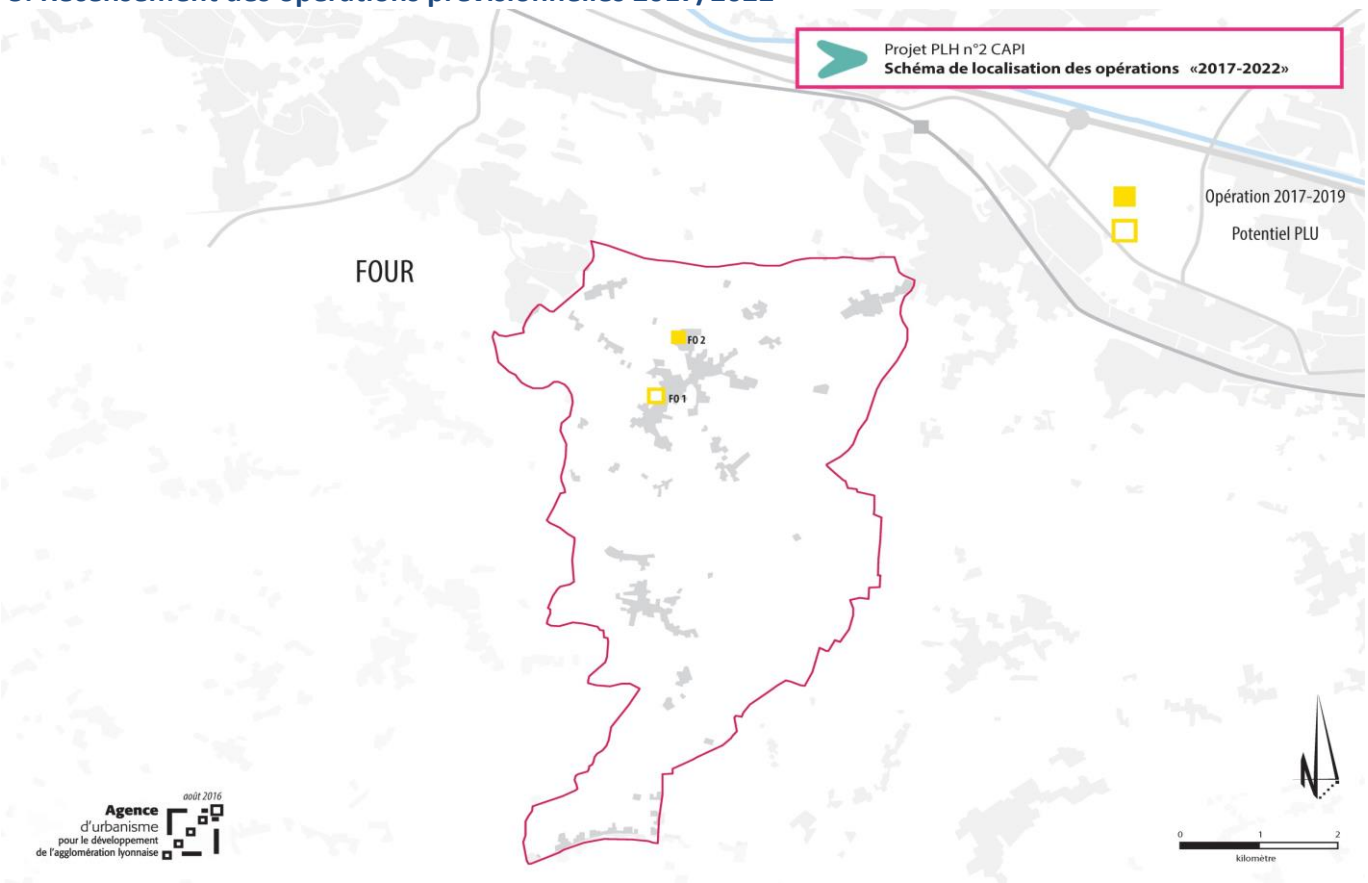
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins de la population (vieillissement de la population, une demande qui va augmenter)
Adopter une vision d'ensemble à l'échelle de l'intercommunalité et permettre la mutualisation des objectifs pour le logement social

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

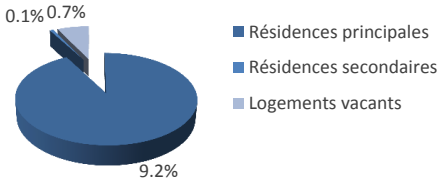
La Verpillière

1. Données de cadrage

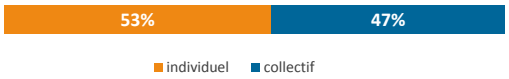
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **2999**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

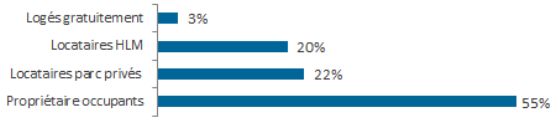


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**6866**
Revenu médian par UC	**20146**
Taille moyenne des ménages	**2.5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**629**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**20.45%**
Nombre de demandeurs	**174**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**30**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**4**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**2000 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2800* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**210000 €**
prix de vente médian - foncier	**242* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation :

PLU en cours d'élaboration, Arrêt prévu en mars 2018

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**ville-centre**
Objectif SCoT	**>=12**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **87**

dont logements libres **62**

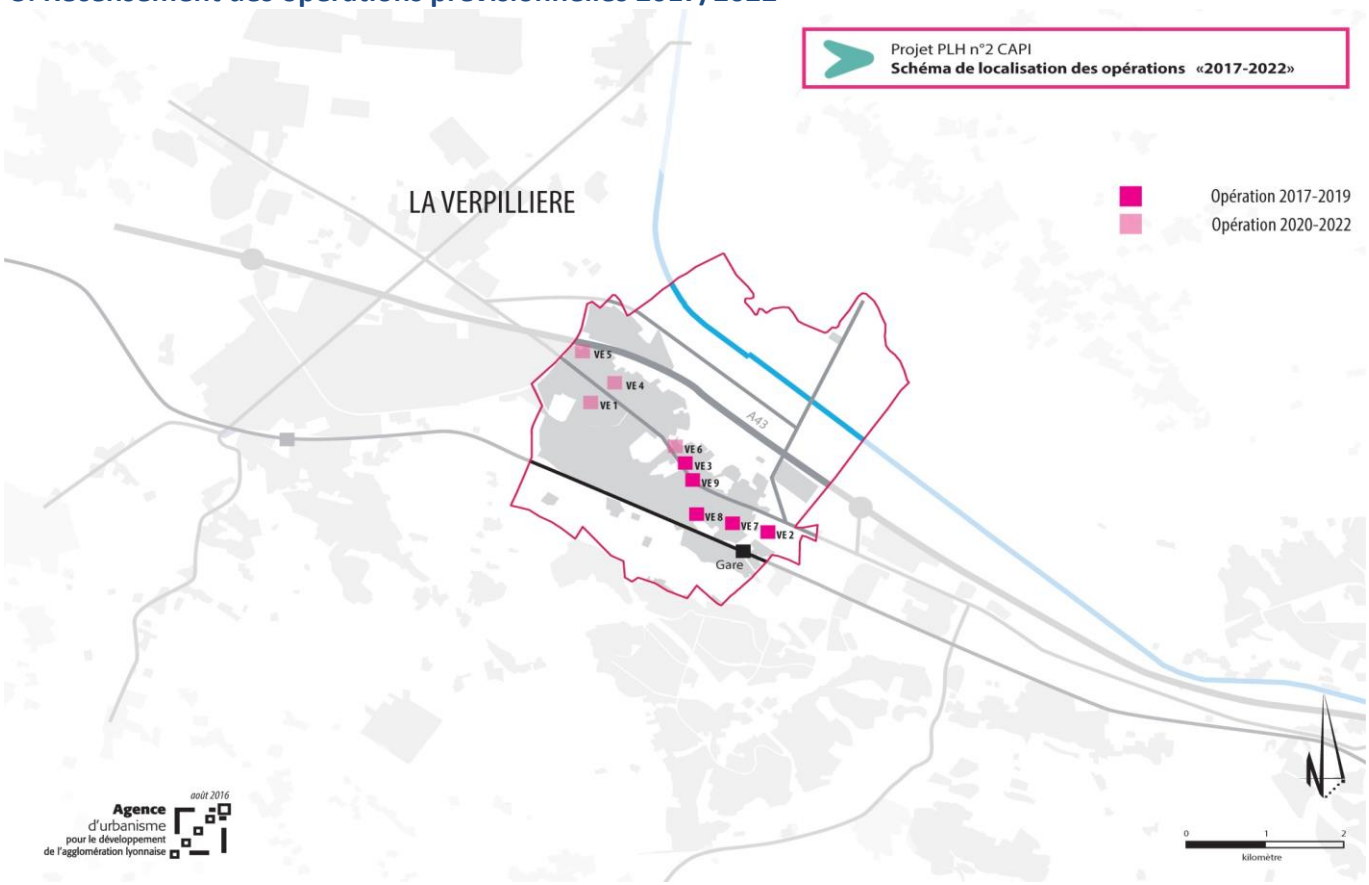
dont accession sociale **5**

dont logements locatifs sociaux **20**

Enjeux de la commune

Accompagner la gestion de la copropriété dégradée des Mimosas (Riante Plaine)
Répondre aux besoins des personnes âgées qui souhaitent vendre leurs maisons
Un enjeu qualitatif de la production neuve pour attirer des ménages
Un enjeu de maitrise du développement qualitatif de l'offre
Un enjeu de diversification de l'offre

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

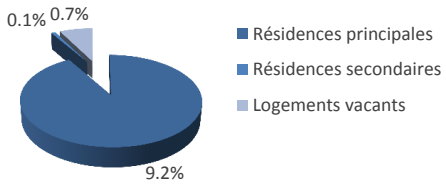
Les Éparres

1. Données de cadrage

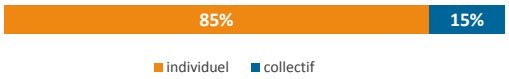
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **420**

Typologie du parc de logements



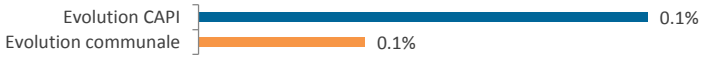
Typologie du parc de résidences principales



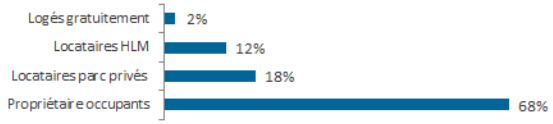
Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**965**
Revenu médian par UC	**21700**
Taille moyenne des ménages	**2.5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**53**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**13.28%**
Nombre de demandeurs	**7**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**2**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**2**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**143000 €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation :

