



Bilan Triennal
2010 / 2011 / 2012

Programme local de l'habitat



CAPI
L'AGGLO

www.capi-agglo.fr

SOMMAIRE

> Edito	4
> Préambule	5
> Bilan de la construction pour les trois premières années du PLH et mise en perspective	6
Le rythme des autorisations s'est accéléré sur les trois premières années du PLH	6
Un taux d'avancement très variable selon les groupes de communes et d'une commune à l'autre	11
Environ 200 sites de projets pour plus de 7 000 logements en potentiel à l'horizon 2021 (fin du PLH2)	12
AXE 1 > CRÉER LES CONDITIONS DE RÉUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH : METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION	16
ACTION N°1 : l'action foncière comme préalable	18
ACTION N°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée »	24
ACTION N°2b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés	32
ACTION N°3 : l'articulation entre habitat, aménagement et développement durable	38
AXE 2 > VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS	42
ACTION N°4 : l'intervention sur le parc privé ancien	44
ACTION N°5 : l'amélioration du parc social existant	49



AXE 3 > APPORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS	52
ACTION N°6a et 6b : le logement des personnes âgées « permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant mais proposer une offre nouvelle adaptée attractive »	54
ACTION N°7 : le logement des personnes handicapées	56
ACTION N°8 : le logement des jeunes	58
ACTION N°9 : les besoins des ménages en précarité et en rupture	62
ACTION N°10 : l'accueil des gens du voyage	70
AXE 4 > ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	72
ACTIONS N°11a et b : une méthode pour atteindre les objectifs du PLH : promouvoir le partenariat et mettre en place le dispositif de suivi et d'évaluation	74
> Pour conclure	76
Un engagement financier soutenu	75
> Glossaire	86

> ÉDITO

Le Plan Local de l'Habitat est un des tous premiers documents stratégiques votés par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère lors de sa constitution.

Cela a dénoté à la fois la préoccupation des élus de répondre aux besoins des populations de ce territoire, mais également de maîtriser « l'héritage » de la « Ville-Nouvelle » avec des taux très élevés de logements sociaux notamment dans deux communes où se sont développés les programmes de l'Opération d'Intérêt National.

Au bout de trois ans, ce bilan intermédiaire permet à la fois de valider les actions menées dans le cadre du PLH et de vérifier la capacité à terminer la seconde partie de ce plan.

Quatre constats pourront être vérifiés dans les différents tableaux présentés :

- Malgré les difficultés nationales liées au marché immobilier et certains retards opérationnels, l'effort de programmation est monté en puissance ces trois dernières années, y compris dans le logement social, se rapprochant ainsi de très près des objectifs théoriques du PLH.

- Les difficultés de commercialisation retardent les sorties de terre notamment du fait de programmes qui dépassent les capacités des accédants du Nord-Isère, tout particulièrement dans deux communes de l'ex « Ville-Nouvelle ».

- La politique volontariste du Grand Lyon de reconquête de son agglomération peut se ressentir même si les accédants de la ville centre et surtout de la première couronne sont bien présents sur le marché du territoire avec des capacités financières supérieures à celles des habitants du Nord-Isère. Ils ont tendance à entraîner les prix à la hausse.

- Les résultats constatés dans les différentes communes sont en cohérence avec les orientations du SCOT Nord-Isère, l'essentiel du développement s'étant fait dans la partie la plus urbaine du territoire, « la vallée urbaine ».

Enfin, poursuivant les orientations définies par les élus dès le départ, on pourra constater que la volonté de partir des besoins de la population en associant logement et hébergement, à travers le fonctionnement de la Commission Sociale du CLH et de la COHNI porte ses fruits au vu du faible

nombre de recours Droit Au Logement Opposable (DALO).

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce bilan et restons à votre écoute pour toute remarque ou suggestion.

**Le Vice-président
Habitat CAPI
Maire de Nivolas-Vermelle**

**La Vice-présidente
Habitat CAPI
1^{ère} Adjointe à la Mairie
de Villefontaine**



PRÉAMBULE

Par délibération du conseil communautaire du 16 mars 2010, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) adoptait son Programme Local de l'habitat (PLH).

Ce PLH fixe pour les six années 2010-2015 un programme de 11 actions destinées à poursuivre l'amélioration des conditions de logements de la population de l'agglomération.

Par la loi MOLLE (mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009, **l'État demande d'établir un bilan triennal de réalisation du PLH. C'est l'objet du présent document.**

Ce bilan à mi-parcours permet ainsi d'appréhender les effets de la politique mise en œuvre dans l'agglomération au cours des trois années 2010-2012. Il précise en outre les suites engagées ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période triennale. Il consolide ainsi les bilans annuels produits par la CAPI, conformément à l'obligation définie dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles suivants :

- L302-3 : « l'établissement de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local

de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique »

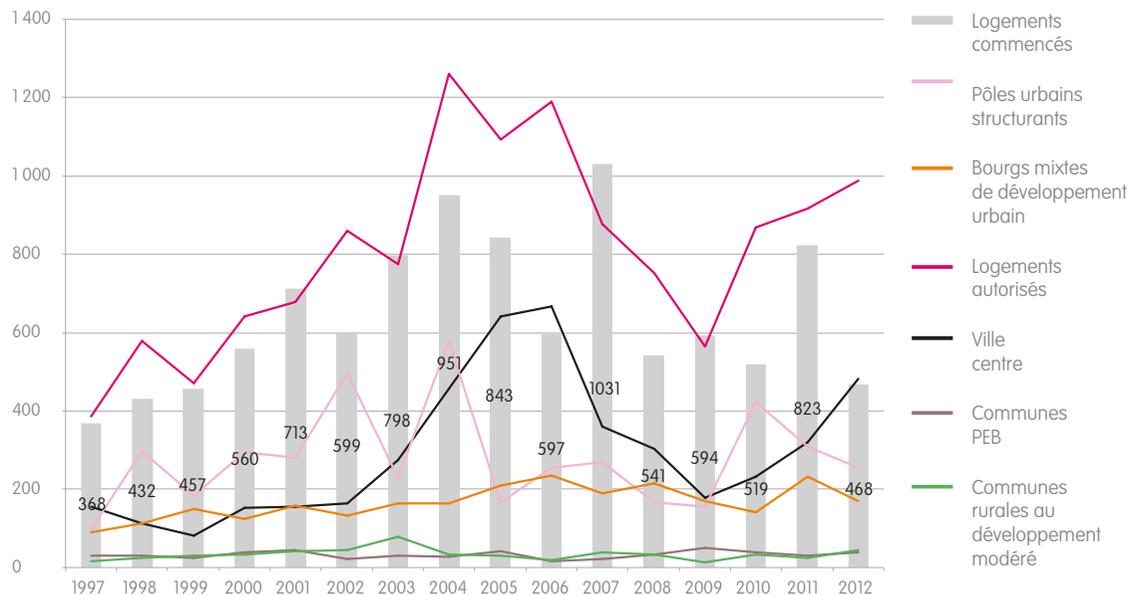
- R 302-13 : « l'établissement de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de la réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique, ou démographique.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements de public de coopération intercommunal ainsi qu'au préfet et sont tenus à disposition du public... ».

Au-delà des obligations légales, la CAPI a démontré sa volonté de rendre compte et de partager aux partenaires, acteurs et population de l'avancement et des résultats de sa politique en faveur de l'habitat.

➤ BILAN DE LA CONSTRUCTION POUR LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES DU PLH ET MISE EN PERSPECTIVE

Le rythme des autorisations s'est accéléré sur les trois premières années du PLH



EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 1997 ET 2012*

**868 logements autorisés en 2010,
916 en 2011 et 987 en 2012.**

En moyenne sur les 3 ans du PLH, 924 logements ont donc été autorisés, proche de l'objectif PLH de 1 000 logements par an. Il faut rappeler que cet objectif était très ambitieux pour ce territoire qui avait déjà fortement répondu aux besoins de se loger des ménages issus notamment de la grande agglomération lyonnaise. Il entrainait en outre dans le contrat de développement signé avec l'Etat, lequel prendra fin en 2013. Au-delà de l'objectif global de production, le PLH a priorisé le développement de logements de manière à consolider une armature urbaine constituée en cinq groupes de communes (cf. tableau page suivante).

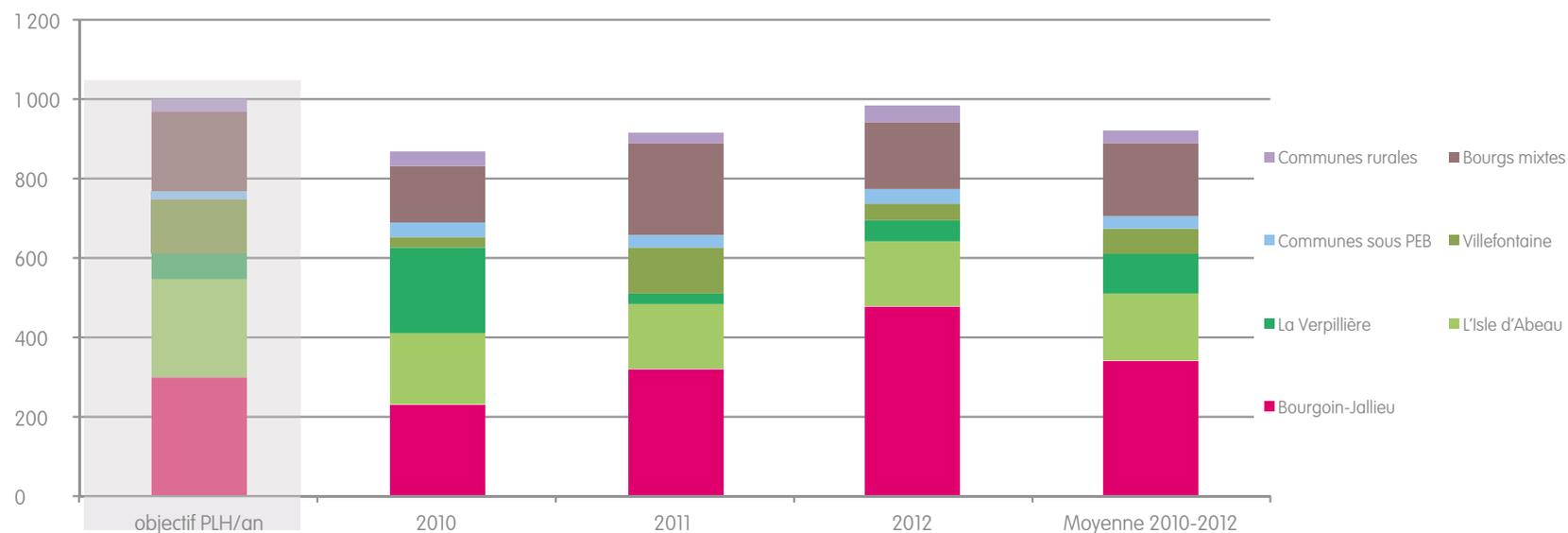
* Source : Droits de Cités + données communes

LES COMMUNES DE LA CAPI	LOGEMENTS AUTORISÉS					LOGEMENTS COMMENCÉS				
	2010	2011	2012	moyenne annuelle 2010-12	Objectif PLH / an	2010	2011	2012	moyenne annuelle 2010-12	Objectif PLH / an
BOURGOIN-JALLIEU	232	320	481	344	300	52	458	191	234	300
VILLE CENTRE	232	320	481	344	300	52	458	191	234	300
L'ISLE D'ABEAU	181	164	160	168	250	52	161	40	84	250
LA VERPILLIÈRE	214	28	54	99	58	55	179	31	88	58
VILLEFONTAINE	27	116	41	61	142	24	58	23	35	142
PÔLES URBAINS STRUCTURANTS	422	308	255	328	450	131	398	94	208	450
SATOLAS ET BONCE	23	17	15	18	10	20	29	9	19	10
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	15	14	23	17	10	18	57	9	28	10
COMMUNES SOUS PEB	38	31	38	36	20	38	86	18	47	20
DOMARIN	2	6	28	12	18	41	7	12	20	18
FOUR	49	54	15	39	25	5	63	32	33	25
MAUBEC	13	12	11	12	17	15	15	2	11	17
MEYRIÉ	0	8	10	6	8	1	1	8	3	8
NIVOLAS VERMELLE	2	10	21	11	25	26	14	7	16	25
RUY-MONTCEAU	34	38	20	31	40	42	37	16	32	40
SAINT ALBAN DE ROCHE	7	17	8	11	12	3	6	19	9	12
SAINT-SAVIN	28	74	19	40	25	39	57	42	46	25
VAULX-MILIEU	7	13	37	19	30	3	10	7	7	30
BOURGS MIXTES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	142	232	169	181	200	175	210	145	177	200
BADINIÈRES	14	3	17	11	7	6	5	8	6	7
CHÈZENEUVE	6	6	6	6	3	0	7	3	3	3
CRACHIER	3	4	2	3	3	2	4	0	2	3
ECLOSE	4	2	1	2	6	0	2	0	1	6
LES EPARRES	0	4	4	3	6	0	0	0	0	6
SÉRÉZIN DE LA TOUR	7	6	14	9	7	3	9	9	7	7
COMMUNES RURALES AU DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	34	25	44	34	30	11	27	20	19	30
TOTAL CAPI	868	916	987	924	1 000	407	1 179	468	685	1 000

BILAN DES LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS ENTRE 2010 ET 2012*

* Source : CAPI, Droits de Cités + données des communes

➤ BILAN DE LA CONSTRUCTION POUR LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES DU PLH ET MISE EN PERSPECTIVE



NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR AN*

On note la montée en charge de la production dans le temps, l'objectif des 1 000 logements est quasiment atteint en 2012.

Cette progression du rythme est portée essentiellement par Bourgoin-Jallieu, qui met

en œuvre d'importants projets d'aménagement et qui est portée par une attractivité urbaine sur lesquels les promoteurs ont pu s'appuyer.

En outre, ces développements plus urbains ont profité des dispositifs de défiscalisation qui ont rendu possible la commercialisation des

programmes engagés. Avec la fin du Scellier et le plafonnement des niches fiscales, les perspectives sont moins évidentes.

En outre, on arrive au terme de l'engagement opérationnel des ZAC de l'EPANI (exemple de Four).

* Source : CAPI, Droits de Cités + données des communes

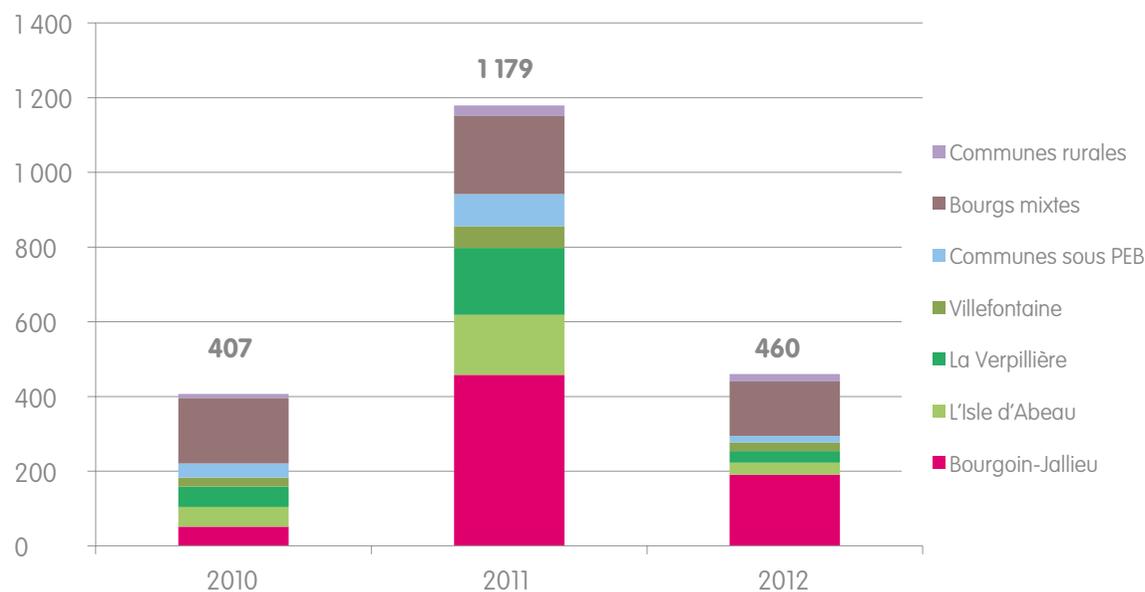
L'engagement des projets pose question : ¼ des autorisés ne sont pas (encore) commencés

On note une différence importante entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés. En moyenne sur les trois années, seulement 685 logements par an ont été commencés. Environ 25% des logements autorisés ne sont pas mis en chantier ensuite : projets abandonnés, recours....

Il en résulte des phénomènes d'à-coups de production qu'il faut surveiller pour ne pas risquer une mise en tension du marché.

Dans cet écart, plusieurs phénomènes à lire :

- Les logements commencés résultent des autorisations d'une à deux années antérieures. En 2009, seulement 564 logements étaient autorisés ;
- Le contexte immobilier a changé : première période de crise immobilière grave et fin du plan de cohésion sociale ;
- Les évolutions des régimes de défiscalisation : l'année 2012 est incertaine quant à la possibilité de commercialisation ;
- Le contexte de crise économique pèse sur les décisions d'achat immobilier ;
- On note aussi un allongement des phases opérationnelles : constitution des dossiers de permis, contraintes, recours sur les permis.



NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR AN*

* Source : CAPI, Droits de Cités + données des communes

**➤ BILAN DE LA CONSTRUCTION
POUR LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES DU PLH ET MISE EN PERSPECTIVE**

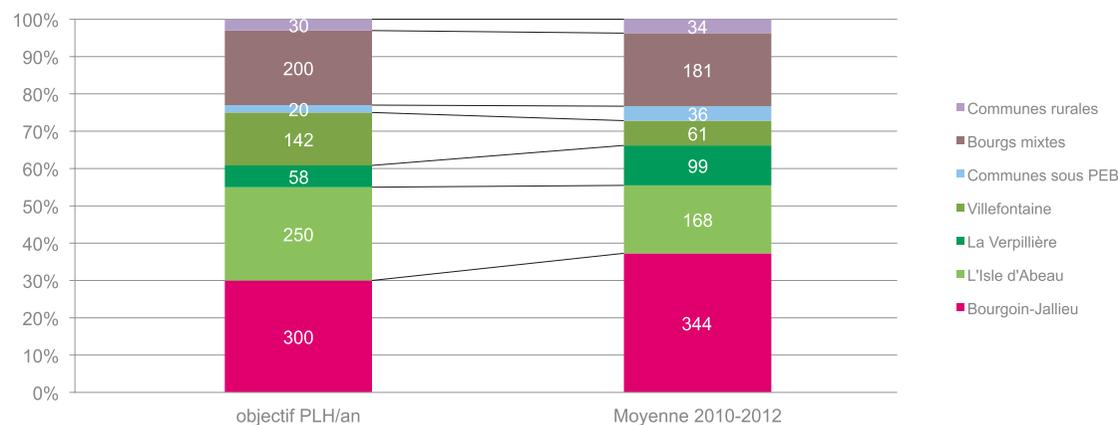
LES COMMUNES DE LA CAPI	TOTAL AUTORISÉS 2010-2012	OBJECTIF PLH 6 ANS	TAUX DE REALISATION A MI-PARCOURS
BOURGOIN-JALLIEU	1 033	1 800	57%
L'ISLE D'ABEAU	505	1 500	34%
LA VERPILLIÈRE	296	350	85%
VILLEFONTAINE	184	850	22%
PÔLES URBAINS STRUCTURANTS	2 018	4 500	45%
SATOLAS ET BONCE	55	60	92%
SAIN-QUENTIN-FALLAVIER	52	60	87%
COMMUNES SOUS PEB	107	120	89%
DOMARIN	36	110	33%
FOUR	118	150	79%
MAUBEC	36	100	36%
MEYRIÉ	18	50	36%
NIVOLAS-VERMELLE	33	150	22%
RUY-MONTCEAU	92	240	38%
SAINT ALBAN DE ROCHE	32	70	46%
SAINT-SAVIN	121	150	81%
VAULX-MILIEU	57	180	32%
BOURGS MIXTES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	543	1 200	45%
BADINIÈRES	34	40	85%
CHÈZENEUVE	18	15	120%
CRACHIER	9	15	60%
ECLOSE	7	35	20%
LES EPARRES	8	35	23%
SÉRÉZIN DE LA TOUR	27	40	68%
COMMUNES RURALES AU DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	103	180	57%
TOTAL CAPI	2 771	6 000	46%

Un taux d'avancement très variable selon les groupes de communes et d'une commune à l'autre

Avec 2 771 logements autorisés, on est à 46% des objectifs du PLH contre 50% attendu à mi-parcours. Compte tenu des objectifs fixés à un niveau élevé pour le territoire, qui produisait en moyenne moins de 800 logements par an antérieurement, le résultat doit donc être relativisé.

