



Bilan 2010

Programme local de l'habitat



CAPI
L'AGGLO

WWW.CAPI-AGGLO.FR

SOMMAIRE



> Edito	p. 4
> Préambule	p. 5
> Actualités :	p. 6
• Les tendances observées sur l'évolution de la production en logements	p. 12
• Les évolutions des politiques en matière d'habitat	

AXE 1 ➤ Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH : mettre en œuvre la programmation	p. 15
Action n°1 : l'action foncière comme préalable	p. 16
Action n°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée »	p. 19
Action n°2b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés	p. 26
Action n°3 : l'articulation entre habitat, aménagement et développement durable	p. 33

AXE 2 ➤ Veiller au niveau de confort des logements existants	p. 41
Action n°4 : l'intervention sur le parc privé ancien	p. 42
Action n°5 : l'amélioration du parc social existant	p. 47

AXE 3 ➤ Porter une attention particulière aux besoins de certains publics	p. 51
Action n°6a : le logement des personnes âgées « permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant »	p. 52
Action n°6b : le logement des personnes âgées « une offre nouvelle adaptée attractive »	p. 54
Action n°7 : le logement des personnes handicapées	p. 56
Action n°8 : le logement des jeunes	p. 58
Action n°9 : les besoins des ménages en précarité ou en rupture	p. 61
Action n°10 : l'accueil des gens du voyage	p. 67

AXE 4 ➤ Organiser et mettre en œuvre la politique de l'habitat	p. 71
Action n°11a : une méthode pour atteindre les objectifs du PLH : « mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation »	p. 72
Action n°11b : accompagner les communes et promouvoir le partenariat	p. 74

> Synthèse des actions	p. 76
> Perspectives de travail pour l'année 2011	p. 86
> Annexes	p. 88
> Glossaire	p. 90

ÉDITO

Le territoire de la CAPI est un territoire atypique, si on le compare au territoire des autres intercommunalités Iséroises. En effet la Communauté d'Agglomération s'est constituée par l'association des communes de l'ex Ville-Nouvelle à un territoire plus vaste avec le pays berjallien. Il a fallu opérer la fusion des deux PLH de la Ville-Nouvelle et de Bourgoin-Jallieu.

Le territoire est à la fois dans la zone d'expansion de l'agglomération lyonnaise et constitue la partie la plus urbaine du grand Nord-Isère. Il est donc confronté à des enjeux multiples, notamment celui de poursuivre la mise en cohérence de cette urbanité en structurant son développement autour des pôles existants afin de lui donner la possibilité d'aller vers un mode plus durable d'organisation, aussi bien dans le domaine du logement que de l'emploi ou des transports.

Le bilan, après une première année de mise en place du PLH est d'autant plus nécessaire que les études qui ont précédé son adoption étaient antérieures à la crise économique et sociale de 2008/09, et que les textes réglementaires sur lesquels il s'appuie ont tous été profondément modifiés.

Certes, le chiffre de 1000 logements par an, fixé après négociation entre le territoire qui proposait un chiffre plus près de 700 et l'État qui affichait un chiffre de 1300, n'est pas atteint. Toutefois, il faut remarquer que le chiffre réalisé en 2010 est deux fois plus élevé que celui du point d'équilibre qui se situe autour de 350 logements/an, faisant de notre territoire un des plus dynamiques de l'Isère.

Sur le plan qualitatif, notre territoire se doit de produire des logements accessibles à notre population tout en étant accueillant à une population venant de la métropole, développer de l'habitat en corrigeant les déséquilibres de répartition des logements sociaux entre les communes, faire progresser la mixité dans des quartiers pourvus de services et de commerces de proximité, ne pas déstabiliser les marchés du logement. Les points d'équilibre sont tenus. Nous allons les passer en revue au cours de ce bilan.

Madame Bernadette PALKUS,
Vice-Présidente Habitat CAPI

Monsieur Michel Rival,
Vice-Président Habitat CAPI

PRÉAMBULE

Le présent bilan produit par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, s'inscrit dans le cadre de l'évaluation annuelle du Programme Local de l'Habitat, 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... ».



ACTUALITÉS

Les tendances observées sur l'évolution de la production de logements

Le Programme Local de l'Habitat prévoit la production de 1 000 logements par an sur les six prochaines années : environ 300 logements seraient nécessaires pour ne pas perdre d'habitants et environ 700 pour maintenir la dynamique démographique actuelle. L'objectif de 1 000 logements par an suppose une accélération de la croissance démographique. Cet objectif de production tient compte du contrat de développement lié à la fin de l'Opération d'Intérêt National, qui prévoit sur la période 2009-2013 d'autoriser la construction de 1 000 logements neufs par an pendant les cinq prochaines années dont 30% sur des terrains déjà maîtrisés par l'Etat ou l'EPAN¹. Afin d'atteindre cet objectif, il est nécessaire de mobiliser le foncier et d'utiliser les outils existants au sein des documents d'urbanisme. Cet objectif de production est d'autant plus

ambitieux en raison du contexte qui a changé avec la crise économique en 2008-2009, et les incidences sur notre territoire.

Un contexte difficile dû à la crise économique

Depuis 1997, le rythme de constructions sur le territoire CAPI est globalement croissant avec le seuil des 1 000 logements autorisés franchi lors des années 2004, 2005 et 2006. L'année 2007 amorce un fléchissement qui se confirme en 2008 et 2009, avec une moyenne annuelle de 731 logements autorisés.

En effet, la crise économique a eu des répercussions sur le volume de production ces années précédentes (2008/2009). Pour l'année 2009, le nombre de logements autorisés sur le territoire n'a atteint que 564 logements soit une baisse de 25% par rapport à 2008. La CAPI remplit 56% de l'objectif du contrat de développement.

En effet, les opérateurs nationaux ont recentré leur intervention dans les marchés tendus et notamment sur des secteurs comme l'agglomération lyonnaise.

En 2010, l'augmentation du volume des autorisations de logements se confirme au niveau national et régional. En France, le nombre de logements autorisés en 2010, s'élevant à 450 000 logements, est en hausse de 15,1% par rapport à celui constaté en 2009. De même, en région Rhône-Alpes, le nombre de logements autorisés s'élève à hauteur de 56 700 logements, chiffre en augmentation de 26,3% par rapport à l'année 2009.

Ces deux rythmes de constructions neuves, malgré leur amélioration en 2010, se trouvent en deçà des années 2006 et 2007.

Une augmentation du nombre de logements autorisés sur le territoire par rapport à 2009

Cette tendance à l'amélioration se perçoit également sur le territoire de la CAPI : 868² logements sont autorisés en 2010 soit une augmentation de la production par rapport à 2009 de 54% (ce qui correspond au volume réalisé en 2007).

Par rapport aux objectifs du PLH

Groupement de communes	Nbre logements autorisés 2010	Objectifs PLH/an	En % de réalisation
ville centre	232	300	77%
pôles urbains structurants	422	450	94%
communes sous PEB	38	20	190%
bourgs mixtes de développement urbain	142	200	71%
communes rurales au développement modéré	34	30	113%
TOTAL	868	1000	87%



POUR MÉMOIRE :

Ville centre : Bourgoin-Jallieu

Pôles urbains structurants :

Villefontaine, L'Isle d'Abeau, La Verpillière

Communes sous PEB :

Satolas et Bonce et Saint-Quentin-Fallavier

Bourgs mixtes de développement urbain :

Vaulx-Milieu, Saint-Alban-de-Roche,

Domarin, Four, Maubec, Meyrié, Nivolas-

Vermelle, Ruy-Montceau, Saint-Savin

Communes de développement modéré :

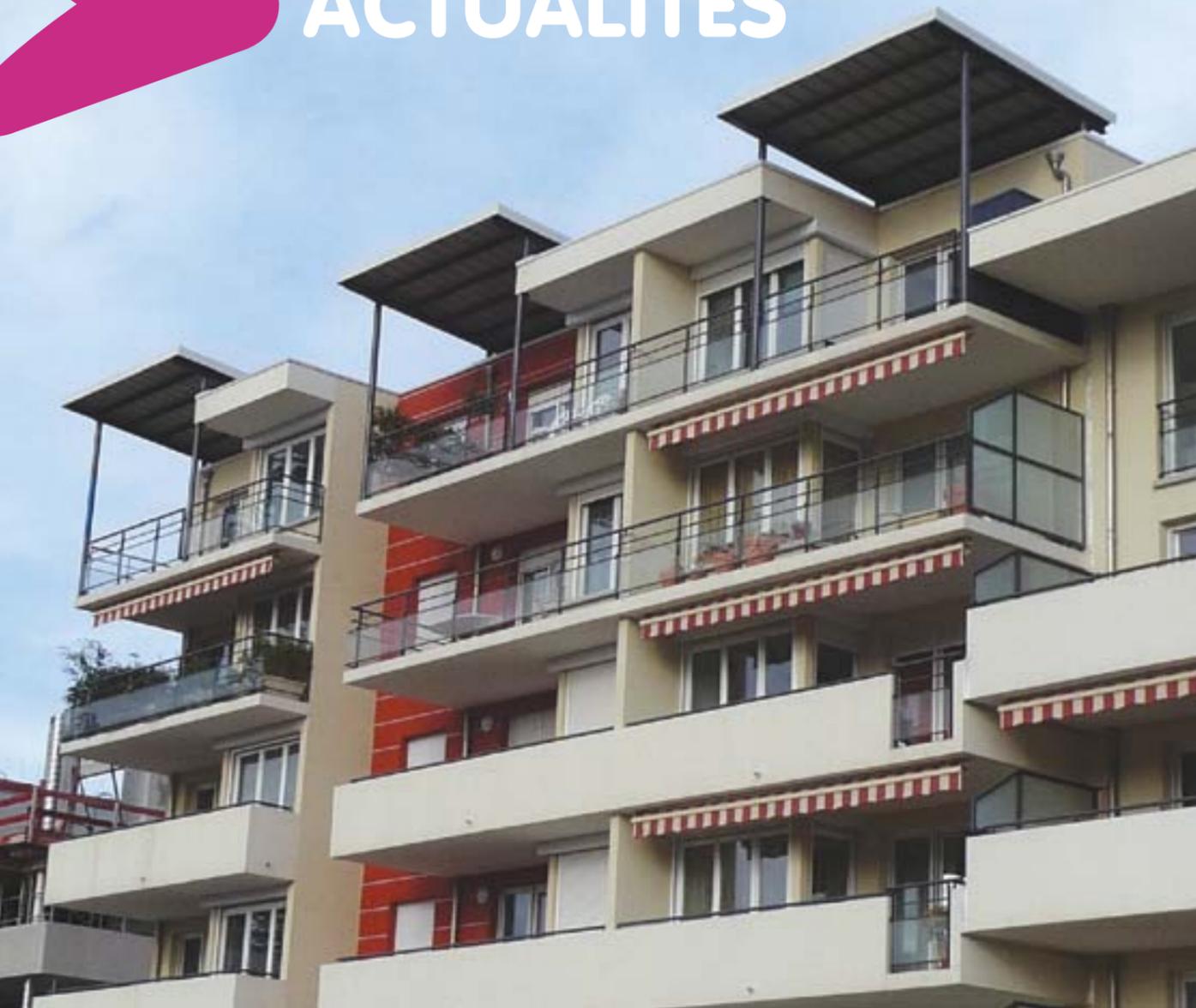
Chèzeneuve, Crachier, Les Eparres,

Badinières, Sérézin de la Tour, Eclose

1 : Tous les mots ayant un * renvoient au glossaire

2 : Ces données de 2010 sont issues des communes de la CAPI et de la CAPI ainsi que celle de 2009. Pour les autres années les chiffres retenus sont ceux de Citadel

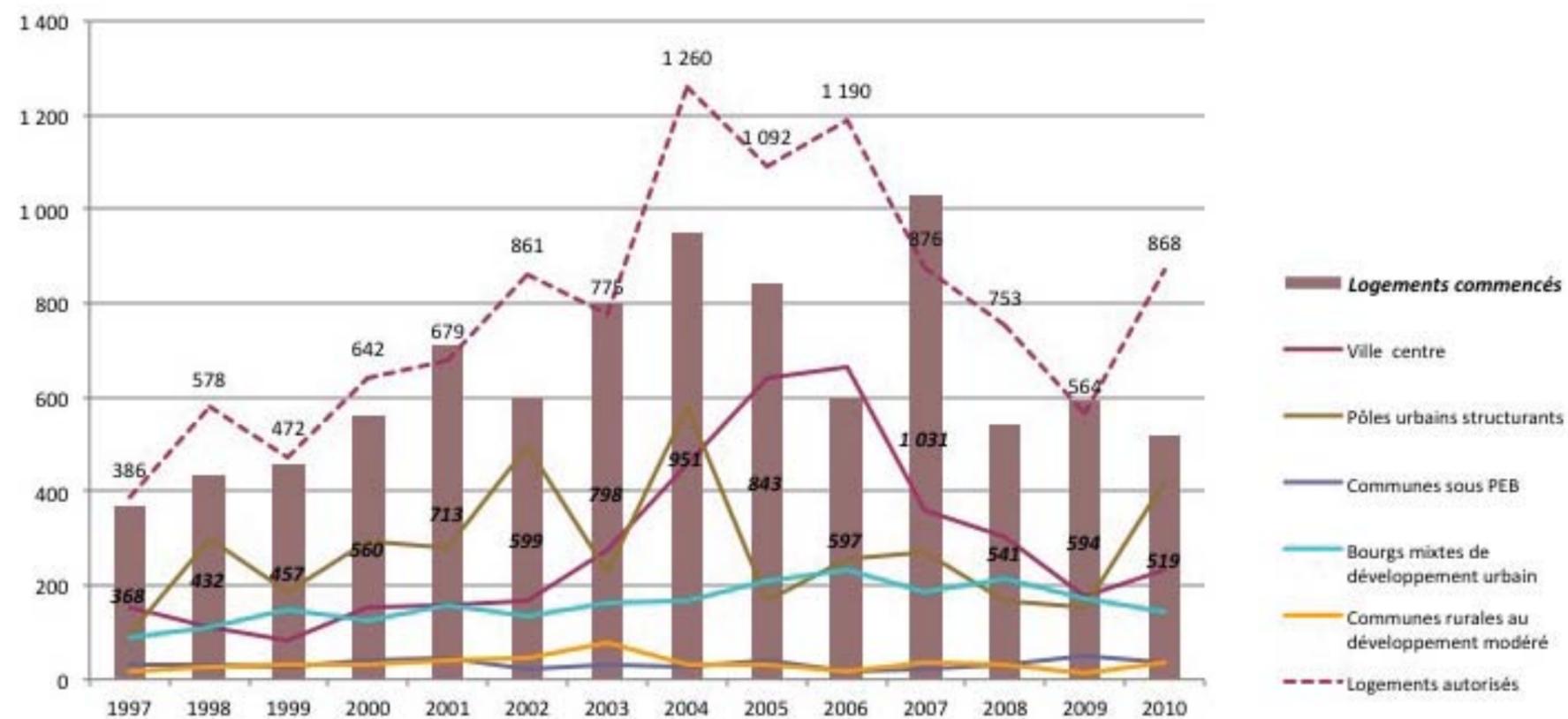
ACTUALITÉS



Le graphique ci-après détaille l'évolution de la production de logements par groupement de communes et montre :

- Une légère augmentation sur la ville centre après une baisse continue depuis 2007.
- Une production hissée vers le haut sur les pôles urbains structurants et notamment sur les communes de La Verpillière et L'Isle d'Abeau.
- Les communes sous PEB* maintiennent le niveau des années précédentes.
- Les bourgs mixtes de développement urbain connaissent une légère baisse par rapport à 2009.
- Les communes rurales au développement modéré augmentent légèrement le nombre de logements autorisés.

Évolution de la production de logements entre 1997 et 2010



ACTUALITÉS

D'après les données de l'EPANI, l'objectif fixé dans le cadre du contrat de développement (30% d'urbanisation sur des terrains déjà maîtrisés par l'Etat ou l'EPANI) a été atteint en 2010 avec 322 logements autorisés en ZAC³ ; ce qui signifie que 37% de la production se réalise sur ces terrains.