PLU en cours d'élaboration, Arrêt prévu en décembre 2017

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **6**

dont logements libres **6**

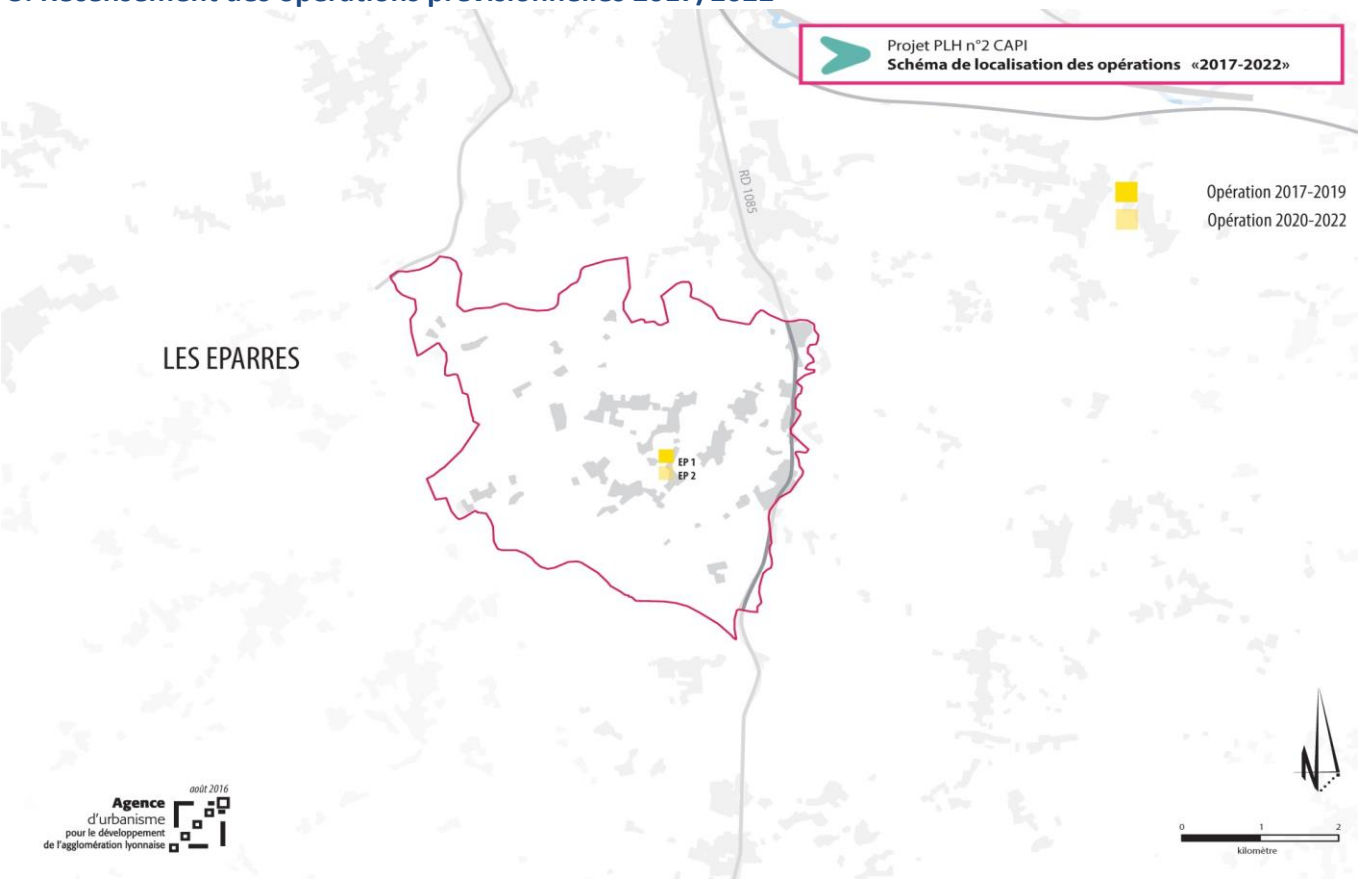
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **0**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins de logement des primo accédants et des jeunes familles

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

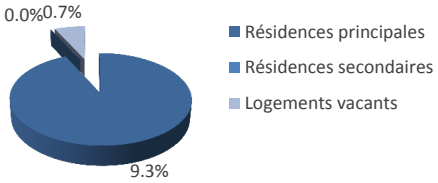
L'Isle-d'Abeau

1. Données de cadrage

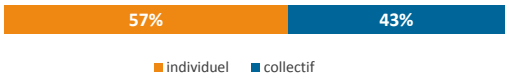
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **6122**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

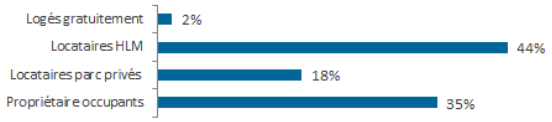


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**16040**
Revenu médian par UC	**18523**
Taille moyenne des ménages	**2.8**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**3158**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**54.26%**
Nombre de demandeurs	**728**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**105**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**7**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**2100 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2700 €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**210000 €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **06/11/2017**

Révisions / modification en cours de réalisation : **0**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**ville-centre**
Objectif SCoT	**>=12**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **110**

dont logements libres **88**

dont accession sociale **15**

dont logements locatifs sociaux **7**

Enjeux de la commune

Organiser à l'échelle de l'agglomération une vision des reventes du parc social sur le territoire et le partager à l'échelle communale ; développer un partenariat avec les bailleurs dans le cadre de la revente de leur patrimoine : revente du patrimoine aux occupants pour favoriser les parcours résidentiels (locatif vers accession) et accompagnement des accédants par les bailleurs, amélioration du parc social existant notamment énergétique

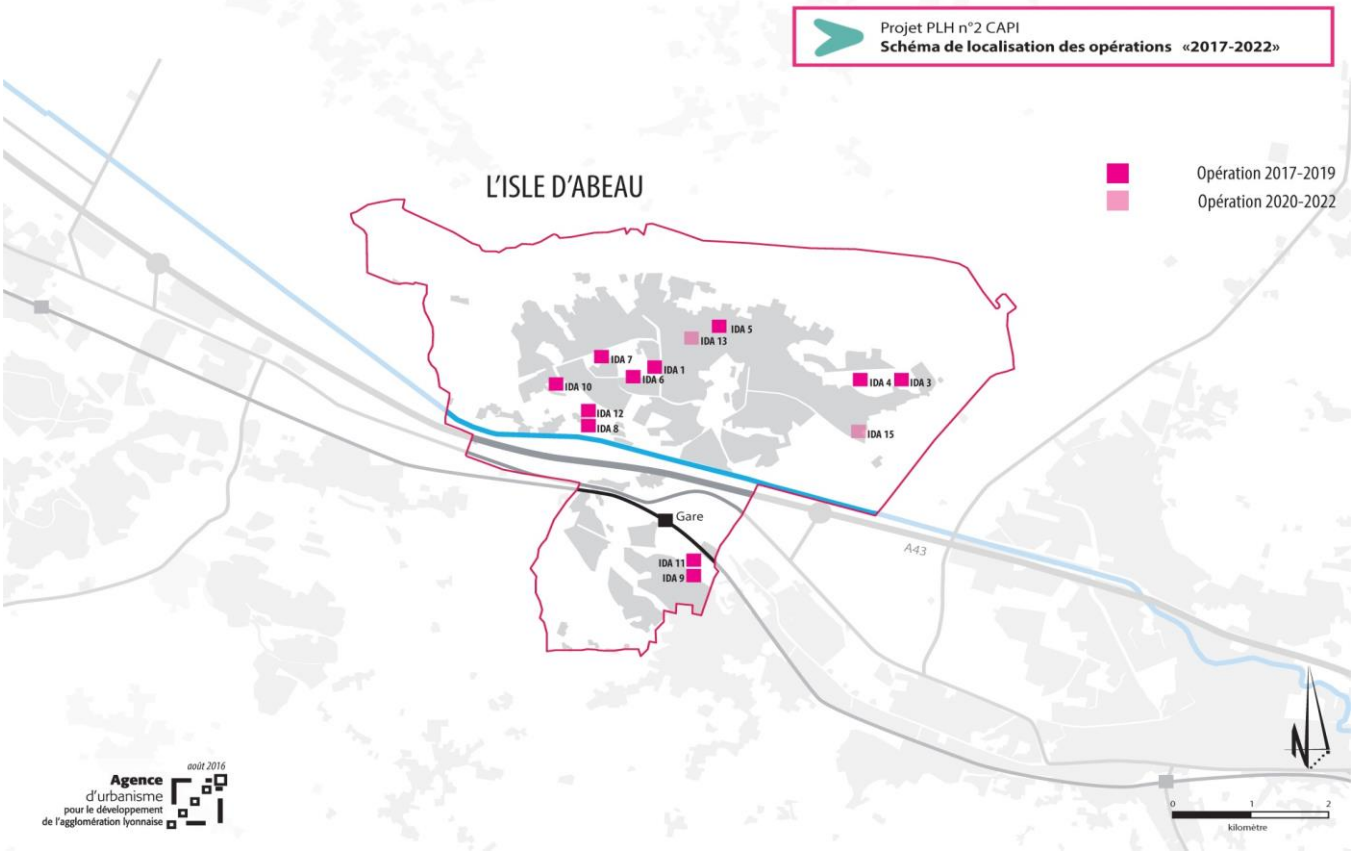
Un enjeu de mixité sociale au sein d'une commune où le parc social domine (55%)

Un enjeu de diversification et de qualité des produits pour transformer l'image de la commune

Un enjeu de maitrise du développement quantitatif de l'offre (phasage des opérations, priorisation des opérations)

Engager le projet de rénovation urbaine

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

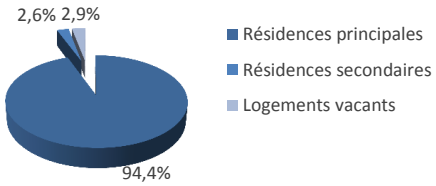
Maubec

1. Données de cadrage

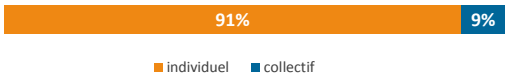
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **683**

Typologie du parc de logements



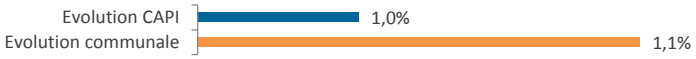
Typologie du parc de résidences principales



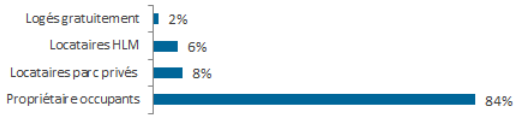
Population *(source : INS E 2014)*

Population en 2014	**1697**
Revenu médian par UC	**25506**
Taille moyenne des ménages	**2,6**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**50**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**7,66%**
Nombre de demandeurs	**12**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**20**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**12**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2800* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**235000 €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation : **PLU en cours d'élaboration, arrêt prévu en décembre 2017**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**commune périurbaine**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **5**

dont logements libres **4**

dont accession sociale **0**

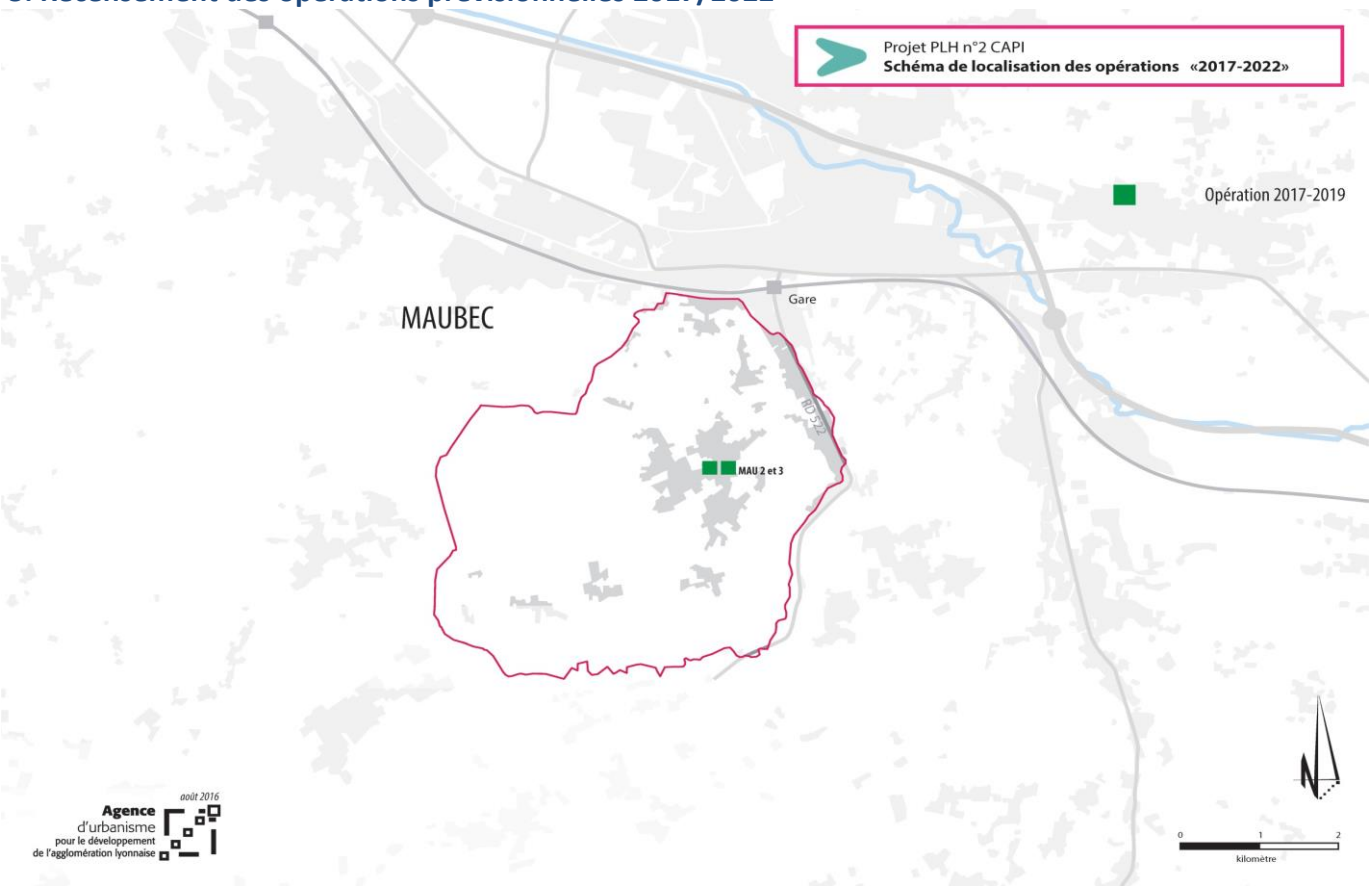
dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins des personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune et à ceux des jeunes décohabitants qui souhaitent également rester