Bourgoin-Jallieu affiche un taux de réalisation de 57% et se trouve donc en avance de production. C'est le cas également du groupe des communes rurales, qui connaissent un rythme plus régulier de mise en marché, par détachement de parcelles ou de petits lotissements.

Le groupe des pôles urbains structurants dépasse à peine le 1/3 de ses objectifs, lesquels sont portés en particulier par La Verpillière. En effet, les capacités de développement de Villefontaine concernent pour l'instant le cœur de ville et l'engagement opérationnel lié au programme ANRU a été reporté dans le temps. Pour L'Isle d'Abeau, c'est l'effort de mixité qui est complexe à mettre en œuvre. Pour les deux communes dites de la ville nouvelle, affichant



COMPARAISON DE LA VENTILATION PAR PROFIL DE COMMUNE DES OBJECTIFS ET DES LOGEMENTS AUTORISÉS SUR LES 3 ANS*

une part de logements sociaux prédominante, il s'agit de rétablir un équilibre en faveur de l'offre privée... qui peine à commercialiser des logements en accession dans le contexte urbain et social de ces villes. Si l'on ne peut douter que cela sera possible à terme, le contexte actuel n'y est pas favorable.

Les bourgs mixtes sont dans la moyenne intercommunale, avec des résultats d'ailleurs contrastés d'une commune à l'autre.

Les communes de Four, Ruy-Montceau et Saint-Savin ont contribué particulièrement à s'approcher de l'objectif.

Les communes soumises au Plan d'Exposition au Bruit ont presque déjà réalisé leurs objectifs du PLH. Malgré les contraintes du PEB, elles sont attractives au plan résidentiel du fait de la proximité aéroportuaire. Mais les perspectives s'amenuiseront à l'avenir.

* Source : CAPI, Droits de Cités + données des communes

➤ BILAN DE LA CONSTRUCTION
POUR LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES DU PLH ET MISE EN PERSPECTIVE

Environ 200 sites de projets pour plus de 7 000 logement en potentiel à l'horizon 2021 (fin du PLH2)*

GROUPE DE COMMUNES	COMMUNES	2013-2015	2016-2018	2019-2021	INCERTAIN	TOTAL GENERAL
VILLE-CENTRE	BOURGOIN-JALLIEU	1 531	447	973	220	3 171
PÔLES URBAINS STRUCTURANTS	L'ISLE D'ABEAU	508	170	665	260	1 603
	LA VERPILLIÈRE	118	286	300		704
	VILLEFONTAINE	444	151	177	226	998
COMMUNES SOUS PEB	SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	31				31
	SATOLAS ET BONCE				25	25
BOURGS MIXTES	DOMARIN	76				76
	FOUR	21				21
	MAUBEC	52				52
	MEYRIÉ	23			15	38
	NIVOLAS-VERMELLE	82	24		60	166
	RUY-MONTCEAU	56	29			85
	SAINT ALBAN DE ROCHE	84	25	35		144
	SAINT-SAVIN	103			6	109
VAULX-MILIEU	183		0		183	
COMMUNES RURALES	BADINIÈRES	45	11			56
	CHÈZENEUVE	10	0			10
	CRACHIER	9				9
	ECLOSE	2	24		24	50
	LES EPARRES				64	64
	SÉRÉZIN DE LA TOUR	37			0	37
NOUVELLES COMMUNES RURALES	CHATEAUVILAIN	10				10
	SUCCIEU	3	12	15		30
TOTAL GENERAL		3 428	1 179	2 165	900	7 672

* Source : entretiens avec les communes de juillet à octobre 2013

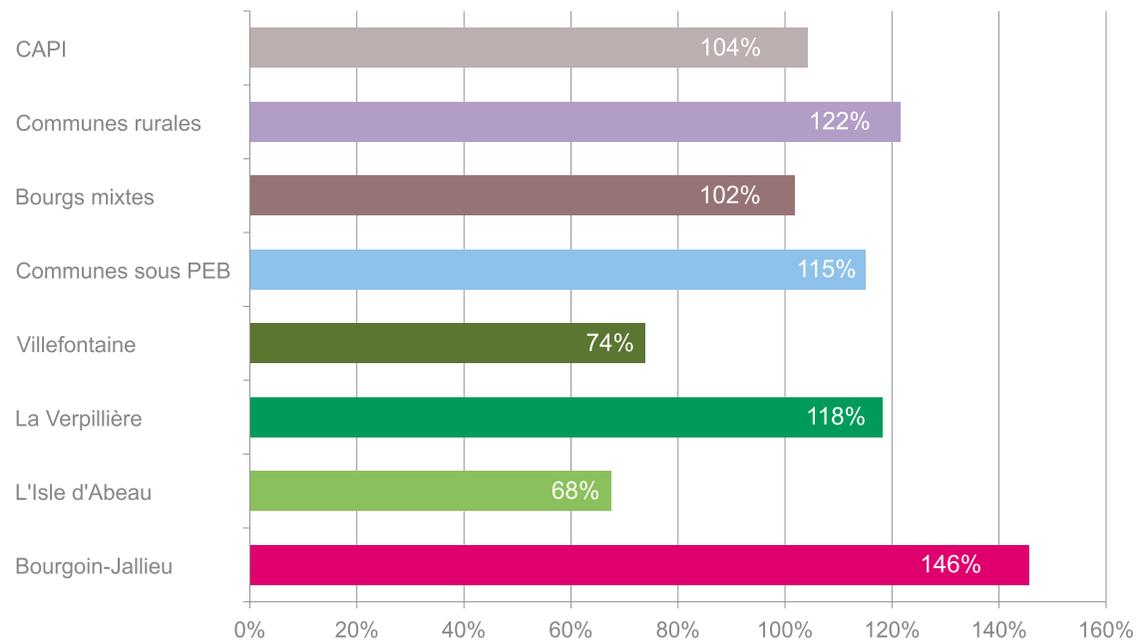


En volume, l'objectif ambitieux du PLH pourrait être atteint au regard des intentions des communes, revalidées à l'occasion de ce bilan triennal.

Toutefois, il faudra que les intentions et les projets s'engagent effectivement. Or les marges de manœuvres ne sont pas considérables eu égard au contexte socio-économique et des marchés de l'habitat.

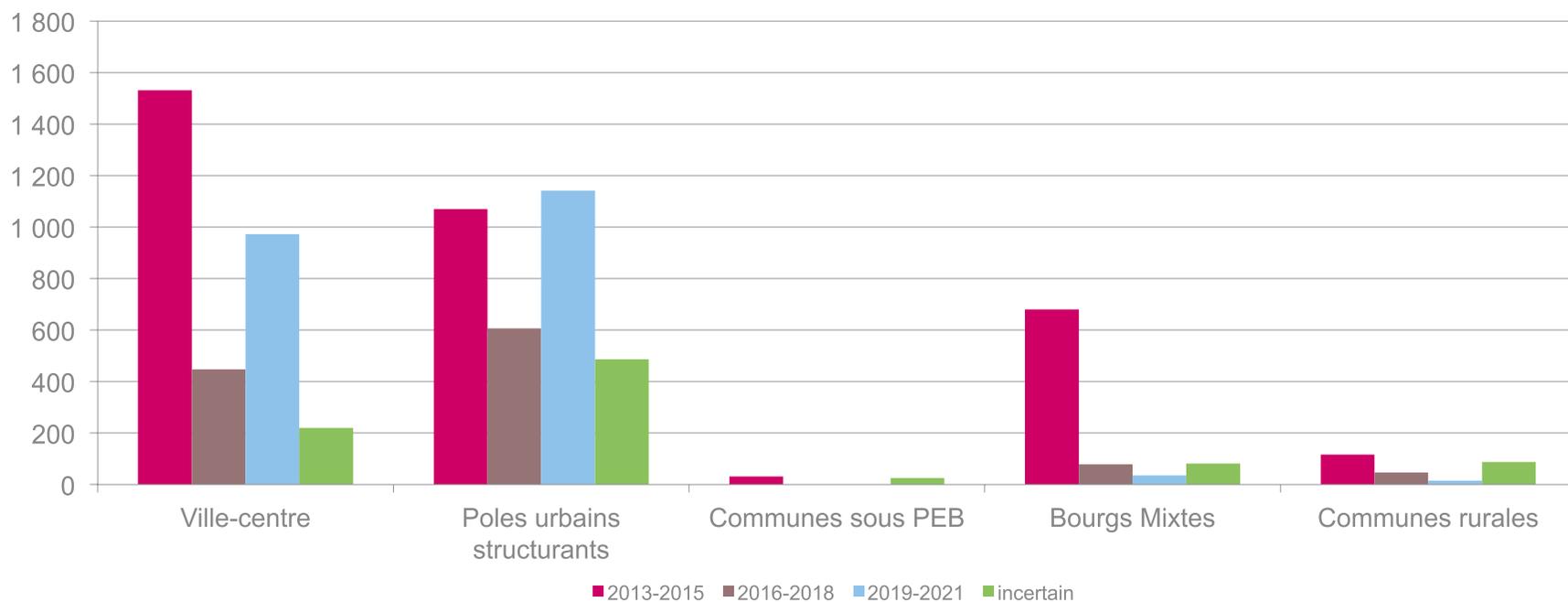
Les promoteurs privés ont fait état d'un réel tassement de la demande et donc, rapidement, de l'offre mise en marché.

Les perspectives affichées de Bourgoin-Jallieu compenseraient sur la durée de ce PLH le défaut de production de Villefontaine et L'Isle d'Abeau.



TAUX DE RÉALISATION ATTENDU À LA FIN DU PLH 2010-2015

**➤ BILAN DE LA CONSTRUCTION
POUR LES TROIS PREMIÈRES ANNÉES DU PLH ET MISE EN PERSPECTIVE**



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DES LOGEMENTS SELON LE PROFIL DES COMMUNES ET LES PÉRIODES TRIENNALES

La projection de l'offre à venir indique également que le prochain PLH qui sera mis en œuvre de 2016 à 2021 pourra s'appuyer sur un ensemble de potentiels fonciers significatifs,

en particulier à Bourgoin-Jallieu et les pôles urbains structurants.

Pour les bourgs mixtes et les communes rurales, les perspectives sont plus minces, de par le

mode de production des logements mais aussi probablement, par les effets de l'application du SCoT, qui vise de fait à limiter l'extension urbaine de ces communes.





➤ AXE 1

**CREER LES CONDITIONS
DE REUSSITE DES OBJECTIFS
DU PLH : METTRE EN ŒUVRE
LA PROGRAMMATION**

ACTION N°1 : l'action foncière comme préalable

Le rappel des objectifs initiaux

- 1► Se mettre en position de mieux connaître le marché foncier et immobilier
- 2► S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH.
- 3► Participer à l'élaboration d'une stratégie foncière afin d'éclairer les priorités d'intervention de l'EPORA dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- L'accompagnement à l'évolution des outils garant des questions foncières historiques : Epora, SARA...
- Un SCoT approuvé
- La connexion à l'observatoire foncier départemental
- La connaissance du marché immobilier et de ses évolutions grâce aux bilans annuels et aux outils d'observation

La question de la maîtrise du foncier n'est pas seulement quantitative mais doit aussi permettre de maîtriser davantage la programmation et la capacité à tenir les objectifs de mixité sociale avec un coût de foncier maîtrisé.

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012 STRUCTURATION DE LA DIRECTION AMÉNAGEMENT-URBANISME

L'année 2012 a vu la Direction de l'Aménagement-Urbanisme se structurer par l'arrivée d'une chargée de mission en urbanisme et d'une spécialiste en SIG/cartographie. Ces recrutements ont notamment permis d'améliorer le suivi des opérations d'aménagement de compétence communautaire en lien avec la société publique locale d'aménagement SARA (Société d'aménagement du Rhône aux Alpes). Elle a en charge 18 ZAC et 3 ZAE. L'engagement porte également sur le lancement du schéma d'aménagement de la CAPI et sur la définition d'une stratégie foncière adaptée.

TRANSFERT DES 18 ZAC DE L'EPANI À LA CAPI

Dans le cadre de sa mission pour le développement de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, l'Établissement Public d'Aménagement Nord-Isère (EPANI) a réalisé des opérations d'aménagement sous la forme de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). La cessation d'activité de l'EPANI le 31 décembre 2011 a obligé le transfert de la maîtrise d'ouvrage des 14 ZAC en développement et des 4 ZAC en cours d'étude (Parc Technologique 2 Porte de l'Isère, Écoquartier de Champoulant, Parc des énergies renouvelables et gare de L'Isle d'Abeau) à la CAPI.

Durant l'année 2012, l'ensemble des procédures réglementaires se sont déroulées pour permettre le transfert de ces 18 ZAC de l'EPANI à la CAPI dans de bonnes conditions.

Parallèlement, les procédures visant à concéder à SARA l'aménagement et le développement de ces ZAC via des contrats de concession ont été menées tout au long de l'année 2012 (passation de 13 contrats de ZAC et 1 contrat de concession pour la ZAE du Vernay). Enfin, un protocole d'accord fixant les prix de cession des ZAC et des terrains urbanisables entre l'EPANI, la CAPI et l'EPORA a été finalisé.

CRÉATION DE LA SPLA SARA

Pour pallier la disparition de l'EPANI, la CAPI a décidé de créer une SPLA baptisée SARA (société d'Aménagement du Rhône aux Alpes). Créée en juin 2011, SARA est compétente pour réaliser toute opération d'aménagement sur le territoire de ses actionnaires : CAPI (75%), la Communauté de Communes des Collines du Nord-Dauphiné (CCCND)(10%) et 16 communes de la CAPI (15%).

SARA peut intervenir selon trois modes d'intervention en fonction des besoins des collectivités :

- La concession d'aménagement
- Le mandat de réalisation d'un ouvrage
- Les études pré-opérationnelles.

ADHÉSION À L'OBSERVATOIRE FONCIER PARTENARIAL DE L'ISÈRE (OFPI)

Coordonné par le Conseil Général de l'Isère, l'OFPI capitalise, traite et valorise un certain nombre de données pour les collectivités, afin de développer une base de connaissance commune sur les questions foncières.

L'OFPI publie chaque année des rapports techniques qui analysent le fonctionnement des marchés immobiliers et fonciers et des

Activité de SARA*

20 concessions d'aménagement

- 14 ZAC historiques transférées de l'EPANI,
- 4 nouvelles ZAC initiées par l'EPANI
- 1 ZAC pour le compte de la CCCND
- 1 opération hors ZAC confiée par Ruy-Montceau

15 mandats de réalisation

- 9 pour la CAPI
- 6 pour les communes

17 missions d'assistance au pilotage d'études préalables

- 4 pour la CAPI en vue de la création de nouvelles ZAC
- 2 pour la CCCND
- 11 pour les communes

Chiffres clés

7,8 M € c'est le coût des terrains urbanisables de l'État en ZAC
Près de **2 M €** c'est le coût de l'acquisition du bâtiment administratif du Bourg

* Source : SARA, ppt commission habitat du 2 février 2012

Les conventions signées avec EPORA*

- **Ruy-Montceau** / Friche Thévenet, rue de la Sablière
Partenaire : CAPI et commune
Convention opérationnelle signée en 2010
- **Maubec** / Site impression Saint-Jean
Partenaire : commune
Convention opérationnelle en 2011 et annulée en 2012 pour mésentente entre le propriétaire et l'EPF. Sortie opérationnelle prévue pour 2014 sans le soutien d'EPORA
- **Sérézín de la Tour** / Centre bourg
Partenaire : CAPI et commune
Convention opérationnelle signée en 2011
Démolition du terrain réalisée. En attente de trouver un opérateur.
- **Nivolas-Vermelle** / Centre bourg
Partenaire : CAPI et commune
Convention opérationnelle signée en 2012
- **Bourgoin-Jallieu**
Une étude de gisement a été réalisée en 2012 de manière bipartite commune/EPORA, dans le cadre de l'élaboration du PLU. Aucune suite opérationnelle n'a été donnée, à ce jour.

indicateurs statistiques et cartographiques, disponible sur un site internet réservé aux partenaires avec portail SIG. Les analyses concernent pour l'instant le foncier agricole et le foncier destiné à l'habitat, et l'activité économique à partir de 2013. L'adhésion à l'OFPI permet à la CAPI d'intégrer les analyses de bases et d'approfondir ensuite les potentiels de développement afin que les projets puissent se concrétiser.

TRAVAUX DE RECONVERSION DE SITE D'ACTIVITÉ AVEC L'EPORA ET PARTENAIRES FONCIERS

Suite au travail d'identification et de priorisation des sites des gisements fonciers de reconversion, réalisé en partenariat avec l'EPORA (Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), les travaux de reconversion se poursuivent.

En 2012, l'opération de réhabilitation de Ruy-Montceau a avancé en matière d'acquisition de biens (ex Boulangerie Thevenet) et l'opération sur la commune de Sérézín de la Tour pour l'aménagement de logements au centre du village a fait l'objet d'études pré-opérationnelles avec l'EPORA.

Enfin, une convention de veille foncière entre la CAPI et la commune de Nivolas-Vermelle a été finalisée afin de permettre aux collectivités de pouvoir maîtriser le foncier et de définir un futur projet d'aménagement. Par ailleurs, une réflexion territoriale s'engage avec l'EPORA sur la problématique du portage foncier à court moyen et long terme.



* Source : EPORA, site internet consulté septembre 2013

ETUDES DES GISEMENTS FONCIERS

Entre 2010 et 2012, le service habitat a été associé aux projets de huit communes : Chèzeneuve, Maubec, L'Isle d'Abeau, Ruy-Montceau, Saint Alban de Roche, Sérézin de la Tour, La Verpillière et Villefontaine.

Exemple de Ruy-Montceau : site de l'ancienne boulangerie Thévenet

Historique

En 2010 : le site de l'ancienne boulangerie Thévenet est prioritaire pour être porté par l'EPORA.

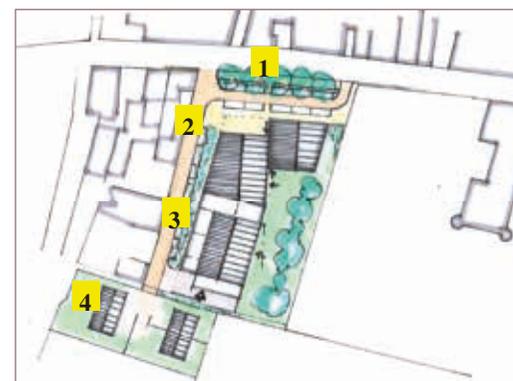
En 2011 : L'opportunité continue à se dessiner en intégrant plusieurs critères :

- Mixité fonctionnelle avec des logements (environ 25) et des commerces en rez-de-chaussée),
- Mixité sociale prévue avec une partie en accession privée, une en accession sociale et une dernière en logement locatif social,
- Mixité des bâtis avec du collectif (R+2) et de l'individuel.
- L'Agence d'urbanisme de Lyon a réalisé des simulations et estimatifs pour permettre l'équilibre financier de l'opération.
- En fin d'année 2011, EPORA a acquis le site de la boulangerie Thèvenet.

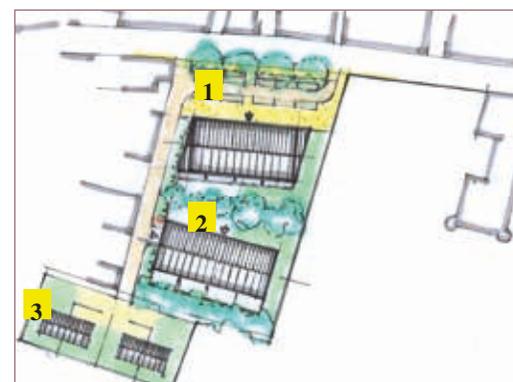
En 2012 : Les négociations pour l'acquisition des terrains restant ont continué.

Les terrains restent encore à acquérir avant de lancer la démolition et la dépollution des bâtiments existants dont le démarrage est prévu pour fin 2014.

La consultation auprès d'opérateurs est prévue pour l'année 2015.



Scénario 1 : composition urbain Nord-Sud, perpendiculairement à la rue Salière



Scénario 2 : composition urbaine Est-ouest, parallèlement à l'axe structurant de la commune, la rue de la Salière



Exemple de Nivolas-Vermelle

Historique

Convention d'étude et de veille foncière sur le centre-bourg

Le 25 octobre 2012, la CAPI, la commune de Nivolas-Vermelle et EPORA ont signé une convention tripartite d'étude et de veille foncière. Le périmètre est aujourd'hui arrêté sur l'emprise de l'usine Paillet, dont le déménagement vers une zone d'activité de la commune est envisageable. Ce tènement en centre bourg, d'une superficie de 0.5ha nécessite une veille particulière en cas de changement de destination et/ou de mutation. EPORA s'est donc engagé à conduire les études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel d'initiative publique, la définition du projet et ses conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

A ce jour, l'étude n'est pas réalisée.