Une baisse du nombre de logements commencés sur le territoire par rapport à 2009

Il a été constaté que le nombre d'autorisations de logements a augmenté en 2010. À l'inverse, le nombre de logements commencés « mis en chantier » est en baisse par rapport à 2009. En effet, ce nombre s'élève à 519 en 2010 soit une baisse de 14% par rapport à l'année précédente (594 logements). 55% des ces mises en chantier cette année se situent en ZAC. Il est à noter que la quantité de logements commencés se situe en décalage d'un an à 18 mois avec celle des logements autorisés (564 en 2009) compte tenu des délais de mise en chantier. La baisse du nombre de logements commencés en 2010 peut s'expliquer en raison du faible volume d'autorisations observé en 2009.

Les mises en chantier devraient être à la hausse en 2011 en raison de la progression observée des autorisations 2010.

En parallèle, le coût de construction se redresse depuis le 1er trimestre 2010 après une forte diminution dès le 2^{ème} trimestre 2009 due à la crise économique (source : Insee). Egalement, selon l'enquête trimestrielle auprès des promoteurs immobiliers réalisée par l'INSEE, en janvier 2011, le prix de vente d'un logement est en nette augmentation par rapport à l'année 2009.

Enfin, l'indice de référence des loyers indique aussi une augmentation des loyers au 4^{ème} trimestre 2010 de 1,45% par rapport au 4^{ème} trimestre 2009. Depuis le 2^{ème} trimestre 2009, les loyers avaient peu augmenté voire diminué au dernier trimestre 2009.

L'observatoire de l'immobilier des notaires de 2010, montre que le secteur du Nord-Isère est le premier en volume de ventes dans la plupart des produits (terrains à bâtir, maisons individuelles anciennes...) et que les acquéreurs provenant du Rhône restent importants.

Ainsi, le volume des transactions pour les maisons individuelles anciennes (moins de 5 ans) représentent sur le Nord-Isère 1/3 des transactions de l'Isère. Deux villes se distinguent en nombre de ventes : Bourgoin-Jallieu (5,4%) et Villefontaine (4,6%).

Près de 30% des acheteurs proviennent du Rhône avec un budget de 213 100 € contre 184 400 € pour les habitants du secteur. Les acquéreurs sont plutôt jeunes (42% ont entre 30 et 39 ans). Le prix moyen pour l'achat d'une maison individuelle ancienne s'élève à 197 500 € pour 494 m² de terrain.

Les constats sont quasi similaires pour les logements collectifs anciens.

Pour l'individuel en neuf, le Nord-Isère représente 1/3 des ventes. Il ressort à l'échelle départementale que la surface du terrain est plus petite (de 653 m² en 2010 contre 945 m² en 2009) ainsi que la surface habitable. (3m² en moins entre 2010 et 2009).

Pour le collectif en neuf, le volume des mutations sur le Nord-Isère représente 13,7% des mutations. Les prix sont légèrement en

hausse (il faut compter en moyenne 2414 €/m² pour 62m² de surface habitable).

Ces éléments mettent en avant d'une façon globale les dynamiques de marché présentes sur le territoire CAPI.

Enfin, les dispositions du plan de relance (dispositif Scellier, doublement du prêt à taux zéro, le Pass foncier...) mis en place en 2009 et 2010 au niveau national afin de pallier à la crise ont permis sur le territoire CAPI de soutenir des opérations qui connaissent des difficultés de commercialisation, et de permettre une production de logements qui se situe à la hausse par rapport à 2009 (868 logements autorisés en 2010), et se situe au-dessus du point mort de 293 logements/an. Ce volume d'autorisation pour l'année 2010 correspond au maintien des rythmes observés entre 2002 et 2003 sur le territoire CAPI.



CHIFFRES CLÉS :

868 logements autorisés en 2010 dont 322 se situent en ZAC, soit 37%.
519 logements commencés dont 288 se situent en ZAC soit 55%.
87% de l'objectif global du PLH atteint en 2010.

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

Améliorer la connaissance des dynamiques de marché du territoire.
Poursuivre le développement du territoire qui reste attractif.
Conforter les opérateurs (promoteurs...) à réaliser des opérations sur le territoire, qui se recentrent sur les zones tendues (agglomération lyonnaise...)

³ : Permis de construire (hors individuel lots libres) : 175 logements sur l'Isle d'abeau (ZAC pierre Louve), 84 logements sur Bourgoin-Jallieu (ZAC la Maladière), 42 logements sur Four (ZAC village), 21 logements sur Villefontaine (ZAC de Fougères Chané).

ACTUALITÉS

Les évolutions des politiques en matière d'habitat

L'année 2010 a également fait l'objet d'évolutions dans le domaine de l'habitat.

Le contexte de réforme des collectivités territoriales modifie de nombreuses politiques dont celles du logement.

En effet, les communautés d'agglomération deviennent progressivement les chefs de file de l'habitat. Les états généraux du logement qui se sont tenus le 4 mai 2010 ont permis de dresser un constat sur les besoins en matière de logement et de présenter 15 propositions, regroupées en trois grands chapitres :

- la gouvernance nationale et territoriale des politiques du logement et de leur financement (le « pacte de responsabilité ») : quel rôle des différents acteurs et notamment de l'Etat et des collectivités locales ?
- la bataille de l'offre : comment construire plus et mieux ?
- l'aide aux ménages : comment faciliter et sécuriser l'accès et le maintien dans le logement ?

La loi portant « Engagement National

pour l'Environnement » dite Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010 modifie l'approche environnementale notamment dans la conception et la construction des logements et également dans les documents d'urbanisme. Un des thèmes de cette loi est « l'amélioration énergétique des bâtiments et l'harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme ».

Elle intervient sur :

- la construction : à partir du 1er janvier 2013 tous bâtiments résidentiels neufs devront atteindre le label BBC*,
- le parc existant : obligation de joindre le Diagnostic de Performance Energétique aux contrats de location et d'afficher la performance énergétique du bien dès la publicité immobilière...
- les documents d'urbanisme :
 - Sauf disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager

ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de procédés de constructions performants (émissions de gaz à effet de serre) et d'installations d'énergies renouvelables.

- Le bonus de COS autorise un dépassement des règles de densité de construction (jusqu'à 30%) pour les bâtiments très performants en énergie.
- Renforcer le code de l'urbanisme en tant qu'outil de développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.
- ...



L'année 2010 a également été marquée par des changements profonds des politiques tels que la réforme de l'ANAH* adoptée le 22 septembre 2010. Les nouvelles priorités d'intervention sont orientées sur trois axes :

- une priorité donnée à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- un rééquilibrage en faveur des propriétaires occupants les plus modestes avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la mise en place du programme national « habiter mieux » décliné au niveau départemental, et une prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie,
- un ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements présentant un niveau significatif de dégradation, l'aide fiscale étant privilégiée pour les autres travaux.

L'ANAH s'inscrit ainsi dans les orientations du Grenelle 2, puisqu'il comprend un volet sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Enfin le secteur de l'hébergement est en pleine évolution avec fin 2009 et suite à la loi MOLLE* la volonté par le gouvernement de mettre en place un guichet unique dénommé « nouveau service public de l'hébergement et de l'accès au logement » :

- un service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) dans chaque département et qui a pour objectifs de :
 - simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement,
 - traiter avec équité les demandes, orienter en fonction des besoins et non plus par défaut,
 - coordonner les acteurs de la veille sociale jusqu'au logement, améliorer la fluidité

hébergement - logement,

- participer à la construction d'observatoires locaux.

Ainsi, le PLH est un document en évolution constante, qui ajuste ses axes et critères d'intervention en fonction des indicateurs mis en place et de leurs résultats à l'échelon territorial, mais également en s'adaptant aux nouvelles orientations nationales.

Le bilan présenté ci-après permet de dresser l'état d'avancement opérationnel de la mise en œuvre des actions engagées sur l'année 2010 et met en avant les perspectives pour 2011.



AXE 1

**CRÉER LES CONDITIONS
DE RÉUSSITE
DES OBJECTIFS DU PLH :
METTRE EN ŒUVRE
LA PROGRAMMATION**

ACTION N°1 : l'action foncière comme préalable

Les objectifs

L'élaboration d'une stratégie foncière est un préalable à la mise en place de toute politique de l'habitat. Au vu des projets des communes, et afin d'assurer la programmation quantitative des logements ainsi que qualitative, en terme de produits logements, une véritable politique foncière s'avère nécessaire. Pour cela, les objectifs de l'action sont de plusieurs natures :

Le premier a une approche qualitative avec la mise en place d'un outil d'observation sur la veille foncière en vue de suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier et d'observer les tendances (évolutions des prix, prix des terrains à bâtir...).

Le second plus opérationnel, consiste à participer à la démarche pilotée par l'Epورا*, sur les potentialités foncières de la CAPI à vocation

d'habitat entre autres et d'apporter l'inventaire des projets recensés dans le cadre du PLH. C'est cet objectif qui a été poursuivi sur l'année 2010.

L'analyse

En effet, la communauté d'agglomération a souhaité mettre en place une stratégie foncière afin d'être en capacité de poursuivre le développement de son territoire et notamment d'atteindre les objectifs du PLH. Pour cela, la CAPI a adhéré en 2007 à l'Epورا. Le transfert du foncier hors zone d'aménagement concerté lui sera transféré (soit 1300 ha). En parallèle, par convention, une étude a été confiée à l'Epورا en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de Lyon, pour identifier les principaux éléments d'une stratégie foncière locale afin :

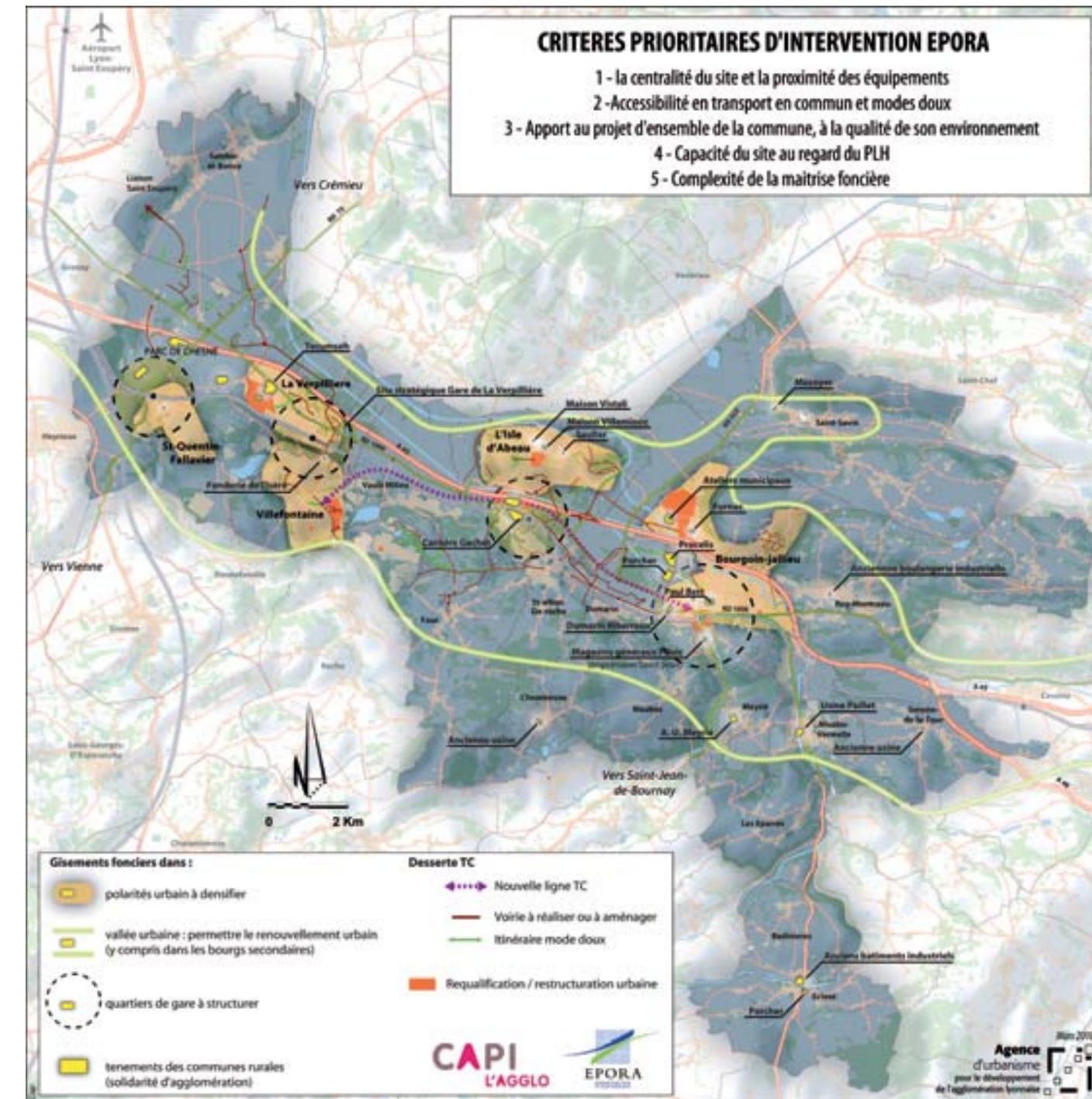
- d'éclairer les priorités d'intervention de l'Epورا

dans le cadre de son programme pluriannuel d'investissement sur le foncier de recyclage à vocation habitat et économie

- de repérer les fonciers d'extension susceptibles de compléter l'offre de foncier en renouvellement, en intégrant les contraintes et opportunités de préservation de la trame verte.

Ce sont trente-deux gisements fonciers de recyclage qui ont été identifiés, puis analysés par l'Epورا. Une hiérarchisation des sites a été réalisée, dans une première étape. L'Epورا proposera pour chaque tènement une étude sur : prix d'acquisition, démolition, dépollution et prix de revente et des recommandations en terme de produits, de stratégie foncière sur les sites retenus ainsi que des pré-bilans d'opération.

Étude de gisement foncier sur le territoire de la CAPI ➔





Exemple de Ruy-Montceau

Opération sur le site d'une ancienne boulangerie en plein centre-village de Ruy. La mairie souhaite réaliser une opération de logements d'une capacité d'environ 30 logements, avec une mixité du bâti (collectifs, maisons...). Elle recherche également une mixité fonctionnelle en dédiant les locaux du rez-de-chaussée à des commerces.

Un projet d'aménagement a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme de Lyon proposant 2 scénarios avec des bâtiments R+2 et une ou deux maisons jumelées.

Le projet de négociation avec les propriétaires et d'acquisition foncière est en cours. L'EPORA portera le terrain pendant une période de 3 ans maximum. Le tènement foncier sera ensuite vendu à la commune pour réaliser son projet.

Etude des gisements fonciers

Pour l'année 2010, 7 sites en reconversion ont été priorités. Le service habitat a été associé aux projets de 4 communes : Chèzeneuve, Maubec, Ruy-Montceau et La Verpillière. Le travail sur les 3 autres sites en reconversion prioritaires n'a pas encore commencé.

CHIFFRES CLÉS :

7 sites en reconversion identifiés en 2010

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

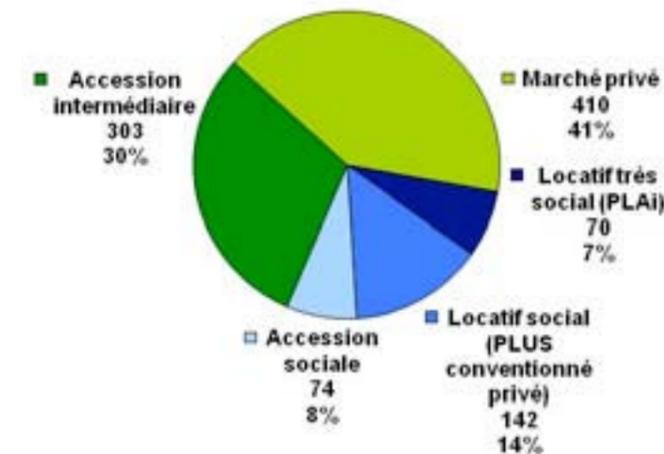
Poursuivre les conditions de faisabilité de ces projets en lien avec l'Epورا, les communes, et le service habitat et urbanisme de la CAPI, et rappeler les objectifs de production du PLH.