Un enjeu foncier

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

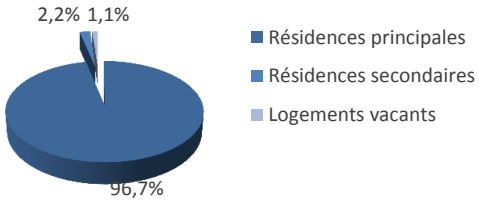
Meyrié

1. Données de cadrage

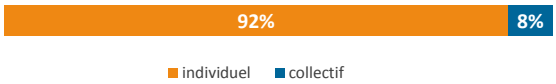
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **423**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

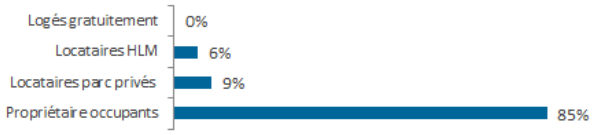


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**1039**
Revenu médian par UC	**26955**
Taille moyenne des ménages	**2,5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

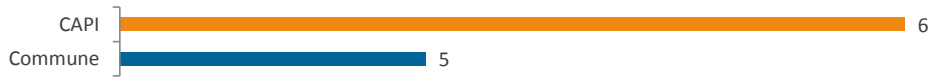
(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**30**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**7,58%**
Nombre de demandeurs	**10**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**6**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**5**



Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2800* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**235000 €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **05/05/17**

Révisions / modification en cours de réalisation : **0**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **5**

dont logements libres **4**

dont accession sociale **0**

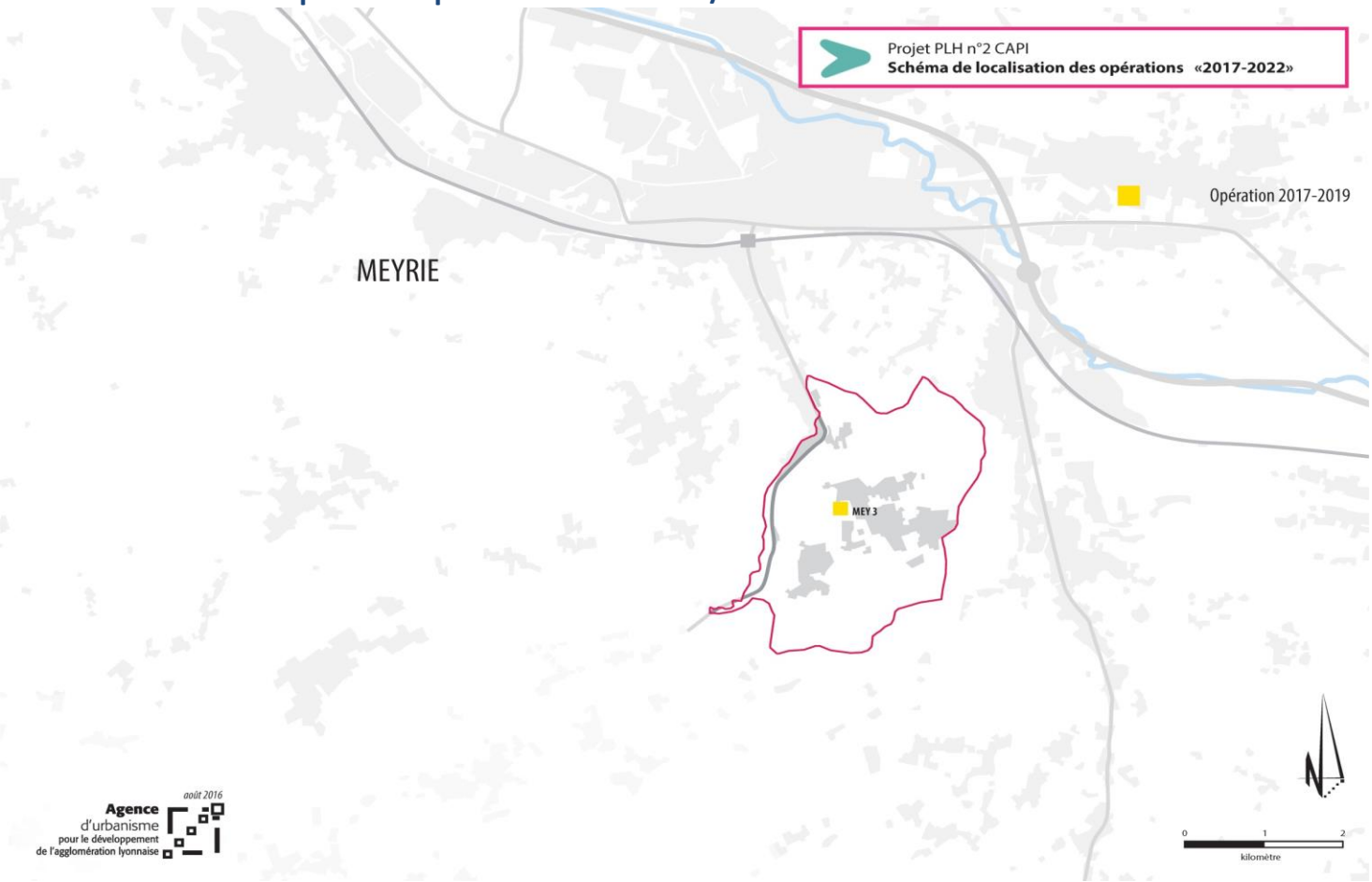
dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Pallier au vieillissement de la population

Développer une offre adaptée aux attentes des primo accédants et jeunes familles

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

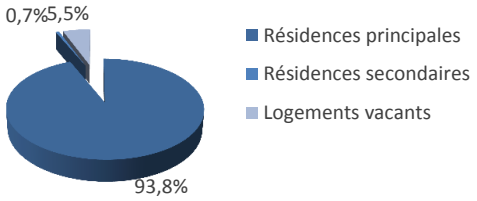
Nivolas-Vermelle

1. Données de cadrage

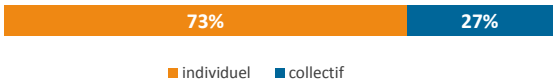
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **1081**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

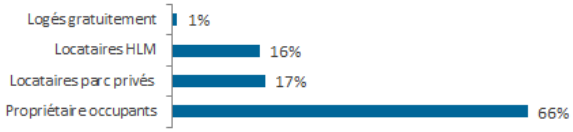


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**2493**
Revenu médian par UC	**21415**
Taille moyenne des ménages	**2,5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**186**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**17,51%**
Nombre de demandeurs	**33**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**19**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**8**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**1700 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2700* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**215000 €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU**

Date d'approbation **29/03/2012**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Modif du PLU 26/04/13; Révision en cours pour grenellisation, arrêt prévu en dec. 2018**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**commune périurbaine**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **30**

dont logements libres **21**

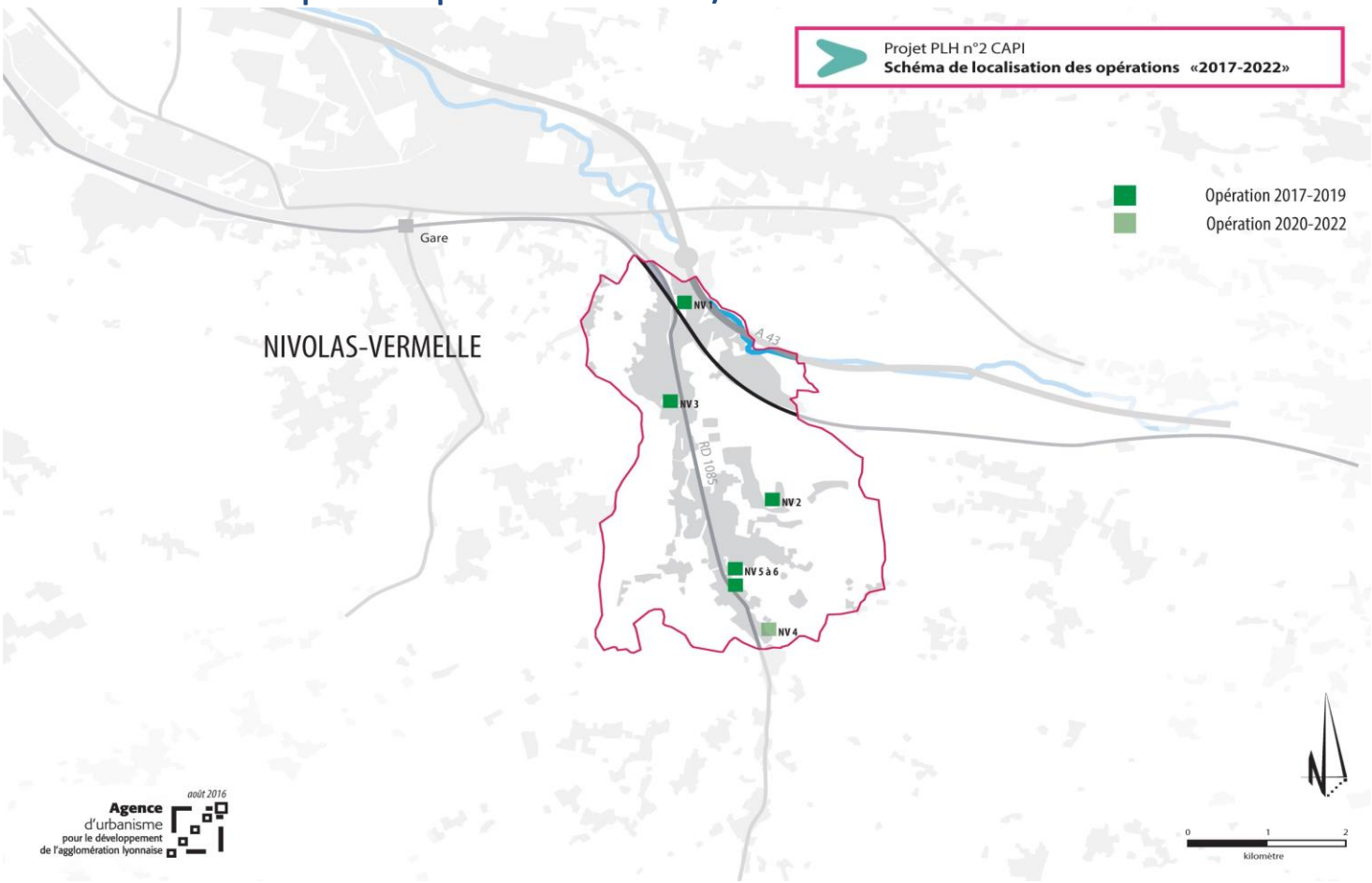
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **9**

Enjeux de la commune

Pallier au vieillissement de la population
Identifier le foncier pour produire du logement social
Réhabilitation du parc existant

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

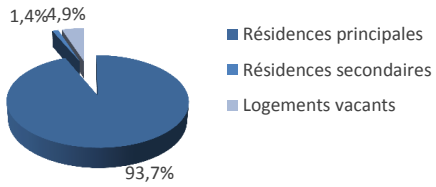
Ruy-Montceau

1. Données de cadrage

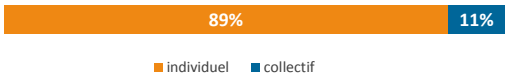
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **1884**

Typologie du parc de logements



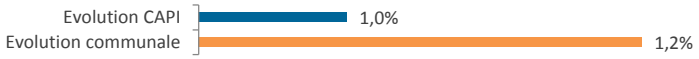
Typologie du parc de résidences principales



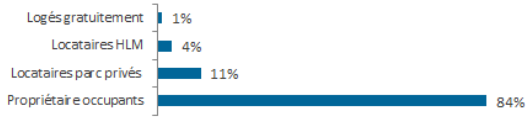
Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**4398**
Revenu médian par UC	**24998**
Taille moyenne des ménages	**2,5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

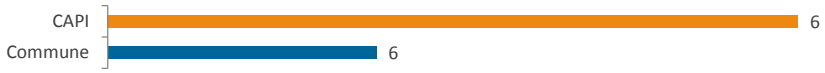
(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**75**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**4,13%**
Nombre de demandeurs	**31**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**26**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**6**



Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**1900 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2900 €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**245000 €**
prix de vente médian - foncier	**174 €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **03/10/2016**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Modif n°1 du PLU 16/07/2017**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**commune périurbaine**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **50**

dont logements libres **22**

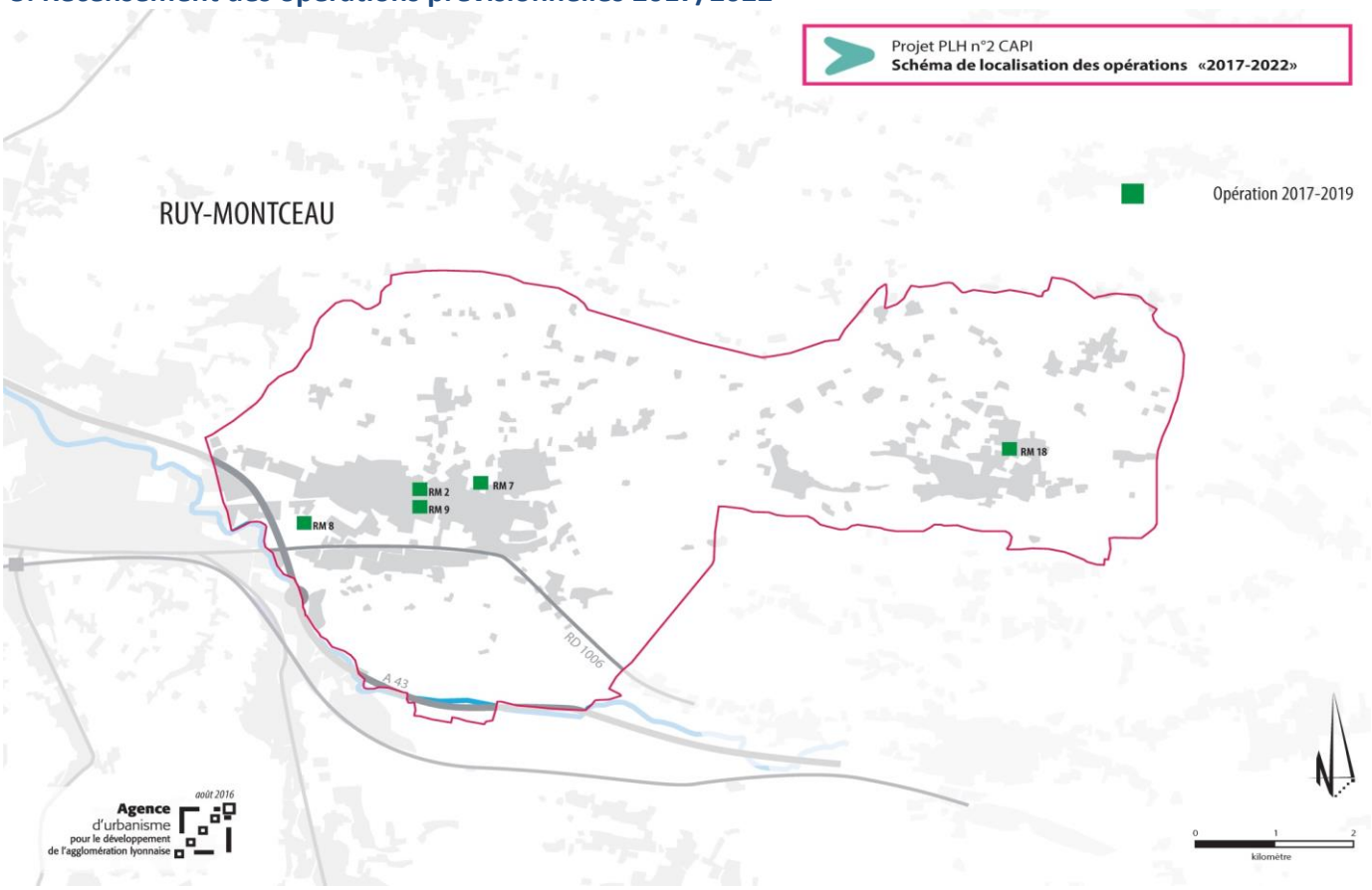
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **28**

Enjeux de la commune

Pallier au vieillissement de la population en proposant une offre de logement adaptée aux jeunes décohabitants afin qu'ils ne quittent pas la commune
Des objectifs liés au rattrapage SRU
Enjeu foncier pour produire du logement social

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

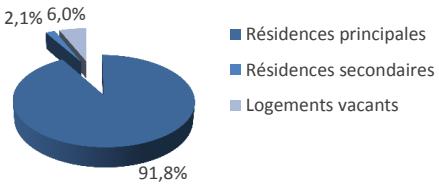
Saint-Alban-de-Roche

1. Données de cadrage

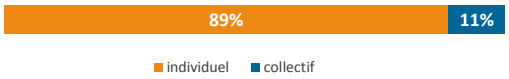
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **845**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

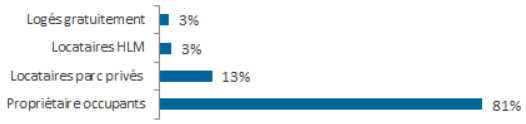


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**1908**
Revenu médian par UC	**24433**
Taille moyenne des ménages	**2,5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

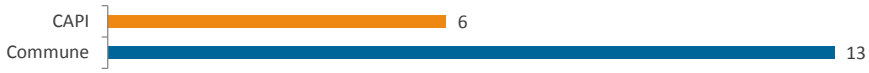
(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**30**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**3,84%**
Nombre de demandeurs	**10**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**25**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**13**



Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**1900 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2900 €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**245000 €**
prix de vente médian - foncier	**182* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **05/03/2014**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Modif simple n°1 du PLU 17/11/14, modif simple n°2 le 06/07/15; Modification en cours; arrêt prévu fin 2017**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**commune périurbaine**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **9**

dont logements libres **9**

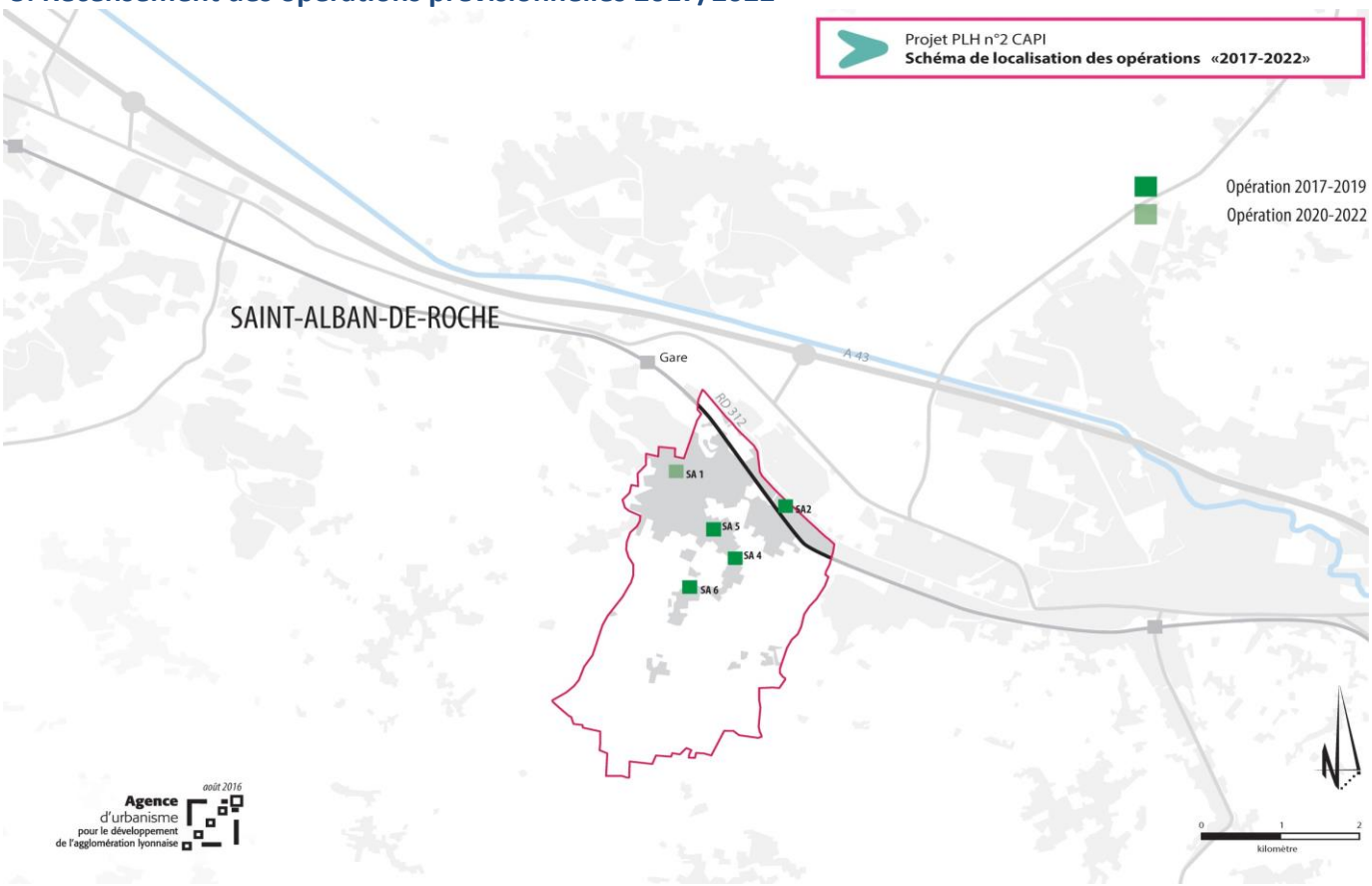
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins des personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune
Enjeu foncier sur les dents creuses

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

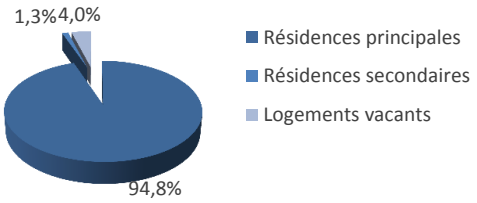
Saint-Quentin-Fallavier

1. Données de cadrage

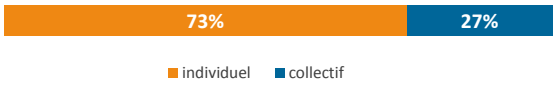
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **2175**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

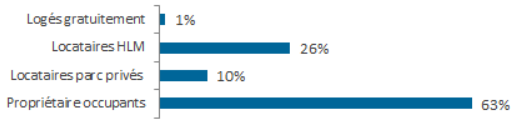


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**5995**
Revenu médian par UC	**19700**
Taille moyenne des ménages	**2,9**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**703**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**33,68%**
Nombre de demandeurs	**169**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**23**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**4**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2400* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**175000 €**
prix de vente médian - foncier	**179 €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **01/02/2010**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Modification en cours, arrêt prévu en mars 2018**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**ville-centre**
Objectif SCoT	**>=12**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **13**