Chiffres clés

- 3 sites en cours d'études avec l'EPORA entre 2010 et 2012
- 2 sites en cours d'études sans intervention de l'EPORA
- 3 conventions opérationnelles entre 2010 et 2012 dont 2 toujours actives
- 9 sites identifiés entre 2010 et 2012

Mise en perspective pour la seconde période triennale

La problématique foncière a plutôt progressé sur les trois dernières années, mettant à profit des évolutions de structures et s'appuyant sur un approfondissement des connaissances.

Les éléments de bilan prospectif confirment la nécessité d'investir davantage encore cette préoccupation qui est fondamentale pour se projeter dans l'avenir et réussir à tenir le pari de la mixité urbaine et sociale.

Cela doit passer par la validation d'un véritable programme d'action foncière, avec :

- LA POURSUITE DE LA DIMENSION DE « CONNAISSANCE », QUI SERA À ACTUALISER CHEMIN FAISANT
- L'ANTICIPATION SUR LES ANNÉES FUTURES : ALLONGEMENT DE L'HORIZON OPÉRATIONNEL, QUI N'EST PAS LE COURT TERME MAIS BIEN LE LONG TERME. L'APPUI SUR LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DURABLE EN COURS DE RÉFLEXION
- LA DÉFINITION D'UNE VÉRITABLE STRATÉGIE FONCIÈRE PRIORISÉE, BASÉE SUR LES CAPACITÉS DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET LES BESOINS : HIÉRARCHIE DES SITES SELON LES OUTILS MOBILISABLES (ACQUISITION, OUTILS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL, RÉSERVES LONG TERMES...). **IL S'AGIT DE DÉFINIR LE PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE DE LA CAPI, EN APPUI DE SES PROJETS D'HABITAT NOTAMMENT** (LES AUTRES SUJETS DE COMPÉTENCE DE LA CAPI POURRONT ÉGALEMENT ÊTRE PRIS EN COMPTE).



ACTION N°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée »

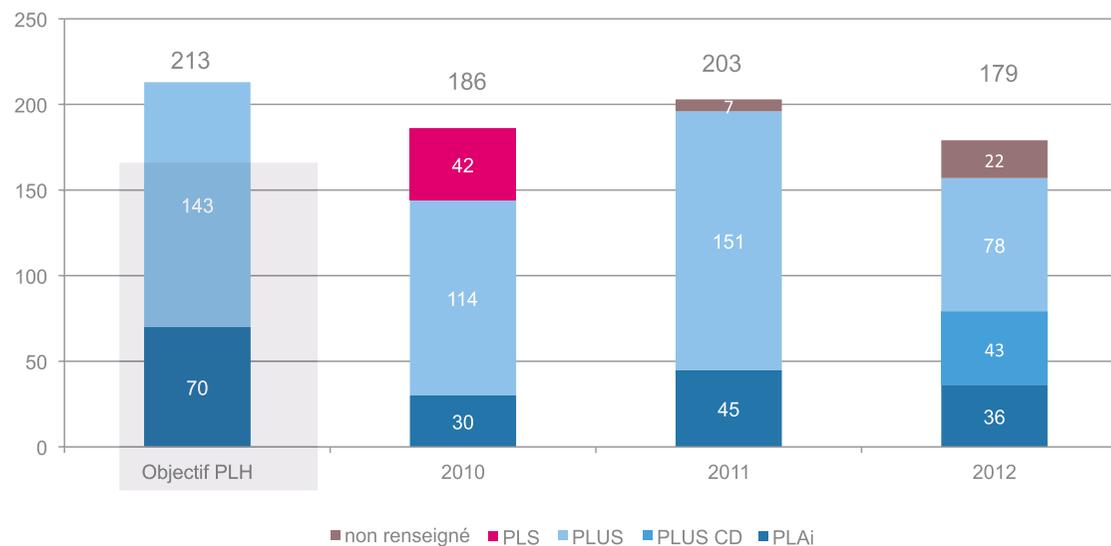
Le rappel des objectifs initiaux

L'action n°2 du PLH est de favoriser la production de logements. L'objectif de production est de 1 000 logements par an dont 213 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) chaque année.

1► Mettre en œuvre une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 142 PLUS et 70 PLAI.

2► S'assurer de la bonne répartition de ces logements sur l'agglomération afin de permettre un véritable rééquilibrage entre communes, en s'appuyant sur la territorialisation proposée par le PLH.

3► Contribuer au rattrapage du déficit SRU à Ruy-Montceau



TOTAL DES LOGEMENTS SOCIAUX RÉALISÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA CAPI SELON LA DATE DE CONVENTION*

* Source : CAPI, suivi de la programmation

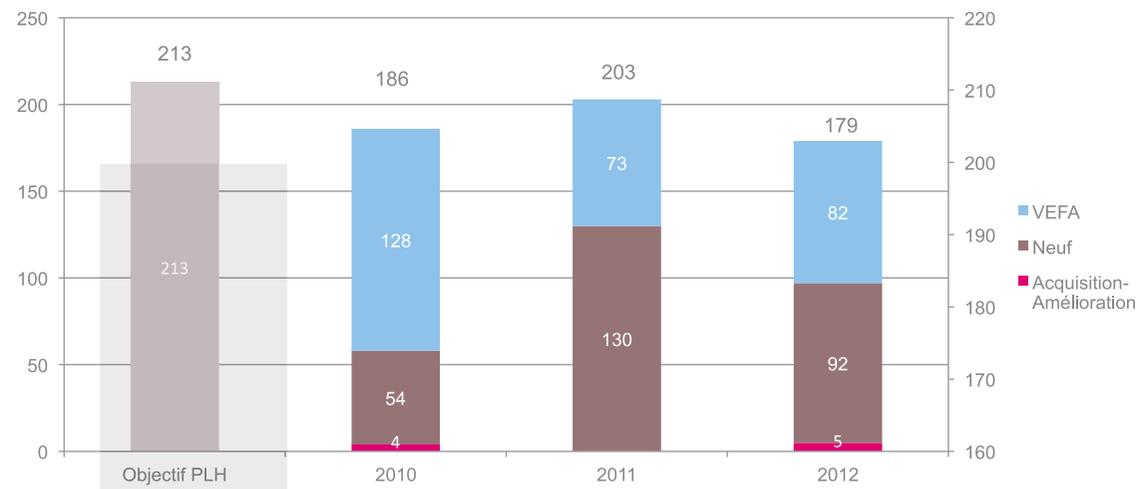
Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES OBJECTIFS DU PLH SONT TENUS POUR LE LOCATIF SOCIAL AU GLOBAL

Le résultat est de 189 logements contre 213 attendus, mais la part sur production globale de 22% de logements sociaux est respectée. On peut souligner que la production est relativement régulière au cours des trois années, ce qui permet d'approcher les 45% d'avancement. En revanche, la production est moins « sociale » que dans les objectifs initiaux : 20% de PLAI contre 32% visés à l'origine. En effet, et le constat est encore fait aujourd'hui, compte tenu de l'importance de l'offre locative existant sur ce territoire et du profil majoritaire des demandeurs, l'objectif visait à mettre en marché des logements à bas loyers afin de répondre à ce besoin. Dans les faits, l'usage et les financements de l'Etat a minimisé le résultat attendu.

Ce constat semble désormais (en 2013) corrigé du côté de l'Etat.

Le PLUS (et PLUS CD) ont donc été majoritaires dans la production : 80%



LE MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA CAPI SELON L'ANNÉE DE CONVENTION*

Le PLS a été marginal (7% des logements sociaux) mais le PLH n'avait pas prévu de production intermédiaire, du fait de l'offre disponible dans le secteur privé avec les régimes de défiscalisation.

LE MODE DE PRODUCTION DES LOCATIFS SOCIAUX

On peut noter que la production de ces nouveaux logements locatifs a été largement por-

tée par la VEFA, vente en état futur d'achèvement, en 2010 surtout. Si le phénomène est lié, au début, au plan de relance qui a permis d'écouler des productions privées « en panne », il est clair qu'il devient aujourd'hui un mode d'accès au foncier pour les bailleurs sociaux. C'est aussi le résultat de la mise en œuvre des mesures en faveur de la mixité sociale dans la construction. Inscrites ou non dans les PLU, les communes

* Source : CAPI, suivi de la programmation



AXE 1

indiquent aux promoteurs leur souhait de diversifier l'offre et ceux-ci intègrent ainsi une part de logements locatifs aidés, dans leurs programmes.

Mais ce mode de faire a des incidences qu'il faut pouvoir surveiller au fil du temps.

En termes de coûts, le prix moyen au m² observés est supérieur, donc les loyers ressortent à

un prix supérieurs : 2 115€/m² en VEFA contre 1 835€/m² en neuf. Le deuxième risque est l'effacement de la production locative HLM faute de projets : si la promotion privée n'engage pas de nouveaux projets, la production sociale sera également en panne. Toutefois, la vente aux bailleurs contribue à la commercialisation des programmes privés, ce qui finalement constitue un soutien à la production.

Les échanges communs avec les bailleurs et la promotion privée ont démontré une évolution sensible dans le partenariat. Au départ plutôt forcé, cette combinaison public-privé s'avère favorable pour les deux, à conditions que chacun respecte les contraintes respectives. Les collectivités, au premier rang desquelles la CAPI, peuvent favoriser ce partenariat.

La production en acquisition-amélioration reste très marginale sur la CAPI, une dizaine de logements sur la période.

Le coût de ces opérations ressort à 2 000€/m.

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET LE NIVEAU D'ENGAGEMENT AU REGARD DES OBJECTIFS EN LOCATIF AIDÉ EST CONTRASTÉ

Si la moyenne de la CAPI présente un état d'avancement de 45%, les résultats diffèrent

sensiblement selon les groupes de communes :

- Bourgoin-Jallieu est bien à mi-parcours en 2012, avec 51% de réalisations.

- les pôles urbains structurant sont dans leurs objectifs de production au global avec 54% d'avancement, mais Villefontaine n'est qu'à 20% de ses objectifs, du fait du retard d'engagement de l'opération ANRU. On note que L'Isle d'Abeau, qui a des difficultés à voir se commercialiser des programmes privés dépasse à mi-parcours ces objectifs en termes de logements sociaux.

- Les bourgs mixtes sont en retrait par rapport à la production locative : seulement 25% d'avancement. Cela reste néanmoins cohérent avec le niveau d'engagement de la production au global. Four, Domarin et Saint-Savin approchent ou dépassent la moitié des objectifs. Ruy-Montceau, concerné par l'article 55 de la loi SRU, affiche un taux de réalisation de 13%. Quasiment chaque programme connaît des difficultés de mise en œuvre opérationnelle (recours, problèmes techniques, difficultés à boucler le financement...)

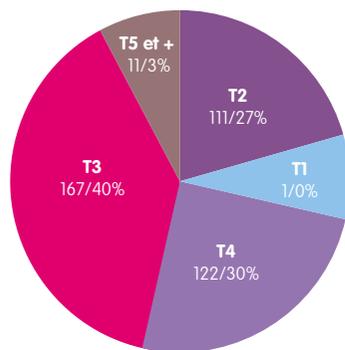
- Pour les communes rurales, ce sont les réalisations de Chèzeneuve et de Badinières qui font ce résultat de 44%.

LES COMMUNES DE LA CAPI	NB DE LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS AU 1 ^{ER} TRIENNAL	RAPPEL OBJECTIFS DU PLH (6 ANS)	TAUX D'AVANCEMENT
BOURGOIN-JALLIEU	293	574	51%
VILLE CENTRE	293	574	51%
L'ISLE D'ABEAU	99	130	76%
LA VERPILLIÈRE	54	85	64%
VILLEFONTAINE	22	110	20%
PÔLES URBAINS STRUCTURANTS	175	325	54%
SATOLAS ET BONCE	0	7	0%
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	2	6	33%
COMMUNES SOUS PEB	2	13	15%
DOMARIN	26	25	104%
FOUR	23	40	58%
MAUBEC	3	25	12%
MEYRIÉ	2	15	13%
NIVOLAS-VERMELLE	0	35	0%
RUY-MONTCEAU	10	80	13%
SAINT ALBAN DE ROCHE	0	20	0%
SAINT-SAVIN	18	40	45%
VAULX-MILIEU	0	45	0%
BOURGS MIXTES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	82	325	25%
BADINIÈRES	6	8	75%
CHÈZENEUVE	10	3	333%
CRACHIER	0	3	0%
ECLOSE	0	7	0%
LES EPARRRES	0	7	0%
SÉRÉZIN DE LA TOUR	0	8	0%
COMMUNES RURALES AU DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	16	36	44%
TOTAL CAPI	568	1 273	45%

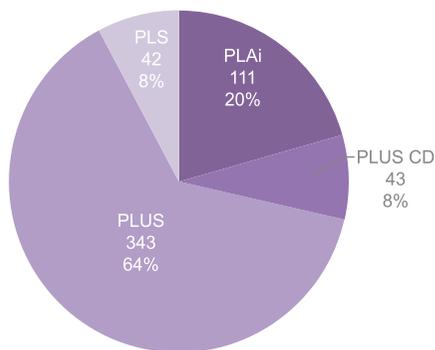
LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Mise en place du règlement d'intervention de la CAPI, qui vise le BBC (sauf pour l'acquisition-amélioration). Subvention de 3 000€/logement en neuf et en VEFA
- Plus de 90% des opérations reçoivent un soutien de la CAPI (sauf le PLS, non prévu au PLH).
- Partage de la garantie d'emprunt avec les communes selon leur taille (depuis 2012 sans le Conseil Général)
- Evolution du règlement vers le référentiel développement durable pour les opérations de plus de 10 logements





TYPLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX PRODUITS ENTRE 2010 ET 2012 SUR LA CAPI



VENTILATION DE LA PRODUCTION PAR TYPE DE FINANCEMENT ENTRE 2010 ET 2012

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012 SOUTIEN DE LA CAPI À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX : MISE EN PLACE D'UN RÉFÉRENTIEL DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis 2011, les élus de la CAPI ont décidé de ne soutenir que les opérations de logements sociaux neufs qui respectent le label BBC.

Pour orienter encore davantage ses subventions vers les projets les plus performants, la CAPI a mis en place en 2013 des nouveaux critères que les opérations doivent respecter pour pouvoir bénéficier de la subvention de la CAPI (3 000 € par logement familial PLUS ou PLAI).

Les projets sont évalués selon trois thématiques : gestion de projet, spécificités locales de l'agglomération et qualité environnementale.

MUTUALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL POUR LE GROUPE DE COMMUNES RURALES

Cf délibération du 3 juillet 2012

La commune de Chèzeneuve a souhaité monter un projet de logements sociaux sur le terrain d'une ancienne usine en plein centre du

village. Alors que l'objectif PLH initial n'était que 3 logements sociaux pour Chèzeneuve, l'Etat a dans un premier temps refusé de financer cette opération. La CAPI et le groupe de communes rurales ont alors accepté de mutualiser l'objectif de production en locatif social pour le groupe des communes rurales (délibération CAPI du 3 juillet 2012), ce qui a permis d'obtenir les financements de l'Etat pour cette opération de 10 logements sociaux. Un permis de construire a été accordé à la SDH, mais un recours a retardé le démarrage du projet.

LA PRODUCTION DE PLAI EST INFÉRIEURE AUX OBJECTIFS DU PLH MAIS CONFORME AUX OBJECTIFS DU PALDI

Le PLH fixe un objectif de production de PLAI élevé, avec 70 PLAI par an sur l'objectif de 213 logements sociaux, soit 33% de l'objectif.

Sur les trois dernières années, la production de PLAI n'a pas atteint cet objectif, avec 111 PLAI financés sur les 709 logements locatifs sociaux, soit 18% des financements.

Les opérateurs se sont conformés davantage aux orientations du PALDI et de la DDT, qui requéraient jusqu'en 2012, 20% de PLAI.

A l'avenir, la production devrait pouvoir compter sur davantage de PLAI.



LE PROFIL DES RÉPONSES APPORTÉES EST EN DÉCALAGE AVEC LA RÉALITÉ DES BESOINS DU TERRITOIRE

Si l'on regarde concomitamment les résultats du PLAI (seulement 20%) et des typologies (27% de T2 seulement), on comprend mieux pourquoi il reste difficile de trouver des solutions aux petits ménages avec de faibles ressources. Les projets proposent des typologies plus ou moins standards alors qu'il faudrait accentuer l'offre de petites typologies (à coupler avec la modulation des surfaces pour élargir la palette des loyers). Ce résultat provient malheureusement davantage des pratiques des différents bailleurs que d'une discussion avec les communes et aussi la CAPI, au moment du montage de l'opération.

Exemple d'une opération en 2012 : « La Maladière »

Ce projet est situé rue Louis Braille, au cœur de la ZAC de la Maladière. Le terrain fait partie du quartier de « La Grive » qui a connu une profonde mutation avec des programmes de logements pour la pluparts achevés (AST, Amalia, OPAC 38...). Le projet se compose de deux bâtiments orientés est/ouest comprenant 38 logements collectifs. Le programme présente la granulométrie suivante : 14 T2, 15 T3 et 5 T4 pour une surface habitable totale de 2 050m² environ. Les PLAI représentent 30% de l'opération et se concentrent sur les T2 et T3. Le programme sera labellisé BBC effinergie. Tous les logements disposent d'un balcon ou d'une terrasse. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières individuelles gaz. La CAPI a financé à hauteur de 102 000€ l'opération. Le montant total des subventions publiques représente 6% du prix de revient de l'opération, le bailleur a, quand à lui, contribué à hauteur de 17% du prix de revient

Mise en perspective pour la seconde période triennale

LA PROGRAMMATION EN LOGEMENTS AIDÉS N'EST PAS ASSURÉE ET RESTE DONC À TRAVAILLER.

Ruy-Montceau rejointe par Saint-Savin en 2014 pour le difficile rattrapage SRU

Les simulations qui peuvent être faites pour Saint-Savin conduisent à l'absurde. Pour tenir l'objectif de 20% de logements sociaux à terme :

- En produisant 25 logements par an, il faudrait que cela soit 100% de logements sociaux
- Ou alors augmenter la production de logements (80 logements/an) et prévoir 50% de logements sociaux ...

Ce qui ne serait pas compatible avec le SCOT...

Les programmes ne sont pas tous clairement définis à l'horizon du second triennal. Au total, 708 logements locatifs sociaux sont clairement identifiés à moyen et long terme soit 20.7% de la production annoncée, ce qui pourrait permettre d'atteindre les objectifs de production pour la fin du PLH. Ce rattrapage des objectifs dans la programmation à venir s'explique pour partie par la programmation d'une résidence étudiante à Villefontaine (127 T1 meublés) et d'une résidence sociale à destination des Compagnons du Devoir et du tour de France. Si cette dernière opération relève d'une réelle opportunité de développement de notre territoire, elle n'a pas pour effet de répondre directement à un besoin existant et identifié lors de l'élaboration initiale des objectifs du PLH.

Pour 2013 à 2015, on dénombre 584 logements potentiellement éligibles à un conventionnement avec la CAPI.