ACTION N°2a : Soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée

Les objectifs

La mixité est un objectif impératif des PLH et d'autant plus celui de l'agglomération, en raison de la répartition actuelle inégale des logements locatifs sociaux. En effet, bien que le taux de logement social s'élève à 36%⁴ sur l'ensemble du territoire CAPI, il existe de fortes disparités entre les communes. L'objectif est de poursuivre le rééquilibrage de production de logements sociaux entre les communes, et d'atteindre au terme du PLH, un taux de 34%.

L'objectif est de mettre en œuvre une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 000 logements / an sur le territoire dont 142 PLUS* et 70 PLAI*.



4 : Source EPLS 2007 rapportés au Résidences Principales de 2005

La répartition territoriale de la production

Pour l'année 2010, ce sont 166 logements sociaux familiaux, qui ont été, en partie, financés par la CAPI dont 115 logements sociaux qui sont sortis de terre. Les autres opérations ont pris du retard liées à des contraintes réglementaires (PPRI*...), au démarrage des chantiers et ne verront le jour qu'en 2011. Les logements financés représentent 78% de l'objectif PLH en locatif aidé.

Les pôles urbains structurants dépassent largement leurs objectifs : l'Isle d'Abeau a doublé son objectif annuel de production en locatif aidé⁵ (une opération neuve et une en VEFA*) ; La Verpillière a triplé son objectif annuel de production en locatif aidé avec la réalisation de deux opérations en VEFA. Cette production permet, d'une part de recréer de la mixité sociale à l'échelle du quartier, sur des secteurs en développement ; d'autre part, certaines de ces opérations se situent soit à proximité du centre ville, soit proches des gares. Ces opérations répondent aux orientations énoncées par le PLH.

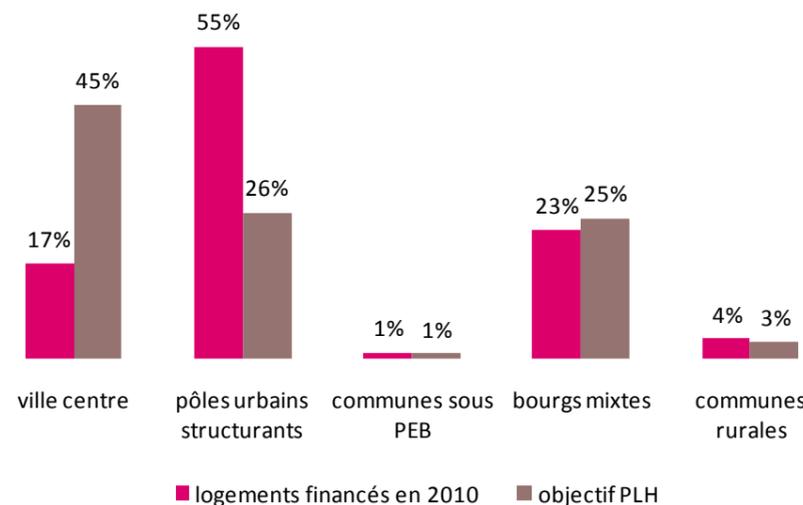
La ville centre a peu d'opérations en 2010 mais a connu un développement soutenu depuis 2007 en locatif aidé, et de nombreuses livraisons sont attendues pour cette année.

Les bourgs mixtes ont également contribué à l'effort de production avec 38 logements sociaux, ce qui représente 23% de la production totale en 2010. Les communes sous PEB* ont atteint l'objectif avec une opération sur Saint-Quentin-Fallavier. Enfin, les communes rurales ont dépassé

de 1% leur objectif avec la réalisation d'une opération sur la commune de Badinières (6 logements).

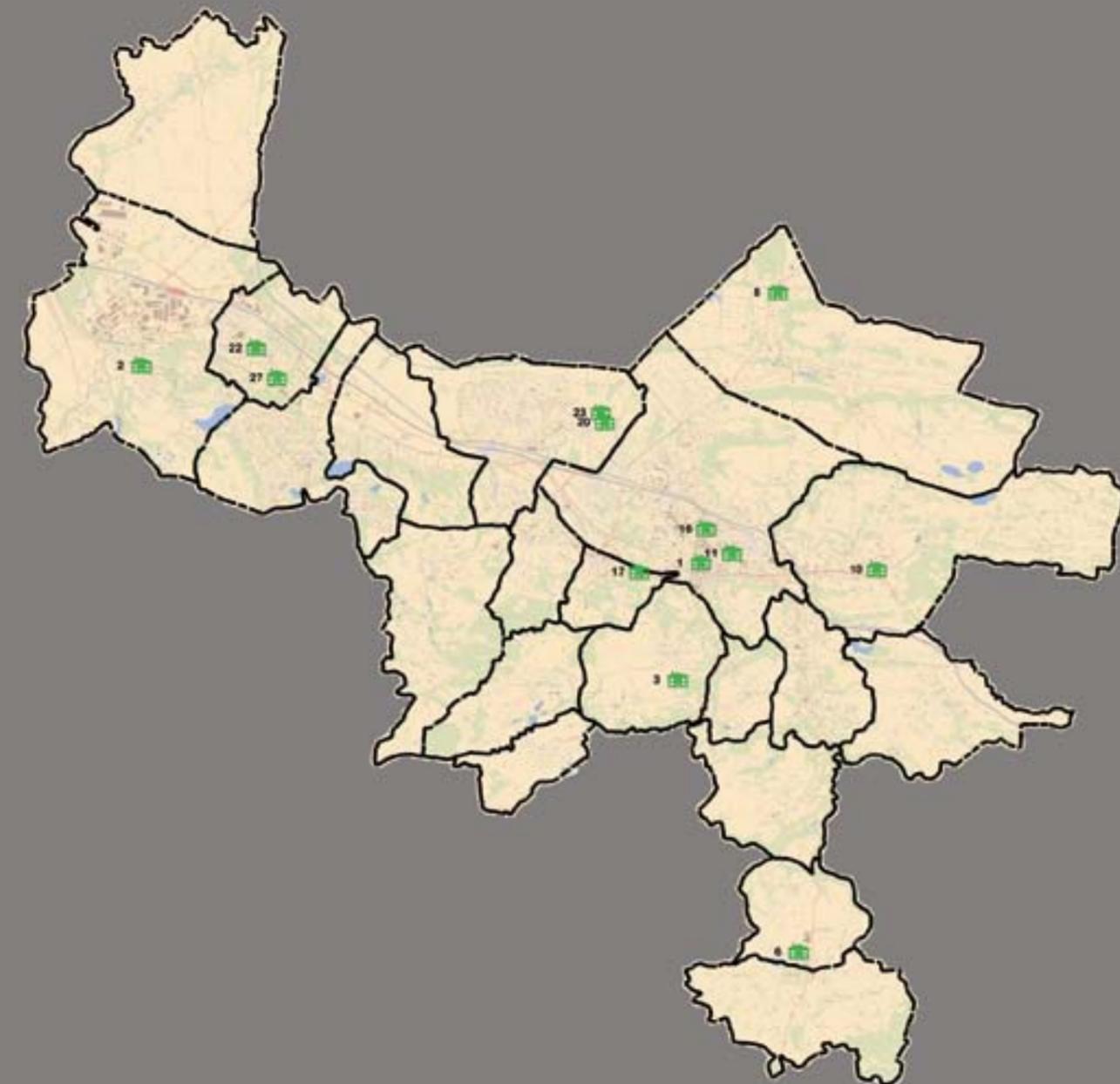
Tous les groupes de communes ont participé à l'effort de production de logements sociaux sur le territoire, ce qui contribue :

- à une meilleure répartition équilibrée de l'offre locative aidée à l'échelle de l'agglomération,
- à un rééquilibrage de l'offre privée et sociale en réintroduisant de la mixité à l'échelle des quartiers et /ou secteurs en cours de développement.



La carte ci-jointe indique la localisation des opérations de logements sociaux financées en 2010 sur le territoire CAPI ainsi que le nombre de logements correspondants.

LOGEMENTS SOCIAUX COMMENCÉS EN 2010
Plan 4000 par la CAPI
Source: Réseau
IGN - Paris - Edition 2010
Reproduction interdite



5 : L'Isle d'Abeau a un objectif en locatif aidé de 18 logements /an et La Verpillière de 14/an.

Analyse

Il est à noter que cette production est en baisse par rapport à l'année 2009, qui avait atteint 215 logements sociaux familiaux financés. L'année 2009, avait été effectivement marquée par un nombre important d'opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), sur le territoire (60% des opérations) lié notamment au plan de relance. Pour l'année 2010, la majorité de la production se caractérise par des opérations en VEFA (58%), 39% sont des opérations neuves, deux opérations en acquisition amélioration ont été réalisées à Bourgoin-Jallieu et à Maubec par l'association Habitat et Humanisme (1 logement) et par le bailleur SDH (3 logements). Cette tendance se confirme avec une projection sur 2011 de 89% de VEFA sur notre territoire. Il sera intéressant d'en analyser les raisons :

Ces opérations permettent d'apporter de la mixité (accession/locatif) mais il faudra être vigilant sur le niveau de sortie de loyer de ces opérations. La question de la maîtrise foncière peut également être posée sur les petites communes.

Zoom sur les PLAI

L'objectif du PLH est de produire 70 PLAI/an afin de permettre aux ménages en difficulté d'accéder à un logement social, ce qui représente 33% de la production locative sociale.

Pour l'année 2010, ce taux a atteint 21% et répond ainsi aux préconisations du PALDI* mais est inférieur à l'objectif fixé par le PLH (soit 33%). On constate que 52% des PLAI produits sont des T2.

Le taux de 33% de PLAI pose notamment la question de la répartition entre les différents réservataires. Un travail sera entrepris en 2011 avec tous les acteurs concernés (bailleurs, Etat, communes...) pour permettre d'atteindre l'objectif de 30% de PLAI sur le territoire.

	Objectif PLH	Réalisé 2010
PLUS	142	131
PLAI	70	35

Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU*

Six communes dépassent les 3 500 habitants et sont soumises à l'article 55 de la loi SRU*. Parmi celles-ci, la commune de Ruy-Montceau n'atteint pas le taux de 20% de logement social. Son objectif global est de produire 240 logements dont 80 logements sociaux pour les 6 prochaines années, soit une moyenne annuelle de 13 logements sociaux. La commune s'inscrit dans une démarche volontariste de produire du logement social, avec notamment une opération de 10 logements sociaux financée en 2010 avec la SDH dont les travaux viennent de démarrer (premier trimestre 2011). Ainsi, la commune a atteint son objectif en locatif social pour l'année 2010 avec cette opération.

Le Lavaizin - Ruy-Montceau (SDH)



Les livraisons :

- 4 programmes ont été livrés en 2010 sur le territoire CAPI :
- Une opération de 10 logements sur Maubec (Pluralis).
 - Une opération de 40 logements PLUS-CD sur Bourgoin-Jallieu (OPAC 38) : opération faisant partie de la reconstitution de l'offre (projet ANRU Champfleuri).
 - Une opération de 15 logements sur Nivolas-Vermelle (Pluralis)
 - Une opération en Acquisition-Amélioration : elle a permis de réaliser deux logements sociaux dans l'ancienne cure sur la commune de Saint-Alban-de-Roche (SDH).
 - Soit au total : 67 logements livrés sur le territoire.

Chemin des Écoles - Maubec (PLURALIS)



Les garanties d'emprunt⁶

La poursuite de la prise en charge des garanties d'emprunt des bailleurs sociaux réparties entre la CAPI, la commune sur laquelle se situe l'opération et le Département de l'Isère, permet la réalisation des opérations.

Le montant garanti par l'agglomération dépend de la taille de la commune concernée.

Ainsi, pour les communes de plus de 10 000 habitants, la CAPI garantit à hauteur de 40%, la commune et le Conseil Général de l'Isère à hauteur de 30% chacun.

Pour les communes de 2 000 à 10 000 habitants, la CAPI garantit à hauteur de 30%, la commune, 10% et le Conseil Général de l'Isère à hauteur de 60%.

Pour l'année 2010, la CAPI a accordé sa garantie d'emprunt pour soutenir sur son territoire :

- La réalisation de 8 opérations de logements sociaux,
- La construction d'un foyer pour autistes sur

- la commune de L'Isle d'Abeau,
- La restructuration d'un Foyer Jeune Travailleur en vue de créer une résidence solidaire,
- La réhabilitation d'un immeuble de logements sociaux de l'OPAC 38, (opération inscrite dans le cadre du dossier de rénovation urbaine de Villefontaine),

Pour un montant total de 6 730 635, 32 €.

Perspectives 2011

Les subventions :

La CAPI a mis en place des critères d'intervention dans le cadre de la production neuve en locatif aidé depuis l'année 2010⁷. Ces aides sont fixées à hauteur de 1 500 euros par logement que ce soit en construction neuve, en VEFA ou en acquisition amélioration. Ces subventions cumulées avec notamment les financements de la Région Rhône-Alpes ont permis de faciliter la réalisation de ces opérations sur notre territoire. L'année 2010 a connu des changements importants dans le financement du logement social, avec la mise en place de nouvelles modalités d'intervention des différents partenaires

(Etat, Région, Département). Ces nouvelles orientations s'inscrivent dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales mais tient compte également du contexte de contraintes budgétaires.

L'un des enjeux du plan de mandat de la CAPI est de s'inscrire dans le développement d'une agglomération durable, qui se traduit notamment par le soutien à la qualité énergétique des bâtiments. C'est la raison pour laquelle en 2011 la CAPI soutiendra uniquement les opérations neuves en locatif aidé labellisées BBC*. Il est proposé d'augmenter la participation des aides à la pierre de l'agglomération à hauteur de 3000 €/logement.

Les opérations en acquisition / amélioration ne sont pas soumises à des critères énergétiques.

CHIFFRES CLÉS :

- 166 logements PLUS financés dont 35 PLAI, soit 78% de l'objectif en locatif social du PLH pour les PLUS et 21% pour les PLAI.
- 4 programmes en locatif social livrés en 2010.
- Une dépense annuelle CAPI 2010 de 249 000 €.
- Montant total des garanties d'emprunts accordés pour les opérations de logements sociaux pour 2010 : 6 730 635 €.

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

Veille à effectuer sur le volume d'opérations de logements sociaux réalisés en VEFA sur le territoire, qui soulève les questionnements suivants :

Etre vigilant sur les niveaux de sortie de loyer.

Y-a-t-il une problématique foncière pour certaines communes ?

Quels leviers pour constituer des réserves foncières ?

Réflexion à mener avec les bailleurs sociaux en 2011 sur les critères énergétiques pour 2012.



⁶ : En annexe : les garanties d'emprunt accordées en 2010 par la CAPI

⁷ : En 2009, première enveloppe financière de CAPI sur le logement social d'un montant de 100 000 €

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

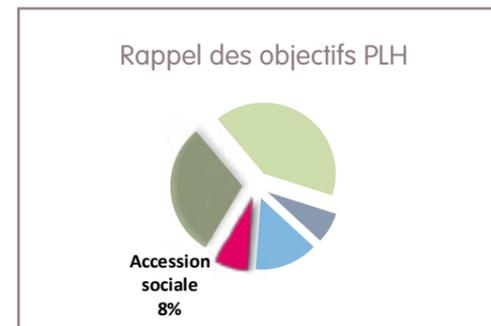
Les objectifs

Les objectifs de production de logements en accession sociale et maîtrisée sont fixés dans le PLH à 38% de la production totale, soit 377 logements par an dont :

- A. 74 dédiés à l'accession sociale réglementée (PSLA*, Pass foncier...),
- B. 303 dédiés à l'accession intermédiaire compatible avec le prêt à taux zéro (PTZ)

A. Le dispositif foncier

La mise en place d'une aide à l'accession à la propriété s'appuyant sur le dispositif Pass foncier a été approuvée en conseil communautaire en 2009 puis a été prolongée en 2010.



Les avantages

Les conditions d'obtention d'un Pass foncier pour les ménages sont principalement la primo accession en neuf, les ressources plafonnées, le prix de vente plafonné et une garantie de rachat et de relogement gérée par le collecteur 1%⁸ partenaire de l'opération.

- Le Pass foncier permet :
- L'octroi d'un prêt différé et à taux bonifié sur une valeur de terrain fixée réglementairement en zone B à 45 000 € maximum
 - Une TVA réduite à 5,5%
 - Le prêt à taux zéro
 - Une garantie de rachat et de relogement.