dont logements libres **12**

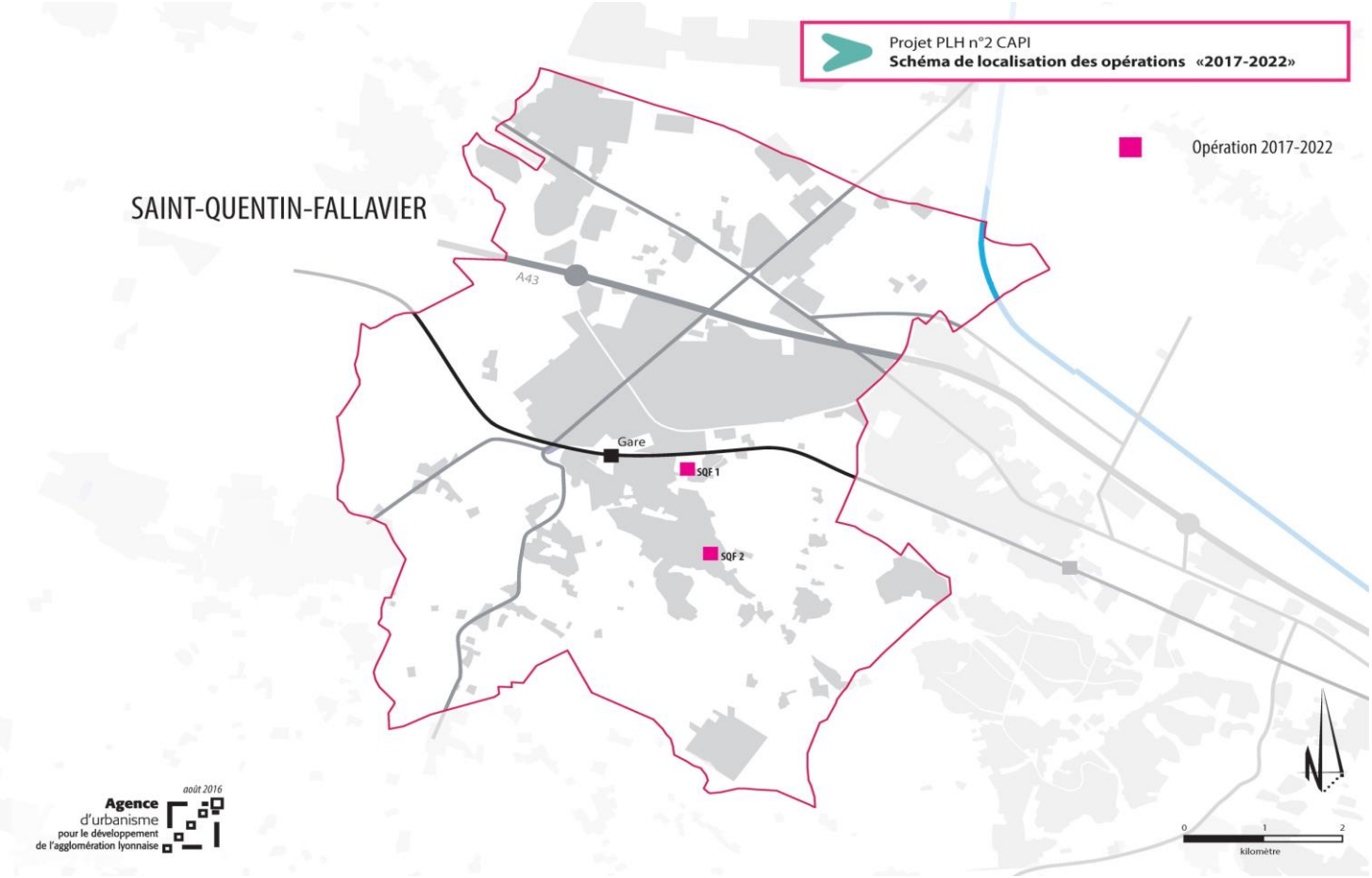
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins des parcours résidentiels avec un enjeu de diversification (par exemple développer l'offre de petits logements pour répondre aux besoins des décohabitants et des couples séparés) et de qualité des produits, enjeu de mixité sociale
Enjeu sur la réhabilitation du parc existant (social et privé)
Enjeu foncier en centre-bourg dans le cadre de la politique d'acquisition foncière de la commune

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

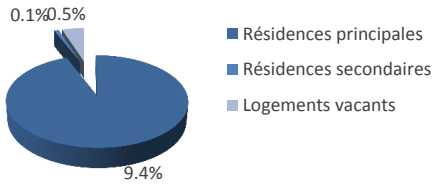
Saint-Savin

1. Données de cadrage

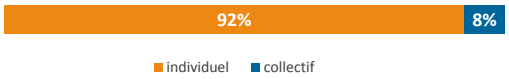
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **1588**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

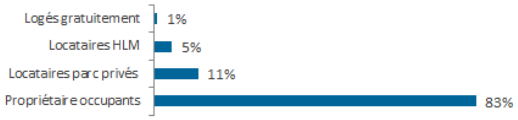


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**3898**
Revenu médian par UC	**22665**
Taille moyenne des ménages	**2.6**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**92**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**5.87%**
Nombre de demandeurs	**32**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**27**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**7**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**1700 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2700* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**215000 €**
prix de vente médian - foncier	**95* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation :

Elaboration PLU en cours, arrêt prévu en dec. 2018

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **26**

dont logements libres **16**

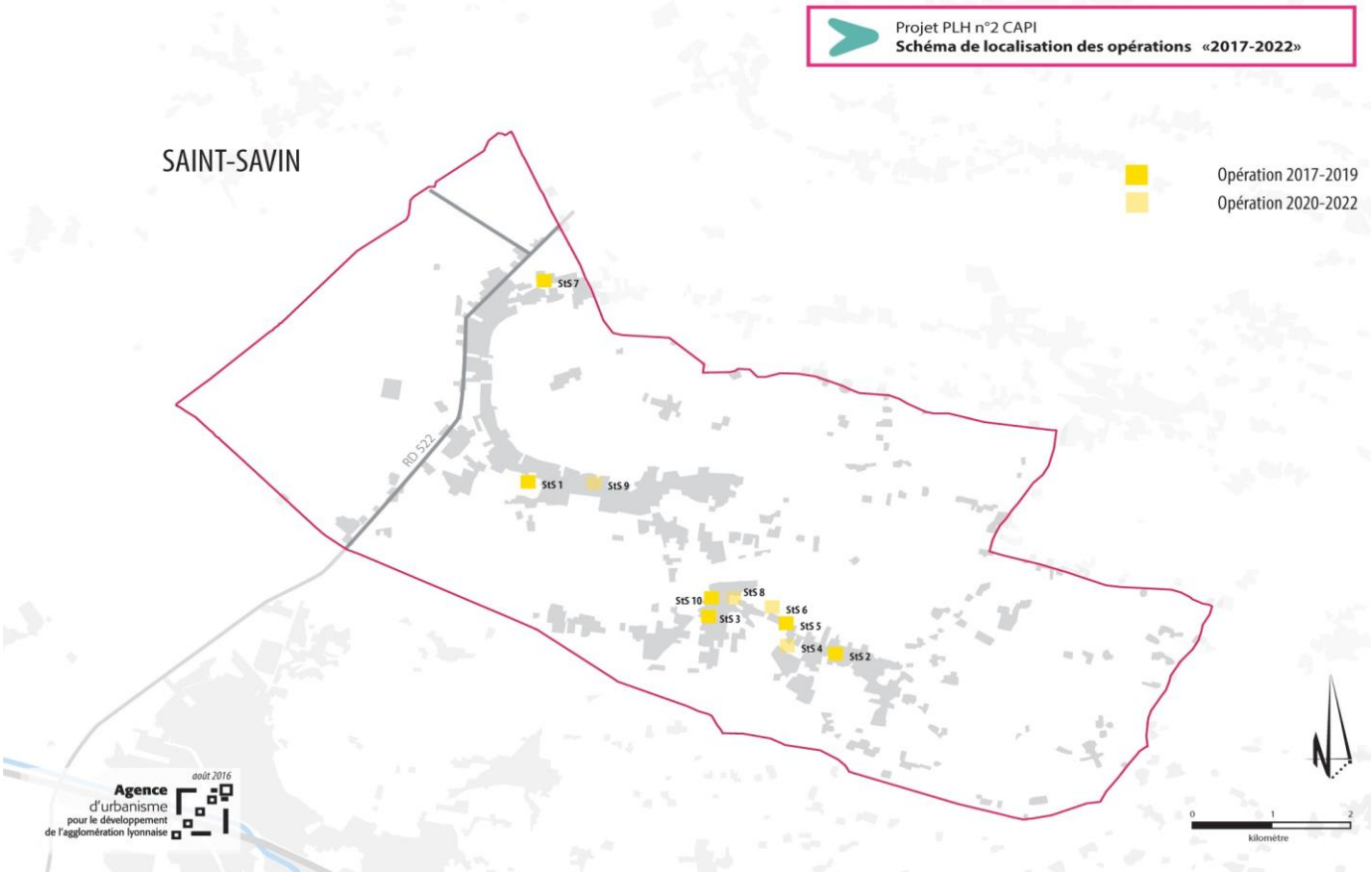
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **10**

Enjeux de la commune

Répondre aux besoins de l'ensemble des ménages de la commune selon leurs parcours résidentiel : jeunes décohabitants, familles monoparentales et recomposées, primo accédants, personnes âgées.
Des objectifs liés au rattrapage SRU
Enjeu foncier pour produire du logement social

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

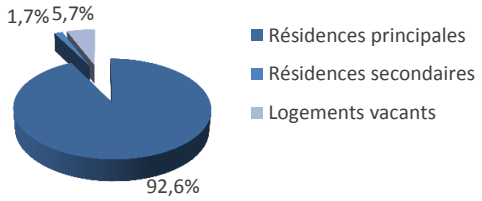
Satolas-et-Bonce

1. Données de cadrage

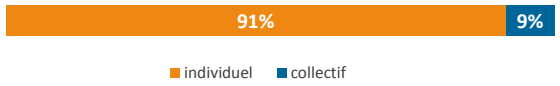
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **929**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

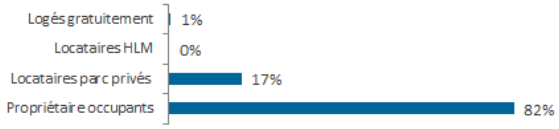


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**2317**
Revenu médian par UC	**23531**
Taille moyenne des ménages	**2,7**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**0**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**0,00%**
Nombre de demandeurs	**0**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**19**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**8**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**260000 €**
prix de vente médian - foncier	**138* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation : **PLU en cours d'élaboration, Arrêt prévu fin 2017**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**Bourg-relais**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **14**

dont logements libres **13**

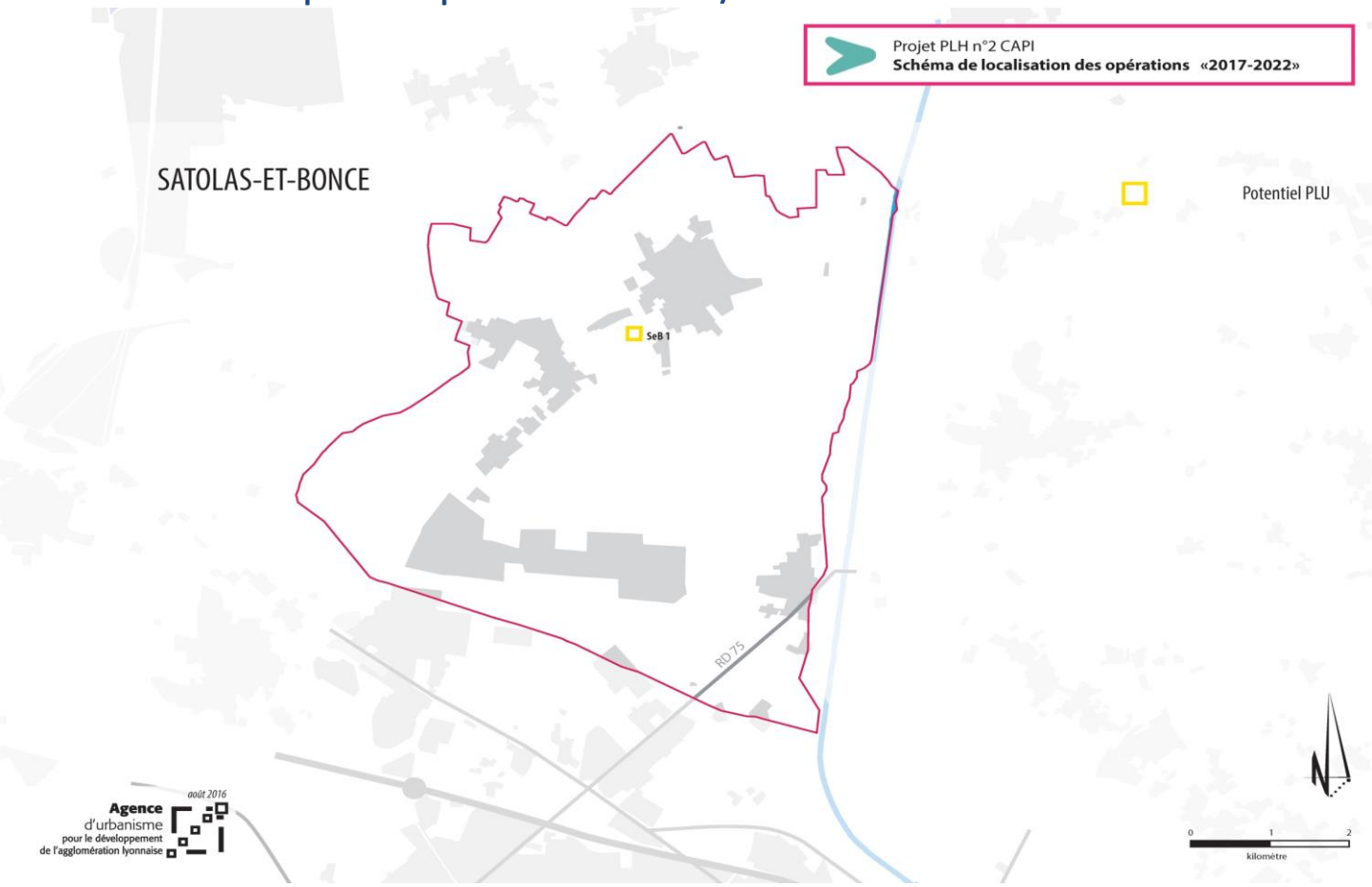
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **1**