Compte tenu de l'effet levier limité de l'aide forfaitaire de la CAPI, il faut faire le constat que la programmation est au fil de l'eau opérationnel des autres acteurs que la CAPI : le bailleur, l'Etat, la commune. N'étant pas le délégataire des aides à la pierre, la CAPI a un rôle limité de guichet, alors que les services pourraient accompagner les différents acteurs dans leur production et ainsi la guider davantage. Il est ainsi proposé de :

➤ PARTICIPER, **AUPRÈS DES COMMUNES**, AUX NÉGOCIATIONS AVEC LES BAILLEURS ET LES OPÉRATEURS PRIVÉS POUR ORIENTER DAVANTAGE LA PRODUCTION AIDÉE

➤ MODULER LE RÈGLEMENT D'INTERVENTION POUR ORIENTER DAVANTAGE LA PROGRAMMATION

➤ FAIRE LIEN AVEC LA FICHE ACTION N°3 (ARTICULATION HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE) : ÉTABLIR DES CAHIERS DES CHARGES D'OPÉRATION POUR MIEUX MAITRISER LA RÉPARTITION DES CHARGES FONCIÈRES DIFFÉRENCIÉES SELON LES PRODUITS ATTENDUS : **ALLER VERS UNE CHARTE D'ENGAGEMENTS AVEC LES PROMOTEURS ET BAILLEURS SOCIAUX**

➤ RENFORCER LE SOUTIEN À RUY-MONTCEAU ET MAINTENANT SAINT-SAVIN, EN SITUATION DE RATTRAPAGE PAR RAPPORT À LA LOI SRU



PROGRAMMATION 2013-2015	LOGEMENTS SOCIAUX
BADINIÈRES	2
ANCIENNE POSTE	2
BOURGOIN-JALLIEU	197
AVENANT LA RÉGENCE	2
HOPITAL	61
LA RIVOIRE	46
L'ATLAS	20
LE LIBRIO	0
L'OISELET	40
MARÉCHAL LECLERC	28
LA VERPILLIÈRE	24
FRANSAZ-TECUMSEH	24
L'ISLE D'ABEAU	117
CHAMPOULANT 2 (1 ^{ÈRE} TRANCHE)	36
CHAMPOULANT 2 (2 ^{ÈME} TRANCHE)	36
LA CHAPELLE SAINT-GERMAIN	30
PRESBYTÈRE	15
MAUBEC	17
SAINT-JEAN DE BOURNAY	12

PROGRAMMATION 2013-2015	LOGEMENTS SOCIAUX
MEYRIE	
LES NOYERS	5
NIVOLAS-VERMELLE	35
LES MOINEAUX	35
RUY	37
CHEMIN DE LA RATELLE	2
LA SALIÈRE	3
LE CLOS RAFET	10
LES MAGNOLIAS	8
LES MARRONIERS	14
SAINT ALBAN DE ROCHE	30
AEFA	30
VAULX-MILIEU	6
VAULX-MILIEU	6
VILLEFONTAINE	243
COMPAGNONS DU DEVOIR	98
PARC NATURA	18
RESIDANCE ETUDIANTE	127



TOTAL GENERAL	708
----------------------	------------

ACTION N°2b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés

Critères d'intervention de la CAPI en 2012 Subvention à l'accession sociale

- Bénéficiaires : opérateurs HLM, SEM ou coopératives HLM. Le montant de la subvention (2 000 €) doit être déduit du prix de vente au profit du ménage acquéreur
- Situation des opérations : ville-centre, villes structurantes et bourgs mixtes
- Nature des opérations :
 - > priorité aux opérations contribuant à la densification urbaine et/ou peu consommatrice d'espace
 - > priorité aux opérations mixtes (accession/accession sociale/location ou mixité des fonctions)
- Prix de vente réglementé : inférieur au plafond réglementaire. En zone B2, le prix doit être inférieur à 2 088 € HT/m² de surface utile avec garage et 2 030 € en zone C (contre 2 320€/m² et 2 030€ à l'échelle nationale)
- Situation des ménages : primo-accédants sous les plafonds PSLA ou ANRU, obligation d'occuper le logement pendant 9 ans, taux d'effort ne dépassant pas 30% (33% si avis positif de l'ADIL)

**Objectif de 74 logements financés par an
Enveloppe prévisionnelle de 148 000 € pour 2012**

Le rappel des objectifs initiaux

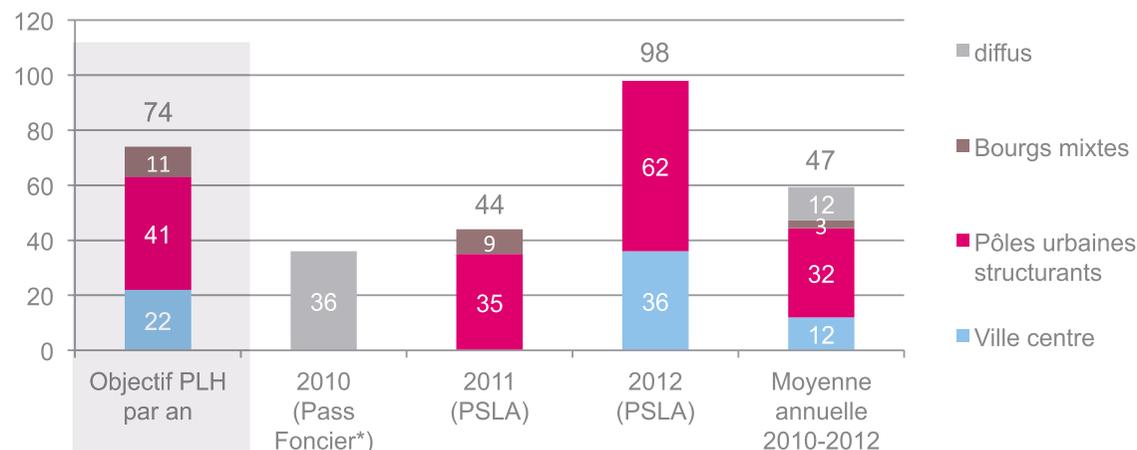
- 1>** Développer une offre accessible et en bon état pour une clientèle intermédiaire ou modeste.
- 2>** Eviter le départ de certains profils d'habitants (jeunes notamment) en favorisant la primo-accession.
- 3>** Diversifier, dans le cadre des dispositifs ANRU ou en dehors, le caractère de certains quartiers à dominante de locatif aidé
- 4>** Proposer des produits encadrés, de qualité (localisation, qualité, prix de sortie...) de façon à ce que l'aide à l'accession se fasse au profit du développement harmonieux et durable du territoire

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LE DISPOSITIF DE SOUTIEN MIS EN PLACE PAR LA CAPI

En 2009 et 2010, la CAPI avait mis en place une aide pour compléter le dispositif du Pass Foncier de l'Etat. Le Pass Foncier s'étant arrêté en août 2010, seuls 27 logements ont pu être financés sur les 74 prévus pour 2010. Pour pallier la disparition du Pass Foncier, la CAPI a revu ses modalités d'intervention pour soutenir l'accès social, en favorisant notamment les opérations en PSLA en zone ANRU afin de bénéficier d'un taux de TVA réduit. Ainsi, depuis 2011, la CAPI peut accorder une subvention de 2 000 €.

En 2011 et 2012, la CAPI a ainsi soutenu 4 programmes en PSLA par an, représentant potentiellement un total de 142 logements (44 en 2011 et 98 en 2012). Néanmoins, l'opération Champoulant (avec Isère Habitat, 62 logements en deux tranches) à L'Isle d'Abeau a avorté par défaut de commercialisation.



*Pass foncier arrêté en août 2010

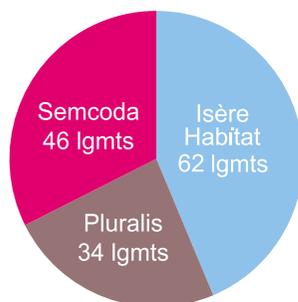
NOMBRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE FINANCÉS*

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Règlement d'intervention étoffé en faveur d'une accession sociale, mise en œuvre par les opérateurs sociaux
- 2000€ / logement donnés à l'opérateur au moment de la commercialisation du bien

* Source : CAPI

AXE 1



8 OPÉRATIONS EN PSLA FINANCÉES ENTRE 2011 ET 2012 REPRÉSENTANT UN TOTAL DE 142 LOGEMENTS*

La production a plutôt bien suivi les orientations géographiques : davantage de projets dans les communes urbaines, résultat des objectifs de diversification dans les secteurs en renouvellement urbain.

Exemple d'une opération : « Le Librio »

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la convention ANRU signée le 23 avril 2010 dans le quartier de Champfleuri à Bourgoin-Jallieu. Le programme global est le fruit d'une redéfinition d'un programme initial de 15 logements bénéficiant d'une prime de l'ANRU qui, suite à la préemption de terrains adjacents par la commune de Bourgoin-Jallieu, a été redéfini en une opération de 30 logements, avec une surface commerciale de 250m² destinée à accueillir une médiathèque. Ce programme serait réalisé dans le cadre d'une SCI constituée de la SHA PLURALIS et de la coopérative HLM du groupe : Le Foyer de l'Isère PLURALIS. Les 30 logements bénéficieront de prix de ventes maîtrisés par une TVA à taux réduits et de 15 primes ANRU. Après déduction de cette prime, les 30 logements respecteront le prix de vente plafond du dispositif CAPI ouvrant droit à l'aide de la CAPI et du Conseil Général de l'Isère en faveur de l'accession sociale à la propriété, soit 2 2000€ en déduction du prix de vente pour chacun des 30 ménages accédants éligibles à ces dispositifs. Les ménages acquéreurs bénéficieront par ailleurs d'une garantie de rachat, du prix de revente et de relogement.

* Source : CAPI

ANNEE	BAILLEUR	OPERATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	VILLE	TERRITORIALISATION	MONTANT DE LA SUBVENTION
2011	SEMCODA	Les Gaillards	5	Meyrie	Bourgs mixtes	10 000 €
	SEMCODA	Pierre Louve	19	L'Isle d'Abeau	Pôles urbains structurants	38 000 €
	SEMCODA	L'orée des Cèdres	16	La Verpillière	Pôles urbains structurants	32 000 €
	PLURALIS	Les Pergolas	4	Nivolas Vermelle	Bourgs mixtes	8 000 €
2012	ISERE HABITAT	Champoulant Tranc	32	L'Isle d'Abeau	Pôles urbains structurants	64 000 €
	ISERE HABITAT	Champoulant Tranc	30	L'Isle d'Abeau	Pôles urbains structurants	60 000 €
	SEMCODA	Bois de la Casse	6	Bourgoin-Jallieu	Ville-Centre	12 000 €
	PLURALIS (SCI LE LIBRIO)	Le Librio	30	Bourgoin-Jallieu	Ville-Centre	60 000 €
TOTAL 2011 ET 2012			142			284 000 €

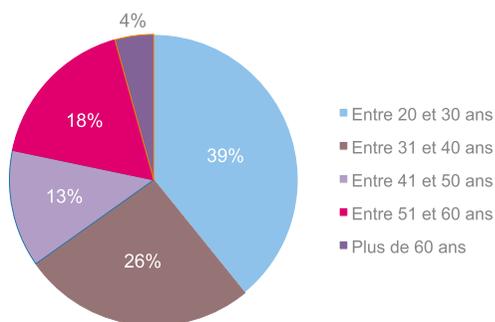
UN PROFIL FINALEMENT ASSEZ VARIÉ DES ACQUÉREURS DE CES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

L'examen détaillé de 26 dossiers d'acquéreurs ayant reçu un avis favorable parmi les opérations de Pierre Louve, les Pergolas, Bois de la Casse et l'orée des Cèdres, fournit un profil des acquéreurs ou plutôt des profils assez variés :

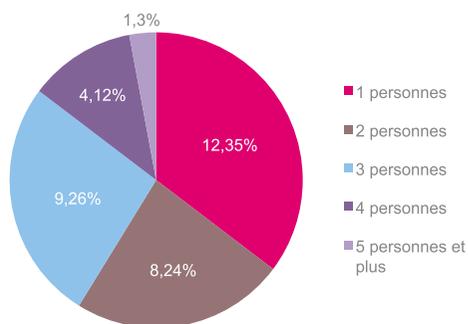
- on note que ce sont les petits ménages (une ou deux personnes) qui dominent, ce qui remet en perspective ce chaînon de l'offre que l'on imaginait davantage orienté vers la famille : la cible des décohabitants visée originellement par la CAPI a donc bien été atteinte, mais le dispositif reste trop cher sur la gamme des produits familiaux,

- si les moins de 40 ans dominent largement, il faut néanmoins souligner qu'un certain nombre sont plus âgés (et pourtant toujours primo-accédant),
- il y a davantage de locataires du privé que du parc social,
- les revenus moyens mensuels sont de 2 284€, donc absolument dans le cœur de cible
- le taux d'effort après APL se situe entre 25 et 31% selon les programmes

AXE 1

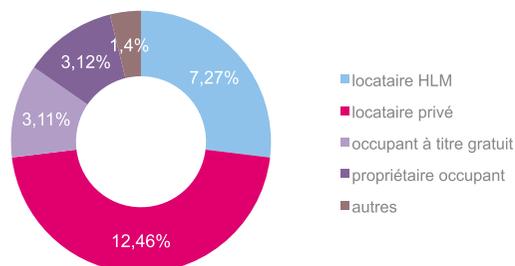


AGE DES ACCÉDANTS SUR 2013



NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE

• on note également un apport personnel moyen de l'ordre de 40K€, avec peu de cas de ménages sans apport personnel.



STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT ANTÉRIEUR

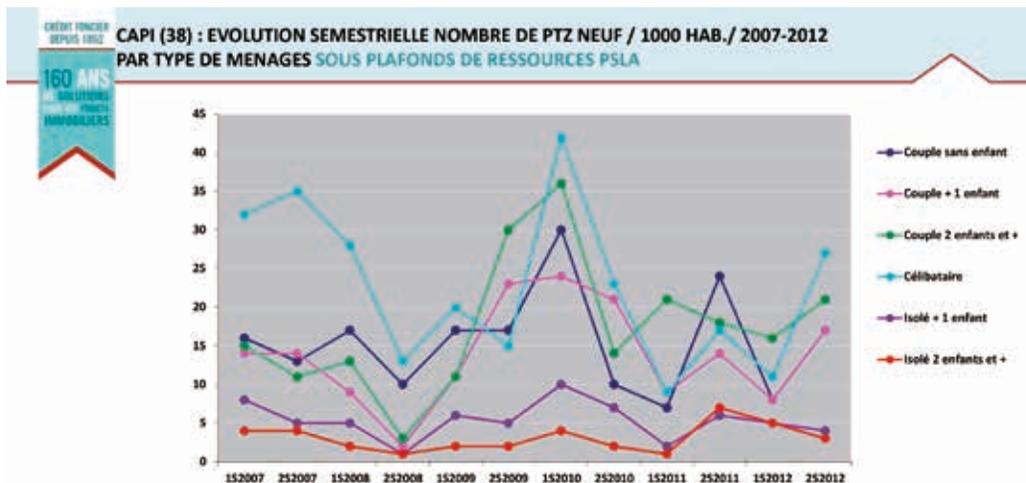
Compte tenu des prix du marché libre offerts localement (ou à proximité de la CAPI), le positionnement d'une accession sécurisée est délicat et le rapprochement offre demande doit être étudié avec soin à chaque opération. Les retours de commercialisation doivent aider à la programmation des opérations à venir. L'accession intermédiaire se fait dans les faits sur des produits de revente, plus abordables pour les ménages disposant des ressources moyennes.

LA MOBILISATION DU PTZ

Le tableau ci-dessous permet de lire l'importance de cette accession dite intermédiaire sur le territoire de la CAPI, jusqu'en 2012, où la disparition du PTZ dans l'ancien va modifier sensiblement l'accès des ménages au marché de la revente. Cela renforce la nécessité de travailler à l'encadrement des prix de marché pour qu'il se resitue progressivement par rapport à la réalité des ressources des ménages du territoire.

	2010	2011	2012
NEUF	223	175	164
ANCIEN	301	498	
TOTAL	524	673	164

NOMBRE DE PTZ ACCORDÉS SUR LA CAPI EN NEUF ET ANCIEN



Le graphique proposé par le Crédit Foncier corrobore le constat précédant quant au profil des acquéreurs, dont la famille n'est pas le seul prototype.

En 2012, on note en effet que les célibataires et les couples sans enfant sont autant représentés que ceux avec un ou deux enfants.

Cela peut donc expliquer que les PTZ aient été distribués en neuf et en collectif dans les communes de Bourgoin-Jallieu, La Verpillière et L'Isle d'Abeau. Le prix moyen de l'achat est de 197 866€ et la quote part du PTZ est de 35 225€.

Ailleurs, la mobilisation du PTZ ne concerne que l'individuel. Le prix moyen de l'achat est alors de 181 097€ et la quote part du PTZ est de 18 457€.

Mise en perspective pour la seconde période triennale

Compte tenu des prix du marché libre offerts localement, le positionnement d'une accession sécurisée est délicat et le rapprochement offre demande quasiment impossible. L'accession intermédiaire se fait mais sur des produits de revente.

- EN NEUF, C'EST L'ACTION FONCIÈRE QUI PERMETTRA D'INCLURE DES PROGRAMMES DE PSLA DANS LES OPÉRATIONS, PAR DIFFÉRENCIATION DES CHARGES FONCIÈRES
- L'ENCADREMENT DES MISES EN MARCHÉ DE TERRAINS À BÂTIR EST UNE VOIE À TRAVAILLER
- QUESTION DE L'EFFET LEVIER DE L'AIDE DE LA CAPI POUR LES MÉNAGES
- QUESTION D'UN ENCADREMENT CIBLÉ (DANS LES COMMUNES DE VILLEFONTAINE ET L'ISLE D'ABEAU EN PARTICULIER) DE LA REVENTE HLM
- APPORT DE LA CAPI D'UNE INGÉNIERIE ET D'UNE OBSERVATION

ACTION N°3 : L'articulation entre habitat, aménagement et développement durable

Le rappel des objectifs initiaux

1► Coordonner le développement de l'habitat avec les perspectives d'aménagement et les documents qui le cadrent (SCOT, PLU, PDU) et en particulier les réflexions déjà entreprises relatives aux formes et à la densité urbaines afin de palier l'extension en archipel urbain du territoire intercommunal

2► S'inscrire dans une perspective de développement durable :

- produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH sans consommation de foncier excessive,
- s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité, travailler à la qualité du bâti pour limiter le niveau des charges des futurs locataires,

- Favoriser la prise en compte des problématiques de consommation énergétique des bâtiments dans les projets de développement de la CAPI

3► S'assurer de l'effectivité des objectifs du PLH par le biais des documents et procédures d'urbanisme

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Mise en œuvre du Projet d'Aménagement Durable en 2012
- Organisation d'ateliers thématiques à l'attention des élus selon le profil de commune (bourgs mixtes et communes rurales...) en 2011

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012 MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DURABLE (PAD)

Le Projet d'Aménagement Durable, lancé fin 2011, est un document de référence intercommunal qui vise à définir une vision commune de l'aménagement communautaire à l'horizon 10-15 ans, préciser les orientations « cadre » à l'échelle CAPI, renforcer la cohérence entre les politiques publiques de la CAPI et servir d'outil-guide pour SARA dans le cadre de ses prestations.

La construction du PAD se décompose en trois grandes étapes : la définition des enjeux et des valeurs du PAD et la réalisation d'un diagnostic (2012), l'élaboration d'un cadre de référence pour l'aménagement (1er semestre 2013), le repérage de secteurs stratégiques et la définition d'orientations d'aménagement pour ces secteurs (2ème semestre 2013).

L'année 2012 a permis de consulter et de rencontrer les 23 communes concernées par cette démarche (21 communes de la CAPI, auxquelles ont été associées Châteauvilain et Succieu), et de réunir le Comité technique rassemblant les services techniques de la CAPI et les principaux partenaires de l'agglomération. Parallèlement, l'Agence d'Urbanisme de Lyon a réalisé une première synthèse des documents « cadres » de l'aménagement.

DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS GARES

Les secteurs gares sont des secteurs stratégiques pour la CAPI (potentiel de renouvellement urbain durable, capacité à accueillir logements et services associés) et seront amenés à être développés dans les années à venir. Trois gares du territoire CAPI offrant des potentialités de développement urbain important sont particulièrement suivies :

► **la gare multimodale de Bourgoin-Jallieu.** Celle-ci a fait l'objet d'un « appel à idées » au niveau du Pôle Métropolitain : il devra permettre de définir le quartier gare de demain. Le secteur de la gare fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement dans le projet de PLU de Bourgoin-Jallieu. Le potentiel de logements est estimé à 800 logements.

► **la gare de La Verpillière** a fait l'objet d'une étude en matière de programmation urbaine et de transports en 2011. Cette étude a permis de définir un schéma d'aménagement à long terme partagé par l'ensemble des acteurs, qu'il s'agira de mettre en œuvre. Parallèlement, un travail avec l'EPORA a été engagé en 2012 afin d'assurer une maîtrise publique des fonciers stratégiques sur ce secteur.

► **la gare de L'Isle d'Abeau** dont le développement s'appuiera sur le recours à la procédure ZAC pour assurer la meilleure cohérence possible à l'échelle des quartiers, des communes et de l'agglomération.