Le dénominateur commun du prêt différé et de la TVA à 5,5 % est la nécessité d'obtenir une subvention d'une ou plusieurs collectivités locales.

Les critères CAPI

L'aide de la CAPI a été ciblée sur des opérations conditionnées prioritairement sur les critères suivants :

- **Sur la nature des opérations :**
 - Les opérations mixtes : accession et locatif.
 - Les opérations contribuant à la densification urbaine et / ou peu consommatrice d'espaces (les projets financés ont été seulement des opérations en collectif et /ou groupées).
 - Les opérations limitées aux communes désignées dans le PLH.
 - Les opérations en VEFA.
- **Sur le volet énergétique :**
 - La priorité a été donnée aux opérations répondant aux exigences des labels Très Haute Performance Energétique ou Bâtiment Basse Consommation.
- **Sur le prix de vente référence :**

La communauté d'agglomération a souhaité fixer un prix plafond TTC, en deçà du plafond réglementaire⁹ : un prix de vente de référence



L'Isle d'Abeau - L'Id, Nexity

fixé à 2.000€/m²/S.U.TTC avec une majoration de 10% du prix de vente de référence pour les logements BBC, dans un souci de permettre aux ménages locaux de rester sur le territoire tout en devenant propriétaires.

Bourgoin-Jallieu - Jardins de l'Arboriale, Plurimmo



Four - Résidence Ambiance Village, Nexity



⁸ : 1% logement devenu Action Logement
⁹ : Prix maximum (par m² de surface utile) TVA à 5,5% incluse
 B1 : 2.637 €/m² SU - B2 : 2.302 €/m² SU - C : 2.014 €/m² SU

Les subventions

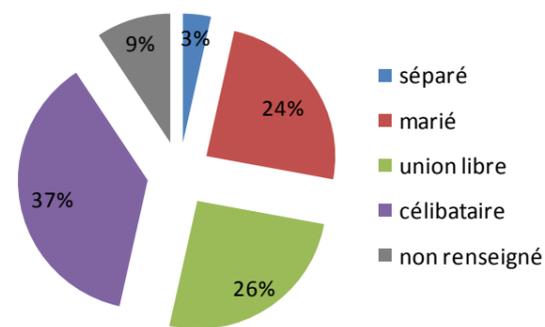
Le montant des aides locales est défini par décret et dépend de la taille des ménages : elle est au minimum de 3 000 € pour les ménages de 3 personnes et moins, et de 4 000 € pour les ménages de 4 personnes et plus, montants retenus pour le dispositif à la CAPI. Une compensation financière de l'État en 2010 a contribué à alléger la dépense de la communauté d'agglomération.

L'agglomération s'était fixée un objectif de 74 Pass foncier sur l'année 2010. L'arrêt du doublement du prêt à taux zéro fin juin 2010 et enfin l'arrêt du dispositif en lui-même fin août n'a pas permis d'atteindre cet objectif.

Ce sont néanmoins 86 ménages qui ont pu bénéficier de ce dispositif entre 2009 et 2010.

Analyse qualitative

Les acquéreurs sont principalement des ménages habitant déjà sur le territoire de la CAPI. En effet, 72% des accédants vivent à la CAPI (le reste des ménages se partage de façon égale entre les communes avoisinantes de l'Isère et du Rhône).



Presque la moitié des acquéreurs habitent dans le parc privé. Seuls 27% des ménages résident dans le parc social.

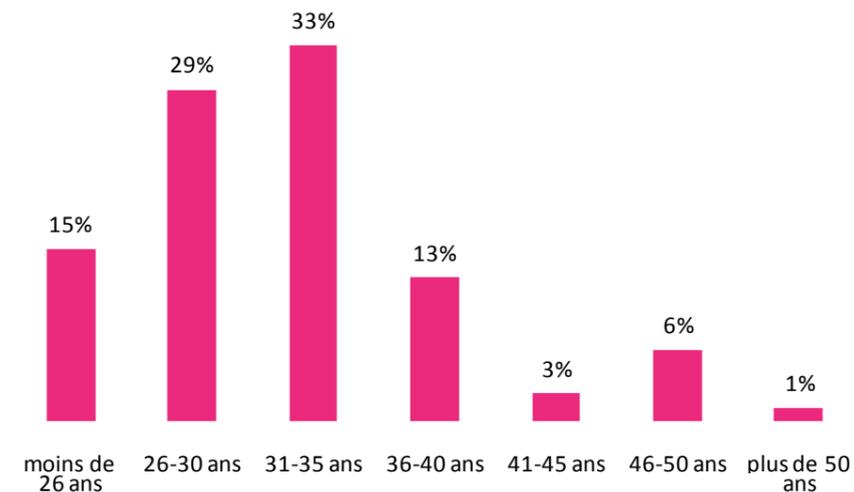
L'analyse des situations familiales met en évidence une part importante des célibataires, 37%.

Les accédants sont des jeunes ménages, en effet plus des ¾ des ménages ont moins de 35 ans. Cette part des ménages de moins de 35 ans atteint 81% quand on regarde les acquéreurs célibataires.

Les ménages bénéficiant du Pass foncier font principalement partie des catégories socioprofessionnelles employés et ouvriers (à plus de 70%).

Le revenu net mensuel moyen est de 2 204€. Si l'on regarde l'apport personnel fourni par les ménages, on s'aperçoit que 67% d'entre eux ont un apport inférieur à 10% du coût total du projet. Le montant de l'apport pour 54% des acquéreurs ne dépasse pas 10 000€ et 10% n'ont aucun apport.

On constate que l'effort financier des ménages bénéficiant du Pass foncier est important : le taux d'effort pour 41% des accédants est supérieur à 31%. De plus, la durée de l'endettement est, pour 69% des ménages, supérieure à 30 ans et 60% atteignent la durée maximum d'endettement c'est-à-dire 35 ans.



Ménage de ...	Revenus nets mensuels
1	1 727 €
2	2 504 €
3	2 803 €
4	2 897 €
5	2 503 €



Le partenariat

Ce dispositif a pu être réalisé grâce au partenariat mis en place avec l'Adil 38* et Amallia¹⁰. Celui-ci a été un des interlocuteurs privilégiés de l'agglomération pour la mise en place du Pass foncier : il a instruit les dossiers de manière à solliciter la subvention de l'agglomération, vérifié leur faisabilité, notamment les durées de remboursement des différents prêts au regard des ressources des ménages.

Les difficultés

La CAPI a dû s'approprier le dispositif, définir les modalités administratives et financières avec les différentes parties (notaires, ménages bénéficiaires, les différents collecteurs), et mettre en place une communication auprès des administrés et des partenaires (Adil 38...).

Il est dommage que le pass foncier se soit arrêté aussi brutalement et si tôt dans le temps.

Le Pass foncier a été utilisé sur notre territoire : comme un outil de mise en œuvre de notre politique de l'habitat afin de favoriser l'accession sociale à destination des ménages locaux, enjeu majeur du PLH, mais également comme un outil du plan de relance afin d'aider la commercialisation de certains programmes en difficulté s'ils répondaient à nos critères.

Parallèlement à ce dispositif, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), outil d'accession intermédiaire à la propriété facilite les parcours résidentiels. Le cumul du Pass foncier et du PTZ ont été des leviers solvabilisateurs pour l'acquisition d'un logement neuf.

Témoignage d'un bénéficiaire du Pass foncier :

Un rêve s'est réalisé

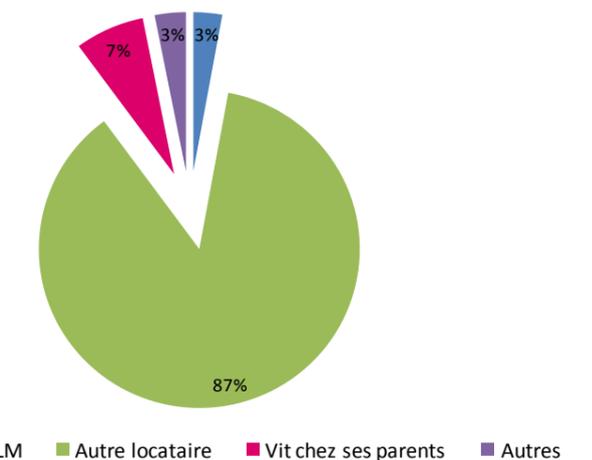
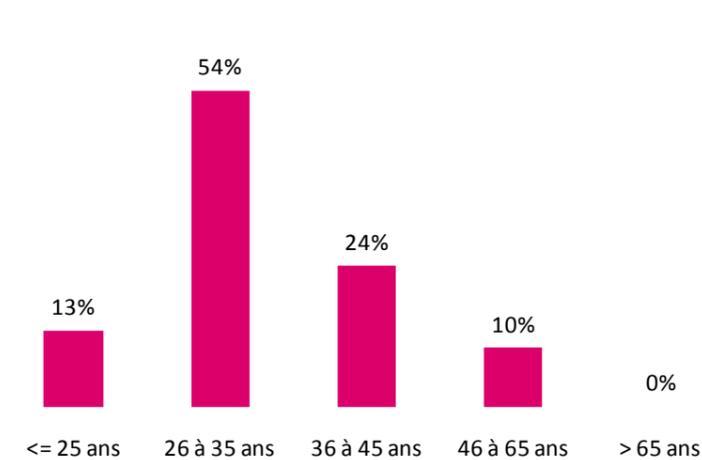
J'ai toujours voulu être propriétaire de mon logement mais quand je suis allé voir ma banque avec un apport que je jugeais important (30 000 euros), j'ai été refroidi ! Projet impossible. Heureusement, le commercial du programme « les Jardins de L'Arboriale » m'a parlé du Pass Foncier et m'a redonné espoir. J'ai rempli les dossiers et bénéficié de ce dispositif. Deuxième excellente nouvelle, lorsque j'ai appris que la CAPI octroyait une subvention complémentaire de 3 000 euros. Ainsi, je peux acquérir un T3 de 71 m² dans cette résidence et rester ici, où j'ai toutes mes attaches. Vivement le printemps prochain !

Anthony Piloz, 26 ans.

B. Le PTZ en 2009¹¹

415 PTZ ont été réalisés en 2009, 38% pour acquérir un logement neuf et 62% pour un logement ancien. Ce volume est important comparé à l'objectif du PLH, qui fixe la production de 303 logements compatibles avec le PTZ. Les raisons sont notamment le doublement du prêt à taux zéro. 22% des acquéreurs sont des ménages modestes et très modestes.

La réforme du PTZ+ en 2011 ne permettra sans doute pas aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété. De plus, contrairement au dispositif Pass foncier, le PTZ+ n'est plus éligible à la TVA à 5,5%, le levier déclencheur en matière de production de logements abordables.



Rappel des objectifs PLH



¹⁰ : 7 comités Interprofessionnels du logement officiellement sont devenus Amallia le 28 juin 2010 : d'AIN'CIL, ALLIADE, CILAV, CILSE, CIPL, CPLOS et EPERGOS

¹¹ : Source ADIL « Accession à la propriété en Isère aidée par un PTZ – septembre 2010

Perspectives 2011

C'est la raison pour laquelle, la CAPI souhaite pour l'année 2011 soutenir et accompagner les opérations d'accession sociale, soit en PSLA* soit se situant en zone ANRU*, ainsi que l'accession sociale réglementée et sécurisée. Il sera possible pour les ménages remplissant les conditions de cumuler le PTZ+ et le PSLA.

CHIFFRES CLÉS :

86 ménages bénéficiaires du dispositif Pass foncier en 2009 et 2010
 72% d'entre eux habitaient déjà le territoire CAPI
 Une dépense annuelle CAPI 2009/2010 de 280 000€
 415 ménages bénéficiaires d'un PTZ en 2009 ➤ objectif du PLH dépassé (303)

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

Les outils de l'accession sociale tels que le pass foncier, PTZ..., leviers déclencheurs pour produire des logements abordables, ont confirmé les forts besoins qui existaient, en permettant aux ménages modestes du territoire d'accéder à la propriété.

Pour 2011, poursuite de la politique en faveur de l'accession sociale à la propriété en proposant des produits encadrés et de qualité, par le biais du PSLA et de l'accession réglementée et sécurisée.

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

Les objectifs

Cette action transversale a pour objectif de coordonner le développement de l'habitat en tenant compte des prescriptions d'aménagement issues des documents tels que le SCoT*, le PDU*. Il s'agit également de s'inscrire dans une démarche de développement durable et de tenir compte des formes urbaines avec une consommation foncière modérée, de s'insérer dans l'environnement des communes, de travailler sur la qualité du bâti afin de limiter le niveau des charges des futurs locataires. Pour l'année 2010, un zoom a été réalisé sur la qualité énergétique des opérations de logements sociaux.

Analyse

La moitié des logements sociaux financés en 2010 sont des bâtiments THPE*. En effet, les projets sortis en 2010 concernaient des opérations programmées antérieurement (une à plusieurs années). Il existe un décalage de 18 mois environ entre le montage de l'opération et sa sortie de terre, ce qui explique que seulement 21% des logements locatifs aidés atteignent le label BBC*.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle 2, prévoit qu'à partir du 1^{er} janvier 2013 tous bâtiments résidentiels neufs devront atteindre le label BBC*, Il est à noter qu'en

prévision des démarrages de chantier en 2011 sur le territoire, 86% de la production en locatif aidé seront en BBC.

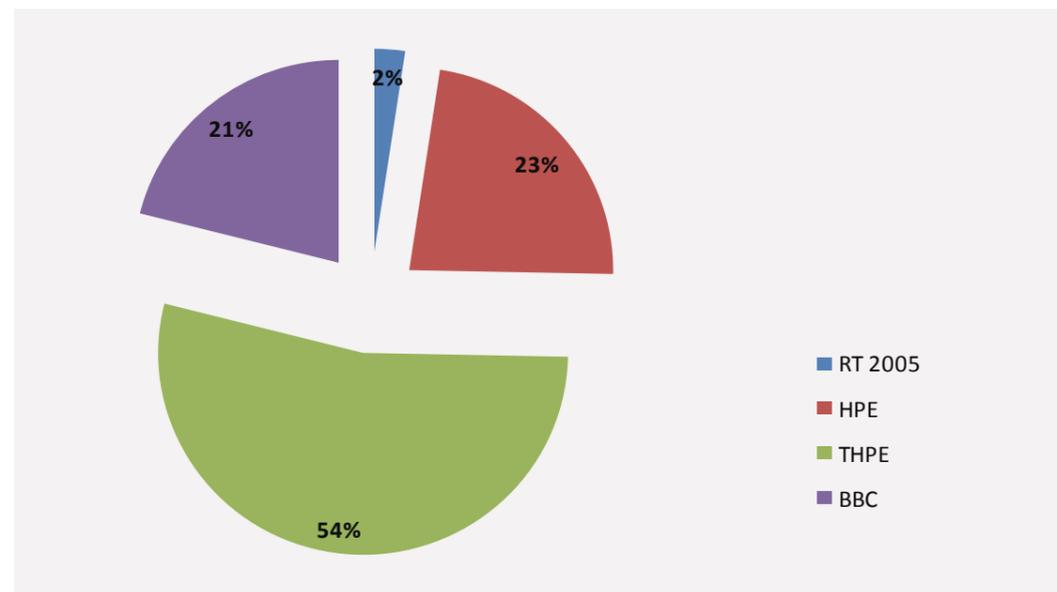
Le volet concernant l'interaction entre les différentes politiques sectorielles telles que le transport, a commencé à être pris en compte avec la mise en place en interne à l'agglomération d'un groupe de travail interservices afin de partager dans un premier temps les projets logements et d'analyser leur localisation géographique avec les commerces, équipements et transports.

Enfin, le service habitat de la CAPI entreprend depuis une année le suivi des documents



d'urbanisme. En effet, ce sont cinq communes qui sont accompagnées dans la révision ou la modification de leur document d'urbanisme : Les Eparres, Maubec, Ruy-Montceau, La Verpillière et Vaulx-Milieu ; ce qui permet d'expliquer

les objectifs du PLH et de rappeler les outils réglementaires qui peuvent être utilisés en faveur de la production de logement social : emplacements réservés, part de logement social...