Enjeux de la commune

Reconvertir le parc dégradé (fermes) en appartements
Proposer une offre de logement locatif social
Répondre aux besoins des parcours résidentiels

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

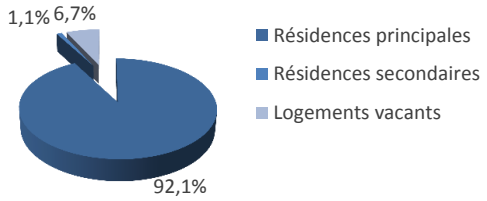
Sérézin-de-la-Tour

1. Données de cadrage

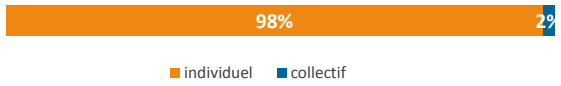
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **378**

Typologie du parc de logements



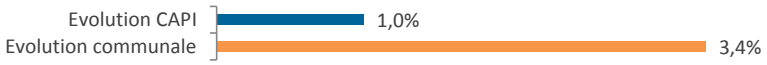
Typologie du parc de résidences principales



Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**988**
Revenu médian par UC	**23874**
Taille moyenne des ménages	**2,8**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*

Logements locatifs sociaux

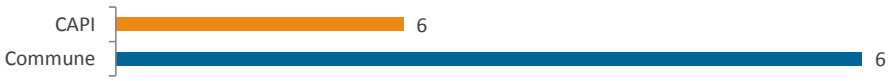
(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**8**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**2,17%**
Nombre de demandeurs	**0**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**6**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**6**



Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**210000 €**
prix de vente médian - foncier	**47* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **RNU** Date d'approbation **-**

Révisions / modification en cours de réalisation : **PLU en cours d'élaboration, Arrêt prévu fin 2018**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **8**

dont logements libres **6**

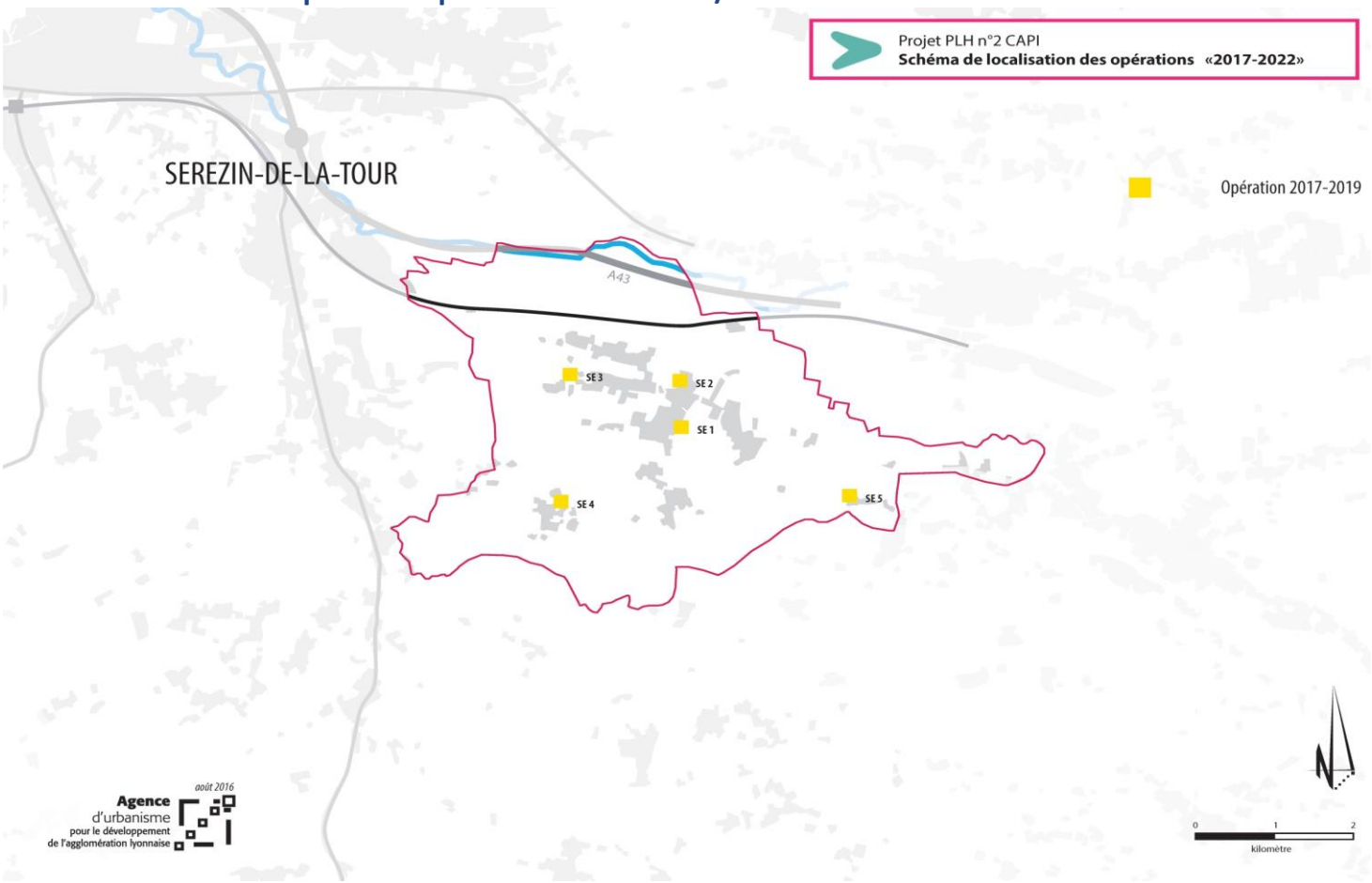
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **2**

Enjeux de la commune

Pallier au vieillissement de la population et anticiper les besoins des personnes âgées
Proposer une offre adaptée aux attentes des primo accédants afin qu'ils demeurent sur la commune
Enjeu foncier

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

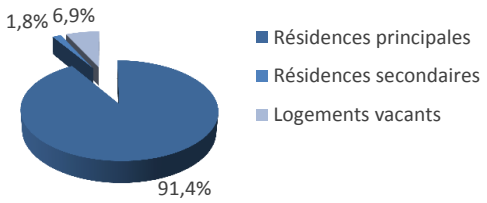
Succieu

1. Données de cadrage

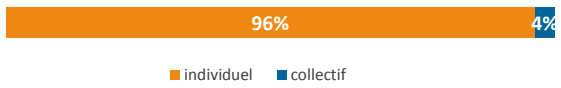
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **296**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

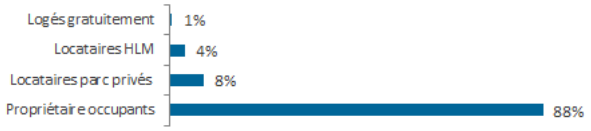


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**723**
Revenu médian par UC	**24748**
Taille moyenne des ménages	**2,7**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**13**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**4,73%**
Nombre de demandeurs	**1**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**3**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**4**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian

prix de vente médian - appartement ancien	**- €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**- €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**262 000* €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **17/05/2016**

Révisions / modification en cours de réalisation : **0**

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**village**
Objectif SCoT	**<=6**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **2**

dont logements libres **2**

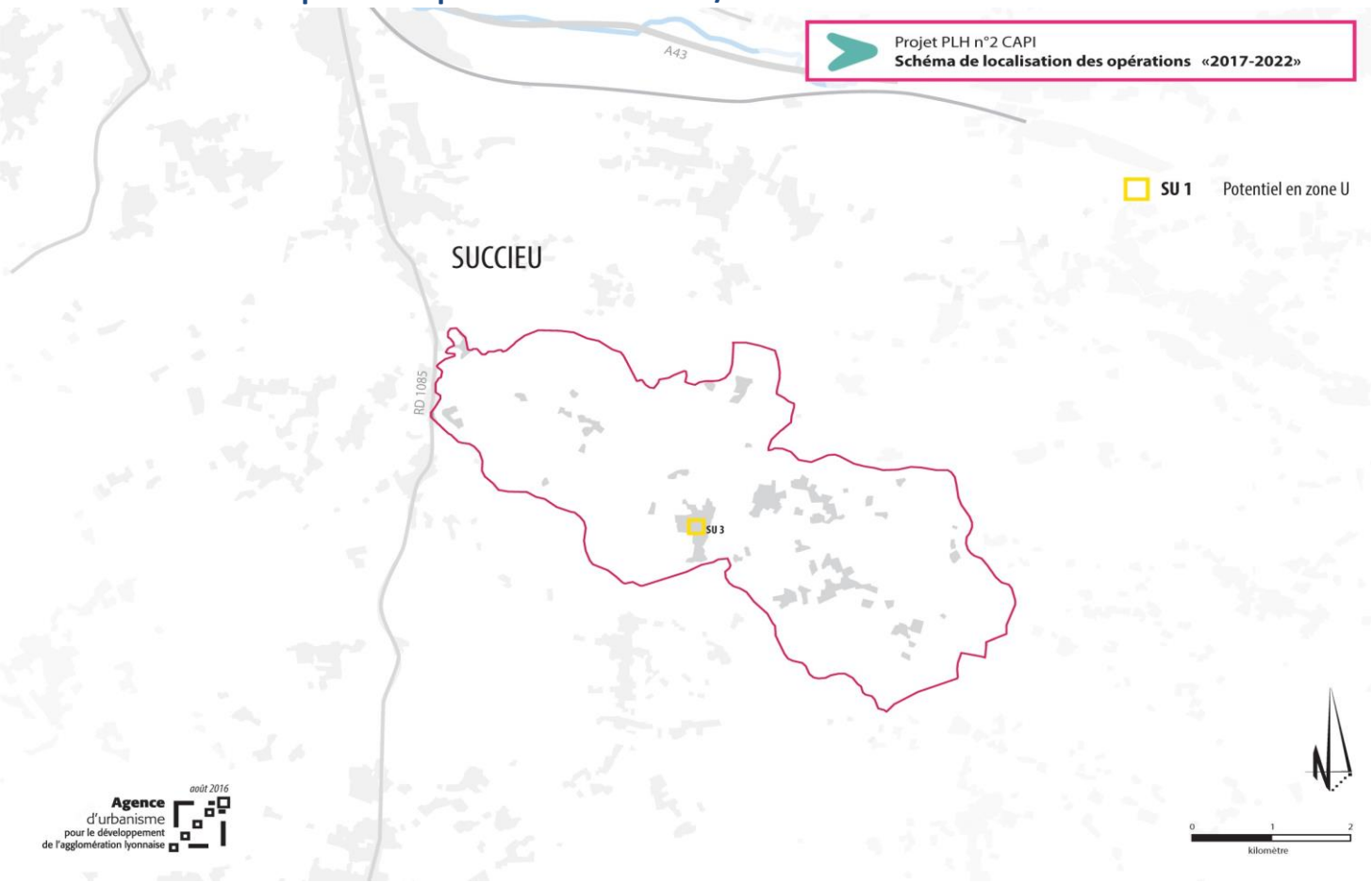
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **0**

Enjeux de la commune

Pallier au vieillissement de la population et anticiper les besoins des personnes âgées
Proposer une offre adaptée aux attentes des primo accédants afin qu'ils demeurent sur la commune

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

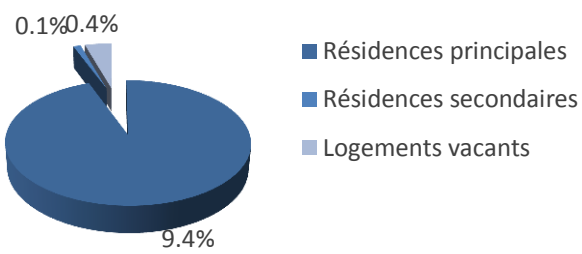
Vaulx-Milieu

1. Données de cadrage

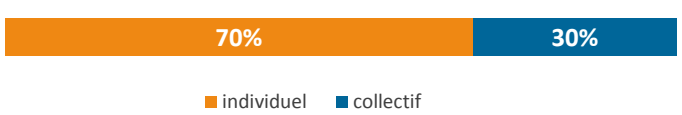
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **1041**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