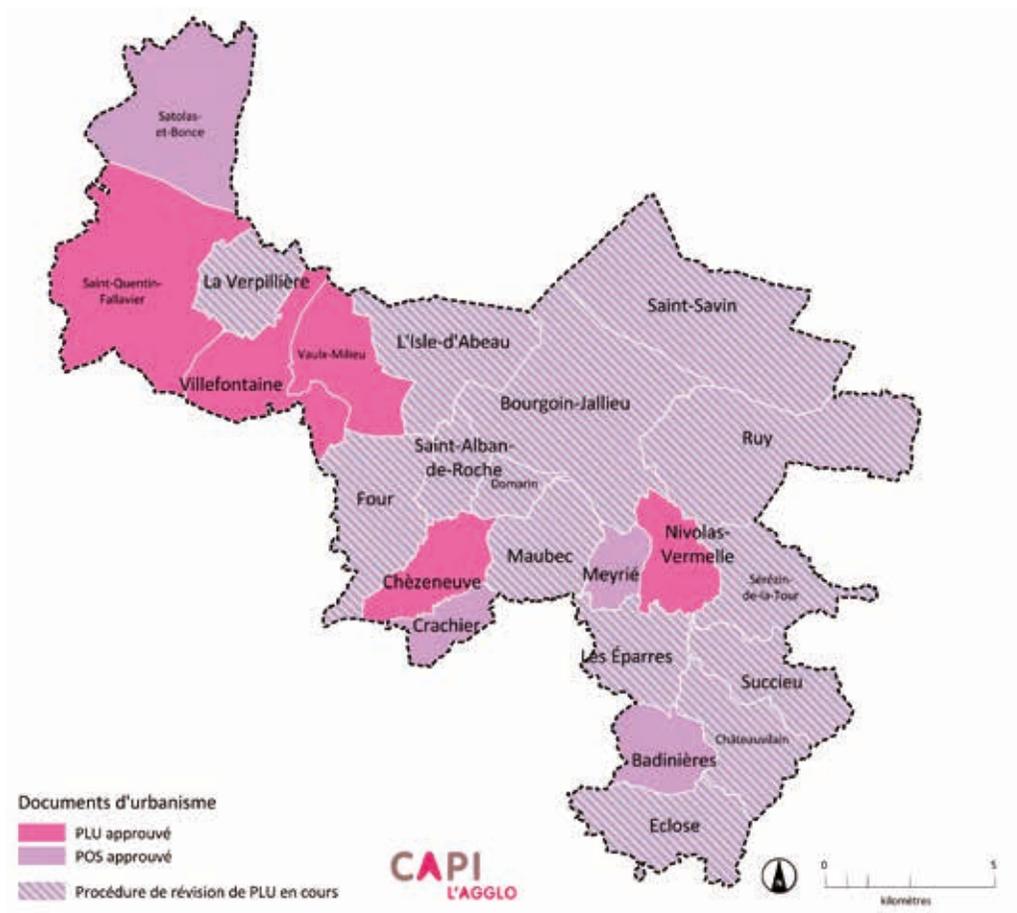
EXPÉRIMENTATION ET DIFFUSION DE NOUVEAUX MODES DE CONSTRUCTION

Afin de rendre plus visible la Région Rhône-Alpes au niveau national et européen, la Région a impulsé des projets de développement innovants et ambitieux contribuant à l'aménagement durable, solidaire et équilibré du territoire. La communauté de communes des Vallons de la Tour et la CAPI se sont ainsi unies pour faire du Nord-Isère une référence en matière de développement durable et plus particulièrement de construction durable. Elles ont signé un protocole d'accord en 2011 inti-

ulé « Grand Projet Rhône-Alpes Nord Isère Durable », centré autour de la construction durable et d'un projet ASTUS-Construction qui a démarré en 2012.

L'ambition d'ASTUS-Construction est de contribuer à développer une filière compétitive, orientée vers la qualité et les usages. Cette plateforme a été labellisée au printemps 2012 « Plate-forme Bâtiment-Energie-Grenelle » dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle. Ses locaux sont situés à Villefontaine.





Mise en perspective pour la seconde période triennale

Ces réflexions sur des projets d'aménagements d'envergure et sur les modes opératoires sont à prolonger dans les années qui viennent, et à traduire dans les documents d'urbanisme.

C'est sans doute un des enjeux de l'évolution des POS vers le PLU, en cours pour 14 communes de la CAPI.

➤ POURSUIVRE LES PROCÉDURES DE RÉVISION, EN INTÉGRANT LES ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS DU SCOT, DU PLH ET DES AUTRES RÉFLEXIONS TRANSVERSALES

➤ REPRENDRE L'IDÉE DES ATELIERS À L'ATTENTION DES FUTURES ÉQUIPES MUNICIPALES AFIN QUE LES ACQUIS DE LA PÉRIODE SOIENT VALORISÉS ET RECONDUITS

4 - Penser l'aménagement en s'appuyant sur la logique de bassins territoriaux pour assurer un développement complémentaire des communes



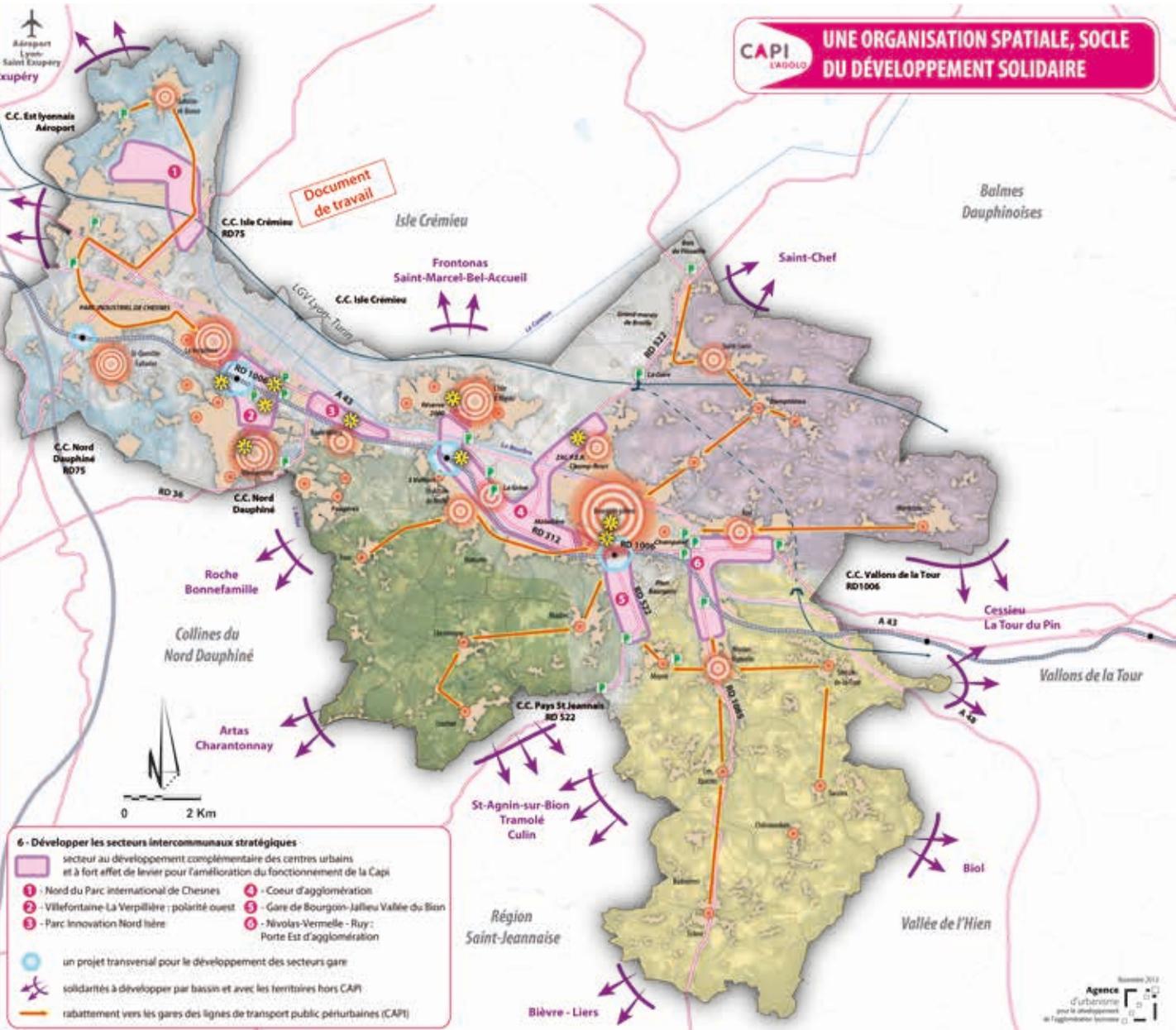
- A1** Grands plateaux Sud
- frange périurbaine
- villages et hameaux ruraux
- A2** Val d'Agny
- frange périurbaine
- villages et hameaux ruraux
- B1** Balmes
- frange périurbaine
- hameaux ruraux
- C1** Côtiers de Satolas-et-Bonce et Montjay
- C2** Pôles urbains - plaine de la Bourbre

5 - Disposer de services et équipements accessibles par tous à plusieurs échelles de l'agglomération

- pôle de vie de proximité (autour des groupes scolaires)
- pôle secondaire de proximité
- grand centre urbain
- site d'accueil potentiel de grands équipements métropolitains / régionaux
 - a - Gare de la Verpillière
 - b - Le Couvent
 - c - Le Lémand
 - d - Centre de Villefontaine
 - e - Réserve 2 000 - centre de l'Isle d'Abreau
 - f - Gare de l'Isle d'Abreau
 - g - Gare de Bourgoin-Jallieu
 - h - Parc Innovation Nord Isère
 - i - Parc Énergies Renouvelables
 - j - Les Lattes - centre de Bourgoin-Jallieu
- parking relais et de covoiturage

6 - Développer les secteurs intercommunaux stratégiques

- secteur au développement complémentaire des centres urbains et à fort effet de levier pour l'amélioration du fonctionnement de la Capi
- 1 - Nord du Parc international de Chésnes
- 2 - Villefontaine-La Verpillière : polarité ouest
- 3 - Parc Innovation Nord Isère
- 4 - Coeur d'agglomération
- 5 - Gare de Bourgoin-Jallieu Vallée du Bion
- 6 - Nivolas-Vermelle - Ruy - Porte Est d'agglomération
- un projet transversal pour le développement des secteurs gare
- solidarité à développer par bassin et avec les territoires hors CAPI
- rabattement vers les gares des lignes de transport public périurbaines (CAPI)





➤ **AXE 2**

**VEILLER AU NIVEAU
DE CONFORT DES
LOGEMENTS EXISTANTS**

ACTION N°4 : l'intervention sur le parc privé ancien

Le rappel des objectifs initiaux

1► Améliorer la connaissance pour identifier le bâti ancien inconfortable, insalubre ou vacant.

2► Mettre à contribution le parc ancien dans la production des objectifs de PLH en favorisant notamment la remise en marché de logements vacants et leur conventionnement

3► Travailler à des actions plus ciblées telles que l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées.

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Le Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique : 2011-2012
- L'étude pré opérationnelle de l'OPAH, avec Urbanis

Chiffres clés

60 994 € c'est le coût du suivi-animation du PIG « Habiter Mieux »

35 c'est l'objectif, pour 2012 des ménages éligibles soutenus

500 € c'est la prime complémentaire de la CAPI attribuée à chaque ménage éligible

19 ménages bénéficiaires



BILAN TRIENNAL CODRA 29 JUILLET 2013*

BILAN DU PIG DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DE 2011-12

Le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » s'est terminé fin septembre 2012, après une année opérationnelle. L'objectif était de permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes du territoire d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 25 % après la réalisation de travaux de rénovation. Deux limites du dispositif ont été constatées : la difficulté de repérer ce public et les seuils très bas d'éligibilité, excluant de fait de nombreux ménages. Toutefois, ce dispositif par le biais de l'équipe d'animation du « Pact de l'Isère et Habitat et Développement », et avec la communication entreprise par la CAPI et les communes membres a permis à 19 ménages de bénéficier de l'aide « Habiter Mieux ».

* Source : ppt Présentation BILAN HABITER MIEUX PACT HeFD CAPI

AXE 2

	SUBVENTION PIG LPE			SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES			TOTAL DES AIDES
	ANAH	PRIME ASE (FART)	CAPI	REGION	CONSEIL GENERAL	CAISSE DE RETRAITE	
CREDITS DEPENSES	72 689 €	33 900 €	9 500 €	20 000 €	3 824 €	1 725 €	141 638 €
CREDITS RESERVES DANS LA CONVENTION		56 000 €	17 500 €				

MONTANT DES SUBVENTIONS MOBILISEES

Le montant moyen des travaux par propriétaires occupants est conséquent mais reste dans la moyenne nationale qui est d'environ 18 000 €.

Les travaux engagés ont concerné pour moitié l'enveloppe du bâti et pour l'autre le chauffage.

Les contributions de la CAPI et du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) ont été finalement moins importantes que prévues dans la convention d'origine.

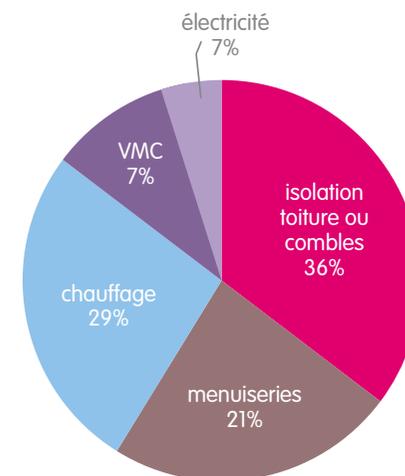
Au global, le bilan est jugé positif :

- confirmation du gisement des besoins en

travaux pour les économies d'énergie mais aussi pour l'adaptation des logements au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,

- engagement d'une dynamique sur le territoire de la CAPI qui profitera à l'OPAH,
- identification par la majorité des demandeurs de la fonction du dispositif,
- articulation du dispositif avec l'OPATB de Bourgoin-Jallieu.

Le dispositif permet aussi de pointer des difficultés à prendre en compte pour les dépasser dans l'OPAH :



- la difficulté pour les propriétaires occupants de financer le surcoût de travaux dû aux 25% de gains de performance énergétique,
- les attentes en termes de financement pour des travaux d'adaptation pour les personnes âgées,
- une sensibilisation accrue des élus des communes qui doivent assurer un relais essentiel avec les habitants,
- le besoin de démultiplier la communication avec le concours des communes : bulletins municipaux, articles, etc.

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2010 - 2011 a conduit à la rédaction et la validation de la convention avec l'ANAH en 2012.

Une OPAH en 7 volets*

- **Volet urbain** : renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale, les espaces publics...
- **Volet immobilier** : création d'une offre locative sociale conventionnée, remise en marché de logements vacants dégradés, traitement des rez-de-chaussée commerciaux vacants et dégradés
- **Volet lutte contre l'habitat indigne** : sensibilisation et accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants de logements dégradés.
> **La CAPI financera une subvention pour les propriétaires occupants, jusqu'à 2 000 € par logement (dans la limite de 21 logements)**
- **Volet précarité énergétique** : cela correspond au programme Habitat Mieux. L'objectif est d'aider 100 ménages en précarité énergétique sur les trois ans de l'OPAH.
> **La CAPI apporte une aide complémentaire à hauteur de 500 € par ménage modeste ou très modeste**
- **Volet autonomie** : Objectif d'aider 50 propriétaires occupants à se maintenir à domicile sur les trois ans de l'OPAH.
> **LA CAPI APPORTE UNE CONTRIBUTION DE 2 000 € PAR LOGEMENT.**
- **Volet social** : Favoriser le développement d'un parc locatif conventionné.
> **La CAPI apporte une aide complémentaire de 3 000 € par logement conventionné « avec travaux » en social ou très social (objectif de 49 logements) et 2 000 € sans travaux (objectif de 22 logements).**
- **Volet économique** : sensibiliser et créer des partenariats avec les professionnels du bâtiment du territoire
> **Un objectif de soutenir 330 logements sur 3 ans, dont 233 logements de propriétaires occupants, 97 logements de propriétaires bailleurs et 44 logements conventionnés sans travaux.**

Au total, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CAPI pour les aides aux travaux s'élèvent à 383 000 € pour les 3 ans, soit en moyenne 128 000 € par an (hors suivi-animation)

* Source : Convention ANAH – septembre 2013

AXE 2



Cap Renov' habitat
un enjeu pour tous, des aides individualisées

- > Economies d'énergie
- > Maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
- >

renseignez-vous au
04 79 33 21 26

CAPI
Rhône-Alpes

Les objectifs sont donc d'accompagner la dynamique enclenchée autour de l'amélioration du logement des propriétaires occupants et de soutenir la mise en marché de logements conventionnés dans le parc privé, pour développer une offre en logement conventionné social et très social qui s'est effritée dans le temps.

Mise en perspective pour la seconde période triennale

ENGAGEMENT DE L'OPAH, AVEC URBANIS, SUR TOUT LE TERRITOIRE DE LA CAPI

Les élus communautaires ont décidé du lancement de l'étude pré opérationnelle le 30 juin 2009.

La réalisation de l'OPAH de droit commun sur l'ensemble de la CAPI durera trois années, elle a démarré au 1er septembre 2013.

Au vu des conclusions de l'étude pré-opérationnelle, les enjeux prioritaires retenus par l'agglomération sont :

- **d'améliorer les conditions de logements des ménages de l'agglomération** : résorber les situations d'habitat indigne et d'insalubrité et améliorer la performance énergétique du parc privé existant,
- **Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le parc privé ancien** : adapter l'offre aux besoins de la population et lutter contre la vacance des logements en développant un parc de logements locatifs à loyers et charges maîtrisées, en complément de l'offre locative sociale existante sur le territoire ;

L'OPAH a démarré au 1^{er} septembre 2013, animée par Urbanis. Les premiers contacts apparaissent très favorables dans le contexte de révision des aides de l'ANAH.



ACTION N°5 : l'amélioration du parc social existant

Le rappel des objectifs initiaux

1► Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire de la CAPI pour une meilleure gestion énergétique, en vue de réduire les charges.

2► Inciter les bailleurs, à l'occasion des travaux d'amélioration, à prendre en considération les questions d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap.

3► Suivre les opérations contractualisées dans le cadre de l'ANRU.

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

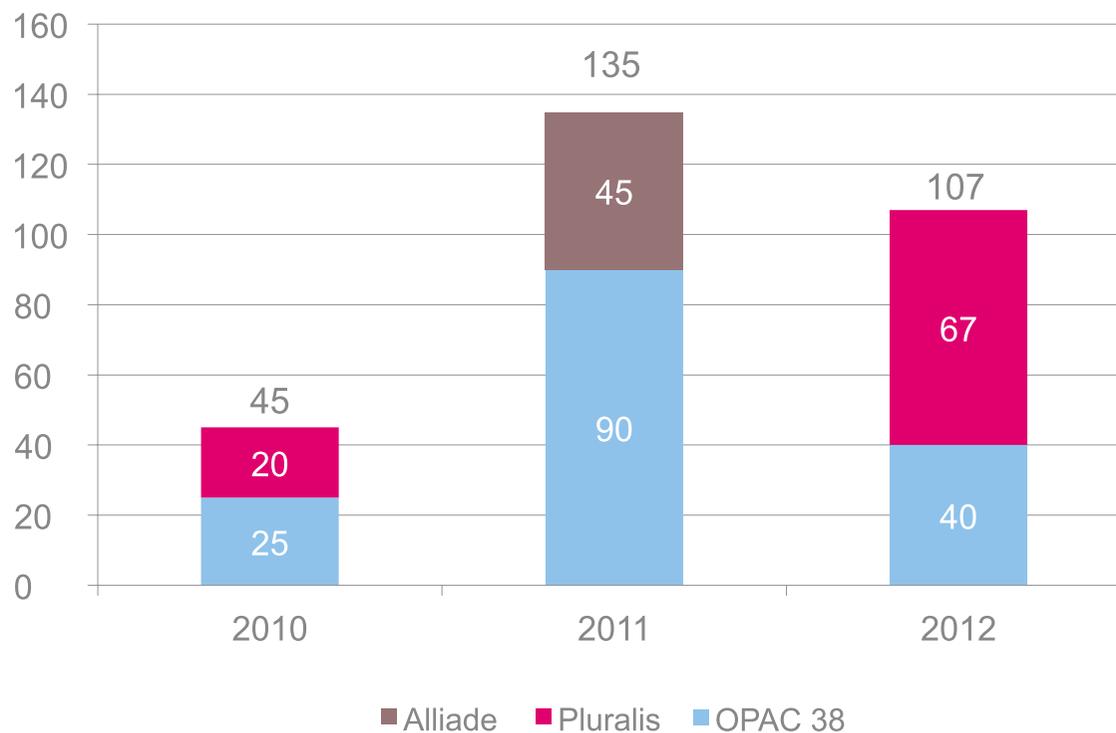
LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Appel à projet annuel de la CAPI pour soutenir des projets de réhabilitation, avec des objectifs énergétiques affirmés : budget de 100 K€/an
- Financement de deux programmes par an pour un total de 287 logements réhabilités entre 2010 et 2012

Chaque année depuis 2010, la CAPI lance un appel à projet « opérations exemplaires pour la réhabilitation du parc social ». L'objectif est de maintenir l'attractivité du parc social existant en réduisant les factures énergétiques des ménages. L'enveloppe prévue par la CAPI est de 100 000 € par an. Chaque année depuis 2010, deux opérations sont retenues, et bénéficient d'une subvention de la CAPI de 50 000 € par opération.

Au total depuis 2010, ce sont donc 6 opérations qui ont bénéficié d'une aide de 50 000 € de la CAPI, soit une enveloppe de 300 000 € en 3 ans. Cela a permis d'améliorer le confort et les performances énergétiques de 287 logements au total, dont 242 à Bourgoin-Jallieu et 45 à Villefontaine.

La question des charges d'énergies dans les logements sociaux reste très notamment dans le parc issu de la ville nouvelle. Les appels à projets mobilisent bien les bailleurs.



NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX REHABILITES DANS LE CADRE DE L'APPEL A PROJET DE LA CAPI

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012

Pour 2012, la CAPI a participé financièrement à deux opérations exemplaires de réhabilitation sur la commune de Bourgoin-Jallieu :

- l'immeuble « le Mozart-Fauré » (Opac 38) de 40 logements construit en 1957 : 44 979 € de travaux par logement
- l'immeuble « le Champfleuri 2 » (Pluralis) de 67 logements édifié au début des années 1980 : 18 347 € de travaux par logement

Mise en perspective pour la seconde période triennale

- > POURSUIVRE L'ACTION
- > DISPOSER D'UN ÉCHÉANCIER DES OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION AFIN DE PRIORISER L'ENGAGEMENT
- > DISPOSER D'UN MEILLEUR SUIVI DES CHARGES

ANNEE	BAILLEUR	OPERATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	VILLE	ETIQUETTE ENERGETIQUE AVANT	ETIQUETTE ENERGETIQUE APRES
2010	OPAC 38	Marechal Leclerc	25	Bourgoin-Jallieu	E	B
2010	PLURALIS	Les Magnolias	20	Bourgoin-Jallieu	E	A ou B
2011	ALLIADE	Les Laurentides	45	Villefontaine	F	D
2011	OPAC 38	Le Kennedy	90	Bourgoin-Jallieu	E	B
2012	PLURALIS	Champfleuri 2	67	Bourgoin-Jallieu	E	C
2012	OPAC 38	Mozart Faure	40	Bourgoin-Jallieu	F	C
TOTAL			287			



LISTE DES OPERATIONS AYANT BENEFICIE D'UNE SUBVENTION DE LA CAPI DEPUIS 2010

Exemple d'une opération : réhabilitation de Mozart/Fauret

Après une enquête réalisée par l'OPAC 38 auprès de ses locataires qui se sont dits favorables aux conséquences d'une opération de réhabilitation, le bailleur a répondu à l'appel à projet « opérations exemplaires pour la réhabilitation du parc social » de 2012 de la CAPI en proposant la réhabilitation des deux immeubles limitrophes Mozart et Fauré. Ces deux barres, construites en 1957, n'avaient connu qu'une légère réhabilitation en 1994. Les charges gaz+électricité des locataires s'élevaient à 120€/mois en moyenne avec une amplitude de 30€ à 500€ selon les situations. Le programme de travaux porte à la fois sur des mises aux normes électriques et de sécurité incendie, mais également sur l'isolation de la toiture et des façades (20cm d'épaisseur), le changement des menuiseries et la mise en place d'une sous-station de chauffage raccordée au réseau urbain. Le prix de revient de l'opération a été estimé à presque 1.8 million d'euros, soit un ratio de 45 000€ par logement. Le plan de financement comporte 50 000€ de la CAPI, 80 000€ du Conseil Régional, 1.1 million de fonds propres et le reste en prêt complémentaire PAM. L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain, l'eau chaude sanitaire rentrera dans les charges de l'immeuble, entraînant mécaniquement une hausse de 40% de loyers, compensée partiellement par une augmentation des APL.



> AXE 3

**APPORTER UNE ATTENTION
PARTICULIÈRE AUX BESOINS
DE CERTAINS PUBLICS**

ACTION N°6a et 6b : **le logement des personnes âgées « permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant mais proposer une offre nouvelle adaptée attractive »**

Le rappel des objectifs initiaux

- 1►** Permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant
- 2►** Dans le parc existant, offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement pérenne en intensifiant les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- 3►** Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet
- 4►** Proposer une offre nouvelle adaptée attractive : prévoir une vingtaine de logements locatifs aidés adaptés par an (10%) réalisés en diffus dans les programmes ou via la construction de petites unités logements dédiées

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Adaptation dans le parc privé en diffus, via le PIG précarité énergétique
- Adaptation au fil de l'eau des besoins des locataires du parc social

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012 CRÉATION DE LA RÉGIE AUTONOME « LES TILLEULS »

Ouvert en 1983 à Bourgoin-Jallieu, le foyer « Les Tilleuls » constitue une réponse originale en Nord-Isère aux besoins d'hébergement temporaire des personnes âgées. Doté de 12 lits, il permet de recevoir au sein d'une structure non médicalisée et très familiale, des personnes âgées qui, pour diverses raisons (courts séjours d'hiver pour des personnes résidant dans des lieux éloignés, séjours d'été pour permettre aux aidants de partir en vacances, « coup de souffle » de la personne ou de la famille...), nécessitent un accueil transitoire avant de réintégrer leur logement ou une autre solution d'hébergement pérenne.

Jusqu'à présent géré par le syndicat des cantons de Bourgoin-Jallieu (SIVOM), la CAPI a, par délibération de son conseil du 18 septembre 2012, modifié son intérêt communautaire en matière d'action sociale pour permettre le transfert de ce service. Le conseil communautaire du 6 novembre 2012 vient créer officiellement la régie autonome des Tilleuls qui, à compter du 1er janvier 2013, sera gérée par un conseil d'administration composé d'élus intercommunaux et de membres d'associations représentatives de ce champ d'activité.

Mise en perspective pour la seconde période triennale

► VALORISATION DE PROJETS D'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL DANS LE PARC SOCIAL

► SOUTIEN AU DISPOSITIF DE MISE EN RELATION DE SÉNIORS / JEUNES, PAR LE BIAIS DE L'ASSOCIATION DOMICILE INTER GÉNÉRATION ISÉROIS.



ACTION N°7 : le logement des personnes handicapées

Le rappel des objectifs initiaux

- 1► Améliorer la connaissance des besoins et la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements existants
- 2► Vérifier la prise en compte du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes
- 3► Réfléchir sur le parc existant et son adaptation (ponctuelles, définitives dans certains patrimoine...)
- 4► Prévoir une offre plus spécifiquement dédiée en fonction des besoins

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Quelques échanges avec les bailleurs, ont conduit à identifier plus distinctement deux facteurs : l'accessibilité à l'immeuble et l'accessibilité du logement
- La disponibilité d'un ergothérapeute côté conseil général est un acquis

Ce sujet progresse lentement. Les bailleurs estiment qu'entre les améliorations ponctuelles, la notion d'accessibilité renforcée dans les constructions nouvelles, la réponse peut être apportée aux ménages en situation de handicap. La connaissance des demandeurs potentiels devrait venir avec l'enregistrement des demandes nouvelles dans le fichier unique départemental de logement social Etoil.org(ou partagé).

Si le PLH prévoyait dans la production neuve de dédier le développement d'une offre adaptée (5 logements/an), les réunions de travail avec les bailleurs sociaux ont mis en évidence qu'au-delà des normes d'accessibilité qu'ils respectent, chaque handicap nécessite une adaptation particulière, et qu'il est difficile de prévoir dans la production neuve. De ce fait, il a été proposé, d'une part d'avoir une approche plus large, tant sur l'accessibilité du bâtiment que sa prise en compte de l'environnement. Le service habitat portera une attention particulière sur les nouvelles opérations.

Dans cet objectif de connaissance, à partir de l'outil départemental Etoile* de la demande sociale, une démarche expérimentale a été engagée à l'échelle départementale afin de réfléchir à interfacier avec Etoile*, le logiciel de la demande sociale, deux indicateurs : l'accessibilité de l'immeuble et la présence ou non d'un ascenseur. Ces deux facteurs pourraient, pour le territoire de la CAPI, être intégrés à la fiche observatoire habitat du CLH réactualisé annuellement par les bailleurs sociaux.

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012

MISE EN PLACE DES GROUPES DE TRAVAIL DE LA COMMISSION ACCESSIBILITÉ

Mise en place fin 2011 par le conseil communautaire, la commission intercommunale d'accessibilité associe des élus intercommunaux à des membres d'associations représentatives de différents types de handicap.

Réunie régulièrement en 2012, la commission a défini 4 thématiques de travail : les bâtiments, la voirie et les espaces publics, les transports et l'habitat. L'état d'avancement des réflexions et des plans d'actions de chacun de ces groupes est consigné annuellement dans un rapport annuel d'accessibilité.

Mise en perspective pour la seconde période triennale

> ÊTRE ATTENTIF À L'EXPRESSION DE LA DEMANDE POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES BESOINS



ACTION N°8 : le logement des jeunes

Le rappel des objectifs initiaux

1► Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en prévoyant une part de PLAi et/ou de « petits logements durables » (dans le neuf ou l'ancien) : au moins 30% de T1 et T2 dans les programmes pour augmenter la part actuelle

2► Soutenir le dispositif d'accueil et de traitement de la demande

3► Piloter une réflexion sur les besoins étudiants



Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- L'animation du Conseil Habitat Jeune, gérée par l'UMIJ
- Une étude spécifique sur le logement des étudiants (Strasbourg Conseil)
- Augmentation de la programmation en petits logements mais part moindre qu'indiquée dans le PLH
- Foyer de jeunes travailleurs à Villefontaine : 114 places en 2011

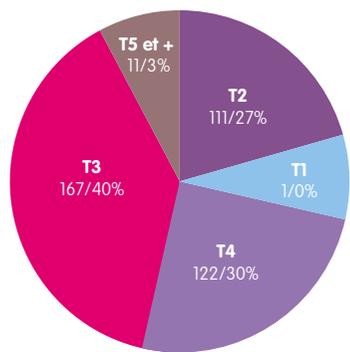
Le logement des jeunes ménages reste une priorité pour le territoire, qui devient de mieux en mieux équipé. Le réseau des acteurs peut encore être conforté, à l'occasion notamment des nouvelles perspectives de développement de l'offre adaptée.

Toutefois, on peut souligner que l'offre de logements sociaux nouvelle ne fait pas la part belle aux petits logements, qui correspondraient davantage aux besoins de cette catégorie de public, lorsqu'ils sont en situation d'autonomie. C'est un point de vigilance pour les productions à venir.

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012

L'ACTIVITÉ DU CONSEIL HABITAT JEUNES NORD ISÈRE

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) a changé de nom en 2012 pour devenir le Conseil Habitat Jeunes Nord-Isère. Cette structure existe depuis 2005, et mène différentes actions pour favoriser l'accès au logement autonome des jeunes de 18 à 30 ans :



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX PRODUITS ENTRE 2010 ET 2012 SUR LA CAPI

- des permanences individuelles d'accueil, d'information et d'orientation pour répondre à toutes les questions que peuvent se poser les jeunes sur l'accès à un logement (organisation des recherches, budget, aides financières, démarches administratives...),
- des actions d'informations collectives sont aussi proposées à des groupes de jeunes (souvent en formation). C'est une première sensibilisation aux démarches d'accès à un logement autonome,
- des mesures d'Accompagnement Social Lié au logement. Le Conseil Habitat Jeunes est mandaté par le Conseil Général de l'Isère pour

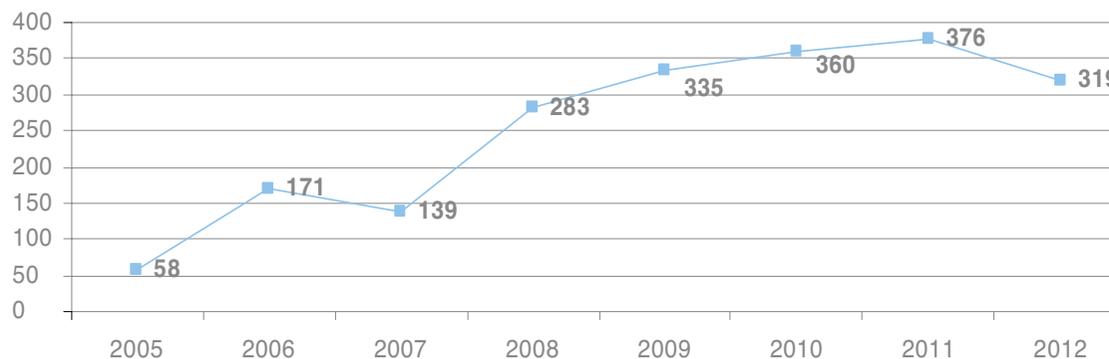
accompagner de manière plus soutenue certains ménages en difficulté pour l'accès ou le maintien dans un logement autonome.

- l'intermédiation locative : le CHJ dispose de 3 logements en sous location temporaire pour les jeunes orientés par le Pôle d'Orientation de l'Hébergement de l'Isère (POHI).

En 2012, toujours soutenue financièrement par la CAPI, l'équipe du CHJ Nord- Isère a reçu 319 jeunes.

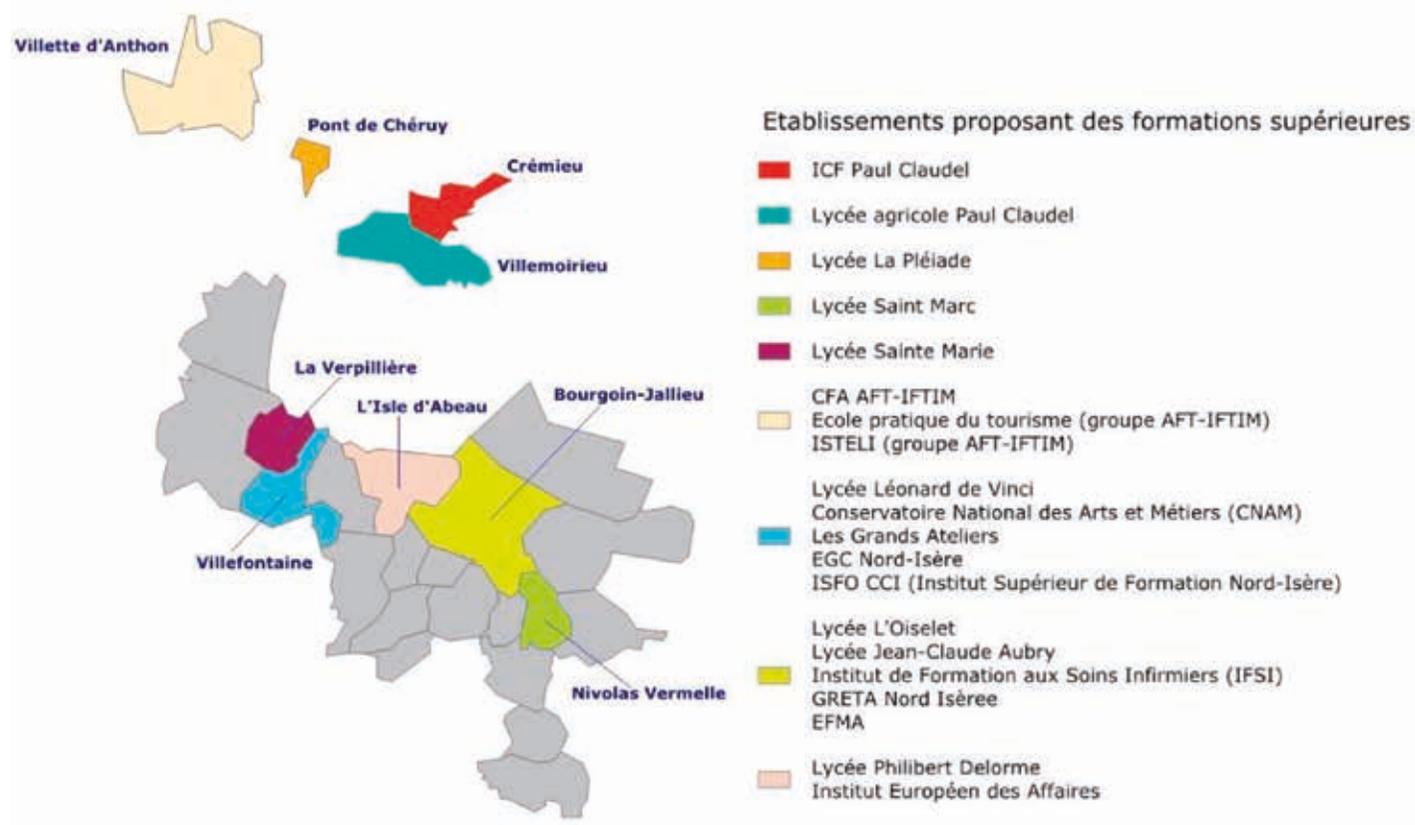
LES BESOINS EN LOGEMENT DES ÉTUDIANTS SOULIGNÉS PAR L'ÉTUDE DE STRASBOURG-CONSEIL.

Consciente des difficultés de logement des étudiants dans le Nord-Isère, la CAPI a missionné un bureau d'étude pour analyser les besoins en logement étudiant et définir des pistes d'action possibles. Cette étude a montré que le territoire Nord-Isère compte 22 établissements d'enseignement supérieur et accueille près de



NOMBRE DE PERSONNES ACCUEILLIES DEPUIS 2005

AXE 3



LOCALISATION DES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR DU NORD-ISERE

1 500 étudiants ou alternants en 2011-2012. Le diagnostic a mis en évidence que les logements disponibles sont souvent éloignés des villes qui accueillent les étudiants (Bourgoin-Jallieu et Villefontaine principalement).

Pour mieux répondre aux besoins des étudiants, l'étude a pointé plusieurs actions possibles dont certaines ont ou seront mises en place à court terme par la CAPI, notamment :

- l'implantation d'une résidence étudiante à Villefontaine
- la mise en place d'un site Internet d'annonces d'offres de logements à destination des étudiants.

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE 126 LOGEMENTS À VILLEFONTAINE

Villefontaine accueille un nombre importants d'étudiants, avec le Lycée Léonard de Vinci, l'IS-FO, le CNAM, les Grands Ateliers... D'après la mission de Strasbourg Conseil, la Ville accueille 456 étudiants/alternants, soit presque autant que Bourgoin-Jallieu (594 étudiants/alternants). Alors que les étudiants ont des difficultés à se loger à proximité de leur lieu d'étude à Villefontaine – notamment les étudiants des Grands Ateliers – et que plusieurs formations vont renforcer leurs activités dans les prochaines an-

nées, la commune et la CAPI ont élaboré un projet de résidence étudiante sur un terrain EPANI, avec le bailleur social SEMCODA. Les travaux devraient commencer à la fin de l'année 2013. La résidence comptera 126 logements étudiants et un logement de gardien.

Une seconde résidence étudiante est à l'étude à Villefontaine, avec les Compagnons du devoir aux côtés des Grands Ateliers.

Mise en perspective pour la seconde période triennale

- LA DEMANDE DES JEUNES POSE LA PROBLÉMATIQUE DE L'OFFRE DE LOGEMENT : VEILLER À OFFRIR DAVANTAGE DE PETITS LOGEMENTS ET/OU MODULER LES SURFACES DES LOGEMENTS PAR TYPE
- MISE EN MARCHÉ D'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE SOCIALE À VILLEFONTAINE
- PROJET D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE AVEC RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE ET LES COMPAGNONS DU DEVOIR
- EXPLORER LES OPPORTUNITÉS DANS LE PARC PRIVÉ ÉGALEMENT, À L'OCCASION DE L'OPAH
- SOUTIEN AU DISPOSITIF DE MISE EN RELATION DE SÉNIORS / JEUNES PAR LE BIAIS DE L'ASSOCIATION DIGI
- MISE EN PLACE D'UN SITE INTERNET D'ANNONCES D'OFFRES DE LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS : LA CAPI SOUHAITE CRÉER UNE PLATEFORME INTERNET DE BOURSE AUX LOGEMENTS ÉTUDIANTS, QUI FACILITERAIT LA MISE EN RELATION DES BAILLEURS ET DES JEUNES À LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT. UN OPÉRATEUR DEVRAIT ÊTRE RETENU DANS LE COURANT DE L'ANNÉE 2013 POUR RÉALISER LE SITE INTERNET.

ACTION N°9 : les besoins des ménages en précarité et en rupture¹

Le rappel des objectifs initiaux

- 1► Soutenir le dispositif existant et continuer à l'améliorer
- 2► Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAi (une trentaine de logements par an)
- 3► Soutenir les projets innovants de structures
- 4► Evaluer les besoins en hébergement sur le territoire CAPI par le biais de la COHNI et être dans une démarche prospective tout en veillant à l'équilibre de l'offre.

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- La CAPI gère désormais en direct la COHNI et travaille sur sa transformation en POHI
- Organisation de la commission sociale du CLH
- Financements conséquents de la CAPI, selon un règlement révisé en 2011 pour l'investissement
- Nouvelle résidence solidaire à l'Isle d'Abeau par reconversion : résidence sociale pour 30 places et 21 places en maison relais
- Construction du CHRS collectif à Bourgoin-Jallieu
- Réflexion sur la création d'une nouvelle structure d'urgence et de stabilisation à Bourgoin
- Transformation de la structure « Renouveau » à Bourgoin en résidence sociale intergénérationnelle
- Réflexion sur l'évolution de la résidence sociale Marhaba à Bourgoin

¹ : Le bilan d'activité de la COHNI est détaillé dans le Zoom sur l'action n°9, bilan 2012.