Les difficultés

Cette action transversale est complètement liée à l'organisation du développement du territoire souhaité par les communes. Elle demande la mise en place de référentiels communs et partagés par l'ensemble des communes, tout en tenant compte des spécificités de chacune des communes.

Perspectives 2011

L'année 2011 a pour objectif notamment d'organiser des ateliers pédagogiques à destination des élus sur les questions de densité, de formes urbaines, et d'échanger sur leurs difficultés dans la mise en œuvre de leurs projets logements. Ces travaux s'inscrivent dans le cadre de l'observatoire.

LES OUTILS REGLEMENTAIRES DU PLU EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

➤ Emplacements réservés pour le logement dans les zones U et AU (article L.123-2,a)

Cette servitude permet de réserver un ou plusieurs terrains dans l'optique d'y réaliser un programme de logements devant respecter les objectifs de mixité sociale (avec une part de logements aidés). Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.

➤ Secteurs de mixité sociale (article L.123-2,d)

Les PLU peuvent délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux ou intermédiaires qu'il définit. Ce pourcentage est fixé de manière discrétionnaire, tout comme le nombre, la taille et la dimension des secteurs subissant cette servitude.

➤ Majoration de COS* pour la réalisation de logement à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.127-1 et article 4 de la loi Engagement National pour le Logement)

Il s'agit d'un mécanisme incitatif de discrimination positive pour réaliser la mixité sociale dans des secteurs où elle fait défaut. Le conseil municipal peut décider de délimiter des secteurs ou des zones au sein desquels s'applique une majoration des droits à construire dès lors que le programme de logements comporte des logements locatifs sociaux. Cette majoration de COS est généralement de 20%. Toutefois, cette majoration peut aller jusqu'à 50% dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants, si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.



CHIFFRES CLÉS :

2010 : 21% de logements sociaux mis en chantier ont un label BBC.
 2011 : 86% de logements en prévision de chantier atteindraient le label BBC.
 5 communes suivies dans le cadre de leur document d'urbanisme.

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

Poursuivre le travail en interservices sur les différentes interactions entre les politiques sectorielles : déplacement, urbanisme... afin d'organiser le développement territorial.
 Pour 2011 : organisation d'ateliers pédagogiques à destination des élus pour partager des référentiels communs sur les formes urbaines, densité...

Projets des communes

Toutes les communes ont été rencontrées pour revoir les projets recensés dans le PLH afin de connaître l'évolution des opérations recensées, les nouveaux projets potentiels de la commune. Sur la carte ci-après, sont localisés les projets connus à court terme (c'est-à-dire les projets dont les permis de construire sont ou seraient autorisés entre 2010 et 2013), dont l'opérationnalité est ou sera effective, hors permis de construire diffus.

En prévisionnel, 60 projets sont comptabilisés en court terme sur le territoire de la CAPI, ce qui correspond à 2 338 logements sur les 4 premières années du PLH, soit une moyenne de 585 logements autorisés / an sur le territoire.

Cependant, les permis de construire en diffus représentent environ 200 logements autorisés par an sur l'ensemble du territoire, soit 20% de l'objectif global du PLH ; ce qui permettrait d'atteindre une moyenne de 785 logements autorisés/an.

Cette prévision, ne permet pas, à ce jour, d'atteindre l'objectif du PLH de 1 000 logements

par an. Cependant, ce recensement permet de montrer que les communes se sont inscrites dans une dynamique de production de logements et de développement. Chaque commune participe activement à la mise en œuvre de projets habitat en fonction de leurs caractéristiques (taille...). Le recensement de ces projets concerne le stock connu, en 2010, par les communes ; d'autres projets pourront également voir le jour.

Cette démarche volontariste des communes sera consolidée à travers les ateliers pédagogiques qui se tiendront en 2011 (cf : action n°11 b) afin de les aider notamment sur les outils d'aménagement, le montage des opérations...

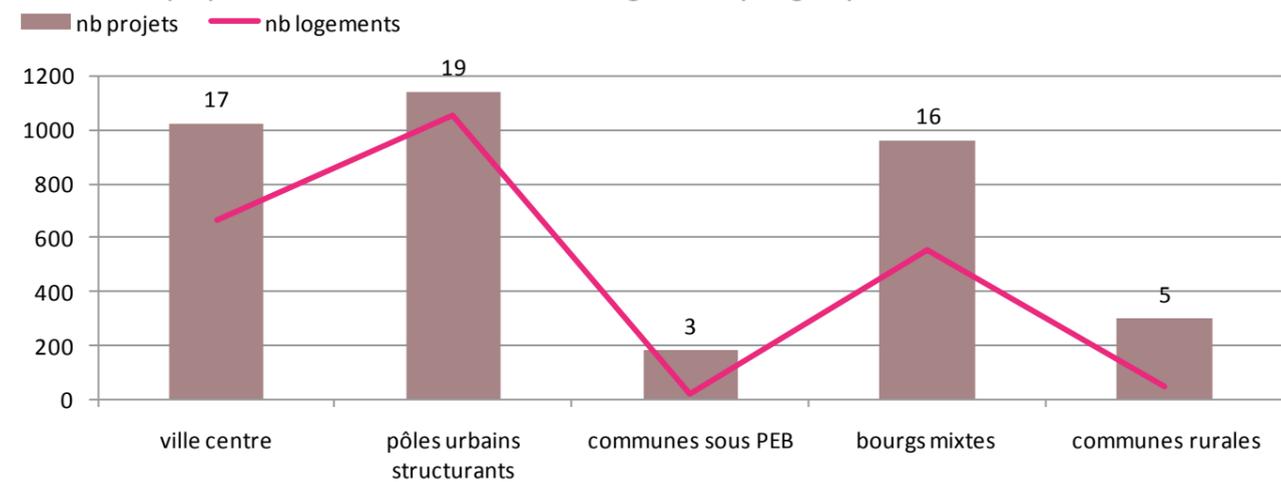
La maîtrise du foncier reste essentielle pour permettre la planification et la production de logements ; en effet, 48% des logements prévus au cours des 4 prochaines années (inclus 2010) sont réalisés dans des ZAC, situés principalement dans les pôles urbains structurants et la ville centre.

Four - Résidence Ambiance Village, Nexity

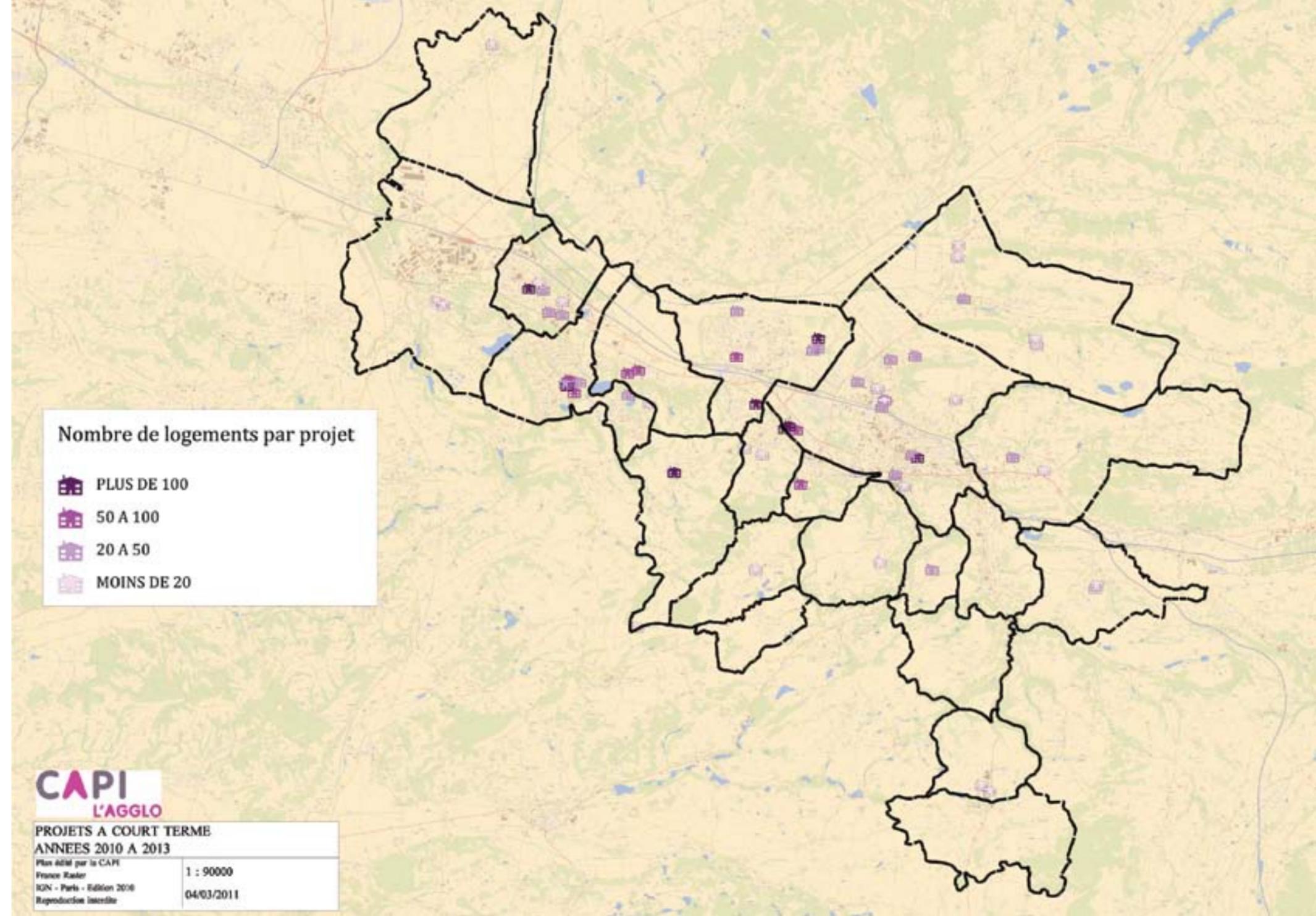


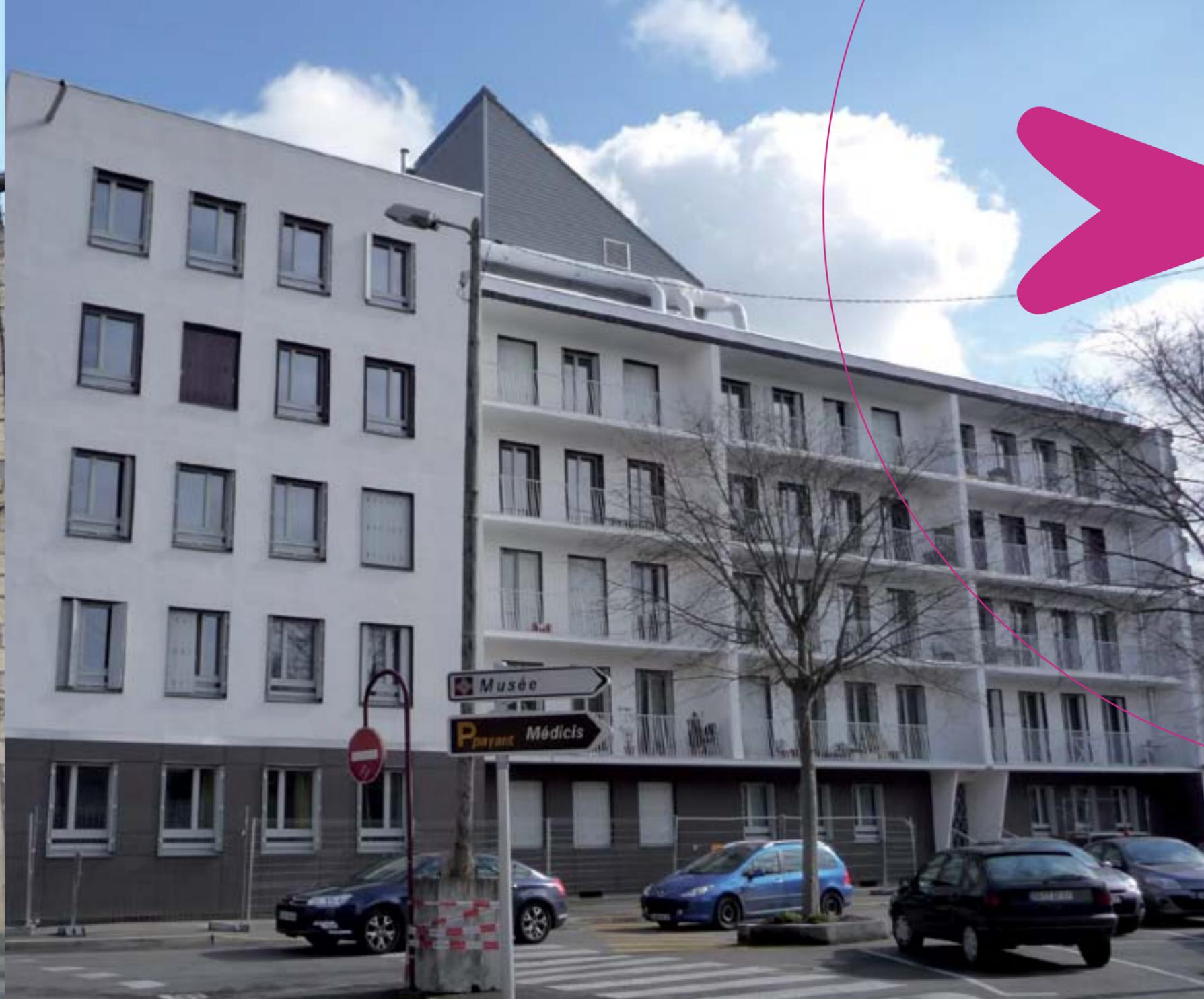
Hors permis de construire en diffus :

Nombre de projets à court terme et nombre de logements par groupement de communes



Ville centre : 17 projets court terme – 662 logements (soit environ 165 logements/an) – soit 55% de l'objectif PLH
Pôles urbains structurants : 16 projets court terme – 1 055 logements (soit environ 264 logements/an) – soit 59% de l'objectif PLH
Communes sous PEB : 3 projets court terme – 19 logements (soit environ 5 logements/an) – soit 25% de l'objectif PLH
Bourgs mixtes de développement urbain : 16 projets court terme – 557 logements (soit environ 139 logements/an) - soit 70% de l'objectif PLH
Communes rurales au développement modéré : 5 projets court terme – 45 logements (soit environ 11 logements/an) – soit 37% de l'objectif PLH





AXE 2

VEILLER AU NIVEAU
DE CONFORT
DES LOGEMENTS EXISTANTS

ACTION N°4 : l'intervention sur le parc privé ancien¹²

La réforme du régime d'aides de l'ANAH adoptée le 22 septembre 2010 recentre notamment son intervention auprès des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes. Ses priorités s'opèrent sur :

- > Le rééquilibrage des aides en direction des propriétaires occupants
- > Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- > L'adaptation et l'autonomie : l'adaptation des logements au vieillissement/perte d'autonomie des occupants
- > La maîtrise de l'énergie et de la précarité énergétique

Les objectifs

Cette action du PLH préconisait le lancement d'une étude pré-opérationnelle sur le territoire avec comme objectifs :

- D'avoir une meilleure connaissance du bâti ancien.
- De développer la production de logements

à loyers maîtrisés dans le parc privé afin de s'inscrire en complémentarité avec la production neuve en locatif social.

- De travailler sur des actions à destination des populations plus ciblées avec : l'adaptation des logements aux personnes âgées et

handicapées, mais aussi la création d'une offre nouvelle adaptée aux jeunes.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH à partir de nos spécificités locales, a pris en compte les modifications du régime d'aides de l'ANAH.

Analyse

- 2007 : parc total de logements : 40 305 dont
- 36 131 résidences principales
 - 794 résidences secondaires
 - 3 380 logements vacants

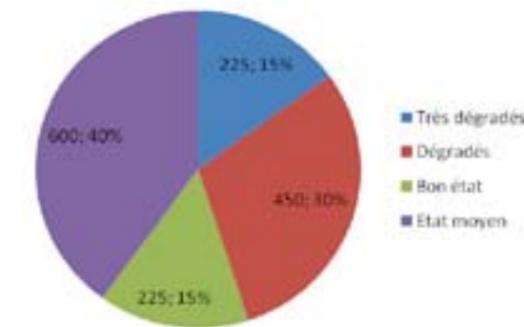
Typologie des Résidences principales : Individuel : 55% et collectif : 45% avec de fortes disparités entre les communes. Les petits logements sous-représentés : 4% de T1 et 10% de T2.