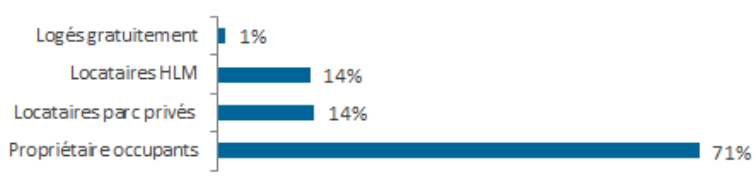


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**2433**
Revenu médian par UC	**22805**
Taille moyenne des ménages	**2.5**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**160**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**15.66%**
Nombre de demandeurs	**36**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**18**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**7**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**1800 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2400* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**235000 €**
prix de vente médian - foncier	**153* €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **26/09/2005**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Modif n°1 : 25/02/2008**
En cours de révision pour grenellisation

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**commune périurbaine**
Objectif SCoT	**<=8**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **16**

dont logements libres **13**

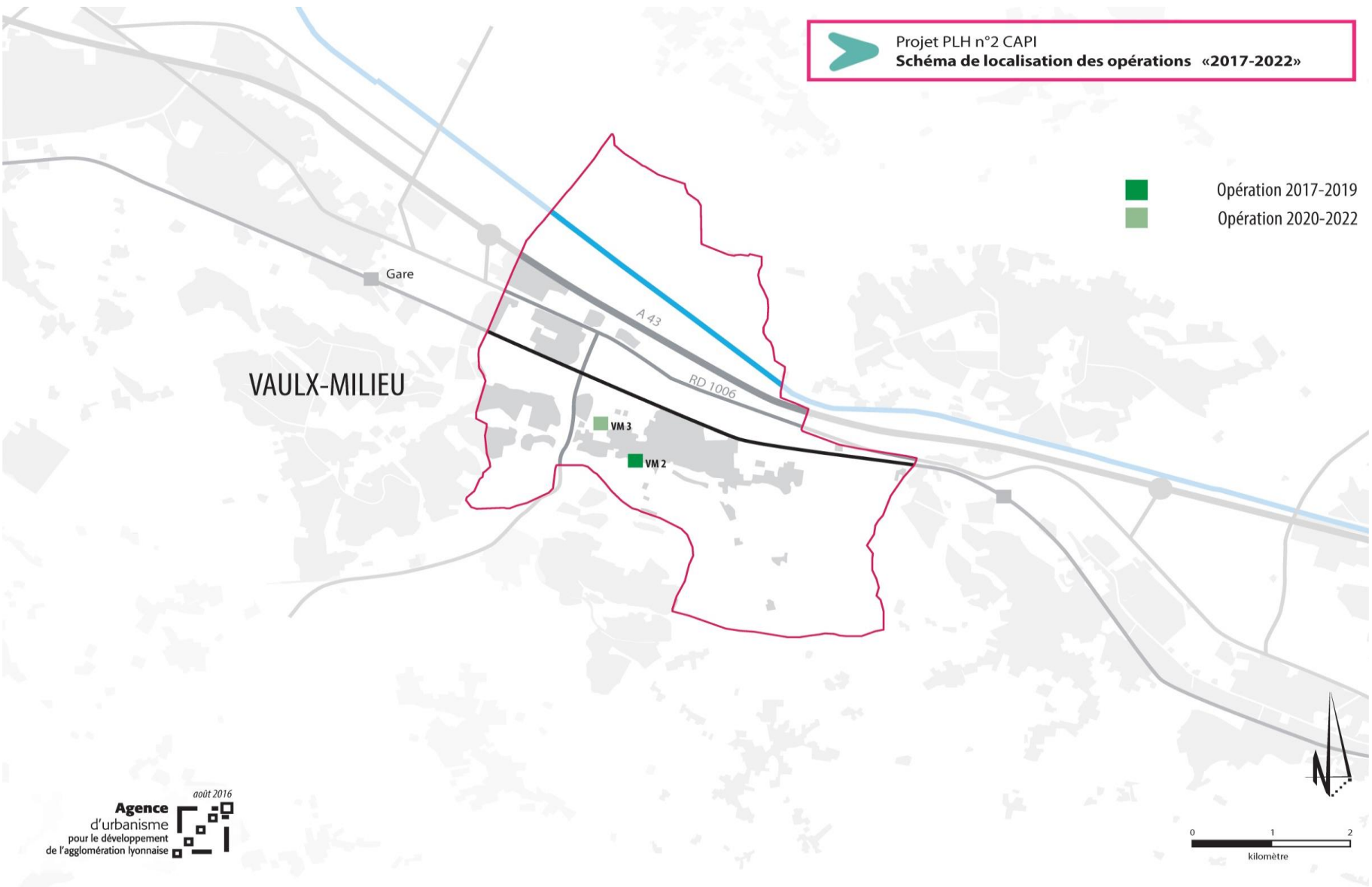
dont accession sociale **0**

dont logements locatifs sociaux **3**

Enjeux de la commune

Réhabiliter le parc existant
Répondre aux besoins des jeunes qui décohabitent et permettre aux personnes âgées de rester sur la commune, pour cela des programmes mixtes sont nécessaires
Diversifier l'offre de logements

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

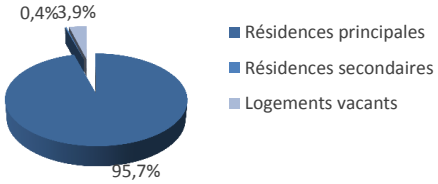
Villefontaine

1. Données de cadrage

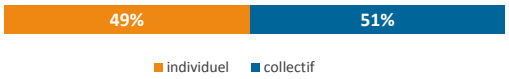
Logement *(source : INSEE 2014)*

Nombre total de logements en 2014 : **7281**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales

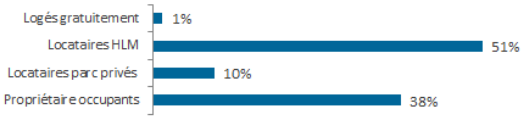


Population *(source : INSEE 2014)*

Population en 2014	**18463**
Revenu médian par UC	**17448**
Taille moyenne des ménages	**2,6**

Croissance annuelle moyenne 2008-2014

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2014)*



Logements locatifs sociaux

(source : SRU 2015, CAPI)

Logements locatifs sociaux	**4414**
Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	**63,66%**
Nombre de demandeurs	**783**

2. Tendance du marché immobilier

Production *(source : Sit@el, 2016)*

Logements commencés en moyenne par an (2012/2016)	**37**
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants (2012/2016)	**2**

Marchés *(source : CAPI, 2017; Perval 2013-2015)*

loyer médian	
prix de vente médian - appartement ancien	**1900 €/m²**
prix de vente médian - appartement neuf	**2 400* €/m²**
prix de vente médian - maison ancienne	**175000 €**
prix de vente médian - foncier	**- €/m²**

** marché limité*

3. Urbanisme réglementaire

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable **PLU** Date d'approbation **07/07/2008**

Révisions / modification en cours de réalisation : **Rev. Simp. N°1 le 02/07/12;**
modif n°2 le 06/07/15 (en vue projet rénovation du centre ville)
En cours de révision pour grenellisation

Prescriptions du SCOT

Catégorie de communes	**ville-centre**
Objectif SCoT	**>=12**

4. Objectifs et enjeux du PLH

Objectifs de production PLH 2017-2022

Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) **50**

dont logements libres **21**

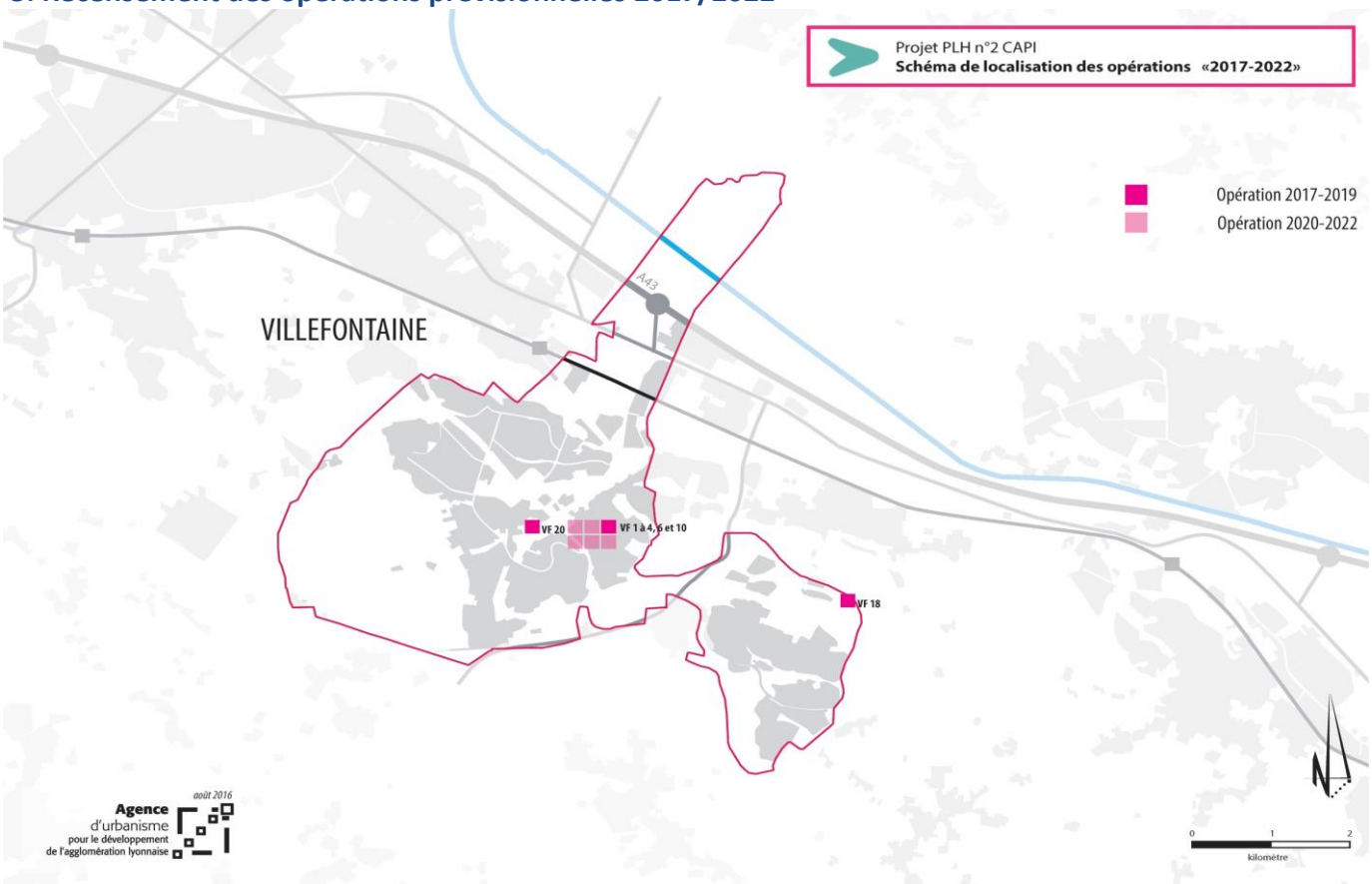
dont accession sociale **15**

dont logements locatifs sociaux **14**

Enjeux de la commune

Revitaliser le commerce qui va de pair avec le renouvellement urbain du centre-ville.
Enjeux de réhabilitation du parc existant (lutte contre l'insalubrité et précarité énergétique)
Enjeux architecturaux du parc privé
Enjeu de diversification et de qualité des produits (par exemple avec le mise en œuvre de construction libre pour réduire la part de logements sociaux et ainsi améliorer la qualité et l'image de la commune)
Articuler les projets situés dans les secteurs ANRU avec les projets dans des secteurs plus attractifs

5. Recensement des opérations prévisionnelles 2017/2022



Définition vacance (insee) : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

Annexe 2 : Note du Conseil Local de Développement du Nord-Isère

CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
NORD ISÈRE

NOTE DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT NORD ISÈRE

COMMISSION LOGEMENT

NOTE SUR L'ACCESSION SOCIALE

MAI 2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION

QU'EST-CE QUE L'ACCESSION SOCIALE ?

QUELS AVANTAGES ET QUELS INCONVÉNIENTS ?

UNE PROBLÉMATIQUE D'IMAGE

CONCLUSION

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

En février 2017, le Conseil de Développement Nord Isère (CDNI) a décidé de lancer, dans le cadre d'une autosaisine, un travail spécifique à propos du logement sur le territoire de la CAPI. Cette volonté a été annoncée officiellement à Jean PAPADOPULO, Président de la CAPI, lors de l'Assemblée Générale du Conseil de Développement, le 8 Février dernier.