STRUCTURES	TOTAL	STRUCTURES	TOTAL
AMNI	10	CCAS LA TOUR DU PIN	60
ADATE	41	CCAS VILLEFONTAINE	4
ADOMA / DIFFUS	120	EMMAUS BOURGOIN	41
ADOMA / LA PEUPLERAIE	282	LA RELEVÉ FOND DE SOLVABILISATION	5
AREPI	80	LOGEMENT SOLIDARITES	22
ARS / AMENAGEMENT DE PEINE	3	MEDIAN / HETIS	12
ARS / BAUX-GLISSANT	26	OISEAU BLEU APPARTS EN DIFFUS	9
ARS / CHRS ARS	61	OISEAU BLEU HAO	46
ARS / CHRS JEUNES	5	OISEAU BLEU MAISON RELAIS	21
ARS / INTERMEDIATION LOCATIVE	85	OISEAU BLEU R. MARHABA	5
ARS / MISE EN SECURITE	8	OISEAU BLEU RESIDENCE SOCIALE	30
ARS / TEMPORAIRE	6	OISEAU BLEU / UMIJ RENOUVEAU	10
ARS / ASSOCIATION LOGINUIT	6	UMIJ / FJT LES 4 VENTS	113
ASSOCIATION SAINT PAUL	1	UMIJ / INTERMEDIATION LOCATIVE	4
CC REGION SAINT-JEANNAISE	9	UMIJ / LE RENOUVEAU	60
CCAS BOURGOIN / CHRS L'ETAPE	22		
CCAS BOURGOIN / R. MARHABA	84		
DISPOSITIF HOTELIER	96		
TOTAL GENERAL			1387

LE LOGEMENT ÉTUDIANT EN NORD-ISÈRE*

* Source : Strasbourg-conseil, extrait du rapport final de la mission d'étude sur le logement étudiant en Nord-Isère, juillet 2012

259 PLACES D'HÉBERGEMENT CRÉÉES OU RÉHABILITÉES

NOM DU PROJET	MAITRE D'OUVRAGE	COMMUNE	MONTAGE OPERATIONNEL	ANNEE DE CONVENTION CAPI	SUBVENTION CAPI	NOMBRE DE PLACE	ANNEE DE LIVRAISON
CHRS	OPAC 38	Bourgoin-Jallieu	Neuf	2010	256 000 €	35	2014
RÉSIDENCE SOLIDAIRE	SDH	L'Isle d'Abeau	Acquisition-Amélioration	2011	204 000 €	51	2012
MARHABA	CCAS DE BOURGOIN	Bourgoin-Jallieu	Acquisition-Amélioration	2012	432 000 €	108	2014
LE RENOUVEAU	PLURALIS	Bourgoin-Jallieu	Acquisition-Amélioration	2012	260 000 €	65	2014
TOTAL 2010 - 2011 - 2012					1 152 000 €	259	

DETAILS DES PLACES D'HEBERGEMENT CREEES OU REHABILITEES SUR LE CAPI ENTRE 2010 ET 2012

	HAUT-RHÔNES DAUPHINOIS	PORTE DES ALPES	VAL DU DAUPHINE	TOTAL	PLACES (%)	UNITES	UNITES (%)
Insertion	0	213	4	217	61%	98	59%
dont insertion hors CHRS	0	151	0	151	42%	60	36%
dont insertion en CHRS	0	62	4	66	18%	38	23%
Stabilisation	0	12	0	12	3%	12	7%
Logements adaptés	0	104	6	110	31%	56	34%
dont intermédiation locative	0	83	6	89	25%	40	24%
dont maisons relais	0	21	0	21	6%	16	10%
TOTAL 2010 - 2011 - 2012	0	329	10	339	100%	166	100%

OFFRE D'HEBERGEMENT D'INSERTION NORD-ISERE DU POHI*

* Source : Power Point, IPL juin 2013, SIAO



ZOOM SUR L'ANNÉE 2012 PAR DÉLIBÉRATION DU 13 DÉCEMBRE 2011, LA CAPI A REPRIS EN RÉGIE DIRECTE L'ANIMATION DU DISPOSITIF COHNI ET LES MOYENS AFFÉRENTS.

Depuis 1997, l'animation et la coordination du dispositif de l'hébergement d'insertion est portée par la commission d'orientation de l'Hébergement Nord-Isère (COHNI). Dispositif précurseur permettant de coordonner et de réguler la

demande et les attributions des places d'hébergement sur le territoire du Nord-Isère. La COHNI réunit tous les gestionnaires de structures d'hébergement et permet ainsi un traitement coordonné et équitable de l'ensemble des demandes d'hébergement.

La COHNI, qui était pilotée par le CCAS de Bourgoin-Jallieu, a été transférée à la CAPI au 1^{er} janvier 2012. Par délibération du 13 décembre 2011, la CAPI a repris en direct l'animation du dispositif COHNI et les moyens afférents (création de

deux postes : un animateur et un secrétariat, soit 1,8 ETP rattachés au service habitat).

En effet, le portage de ce dispositif par la CAPI permet de renforcer les liens entre l'hébergement d'insertion et le logement autonome via la commission sociale du CLH et favorise ainsi la fluidité des parcours d'hébergement au logement autonome.

Le bilan d'activité de la COHNI est détaillé dans le « Zoom sur l'action n°9, bilan 2012 ».

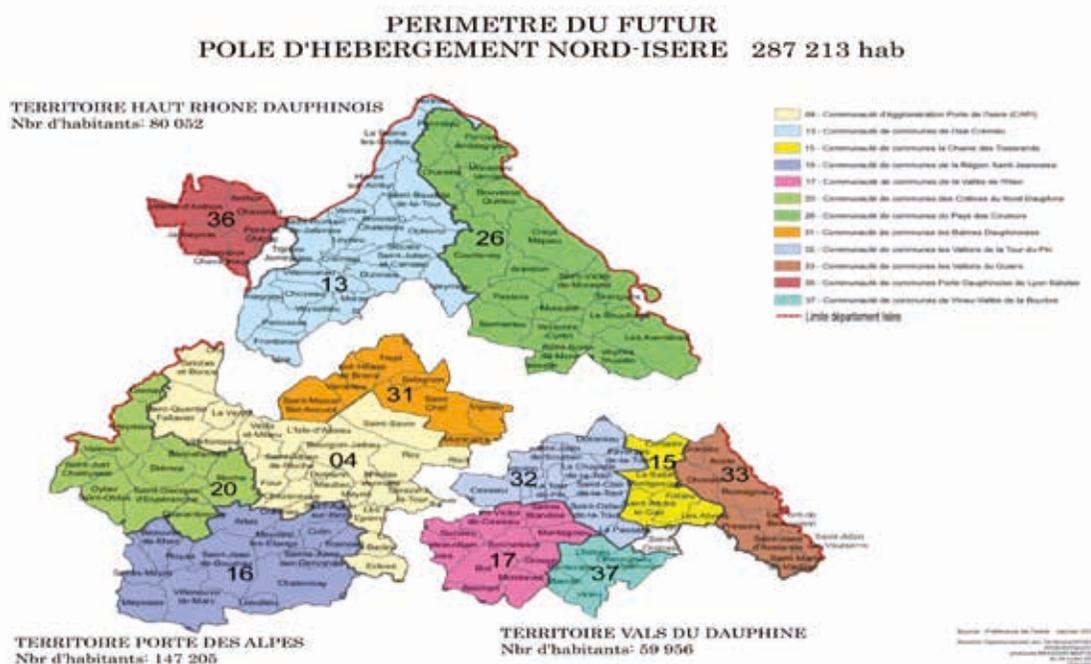
Exemple d'une opération : La résidence intergénérationnelle « Le Renouveau » à Bourgoin-Jallieu

C'est un bâtiment de 6 étages construit en 1972, situé en centre-ville au cœur du quartier Saint-Michel à Bourgoin-Jallieu. Le projet consiste en la séparation de l'ensemble de cet espace, en une partie seniors et une partie hébergement. La gestion est confiée à l'Union Mutualiste pour l'Insertion des Jeunes (UMIJ), depuis juin 2011. La réhabilitation du Renouveau a débuté en septembre 2012 et se fait en milieu occupé. L'achèvement des travaux est prévu en fin 2013. La capacité finale de la résidence sociale sera de 65 lits pour 59 logements, répartie comme suit :

- 5 logements répartis sur un seul niveau, destinés à des familles monoparentales (suivi éducatif et social par l'association Oiseau Bleu),
- 14 logements répartis sur 2 niveaux pour les personnes âgées valides et autonomes,
- 40 logements destinés au public des FJT (jeunes en insertion sociale et professionnelle, jeunes en situation de décohabitation ou mobilité, jeunes en formation étudiants en rupture sociale et familiales...) dont 5 pour couples.

L'UMIJ mobilise ses moyens autour d'un concept novateur qui se concrétise par la création de la résidence intergénérationnelle dont le projet social s'articule autour du concept du « Vivre Ensemble ». La CAPI soutient financièrement cette réhabilitation menée par PLURALIS, à hauteur de 260 000 € répartie sur 3 années.

AXE 3



EN PROJET, L'ÉLARGISSEMENT DU DISPOSITIF À L'ENSEMBLE DU NORD-ISÈRE

Le Plan Départemental pour l'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes sans domicile 2010-2013 préconise la mise en place d'un service intégré d'accueil et d'orientation se déclinant par la mise en place de 5 pôles d'hébergement et d'insertion (POHI) pour l'Isère dont celui du territoire Nord-Isère, comportant les 3 territoires du Nord-Isère (Haut-Rhône Dauphinois, Porte des Alpes et Vals du Dauphiné) sous co-pilotage ETAT-CONSEIL GENERAL -EPCI. L'année 2012 a permis de poursuivre le travail de mise en place d'un guichet unique de l'hébergement sur les douze intercommunalités du Nord-Isère par la transformation de la COHNI (Commission d'Orientation pour l'Hébergement en Nord-Isère) en un POHI (Pôle d'Orientation de l'Hébergement d'Insertion) Nord-Isère, lieu d'échange, de partage et d'expertise entre opérateurs de l'hébergement, prescripteurs et collectivités.

Des rencontres techniques avec la plupart de ces intercommunalités ont été organisées afin de présenter le cadre réglementaire de l'hébergement d'insertion mais aussi l'intérêt de partager collectivement un dispositif d'hébergement décliné territorialement.

BILAN DE L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION SOCIALE DE L'HABITAT (CLH) EN 2012

La commission sociale intercommunale qui se réunit mensuellement, étudie les demandes des ménages les plus prioritaires. Elle rassemble l'ensemble des acteurs du logement et de l'hébergement (communes/ CCAS, bailleurs sociaux, le territoire Porte des Alpes du Conseil Général de l'Isère, les structures d'hébergement...). Les logements mis à disposition sont les logements du contingent préfectoral, les logements PLAI* et les logements conventionnés du parc privé.

Pour l'année 2012, 156 ménages, ont été étudiés ce qui représente une diminution de 28% par rapport à l'année 2011.

Sur ces 156 ménages :

- 72 ménages ont fait l'objet d'une attribution de logements
- 49 sont en cours au 31/12/2012
- 32 ont été annulés.
- 3 ont fait l'objet d'une orientation vers une structure d'hébergement

Profil des demandeurs

Cette année est marquée par une nouvelle progression des demandeurs « isolés » (44%

contre 38% en 2011), du fait de la priorité donnée aux personnes sortants de structures d'hébergement et de l'augmentation des familles monoparentales.

La majorité des ménages souhaite un logement de type 2 (35%) ou un T3 (33%).

57% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA, et 25% disposent d'un salaire.

10% sont au chômage.

Le plus grand nombre des demandeurs est originaire de Bourgoin-Jallieu (36%).

Un peu moins d'1/4 des demandeurs issus de Villefontaine (12 %) ou de L'Isle d'Abeau (11%).

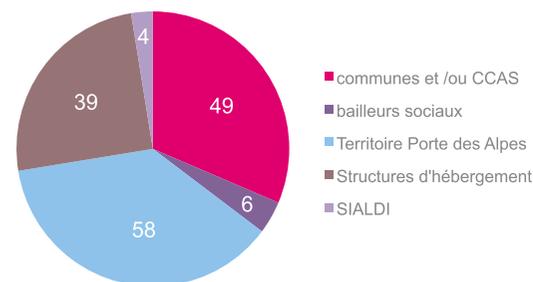
A noter que 20 % des demandeurs proviennent du département de l'Isère (hors CAPI)

Motifs de la demande

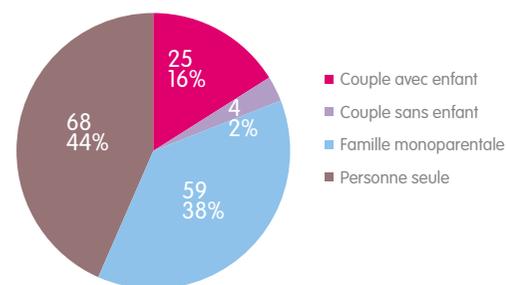
Parmi l'ensemble des demandeurs, 36% sortent de structures hébergement ou sont sans domicile fixe.

23% sont hébergée chez des tiers et connaissent souvent des situations de surpeuplement.

18% sont dans des logements inadaptés, parmi lesquels plus de la moitié évoque un logement trop cher par rapport à leur situation actuelle.

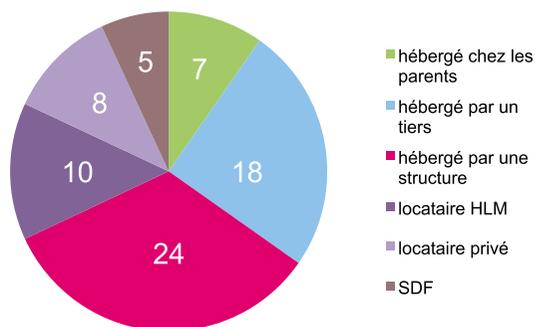


LES PORTEURS DE DOSSIERS



COMPOSITION DES MÉNAGES

AXE 3



SITUATION RÉSIDENTIELLE DES PERSONNES RELOGÉES

Nombre d'attributions et typologies

72 ménages ont pu trouver un logement social au 31/12/2012.

Ces attributions se sont réalisées majoritairement sur la commune de Bourgoin-Jallieu (42%), puis Villefontaine (18%), La Verpillière (13%) et L'Isle d'Abeau (11%).

La majorité des logements attribués concerne des T3 (41%) et des T2 (26%). Cette année est marquée par l'augmentation du nombre des petites typologies qui sont les mieux adaptées aux situations des ménages (11% de T1).

Parmi ces 72 ménages, 40% sortent de structures d'hébergement, 25% étaient hébergés par des tiers, 11% étaient locataires du parc privé, 14% étaient locataires du parc public dont le logement était inadapté à la situation des occupants.

Délais d'attribution

88% des ménages entrent dans le logement dans un délai de moins de 6 mois. L'importance du nombre de logements mis à disposition de la commission sociale du CLH et la maturité des ménages prêts à l'accès au logement expliquent la courte durée d'attribution.

Typologie des logements proposés

380 logements ont été mis à disposition sur l'année 2012. Parmi ces logements, 89% sont issus du contingent préfectoral.

La majorité des logements proposés concerne des T3 (38%), ce qui correspond à la typologie la plus demandée. Ce sont ensuite les T4 (31%), puis les T2 (17%). Il en ressort que la proportion reste insuffisante par rapport à la demande.

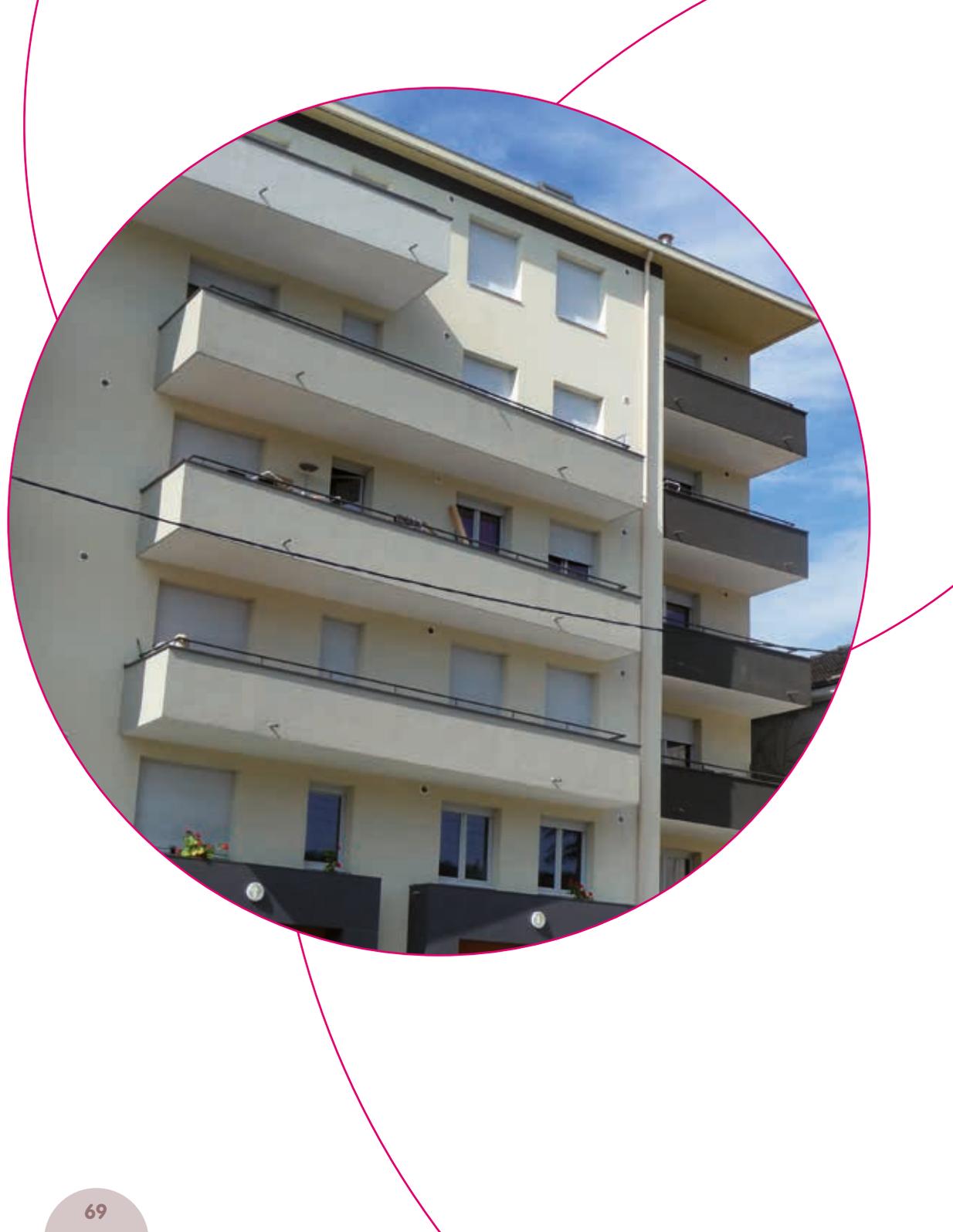
Le bilan de la commission sociale met en évidence la priorité donnée aux personnes qui sortent des structures d'hébergement, et favorise ainsi la fluidité entre les structures d'hébergement et l'accès vers le logement de droit commun. Les délais relativement courts des attributions témoignent du bon niveau de partenariat entre tous les partenaires (travailleurs sociaux, CCAS des communes, les bailleurs sociaux, le territoire Porte des Alpes du CGI...)

Les perspectives pour l'année 2013 sont :

- de maintenir le fonctionnement de cette commission sociale intercommunale,
- de mettre l'accent sur la production de petits logements afin d'être en adéquation avec le profil des demandeurs prioritaires et leurs ressources,

Mise en perspective pour la seconde période triennale

- CONNEXION À FAVORISER ENTRE LE POHI ET LA COMMISSION SOCIALE DU CLH
- POURSUIVRE LA MISE EN PLACE DU POHI DANS LE CADRE DU NOUVEAU PDAHI/PALDI
- PORTER LE BESOIN PERSISTANT D'UNE OFFRE D'ACCUEIL D'URGENCE ADAPTÉE SUR LE TERRITOIRE DE LA CAPI



ACTION N°10 : l'accueil des gens du voyage

Le rappel des objectifs initiaux

1► Poursuivre la participation au SAGAV pour aboutir à la mise en œuvre complète des obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Création de l'aire d'accueil de Saint-Quentin-Fallavier
- La CAPI est en accord avec les objectifs du Schéma d'aire d'accueil des gens du voyage

Le SAGAV s'appuie sur le prestataire Adoma qui assure la gestion de 8 aires dont 6 situées sur le territoire de la CAPI, dont les missions sont notamment : l'accueil des gens du voyage (gestion des arrivées et des départs, état des lieux, ...), le gardiennage et le bon fonctionnement des aires, l'application du règlement intérieur, l'entretien courant, et la perception des redevances, ...

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012

L'année 2012 est marquée par l'ouverture de l'aire de séjour de Saint-Quentin-Fallavier au mois de juin, qui répond à un vrai besoin de semi-sédentarisation.

Cette aire a aussi été mieux conçue et plus adaptée aux besoins des familles.

Les difficultés :

Le SAGAV connaît des difficultés et notamment le stationnement illicite.

Il est constaté que de plus en plus de groupes familiaux de petite taille préfèrent se rendre sur un terrain grand passage ou se mettre en stationnement illicite plutôt que d'aller sur des aires de passage ; la raison étant principalement économique.