Quelques indicateurs clés : L'année 2010 a donc permis la réalisation de cette étude afin d'identifier les actions à développer en faveur de l'amélioration de l'habitat ainsi que de déterminer les objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs du futur dispositif et les moyens financiers s'y afférant.

Ce travail a été réalisé par une équipe associative mixte avec le Pact de l'Isère, le Pact-Arim du Rhône et Habitat et Développement Savoie Isère et, a permis de confirmer les besoins à partir des thématiques préalablement identifiés

lors des travaux du PLH :

• **La vacance** : les logements vacants sont représentés à hauteur de 3 380, soit 9% de la totalité du parc, et se situent principalement au sein des pôles urbains : Bourgoin-Jallieu (12%), La Verpillière (22%), Villefontaine et L'Isle d'Abeau. Le type de vacance a pu être affiné et fait apparaître que la vacance structurelle de plus d'un an s'élève à environ 1 000 logements.



Les relevés de terrains et le mailing de volontariat effectués ont confirmé d'une part la présence de bien vacants et de biens en

mauvais état ; d'autre part ont permis d'affiner, le potentiel estimé à 1 500 logements vacants à réhabiliter. Ce volume est conséquent en raison de l'état de ces logements.

Ces logements se situent sur la première couronne berjallienne. La vacance est une thématique forte pour une grande majorité des communes de la CAPI. Par ailleurs les propriétaires bailleurs de ces logements résident pour la moitié sur la CAPI et pour 1/4 sur le reste du département.

Une communication ciblée et locale permettra de sensibiliser les propriétaires bailleurs au dispositif de l'OPAH et aux aides possibles à mobiliser.

Le potentiel de logements vacants à réhabiliter est estimé à 1 500 logements, dont 280 liés à la transformation d'usage.

L'objectif de la CAPI est de lutter contre ce phénomène de vacance en incitant les propriétaires bailleurs à entreprendre des travaux de réhabilitation afin de remettre sur le marché ces logements avec un loyer très social ou social.

¹² : Source : les données sont issues de l'étude menée par le le Pact de l'Isère, le Pact-Arim du Rhône et Habitat et Développement Savoie Isère

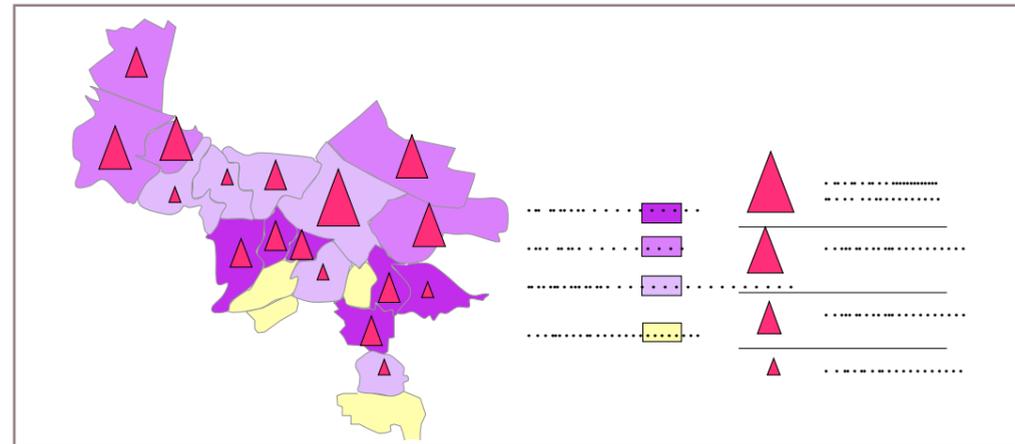


L'objectif opérationnel prévisionnel à atteindre, dans la perspective de mettre en place une OPAH sur le territoire, s'élèverait à 88 logements sur les cinq prochaines années soit 40 logements remis sur le marché avec un loyer social ou très social et 48 logements en loyer intermédiaire. Le développement de cette offre locative ou très locative pourrait s'inscrire en complémentarité avec la production neuve en locatif social, qui se traduirait par un engagement financier de la CAPI à hauteur de 4 000 €/logement.

• **L'insalubrité** : le taux de parc potentiellement indigne représente 5% du parc, soit environ 800 logements. Cinq communes sont plus particulièrement concernées (Bourgoin-Jallieu, Ruy-Montceau, Saint-Quentin Fallavier, Saint-Savin et La Verpillière).

- Concernant les logements sans confort (au sens INSEE), cela représente 900 logements (644 logements de propriétaires occupants et 260 logements locatifs du parc privé).
- Le potentiel éligible de logements insalubres à réhabiliter a été estimé à 65 logements avec

un objectif prévisionnel de 14 logements sur les cinq prochaines années, dans le cadre de la perspective de mise en œuvre d'une OPAH, dont 5 logements en faveur des propriétaires occupants sociaux avec la possibilité d'une intervention financière de la CAPI à hauteur de 4 000 €/logement.



Carte du volume et du taux de Parc Privé Potentiellement Indigne

• **L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap** :

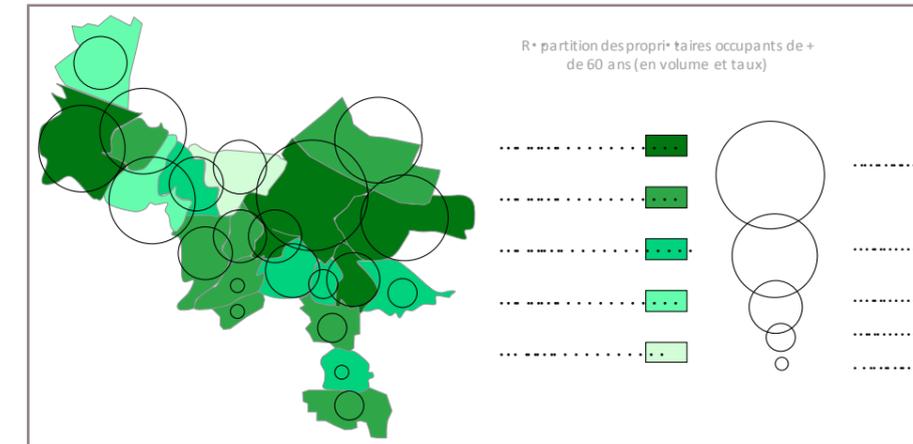
Même si le territoire CAPI a une population jeune, elle est également confrontée au vieillissement de la population (13% de la population a plus de 60 ans). Le schéma départemental en faveur des personnes âgées (2006-2010) montre que d'ici 2020, une nette augmentation est attendue de la population du Territoire Porte des Alpes.

C'est une des préoccupations majeures de la

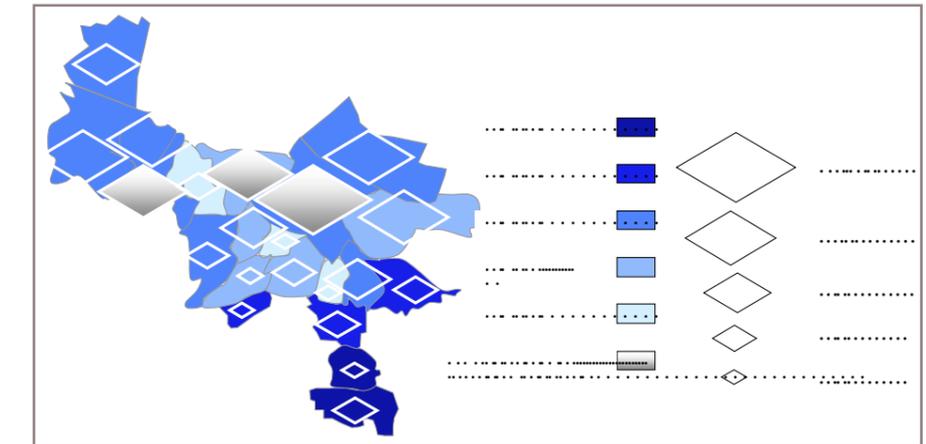
CAPI. En effet, il ressort que 37% des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans, et habitent principalement sur les communes de Bourgoin-Jallieu et les communes alentour ainsi que sur Saint-Quentin-Fallavier. Ce sont sur les communes du Sud de la CAPI, que le taux de propriétaires les plus impécunieux sont localisés (Crachier, Chêzeneuve...)

Sont également concernés les locataires du parc privé : 17% de locataires ont plus de 60 ans.

Le potentiel de logements à adapter à destination des propriétaires occupants de 238 logements, se traduirait par un objectif opérationnel prévisionnel de 40 logements sur les cinq prochaines années, dans la perspective de mettre en œuvre une OPAH sur le territoire, dont 14 sont ciblés propriétaires occupants sociaux, avec une participation financière prévisionnelle de CAPI de 3 000 €/logement.



Carte du volume et du taux des propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans



Carte du volume et du taux des propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM

• **La performance énergétique**

Le potentiel de logements à traiter est défini à partir des périodes de construction car les immeubles les plus énergivores sont ceux de l'après guerre et jusqu'aux années 80. Ce sont plus de 10 000 logements construits entre 1949 et 1981 et qui peuvent être touchés par la problématique énergie soit :

- 7 109 logements occupés par leurs propriétaires
- 3 610 logements locatifs privés

La commune de Bourgoin-Jallieu s'est déjà engagée dans la mise en place d'une opération thermique sur les bâtiments (OPA-TB)

jusqu'en 2013, afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économie d'énergie sur leur bien immobilier. L'objectif de la CAPI est de maintenir l'attractivité du parc privé ancien existant et d'alléger les charges des propriétaires occupants.

Le potentiel de logements a été estimé à 5 050, qui se traduirait par un objectif opérationnel de 40 logements à améliorer sur les cinq prochaines années. La mise en place du programme « Habiter Mieux » en 2011 avec une intervention financière de la CAPI à hauteur de 500€ par logement permettra de sortir des ménages propriétaires de leur logement de la précarité énergétique.

Cette étude a fait ressortir les besoins importants sur le territoire et les attendus de chacune des communes de la CAPI, exposée à ces 4 thématiques déclinées ci-dessus. La mise en place d'un outil d'intervention, que constitue l'OPAH est indispensable afin de répondre aux problématiques et enjeux rencontrés sur le territoire.

Les élus de la CAPI soutiennent ce dispositif opérationnel dont la mise en œuvre pourrait être effective en 2012. Afin d'être le plus incitatif possible, la CAPI a ciblé ses priorités du territoire et interviendrait financièrement par le biais d'aides forfaitaires au logement.

CHIFFRES CLÉS :

Thèmes	Potentiel (logts)	Objectif (logts)	Coût CAPI
La Vacance	1 500	88	4 000€/logt
L'insalubrité	65	14	4 000€/logt
L'adaptation des logements	238	40	3 000€/logt
La précarité énergétique	5 050	32	500€/logt

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

Mettre en œuvre le programme « Habiter mieux » sur le territoire de la CAPI. Perspective de la mise en place d'une OPAH en 2012.

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

Les objectifs

La répartition du parc social sur le territoire est hétérogène puisqu'il est concentré principalement sur 3 communes (Villefontaine et L'Isle d'Abeau d'une part et Bourgoin-Jallieu d'autre part, représentant ainsi 85% du parc social de la CAPI). Par ailleurs, une offre nouvelle en locatif aidé de qualité se développe sur le territoire. L'un des enjeux du PLH est de veiller à valoriser le patrimoine social existant dans un souci de réduction des charges des locataires. En effet, sur la partie ouest du territoire, la majorité des programmes ont été conçus avec du chauffage électrique ; la partie Est, connaît des immeubles qui n'ont pas de chauffage structurant. La CAPI s'est donnée comme objectif de valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens pour une meilleure gestion énergétique et afin de réduire

les charges locatives.

La CAPI, a en 2010, mis en place un appel à projet afin de soutenir un ou plusieurs projets de réhabilitation répondant aux critères suivants pour une enveloppe budgétaire annuelle de 100 000 €.

Les critères

- Le niveau de consommation énergétique prévisionnel devra correspondre à une amélioration de deux classes du Diagnostic de Performance Energétique (DPE), avec un minimum de niveau de consommation fixé entre 151 et 230 kWh par m²/an ce qui correspond à la classe D du DPE.
- Les opérations subventionnées doivent être en ordre de service au cours de l'année 2010.

Analyse

Suite à l'appel à projet, l'agglomération a financé deux opérations de réhabilitation en 2010, localisées sur la commune de Bourgoin-Jallieu à hauteur de 50 000 € chacune :

- Le groupe d'immeubles les Magnolias construit en 1983 de 20 logements s'inscrivant au sein du périmètre ANRU, situé au nord du quartier de Champfleuri. Le coût total de cette opération s'élève à 452 242 euros, soit un coût moyen par logement de 22 612 €.

Le bâtiment a une consommation actuelle énergétique de 224 kwhep/m²/an (classe D)¹³ et après travaux l'objectif est d'atteindre l'étiquette énergétique B. Les travaux portent sur l'amélioration du système de production solaire d'énergie, une intervention sur les menuiseries existantes, la reprise de ventilation par une VMC plus performante. Après travaux, le montant

¹³ : Source : les données sont issues de l'étude menée par le le Pact de l'Isère, le Pact-Arim du Rhône et Habitat et Développement Savoie Isère

prévisionnel des charges aura diminué en moyenne de 7%, ce qui représente l'équivalent d'un mois de charges en moins à payer sur une année, soit une économie annuelle de 60 euros en moyenne pour un logement T3 de 65 m².

L'immeuble le Maréchal Leclerc de 25 logements locatifs sociaux construit en 1953 est l'un des plus anciens bâtiments de l'OPAC 38 fait l'objet d'une réhabilitation très lourde.

Les travaux concernent une isolation très performante (isolation par l'extérieur, isolation en sous face, et isolation de la toiture terrasse),

le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en bois en triple vitrage peu émissif avec gaz argon et la création d'une VMC double flux. Des travaux complémentaires portent également sur l'eau chaude solaire, la création d'une chaufferie au gaz naturel avec installation d'une chaudière à condensation.

La réduction des consommations d'énergie passe par une intervention sur l'enveloppe du bâti. L'objectif est de passer de 321 KWEp par m²/an (classe E) à 72 KWEp par m²/an (classe B). Le coût total de cette opération s'élève à 1 880 071€

soit un coût moyen par logement de 75 203 €.

Le montant des loyers est faible (1 T3 : 234 €), mais les charges locatives mensuelles relatives au chauffage sont importantes (108 € pour un T3). Le couple loyer + charges a été augmenté de 20% mais les charges ont été diminuées d'un tiers après travaux.

Suite à l'évaluation de cette action pour l'année 2010, il est proposé de reconduire l'appel à projet pour 2011 avec une priorité qui sera donnée aux bâtiments les plus énergivores (classés en E et G).

Exemple pour un T3

Loyer actuel	Charges actuelles de chauffage par mois	Total actuel loyer + charges	Après travaux Loyer futur	Après travaux charges futures	Total futur (loyer + charges après travaux)
234 €	108 €	342€	352 €	31 €	383 €

Avant la réhabilitation : source opac 38

Après la réhabilitation



CHIFFRES CLÉS :
45 logements réhabilités énergétiquement.
Dépense annuelle CAPI : 50 000 €

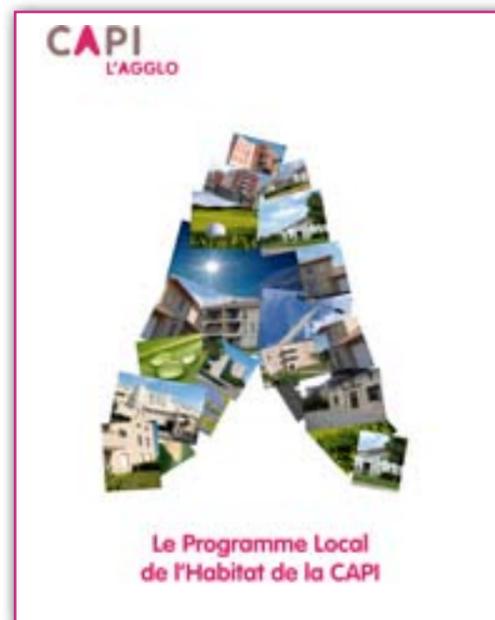
LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :
Poursuivre la réflexion avec les bailleurs sociaux, dans le cadre de l'atelier sur le parc social, afin d'avoir une vision sur la durée du PLH du volume des bâtiments les plus énergivores sur l'ensemble du territoire.
De poursuivre le travail engagé par la reconduction de l'appel à projet de la CAPI sur la réduction du couple loyer + charges.