Depuis, les réflexions du groupe de travail ont débuté. Une première réunion a eu lieu en présence de Michel RIVAL, Vice-Président en charge de la politique de l'habitat et de la cohésion sociale, et d'Audrey BERNARDIN, Directrice de la cohésion sociale à la CAPI. Cette rencontre avait pour but de présenter aux membres de la commission les principaux éléments du diagnostic en vue de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) et de réfléchir ensemble à la meilleure manière de travailler en commun.

Michel RIVAL a proposé que, dans un premier temps – étant donnés les délais particulièrement serrés –, le Conseil de Développement mène un premier travail sur la thématique de l'accession sociale, puisque c'est le sujet qui fait le plus débat au niveau des élus. Quand le PLH sera validé, il sera soumis à l'avis du Conseil de Développement. Enfin, quand il aura été voté et que sa mise en place débutera, le groupe de travail trouvera un sujet pour mener une réflexion à plus long terme.

Cette note a donc pour objet de proposer à tous une lecture commune sur la question de l'accession sociale en s'interrogeant sur ses spécificités, ses avantages et les risques qui y sont liés, tout en insistant sur le manque d'information autour de ce qui est l'une des composantes du parcours résidentiel.

Qu'est-ce que l'accession sociale ?

Deux types d'accession sociale différents

L'accession sociale est l'une des nombreuses manières pour un foyer de devenir propriétaire de son logement. Elle s'adresse plus particulièrement aux foyers à revenus modestes, même si, comme nous le verrons par la suite, 64% de la population française peut y avoir droit. Profitant d'aides de l'Etat et des collectivités, ces logements ouverts à l'accession sociale proposent des prix inférieurs à ceux du marché, tout en garantissant une qualité de construction/rénovation égale à un logement en accession libre.

Il est important ici de distinguer deux types d'accession sociale. Le premier concerne des logements qui se trouvent dans des programmes neufs et dont les propriétaires peuvent bénéficier du PSLA (Prêt Social Location Accession). Le deuxième concerne la cession de patrimoine des bailleurs sociaux qui, chaque année, mettent en vente une partie de leurs logements loués. Il ne s'agit pas ici de ventes massives mais plutôt de quelques unités qui permettent une mixité sociale puisque, dans ces groupes, propriétaires et locataires cohabitent.

LES SPÉCIFICITÉS DE L'ACCESSION SOCIALE

L'accession sociale à la propriété a donc l'avantage d'offrir la possibilité d'acquérir un logement pour des foyers qui ne le pourraient pas dans le circuit classique mais également de libérer mécaniquement certains logements sociaux pour d'autres familles désireuses de devenir locataires. De plus, l'ensemble des organismes de logements sociaux mènent un vrai travail d'accompagnement et de sécurisation auprès des nouveaux acheteurs, notamment avec une aide dans les démarches (évaluation du coût des travaux, obtention d'un prêt bancaire), des garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie mais aussi avec la mise en place de syndics solidaires qui permettent de pérenniser les missions premières du bailleur social.

Les avantages apportés par le PSLA

Ce système ne peut s'adresser à tous mais bien à des ménages sous plafonds de ressources (barème revu chaque année, en fonction de zones géographiques) qui achètent un logement neuf, dans une opération qui est éligible à ces financements. Ce PSLA se base sur un système de location-accession puisque durant une période dont la durée peut aller de un à quatre ans, l'accédant occupe un logement en s'acquittant d'une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne. A l'issue de cette phase, le ménage a alors la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété à un prix fixé dans le contrat de départ minoré d'au moins 1% pour chaque année passée.

Le prêt PSLA permet en outre de bénéficier de nombreux avantages, comme un taux de TVA réduit à 5,5%, de l'exonération de la taxe foncière pendant quinze ans, de frais de notaires réduits et ouvre à la possibilité de cumuler avec d'autres aides comme les Prêts à Taux Zéro par exemple.

Les particularités de la vente du patrimoine HLM

Lorsqu'un bailleur social décide de mettre une partie de son patrimoine en vente pour de l'accession sociale (selon des critères bien définis), les logements sont proposés en priorité à l'ensemble des locataires du parc du bailleur pendant deux mois, avec, la plupart du temps, des conditions tarifaires privilégiés. A l'issue de cette période, le logement est ouvert à la vente à toute personne intéressée, quel que soit son niveau de revenu. Une seule condition est demandée : que l'acquéreur n'ait pas déjà acquis un logement de la même façon. Les contrats de maintenance des équipements individuels (chaudière, VMC…) sont arrêtés dès que l'acte authentique est signé par les différentes parties. Il est aussi important de noter que le locataire qui ne souhaite pas devenir propriétaire a le droit de rester dans son logement selon les mêmes conditions, le bail n'étant pas remis en cause.

Quels avantages et quels inconvénients ?

Quels avantages ?

Pour une partie de la population, l'accession sociale à la propriété représente l'unique chance de pouvoir être propriétaire, soit parce que ces ménages n'ont pas d'apport, soit parce qu'ils sont trop âgés pour qu'une banque leur offre un prêt raisonnable. De plus, c'est également une opportunité pour certains foyers de ne pas « gaspiller » pendant des années son argent dans un loyer afin d'être en capacité de faire un deuxième bond plus tard dans la vie.

De plus, un locataire qui devient propriétaire change de statut et de vision de l'état de son lieu d'habitation. Il a en effet une conscience nouvelle de l'entretien des parties communes, ce qui a également son importance par rapport aux habitants qui sont encore locataires. Des dynamiques positives à l'échelle d'un bâtiment ou même d'un quartier peuvent alors naître, permettant de faire changer le statut de certaines résidences. Cela demande évidemment un travail d'accompagnement sur le terrain afin que des tensions inévitables ne se fassent jour.

Quels écueils possibles ?

A priori, il semble que l'accession sociale n'ait que des avantages. Il n'y a en effet pas plus de prises de risques pour le bailleur social ou pour les banques que dans le cas d'une acquisition dans le parc classique. L'un des problèmes principaux pourrait être la mise en vente de logements dans des copropriétés dégradées dans le cas de la vente du patrimoine. En effet, cela pourrait mettre les futurs propriétaires en difficulté face à des travaux dans les parties communes, décidés peu de temps après leur acquisition. Les bailleurs sociaux font donc très attention lors de la commercialisation à ce que les copropriétés soient en bon état. Enfin, la faiblesse de l'offre qui découle de tous ces avantages, rend ces produits particulièrement rares.

Sur le maintien des jeunes ménages, une question à double tranchant

L'accession sociale permet l'accès à la propriété à des ménages jeunes. Pour certaines communes, où le fait de garder ces populations est extrêmement important, il peut donc s'agir d'un levier qui ouvre la possibilité à des populations qui n'auraient pas pu rester de s'installer et ainsi de maintenir une vie de village ou de quartier. Mais, à plus long terme, il faut aussi voir que ces ménages qui s'installent vont vieillir, ce qui aura un impact sur la vie de la commune.

Ainsi, pour garder par exemple une école avec différents niveaux, il semble plus intéressant de proposer dans la commune des logements en location où le turnover pourra être plus important et permettre un renouvellement dans l'âge des enfants. Ainsi, le principe de l'accession sociale à la propriété est à la fois un atout mais aussi un inconvénient. Il est donc nécessaire de bien analyser ses effets à long terme.

UNE PROBLÉMATIQUE D'IMAGE

LES CRAINTES DES COMMUNES

Une des premières appréhensions des communes est que le bailleur se dessaisisse de programmes entiers et que ceux-ci soient en quelque sorte « laissés à l'abandon ». Il faut ici rappeler que, dans le cas de la vente de patrimoine, les volumes sont très peu importants et, de plus, les bailleurs sociaux mettent en place un vrai système d'accompagnement auprès des nouveaux propriétaires. De plus, cette vente ne peut se faire sans l'accord du Préfet, après consultation du maire de la commune concernée. C'est donc une réflexion qui doit nécessairement être menée avec de nombreux partenaires et qui s'inscrit dans des objectifs fixés en commun de mixité sociale et de transformation de certains espaces

Un autre problème souvent soulevé est celui de la spéculation, avec la peur d'acheteurs qui remettraient tout de suite en location leur logement ou qui les revendraient juste après leur achat. C'est pourquoi des clauses anti-spéculatives, restreignant la revente et la location s'appliquent presque toujours, souvent durant les cinq ans suivant la revente.

Enfin, le fait que les logements qui ont fait l'objet d'une vente ne comptent plus dans les 20% de logements sociaux obligatoires de la loi SRU peut être un souci pour certaines communes qui ont des problèmes à atteindre ce seuil. Pour répondre à cette problématique, les bailleurs sociaux prennent garde à ne pas ouvrir de vente de logements sociaux sur des communes qui n'atteignent pas leur pourcentage de logements sociaux.

Une image qui tend à évoluer

Dans sa globalité, le logement social a plutôt une image dégradée dans la population. En effet, pour beaucoup, le logement social signifie les grandes barres de HLM ou encore des quartiers où les difficultés sont nombreuses. Il s'agit là d'une image assez ancienne, mais qui reste gravée dans les mémoires. Pourtant, aujourd'hui, de nombreux programmes de logements sociaux qui sortent de terre sont de très bonne qualité, de sorte que la plupart des acheteurs n'a pas forcément conscience du type de logements dont il s'agit. De plus, la loi obligeant chaque commune à disposer d'au moins 20% de logements sociaux a fait l'objet de nombreux débats et a connu un certain écho dans la population.

Il est évident que l'image des logements sociaux ne pourra pas changer du tout au tout mais, en procédant par étapes, certains quartiers peuvent sortir d'une situation dégradée aux yeux du plus grand nombre et ainsi redevenir des territoires attirants pour tout type de population. L'accession sociale à la propriété peut être considérée comme une première étape de cette évolution sur le temps long.

Un réel manque d'information

Si l'on prend les critères actuels de possibilité d'avoir accès aux logements sociaux, 64% de la population française pourrait être éligible. De plus, pour ce qui est des ventes du patrimoine des bailleurs sociaux, après les deux mois réservés aux locataires, la vente est ouverte à toute personne, quelque soit son niveau de revenus. Pourtant, il semble que les demandes ne soient pas aussi nombreuses. Cela vient sans doute de certaines craintes, comme évoquées plus haut, mais aussi d'un manque d'information, notamment à destination des potentiels acheteurs. Très peu ont l'idée de se tourner vers un bailleur social alors qu'ils souhaitent accéder à la propriété.

CONCLUSION

Par cette note, le Conseil de Développement rappelle l'importance de l'accession sociale pour un territoire comme la CAPI, notamment parce qu'il permet à une part importante de la population d'accéder à la propriété, alors que ça n'aurait pas été possible sinon. Les membres du Conseil de Développement se tiennent prêts à aller plus loin, notamment en rencontrant les élus qui le souhaitent afin de présenter, à travers des photos et des témoignages, l'intérêt que l'accession sociale peut avoir pour le territoire.

La commission logement attend maintenant le Plan Local de l'Habitat afin de pouvoir donner son avis sur le projet dans sa globalité.

TABLE DES MATIÈRES

3 INTRODUCTION

4 QU'EST-CE QUE L'ACCESSION SOCIALE ?

4 DEUX TYPES D'ACCESSION SOCIALE DIFFÉRENTS

5 LES SPÉCIFICITÉS DE L'ACCESSION SOCIALE

6 QUELS AVANTAGES ET QUELS INCONVÉNIENTS ?

6 QUELS AVANTAGES ?

7 QUELS ÉCUEILS POSSIBLES ?

7 SUR LE MAINTIEN DES JEUNES MÉNAGES, UNE QUESTION À DOUBLE TRANCHANT

8 UNE PROBLÉMATIQUE D'IMAGE

8 LES CRAINTES DES COMMUNES

9 UNE IMAGE QUI TEND À ÉVOLUER

9 UN RÉEL MANQUE D'INFORMATION

10 CONCLUSION

11 TABLE DES MATIÈRES

ONT PARTICIPÉ À CE TRAVAIL :

Didier ABATTU / André BELLIER / Jean-Jacques BOCHARD / Régis BOINAY / Christian BONNAIRE / Pierre-Olivier BOYER / Christophe DEL MASTRO / Marie DURIEUX GARCIA / Caroline GINGLINGER-POYARD / Jean-Paul PRUDHOMME / Jean-Pierre VAN OMMEREN / Pascal VILLEBROD

CAPI
Communauté
d'Agglomération
Porte de l'Isère

17 avenue du Bourg - BP 90592
38081 L'Isle d'Abeau Cedex

Tél : 04 74 27 28 00
Fax : 04 74 27 69 00
Email : capi@capi38.fr
www.capi-agglo.fr