Mise en perspective pour la seconde période triennale

- ENGAGER UNE ÉTUDE-ACTION DE LA CONDUITE DE PROJET DE SÉDENTARISATION AVEC DES MÉNAGES CANDIDATS

ANNEE	2010	2011	2012
AIRES DE PASSAGE			
Bourgoin-Jallieu	40%	59%	64%
L'isle d'Abeau	69%	84%	72%
AIRES DE SEJOUR			
Bourgoin-Jallieu	100%	110%	110%
Saint-Quentin-Fallavier			87%
AIRES DE GRAND PASSAGE			
Bourgoin-Jallieu	44%	67%	63%
Villefontaine		0%	13%

LES TAUX D'OCCUPATION SONT GLOBALEMENT EN AUGMENTATION SUR LA PÉRIODE 2010-2012

Le prestataire pour la gestion des aires d'accueil des gens du voyage : le SAVAG

Créé en 2003 pour mettre en application les dispositions arrêtées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le syndicat d'Aménagement et de Gestion des Aires pour les gens du Voyage Nord-Isère est composé de 4 intercommunalités (la CAPI, les communautés de communes des Vallons de la Tour, de la chaîne des Tisserands et des Balmes Dauphinoises). Il assure pour le compte de la CAPI l'aménagement et la gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage et remplit ainsi toutes ces obligations en cohérence avec le schéma départemental. En 2012, l'aire de séjour des Gens du Voyage de Saint-Quentin-Fallavier a été ouverte.

Chiffres clés

362 309 € c'est la participation financière CAPI soit **3,65 €** par habitant

Remplissage des aires de voyage :

58% pour les aires de passage

98% pour les aires de séjour

38% pour les aires de grand passage

15 places pour l'aire de Saint-Quentin-Fallavier





> AXE 4

**ORGANISER ET METTRE
EN ŒUVRE LA POLITIQUE
DE L'HABITAT**

ACTIONS N°11a et b : une méthode pour atteindre les objectifs du PLH : promouvoir le partenariat et mettre en place du dispositif de suivi et d'évaluation

Le rappel des objectifs initiaux

- 1**► Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs.
- 2**► Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales.
- 3**► Mettre en place et faire vivre un dispositif d'observation et d'animation-évaluation
- 4**► Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique

Bilan de l'engagement de l'action sur la période triennale 2010-2012

LES ACQUIS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2010-2012 EN BREF

- Des ateliers annuels sur les évolutions du contexte immobilier et la production sociale et le fonctionnement du parc de logements sur le territoire
- Des ateliers thématiques sur les processus d'aménagement : densité et formes urbaines, problématiques énergétiques,...
- Mise à jour des projets des communes et suivi de la programmation susceptible d'être subventionnée par la CAPI

La CAPI a mis en œuvre les moyens et outils d'animation qui avaient été esquissés à l'origine, avec régularité.

Les marges de progrès aujourd'hui se situent dans le positionnement de la CAPI dans le jeu des acteurs. Son expertise n'est pas suffisamment sollicitée pour jouer la cohérence communautaire. Le fait qu'elle ne soit pas délégataire des aides à la pierre est certainement un frein dans cette plus grande maîtrise de la mise en œuvre de sa politique, sur l'aspect des productions sociales tout particulièrement.

ZOOM SUR L'ANNÉE 2012 OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du PLH, deux ateliers d'experts se sont réunis en 2012 en associant les communes, les acteurs du logement, avec l'appui de l'agence d'urbanisme de Lyon :

- le premier atelier portait sur l'origine des acquéreurs dans le neuf et l'ancien : éléments de cadrage des migrations résidentielles et actualisation des éléments de connaissance sur le marché immobilier
- le second sur le parc social : « la vente des logements sociaux » : présentation du cadre réglementaire et des ventes sur le territoire de la CAPI (données bailleurs) et échanges sur les politiques de vente.

Mise en perspective pour la seconde période triennale

➤ RÉPONDRE AU BESOIN DES COMMUNES D'ÊTRE ACCOMPAGNÉES SELON LEURS BESOINS :

- INGÉNIERIE DE PROJET DE DIFFÉRENTES ENVERGURES POUR LES COMMUNES LES MOINS STRUCTURÉES EN MOYENS HUMAINS
- AIDE À LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS QUALITATIFS DANS LES COMMUNES LES PLUS IMPORTANTES...
- MISE AU POINT DE CHARTE D'OBJECTIFS CAPI/COMMUNES

➤ GESTION DYNAMIQUE DES PROCESSUS DE PROJET EN RELATION AVEC LES COMMUNES, VIA LE TABLEAU DE BORD GÉO-RÉFÉRENCÉ, SUPPORT DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE ÉGALEMENT

➤ POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROCHAIN PLH (2016-2021), ÉTUDIER LA POSSIBILITÉ DE SE POSITIONNER COMME DÉLÉGATAIRE DES AIDES À LA PIERRE



Chiffres clés

34 participants à l'atelier sur l'origine des acquéreurs

25 participants à l'atelier sur la vente HLM

➤ POUR CONCLURE

LA MISE EN ŒUVRE DU PLH DE LA CAPI EST ENGAGÉE SUR TOUS LES AXES DÉFINIS, AVEC PLUS OU MOINS D'AMPLEUR, SELON LE DEGRÉ DE PRIORITÉ ET L'ÉVOLUTION DE CONTEXTE QUI N'EST PAS TOUJOURS FAVORABLE.

LES TABLEAUX QUI SUIVENT FONT LE POINT, ACTION PAR ACTION, DES ENGAGEMENTS TENUS ET DES PERSPECTIVES POUR LA SECONDE PÉRIODE TRIENNALE.

Parmi les actions, il faut souligner les priorités suivantes :

1> Mettre en place un véritable Programme d'Action foncière : si les éléments de connaissance sont peu à peu étoffés, la stratégie doit être déclinée afin de fournir au territoire les moyens d'agir en amont

2> Intervenir plus en amont quant à la production locative sociale : les services de la CAPI sont insuffisamment mobilisés en amont par les acteurs, en particulier les communes mais aussi les bailleurs, et cela nuit à la cohérence des productions et à la nature des réponses attendues sur la CAPI. Il faut pouvoir dépasser la logique de guichet.

3> Elargir la question de l'accès encadré : il existe peu de moyens pour intervenir sur la production d'une accession à la propriété abordable, sinon travailler en amont des projets d'aménagement qui intégreront cet objectif qui est d'autant plus difficile à atteindre dans un contexte de crise immobilière

4> Poursuivre les actions très engagées déjà à propos des différents publics spécifiques, à l'occasion de nouvelles opportunités : soutenir le dispositif de mise en relation de seniors / jeunes, favoriser les liens entre la COHNI et la commission sociale du CLH, relayer le besoin persistant d'une offre d'ac-

cueil d'urgence adaptée sur la CAPI, engager une étude-action pour la sédentarisation des gens du voyage candidats...

5> Répondre au besoin des communes d'être accompagnées selon leurs besoins : une ingénierie de l'habitat à adapter selon le profil des communes

6> Assurer un suivi dynamique des processus de projet en relation avec les communes : inscrire le tableau de bord géo-référencé, support de la stratégie foncière, comme outil partagé entre la CAPI, les communes et les acteurs de la production de logements

> UN ENGAGEMENT FINANCIER SOUTENU

	DEPENSES REALISEES 2010-2012	
	EN INVESTISSEMENT	EN FONCTIONNEMENT
AXE 1 : CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE		
Soutien à l'accèsion abordable	497 000 €	
Soutien à la production de logements sociaux et mise en œuvre référentiel	926 742 €	2 160 €
AXE 2 : VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS		
PIG Habiter Mieux	7 500 €	60 996 €
Etude pré-opérationnelle d'OPAH		59 620 €
Amélioration du parc social ancien	200 000 €	9 000 €
AXE 3 : APPORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS		
Etudes et soutien pour le logement des jeunes et seniors		56 973 €
Soutien aux structures d'hébergement	609 600 €	1 021 695 €
Soutien au syndicat de la gestion des gens du voyage		847 059 €
AXE 4 : ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE		
Observatoire habitat et participation aux outils(ADIL, OFPI...)		72 806 €
TOTAL	2 240 842 €	2 130 309 €

> SYNTHÈSE DES ACTIONS

○ ACTION BIEN ENGAGÉE
 ○ ACTION ENGAGÉE À CONFORTER
 ○ ACTION PEU SOUTENUE
 ↗ PORTER L'EFFORT
 → POURSUIVRE L'ACTION

AXE 1 : CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PLH					
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE	
1. L'action foncière comme préalable	S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH : <ul style="list-style-type: none"> • en travaillant à la planification et aux projets d'aménagement en amont • en développant une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier 	Accompagnement à l'évolution des outils gestionnaires des questions foncières historiques : EPORA, SARA... Connexion à l'observatoire foncier départemental Connaissance du marché immobilier et de ses évolutions grâce aux bilans annuels et aux outils d'observation	○	↗	Poursuivre la dimension « connaissance » et anticiper : allongement de l'horizon opérationnel Etablir une véritable stratégie foncière priorisée, basée sur les capacités des différents acteurs et les besoins : hiérarchie des sites selon les outils mobilisables (acquisition, outils d'urbanisme et d'aménagement opérationnel, réserves long termes..)

AXE 1 : CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PLH

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE	
<p>2. Les applications du principe de mixité</p>	<p>Etablir une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 000 logements par an sur la CAPI dont</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21% de logements locatifs sociaux : 14% de PLUS et 7% de PLAi • 38% de logements en accession sociale et maîtrisée : 8% accession sociale et PSLA • 30% accession maîtrisée (type PTZ) 	<p>Subvention de 3 000€ par logement en neuf et en VEFA Plus de 90% des opérations reçoivent un soutien de la CAPI (sauf le PLS, non prévu au PLH). Partage de la garantie d'emprunt avec les communes selon leur taille (depuis 2012 sans le CG) Evolution du règlement vers le référentiel développement durable Règlement d'intervention étoffé en faveur d'une accession sociale, mise en œuvre par les opérateurs sociaux 2 000€ par logt, donné à l'opérateur au moment de la commercialisation du bien</p>		 <p>Moduler le règlement d'intervention pour orienter davantage la programmation Etablir des cahiers des charges d'opération pour mieux maîtriser la répartition des charges foncières différenciées selon les produits attendus : aller vers une charte d'engagements avec les promoteurs et bailleurs sociaux En neuf, intégrer cette dimension dans l'action foncière : inclure des programmes de PSLA dans les opérations, par différenciation des charges foncières Question d'un encadrement ciblé de la revente HLM (Villefontaine, L'Isle d'Abeau, Bourgoin-Jallieu)</p>	

➤ SYNTHÈSE DES ACTIONS

AXE 1 : CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PLH					
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE	
3. L'articulation habitat, aménagement et développement durable	<p>Coordonner développement de l'habitat avec les perspectives d'aménagement et les documents qui le cadrent (SCOT, PLU)</p> <p>S'inscrire dans une perspective de développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH • s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité • travailler à la qualité du bâti pour limiter le niveau des charges des futurs locataires 	Evolution du règlement vers le référentiel développement durable			<p>Participer, auprès des communes, aux négociations avec les bailleurs et les opérateurs privés pour orienter davantage la production aidée vers les besoins</p> <p>Renforcer le soutien à Ruy-Montceau et Saint-Savin concernant l'application de l'article 55 de la loi SRU</p> <p>Travail sur l'encadrement des mises en marché de terrains à bâtir (ingénierie de projet)</p>

AXE 2 : VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE	
4. L'intervention sur le parc ancien privé	Améliorer la connaissance pour identifier et traiter le bâti ancien inconfortable, insalubre ou vacant en veillant à proposer une part de locatif conventionné Travailler à des actions plus ciblées telles que l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées	Engagement du PIG « lutte contre la précarité énergétique » entre 2011 et 2012		→	Mettre en l'œuvre l'OPAH
5. L'amélioration du parc social ancien	Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire de la CAPI pour une meilleure gestion énergétique, en vue de réduire les charges	Appel à projet annuel de la CAPI pour soutenir des projets de réhabilitation, avec des objectifs énergétiques affirmés : budget de 100 K€/an Financement de six programmes pour un total de 287 logements réhabilités entre 2010 et 2012		→	Poursuivre l'action Disposer d'un échéancier des opérations d'amélioration afin de prioriser l'engagement

➤ SYNTHÈSE DES ACTIONS

AXE 3 : PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS				
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE
6. Le logement des personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte, dans le parc existant, la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement en intensifiant les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie • Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet • Proposer une offre nouvelle adaptée attractive 	Adaptation des logements à la perte de mobilité, via le PIG précarité énergétique		➔ Valorisation de projets d'habitat intergénérationnel dans le parc social Soutien au dispositif de mise en relation de séniors / jeunes
7. Le logement des personnes handicapées	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la connaissance des besoins et la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements existants • Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes • Réfléchir sur le parc existant et son adaptation (ponctuelles, définitives dans certains patrimoine...) • Prévoir une offre plus spécifiquement dédiée en fonction des besoins 	Quelques échanges avec les bailleurs ont conduit à identifier plus distinctement deux facteurs : l'accessibilité à l'immeuble et l'accessibilité du logement La disponibilité d'un ergothérapeute côté conseil général est un acquis		➔ Être attentif à l'expression de la demande pour une meilleure connaissance des besoins

AXE 3 : PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE	
<p>8. Le logement des jeunes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en prévoyant une part de PLAI et/ou de « petits logements durables » (dans le neuf ou l'ancien) : au moins 30% de T1 et T2 dans les programmes pour augmenter la part actuelle • Soutenir le dispositif d'accueil et de traitement de la demande • Piloter une réflexion sur les besoins étudiants 	<p>L'animation du Conseil Habitat Jeune par l'UMIJ Gestion du FJT de Villefontaine en 2011</p>			<p>Veiller à offrir davantage de petites typologies et/ou moduler les surfaces des typologies</p> <p>Mise en marché d'une résidence étudiante sociale à Villefontaine</p> <p>Projet d'une résidence sociale avec Résidences Sociales de France et les Compagnons du Devoir</p> <p>Explorer les opportunités dans le parc privé également, à l'occasion de l'OPAH</p> <p>Soutien au dispositif de mise en relation de séniors / jeunes</p> <p>Mise en place d'un site internet d'annonces d'offres de logements pour les étudiants : la CAPI souhaite créer une plateforme internet de bourse aux logements étudiants, qui faciliterait la mise en relation des bailleurs et des jeunes à la recherche d'un logement. Un opérateur devrait être retenu dans le courant de l'année 2013 pour réaliser le site internet.</p>

➤ SYNTHÈSE DES ACTIONS

AXE 3 : PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS				
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE
9. Le besoin des ménages en précarité ou en rupture	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir et pérenniser le dispositif existant • Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAI (une trentaine de logements par an) • Soutenir les projets innovants de structures 	<p>La CAPI gère désormais en direct la COHNI et organise la commission sociale du CLH</p> <p>Financements conséquents de la CAPI, selon un règlement révisé en 2011 pour l'investissement</p> <p>Nouvelle résidence solidaire à L'Isle d'Abeau par reconversion, construction du CHRS collectif à Bourgoin, transformation de la structure «Renouveau» à Bourgoin en résidence sociale intergénérationnelle</p>		<p>➔ Connexion à favoriser entre le POHI et la commission sociale du CLH</p> <p>Poursuivre la mise en place du POHI dans le cadre du nouveau PDHAI/PALDI</p> <p>Porter le besoin persistant d'une offre d'accueil d'urgence adaptée sur le territoire de la CAPI</p>
10. L'accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la participation au SAGAV pour aboutir à la mise en œuvre complète des obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 	<p>La CAPI est en accord avec les objectifs du Schéma d'aire d'accueil des gens du voyage</p>		<p>➔ Engager une étude-action pour la sédentarisation des gens du voyage candidats</p>

AXE 4 : ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	LES ACQUIS MAJEURS AU PREMIER TRIENNAL	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION	MISE EN PERSPECTIVE
<p>11. Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un dispositif de suivi et d'animation-évaluation • Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique • Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs • Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales 	<p>Des ateliers thématiques sur les processus d'aménagement, le contexte immobilier, la production et le fonctionnement du parc social</p> <p>Mise à jour des projets des communes et suivi de la programmation susceptible d'être subventionnée par la CAPI</p>		 <p>Ingénierie de projet de différentes envergures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les communes les moins structurées en moyens humains • aide à la déclinaison des objectifs qualitatifs dans les communes les plus importantes... <p>Mise au point de charte d'objectifs avec les communes</p> <p>Assurer un suivi dynamique des processus de projet en relation avec les communes, via le tableau de bord géo-référencés, support de la stratégie foncière également</p>

> GLOSSAIRE

• **ABSISE** : Association des Bailleurs sociaux de l'Isère • **ADATE** : Association Dauphinoise Accueil Travailleurs Etrangers • **ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement • **AGEDEN** : Association pour une Gestion Durable de l'Energie • **AMNI** : Accueil Mère Enfants Nord-Isère • **ANAH** : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat • **ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine • **APS** : Avant Projet Sommaire • **AREPI** : Association Régionale pour l'Insertion • **ARS** : Association Relais Solidarité • **ASE** : Aide de Solidarité Ecologique • **BBC** : Bâtiment Basse Consommation • **CADA** : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile • **CAPI** : Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère • **CAUE** : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

• **CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale • **CCCND** : Communauté de Communes des Collines Nord-Dauphiné • **CGI** : Conseil Général de l'Isère

• **CHRS** : Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale • **CLH** : Comité Local de l'Habitat • **CLLAJ** : Conseil Local pour le Logement Autonome des Jeunes • **CHJ** : Conseil Habitat Jeunes • **COHNI** : Commission d'Orientation d'Hébergement Nord-Isère • **COS** : Coefficient d'Occupation des Sols • **CNL** : Confédération Nationale du Logement • **DALO** : Droit Au Logement Opposable • **DIGI** : Domicile Inter-Génération Isérois • **DPE** : Diagnostic de Performance Energétique • **DDT** : Direction Départementale des Territoires • **EPANI** : Etablissement Public d'Aménagement du Nord-Isère • **EPORA** : Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes • **ETOIL** : Enregistrement, Traitement, Observation en Isère de la demande de Logement social • **FART** : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique • **FJT** : Foyer Jeunes Travailleurs • **HPE** : Haute Performance Energétique • **IPL** : Instance Politique Locale • **ISFO** : Institut Supérieur de Formation (Chambre de Commerce et d'Industrie Villefontaine) • **Loi MOLLE** : loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion

• **Loi SRU** : loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain • **NUD** : Numéro Unique Départemental • **OPAH** : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat • **OPATB** : Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments • **PALDI** : Plan d'Actions Pour Le logement des personnes Défavorisées de l'Isère • **PAM** : Prêt à l'Amélioration • **PDAHI** : Plan Départemental de l'Accueil, l'Hébergement,

et l'Insertion de l'Isère • **PDU** : Plan de Déplacement Urbain • **PEB** : Plan d'Exposition aux Bruits • **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration • **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social • **PLUS – CD** : Prêt Locatif à Usage Social – Construction-Démolition • **POHI** : Pôle d'Orientation de l'Hébergement de l'Isère • **PIG** : Programme d'Intérêt Général • **PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation • **PSLA** : Prêt Social Location-Accession • **PTZ** : Prêt à Taux Zéro • **QEB** : Qualité Environnementale des Bâtiments • **SAGAV** : Syndicat d'Aménagement et de gestion des Aires d'Accueil pour les Gens du Voyage en Nord-Isère • **SARA** : Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes • **SDH** : Société Dauphinoise pour l'Habitat • **SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale • **SHA** : Surface Habitable • **SHON** : Surface hors Œuvre Nette • **SPLA** : Société Publique Locale d'Aménagement • **THPE** : Très Haute Performance Energétique • **UMIJ** : Union Mutualiste pour l'Insertion des Jeunes • **VEFA** : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Communauté d'Agglomération

Porte de l'Isère (CAPI)
17 avenue du Bourg - BP 90592
38081 L'Isle d'Abeau cedex
Tel : 04 74 27 28 00
Fax : 04 74 27 69 00
capi@capi38.fr
www.capi-agglo.fr

Direction de la Publication :

Alain Cottalorda

Directrice de la Rédaction :

Yasmina Hattabi

Rédaction :

Bureau d'études CODRA

Mise en page :

Aurélié Bourgeois
studio.abourgeois@gmail.com

Impression :

Imprimerie Fouquet Simonet,
38300 Bourgoin-Jallieu

Crédits photos :

Service Communication
Service Logement
Christian Chevallier
OPAC38
Fotolia.com

Photos de la une :

Christian Chevallier

Iconographie :

Service Logement
Service Communication



LOGEMENT

Nous remercions la participation et la contribution des partenaires suivants pour l'élaboration de ce bilan triennal 2010-2012 :
les 21 communes de CAPI et les CCAS • le CLLAJ • ABSISE • Les bailleurs sociaux présents sur le territoire •
SARA Aménagement • Le SAGAV Nord-Isère • L'ARS • L'ADIL 38 • Syndicat mixte du SCOT Nord-Isère...