AXE 3

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

ACTION N°6a : le logement des personnes âgées : « permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant »



Création d'un livret

Les objectifs

Bien que le territoire CAPI se caractérise par une population plutôt jeune, le vieillissement de la population s'accroît. Il est nécessaire que la CAPI se saisisse de cette problématique et puisse l'anticiper. Trois objectifs sont fixés par le PLH :

- Le premier est d'intervenir dans le parc existant et d'adapter des logements existants à la personne en perte d'autonomie. Les bailleurs sociaux, par le biais de conventions avec les opérateurs (Pact de l'Isère...) réalisent ces travaux et offrent ainsi aux personnes âgées locataires du parc public, un logement pérenne.

- Le second concerne l'amélioration de l'information et la mise en place d'un partenariat sur ce sujet. C'est dans ce cadre que la CAPI a souhaité s'inscrire dans cette démarche en participant à une journée de sensibilisation sur l'aménagement du logement pour les personnes en perte d'autonomie le 23 septembre 2010 organisée par le Conseil Général de l'Isère. Cette manifestation regroupait différents acteurs (les caisses de retraite, le pact de l'Isère), mais également les opérateurs sociaux (Pluralis et SDH) et communes.

- Elle a permis au service habitat de conforter son partenariat avec les différents acteurs présents, de communiquer auprès des usagers sur le PLH, par la réalisation d'un livret, expliquant ainsi ses enjeux, ses actions et notamment la mise en oeuvre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours, dont l'une des thématiques concerne l'adaptation des logements des personnes âgées et /ou handicapées. En effet, il ressort que 37% des propriétaires occupants du parc privé ancien sont âgés de plus de 60 ans. La CAPI pourrait ainsi prévoir dans le cadre de la mise en oeuvre d'une OPAH, d'adapter 40 logements dont 14 ciblés propriétaires occupants sociaux, avec une intervention financière de l'agglomération.

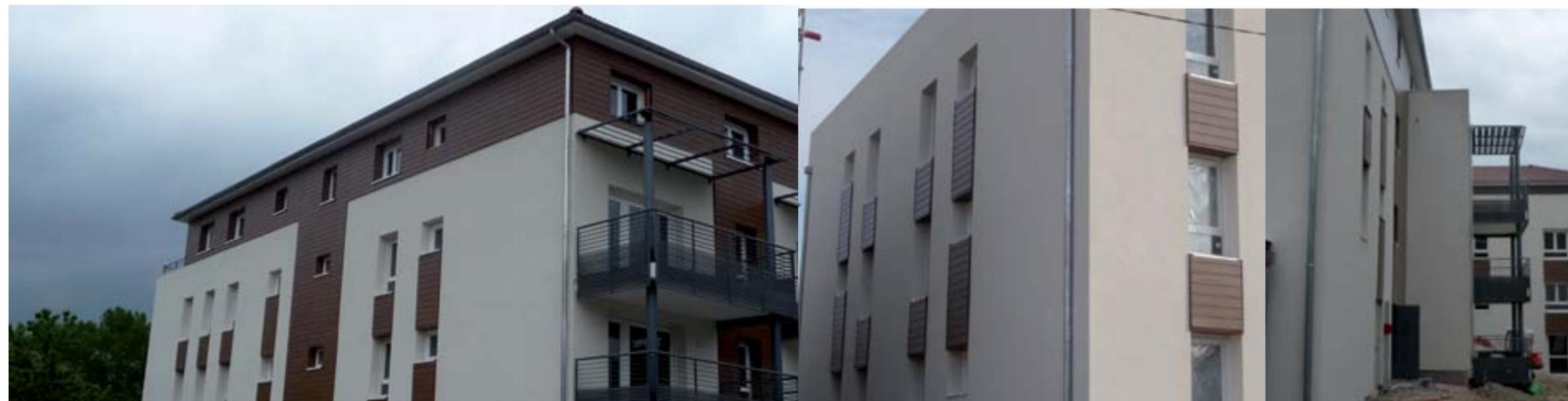
Journée Adapter son logement pour bien vieillir chez soi
Saint-Quentin-Fallavier, 23 septembre 2010



ACTION N°6b : le logement des personnes âgées : « proposer une offre nouvelle adaptée attractive »

- Le dernier objectif, orienté sur la production neuve de logements adaptés prévoit de dédier une vingtaine de logements /an aux personnes âgées. Notre territoire a fait l'objet du premier programme mixte de 23 logements avec 19 logements adaptés/adaptables, labellisé « habitat Seniors » qui a été réalisé par la SDH sur la commune de Saint-Quentin-Fallavier. Cette opération, actuellement en cours de construction, située en plein centre ville a permis de répondre à la demande locale, mais a mis de nombreuses années avant de se concrétiser.

D'autres communes de la CAPI réfléchissent à la réalisation de programmes dédiés.



 Saint-Quentin-Fallavier – Place des Géraniums, SDH



CHIFFRES CLÉS :

Sur le parc privé ancien : 37% de propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans.

Sur le parc public : un programme labellisé « habitat sénior livré en 2011 ».

LESENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

Réfléchir à la réalisation de nouveaux programmes dédiés avec les communes et opérateurs sociaux/promoteurs.

Travailler avec les bailleurs sociaux sur la question des adaptations et mutations sur le parc public existant.

ACTION N°7 : Le logement des personnes handicapées

Il s'avère que sur notre territoire et d'après les données de la CAF, environ un millier de foyers compte une personne handicapée. Cet indicateur est à prendre en compte et c'est la raison pour laquelle les objectifs de cette action sont multiples, et concernent :

- > L'amélioration de la connaissance des besoins et la visibilité de l'offre.
- > La réflexion à mener sur le parc existant et son adaptation
- > Prévoir une offre plus spécifiquement dédiée en fonction des besoins.

Analyse

Comme pour l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie, les opérateurs interviennent également sur le handicap. Ainsi, entre 2007 et 2009, 427 ménages habitant la CAPI ont été accueillis lors des permanences du Pact de l'Isère et Habitat & Développement Isère Savoie :

- 68% sont des personnes retraitées
- 55% sont des propriétaires occupants

107 ménages donnent suite et réalisent des travaux dans leur logement. Les travaux sont principalement :

- l'adaptation au handicap (monte-escaliers, modification des sanitaires, rampes...),
- l'amélioration du logement (remplacement de douche, baignoire, amélioration énergétique du logement...).

Ces indicateurs montrent la nécessité d'agir sur le parc privé et public pour adapter les logements que ce soit pour des raisons quantitatives (de plus en plus de personnes âgées) ou qualitatives (des risques quotidiens, un isolement grandissant...).

Ces travaux d'adaptation impliquent des contraintes particulières, notamment : multiplicité des financeurs, reste à charge élevé, délai d'instruction des dossiers...

Les difficultés

Le PLH prévoit dans la production neuve de dédier le développement d'une offre adaptée, soit 5 logements/an. Suite à des réunions de travail avec les bailleurs sociaux, ceux-ci nous expliquent que chaque handicap nécessite une adaptation particulière, et qu'il est difficile de prévoir dans la production neuve, des logements spécifiques et déjà adaptés. Il a été proposé d'une part d'avoir une approche plus large, qui porterait sur l'accessibilité du bâtiment, sa prise en compte de l'environnement, afin qu'il puisse être accessible à toute personne handicapée, tel que énoncé par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances. Le service habitat portera une attention particulière sur les nouvelles opérations. D'autre part, il est suggéré que les bailleurs s'engagent dans la production neuve à adapter les logements « adaptables » aux spécificités du handicap du demandeur. L'adaptation du logement est réalisée après la livraison et en fonction du handicap de la personne. Dans ce cadre, il est donc proposé de modifier une partie du contenu de cette action.



CHIFFRES CLÉS :
2007-2009 : 127 ménages ont adapté leur logement.

LESENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :
Chaque handicap nécessite une adaptation particulière du logement : adaptation du logement après positionnement d'un candidat et en fonction de son handicap.
Améliorer la connaissance de la CAPI sur l'accessibilité des immeubles de logements sociaux existants.
Apporter une attention particulière sur ce volet dans le cadre de la production des nouvelles opérations sur le territoire.

ACTION N°8 : le logement des jeunes

Les objectifs

Le territoire CAPI se caractérise par la jeunesse de son territoire et des besoins à satisfaire. La question se pose notamment en termes d'accès au logement où les besoins de décohabitation sont importants. L'objectif se traduit par le développement de nouveaux logements locatifs attractifs en termes de loyer, en prévoyant dans la programmation de logements au moins 30% de T1 et de T2. Il s'agit aussi de soutenir les dispositifs existants comme le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes mis en place depuis 2005, pour lequel la CAPI participe à hauteur de 8 000 €. Ce dispositif porté par l'UMJ* a pour objectif d'accompagner les jeunes de 18 à 30 ans dans l'accès à un logement autonome. Des permanences ont été mises en place à Villefontaine et Bourgoin-Jallieu.

Analyse

En 2010, parmi les 166 logements sociaux sortis de terre, 32% de petits logements (T1 et T2) ont été financés. Près de la moitié de la production sont des logements type 3.

Ces typologies correspondent au profil des demandeurs en recherche d'un logement social. En effet, au 4 janvier 2010, le territoire CAPI comptait 3 880 dossiers actifs renouvelés avec deux types de dossiers : les dossiers délivrant uniquement le NUD (1704) et les enregistrements (2 169 dossiers). Ces 2 169 dossiers se répartissent entre les demandes de mutation (39%) et les demandes d'accès (61%).

Les demandeurs sont plus jeunes (16%) que sur le reste du département (12%).

La taille des ménages est plus petite : la demande de T1 et de T2 représente 60% de l'ensemble, et 18% de T3.

Il en résulte également les forts besoins en décohabitation auxquels le PLH devra répondre.

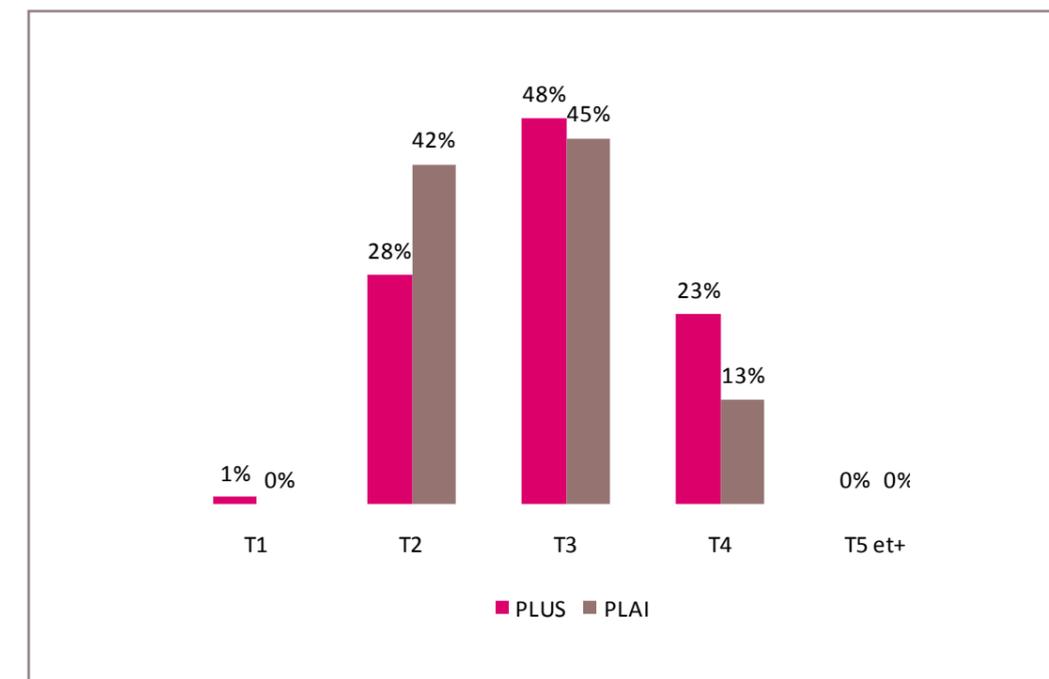
Le CLLAJ, a reçu en 2010, 360 jeunes, dont 51% originaires du territoire CAPI. Parmi les jeunes reçus, la mission locale reste le principal prescripteur. En 2010, il est à noter une augmentation de salariés et de demandeurs d'emploi. Parmi eux, 60% sont indemnisés par les Assedic contre 48% en 2009. Le constat est aussi une augmentation du nombre de jeunes ayant des crédits et des dettes (35% en 2010).

Enfin, ce sont 26 jeunes qui ont pu accéder à un logement autonome (13 entrées dans le privé) et (13 entrées dans le public).



Perspectives 2011

Les objectifs de production de petits logements ont été atteints. L'année 2011 a pour objectif de travailler avec les opérateurs sociaux sur les niveaux de sortie de loyer des futures opérations, afin qu'ils puissent être compatibles avec les revenus des jeunes ménages.



Le logement des étudiants : un projet de résidence sur la commune de Villefontaine

Cette action prévoit également de mener une réflexion sur l'évolution des formations et des besoins en matière de formation étudiante. En effet, même si le Nord-Isère n'est pas identifié comme un secteur potentiel pour le développement universitaire, il s'avère que différents établissements ont des ambitions de développement, dont le BTS Léonard de Vinci situé à Villefontaine au cœur du quartier de Saint-Bonnet, qui fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine. Ce déploiement va engendrer de nouveaux besoins de logements pour les étudiants auxquels il faudra répondre.

Il a été constaté que l'offre proposée aujourd'hui sur Villefontaine, se situe soit dans le parc social diffus mais elle génère parfois

des problèmes de conflits de voisinage, et s'avère inadaptée, soit par une offre dédiée de près de 90 logements proposée par plusieurs gestionnaires (SDH, Aralis, l'UMIJ).

Compte tenu de tous ces éléments, et dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Villefontaine, un projet de résidence étudiante est en cours d'une capacité de 100 places, qui permettra d'apporter une offre adaptée aux étudiants, et de répondre aux besoins futurs tout en préservant l'offre dédiée actuellement sur le quartier et aux alentours. Ce projet permettra de diversifier les statuts d'occupation et de maintenir une population jeune sur ce quartier.

CHIFFRES CLÉS :

- 184 jeunes du territoire reçus par le CLLAJ.
- 26 jeunes qui ont pu accéder à un logement.
- 30% de petits logements sociaux produits conforme à l'objectif du PLH.
- Dépense annuelle CAPI 2010 : 8 000 €.

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

- Maintenir le soutien au dispositif le CLLAJ .
- Poursuivre le développement de petits logements avec des niveaux de loyers compatibles avec les ressources des jeunes.
- Inciter dans le cadre de la future OPAH, la remise sur le marché de logements locatifs conventionnés et abordables.
- Répondre aux besoins de décohabitation.
- Répondre aux besoins des publics spécifiques, tels que le public étudiant.

ACTION N°9 : les besoins des ménages en précarité ou en rupture

Les objectifs

L'agglomération dispose d'une organisation structurée, dénommée la COHNI (commission d'orientation de l'hébergement du Nord-Isère), qui a pour objectifs d'examiner l'ensemble des demandes, d'orienter la demande en fonction des difficultés de la personne vers la structure la plus adaptée et d'assurer également la fluidité des structures d'hébergement et l'accès vers le parc de logements classique, en lien avec la commission sociale intercommunale du CLH*, dont c'est la priorité, qui a été réaffirmée lors de son unification en 2010.

Les objectifs de cette action sont d'une part de soutenir le dispositif existant et de l'améliorer. D'autre part, il s'agit de favoriser la production de nouveaux logements adaptés à la sortie des structures d'hébergement d'insertion. Enfin, le soutien aux projets innovants est nécessaire afin de répondre aux besoins du territoire.

L'analyse

La communauté d'agglomération poursuit son action en faveur des publics en précarité, par son engagement financier en fonctionnement, à hauteur de 391 659 € en 2010, auprès des associations et du CCAS de Bourgoin-Jallieu, qui œuvrent pour l'hébergement. Eu égard à l'augmentation constante de notre intervention en fonctionnement, les élus de la CAPI ont souhaité définir une ligne de conduite en matière d'hébergement social. Une étude a donc été menée en 2010 avec l'appui d'un prestataire extérieur (CODRA) avec deux objectifs : la clarification du rôle de la CAPI dans ce domaine et la définition de son cadre et niveau d'intervention.

Les conclusions de cette étude font ressortir d'une part la nécessité que la communauté d'agglomération conforte son rôle de coordination et d'animation par le biais du dispositif existant, la Coordination de l'Hébergement Nord-Isère,

assurée aujourd'hui par le CCAS de Bourgoin-Jallieu. En parallèle, le plan départemental pour l'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes sans domicile (PDAHI), co-pilotés par la direction départementale de la cohésion sociale et le département, préconise la mise en place de Service Intégré de l'accueil et de l'insertion, se déclinant par la mise en place de cinq pôles d'hébergement et d'insertion territorialisés dont celui du Nord-Isère. L'agglomération mènera une réflexion en 2011 sur l'installation d'une coordination grand Nord-Isère conduisant ainsi la transformation de la COHNI* en un pôle d'hébergement et d'insertion.

D'autre part, le diagnostic de la situation actuelle de l'offre existante a montré les besoins d'évolution des structures, et a permis, à la CAPI de préconiser un scénario qui reste à consolider avec les financeurs et partenaires.

Enfin, la CAPI s'est positionnée dans le cadre de ses aides à la pierre avec une participation uniquement à l'investissement pour de la création ou de la réhabilitation de places d'hébergement.

Les subventions

L'agglomération souhaite contribuer de façon significative à l'investissement afin de diminuer les charges de fonctionnement des structures d'hébergement et de permettre au gestionnaire d'avoir une redevance acceptable.

S'il s'agit de **création de places** (construction d'un bâtiment neuf), la participation financière de la CAPI s'élèvera à **3000 € par place**. Cette participation ne pourra excéder **5000 € par place**. S'il s'agit d'adaptation-amélioration ou restructuration lourde d'une offre existante, la participation est fixée à **1 500 €, ne pouvant dépasser 4000 € par place**. A partir de 2014, la CAPI ne participera plus au fonctionnement des différentes structures d'hébergement (hors dispositif animation).

La demande

Le territoire CAPI offre 615 places d'hébergement sur son territoire dont 139 places CADA*, ce qui représente 9% de l'offre à l'échelle départementale. La COHNI gère 266 places sur le territoire. En 2010, ce sont 478 demandes d'hébergement qui ont été étudiées, soit une augmentation de 22% par rapport à 2009 (392 demandes). Parmi ces demandes, 66% sont originaires du territoire CAPI. Ce sont pour l'année 2010, 150 ménages qui ont pu être hébergés, soit un tiers des demandeurs.

Il ressort que la demande augmente chaque année et qu'il est nécessaire de poursuivre le travail engagé par la COHNI sur la remontée des besoins afin d'être en capacité de développer une offre d'hébergement adaptée aux problématiques de ces ménages.

Le développement de l'offre

Mise en place de l'intermédiation locative sur le territoire :

Dans le cadre du plan de relance, l'Etat a permis d'ouvrir une nouvelle offre de logements dans le parc privé pour les ménages les plus démunis, tout en apportant aux propriétaires des garanties nécessaires. Deux associations sur le territoire se sont inscrites dans le dispositif, l'UMIJ*, qui a trois logements sur la commune de Bourgoin-Jallieu et l'ARS*, avec 40 logements en intermédiation locative, dont 34 localisés sur la commune de Bourgoin-Jallieu.

Les projets en cours

Soutien financier de l'agglomération sur les différents projets

Le Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) dans le cadre de ses aides à la pierre en 2009, le redéploiement du foyer jeunes travailleurs géré par l'UMIJ sur la commune de Villefontaine (97 logements en Acquisition-Amélioration). Elle a également acté la nécessité de soutenir financièrement à l'investissement deux autres projets dont les besoins ont été reconnus en 2006 :

- la création d'un CHRS collectif sur la commune de Bourgoin-Jallieu de 35 places avec une opération de 15 logements sociaux sur le même tènement dont la livraison est prévue en 2013 (propriétaire OPAC 38, gestionnaire l'association ARS).
- la création d'une résidence solidaire de 51 places comprenant une maison relais de 21 places et une résidence solidaire pour famille de 30 places sur la commune de L'Isle d'Abeau dont les travaux viennent de démarrer (propriétaire SDH, gestionnaire l'association Oiseau Bleu).

Une commission sociale intercommunale unique sur le territoire CAPI

L'année 2010 a été également marquée par la fusion d'une seule commission sociale intercommunale du Comité Local de l'Habitat

(CLH), portée par la CAPI. Elle permet d'avoir une vision globale des demandeurs les plus prioritaires. Le fonctionnement de cette instance a été retravaillé pendant une année avec l'ensemble des acteurs du logement et de l'hébergement. En effet, l'un des objectifs était de renforcer les liens existant entre les ménages sortant de structures d'hébergement, prêts à accéder à un logement autonome de droit commun et son passage si nécessaire au sein de cette commission. Le choix a fait que les structures d'hébergement puissent participer à la commission sociale du CLH puisque la priorité est de favoriser l'accès aux logements des personnes qui sortent de structures d'hébergement. Le partenariat a permis d'être conforté et d'avoir l'ensemble des acteurs (bailleurs sociaux, les territoires d'action sociale du CGI, les CCAS des communes et les communes, les structures d'hébergement...) au sein de cette instance qui se réunit tous les 3^{èmes} jeudis de chaque mois. Les logements mis à disposition sont les logements du contingent préfectoral et les logements PLAI*.

La commission sociale intercommunale a étudié pendant l'année 2010, 201 ménages, ce qui représente 5% de l'ensemble de la demande sociale sur notre territoire. Sur ces 201 ménages :

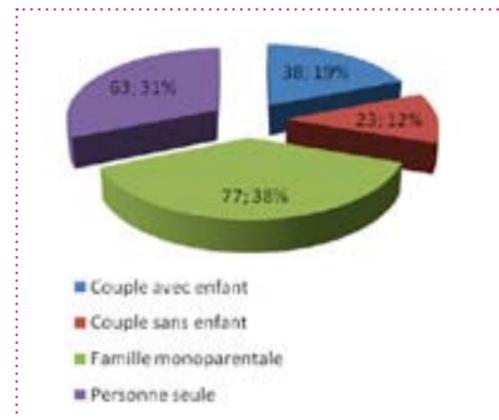
- 120 ménages ont fait l'objet d'une attribution de logements.
- 40 sont en cours au 31/12/2010 dont deux dossiers DALO¹⁴.
- 38 ont été annulés.
- 3 ont fait l'objet d'une orientation.

¹⁴ : Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale



• Profil des demandeurs

38% sont des familles monoparentales et 31% sont des célibataires. Dans une proportion moindre, viennent ensuite les couples avec enfants (19%) et les couples sans enfants (12%). La majorité des ménages souhaite un logement de type 3 (37%), puis un T2 (27%) et T4 (16%).



• Motifs de la demande

Parmi l'ensemble des demandeurs, 28% sortent de structures d'hébergement, 23% sont hébergés chez des tiers et connaissent souvent des

situations de surpeuplement. 20% sont dans des logements inadaptés, dont 12% évoquent un logement trop cher.

• Nombre d'attributions et les délais

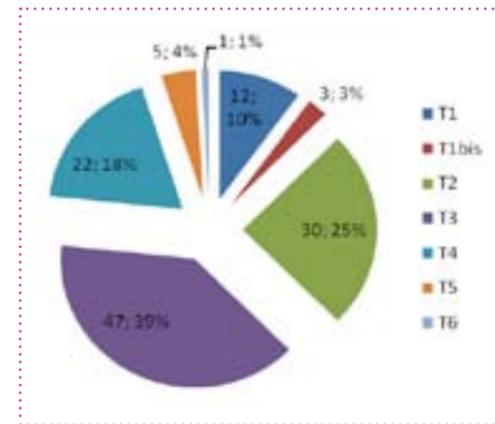
Ce sont 120 ménages qui ont pu trouver un logement social au 31/12/2010. Ces attributions se sont réalisées sur les trois communes qui concentrent le plus de logements sociaux : Bourgoin-Jallieu (41%) avec une livraison sur le quartier de la Maladière, Villefontaine (25%) et l'Isle d'Abeau (14%). Des programmes ont été livrés sur d'autres communes : Nivolas-Vermelle, opération les Jardins de l'Agy (9%) et Maubec, ce qui a permis de proposer des logements sur les bourgs mixtes de développement.

La majorité des logements attribués concerne des T3 (39%), puis des T2 (25%), et des T1 (18%). La moitié des demandeurs a un logement attribué en moins de 3 mois, dont 18% dans un délai de 1 mois. La plus grande majorité des ménages (86%) est logée en 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

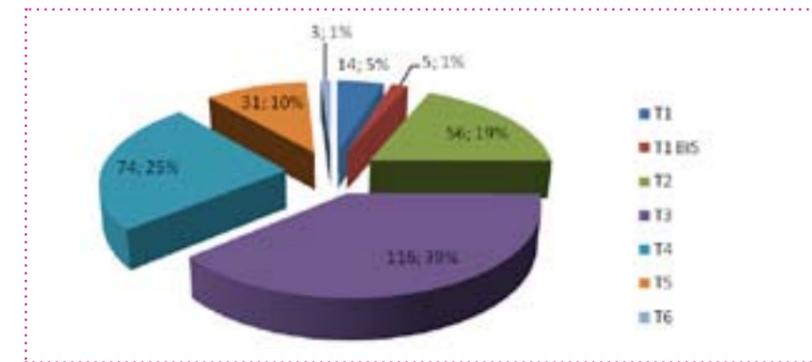
la courte durée d'attribution.

Parmi ces 120 ménages, 33% sortent de structures d'hébergement, 26% étaient hébergés chez des tiers, 15% étaient locataires du parc public dont la moitié habitait un logement inadapté¹⁵, enfin 15% étaient locataires du parc privé dont 7% dans un logement inadapté.

Ce sont 63 mesures qui ont été mises en place avec 46 FSL accès 11 baux glissants, et 5 locapass.



• Typologie des logements proposés



300 logements ont été mis à disposition sur l'année 2010, dont 9% de l'offre contingentée (3 123 logements au 01/01/2008). En effet, parmi ces logements, 96% sont issus du contingent préfectoral ; 2% sont des PLAI et 2% sont des logements de droit commun (non réservé). La majorité des logements proposés concerne des T3 (39%), ce qui correspond à la typologie la plus demandée. Ce sont ensuite les T4 (25%), puis les T2 (19%). Il en ressort que la proportion de T2 reste inférieure à la demande. Le bilan de la commission sociale met en

évidence la priorité donnée aux personnes qui sortent de structures d'hébergement, et favorise ainsi la fluidité entre les structures d'hébergement et l'accès vers le logement de droit commun. Il démontre également l'intérêt d'avoir associé à cette instance les différents gestionnaires de structures d'hébergement. 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...)



15 : Logement inadapté : trop cher - Logement inadapté : trop grand - Logement inadapté : trop petit



Les perspectives pour l'année 2011 sont :

- De conforter le fonctionnement de cette commission sociale intercommunale, dont le bilan 2010 est positif.
- De mener une réflexion sur l'accès vers et dans le logement en développant de nouvelles solutions permettant d'accompagner des personnes qui en ont besoin.

CHIFFRES CLÉS :

- 615 places d'hébergement (soit 9% de l'offre départementale).
- 3 projets de structure d'hébergement soutenus par la CAPI : le redéploiement du FJT, création d'une CHRS collectif et création d'une résidence solidaire.
- 120 ménages ont bénéficié d'un logement dans le cadre de la commission sociale.
- Dépense annuelle CAPI 2010 : 391 659 €

LES ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

- Conforter le dispositif de la commission sociale intercommunale du CLH et proposer des solutions d'accompagnement pour les ménages les plus en difficultés pour l'accès vers et dans le logement.
- Poursuivre la réflexion sur la transformation de la COHNI en un POHI.

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

Les objectifs

Le Syndicat d'Aménagement et de gestion des Aires d'Accueil pour les Gens du Voyage en Nord-Isère créé pour mettre en œuvre les objectifs définis dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 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. Le SAGAV* s'inscrit dans une forte dynamique puisqu'en 2011, le Nord-Isère sera le seul territoire du département à atteindre les objectifs du schéma. En effet, en 3 ans (entre 2006 et 2009), 4 aires de passage ont été réalisées.

Le Schéma départemental paru en 2003 oblige le SAGAV Nord-Isère à la réalisation de :

➤ 4 AIRES DE PASSAGE :

- Bourgoin-Jallieu : 50 places – ouverte depuis août 2006
- L'Isle d'Abeau : 20 places – ouverte depuis août 2006
- Saint-Jean de Soudain : 26 places – ouverte depuis octobre 2009
- Les Abrets : 26 places – ouverte depuis octobre 2009

➤ 2 AIRES DE SEJOUR :

- Bourgoin-Jallieu : 20 places – ouverte depuis 2005
- Saint-Quentin-Fallavier : 15 places – en cours de réalisation, ouverture prévue été 2011

➤ 2 AIRES DE GRAND PASSAGE :

- Bourgoin-Jallieu : 100 places – fermée en 2010 pour mise en conformité
- Villefontaine : 150 places – ouverte en mai 2010

Analyse

En 2010, l'aire de grand passage à Villefontaine a été ouverte avec une capacité d'accueil d'une centaine de caravanes. En parallèle, l'aire de grand passage située sur la commune de Bourgoin-Jallieu a été fermée en raison du Plan de Prévention des Risques et d'Inondation ; ce site pouvant accueillir 70 caravanes.

Ces aires ont pour vocation d'accueillir pendant une à deux semaines les gens du voyage qui effectuent des itinéraires Nord-Sud ou Est/ouest.

Les 4 aires de passage sont toutes ouvertes, dont deux présentes sur le territoire CAPI (Bourgoin-Jallieu et L'Isle d'Abeau) ; les deux autres étant sur les communes de Saint-Jean de Soudain et des Abrets. Elles sont équipées de sanitaires (douche et toilettes) individuels. La durée de stationnement est inférieure à 3 mois. La taille préconisée pour ce type d'aire est de 10 à 30 emplacements.

Enfin, il existe une aire de séjour ouverte depuis 2005 sur la commune de Bourgoin-Jallieu. L'objectif, en 2011, est d'ouvrir la deuxième aire

sur la commune de Saint-Quentin-Fallavier. Ces aires s'adressent davantage à des « semis sédentaires ». La durée maximale de stationnement de 9 mois doit permettre aux enfants d'avoir une scolarité sur une année scolaire pleine. Les aires de séjour sont généralement petites (10-15 places).

La gestion des aires d'accueil

Le SAGAV a retenu un nouveau gestionnaire de ces aires fin 2009, ADOMA. Un régisseur est présent par aire d'accueil 7J/7J et a pour missions d'assurer notamment l'entretien, le nettoyage, de remplacer le matériel défectueux. Avec ce nouveau gestionnaire, le syndicat a privilégié une gestion de proximité de qualité qui permet un bon fonctionnement de ces aires.

Les difficultés sur l'année 2010

Des difficultés financières

La participation des collectivités et des autres financeurs (CAF...) ne permet pas de couvrir les charges de fonctionnement afférentes à

ces aires. Aussi, il est proposé d'augmenter la participation financière des collectivités pour l'année 2011 de 1€/habitant.

Des aires sous-occupées

Une sous occupation de l'aire de passage située aux Abrets (7% d'occupation) en 2010.

La sédentarisation

Il est constaté que les gens du voyage se sédentarisent de plus en plus. Après trois mois de séjour, ils souhaitent rester sur leur emplacement et vivre dans leur caravane. Une réflexion pourra être menée sur 2011 dans le cadre du PLH afin d'étudier l'opportunité de réaliser des programmes d'habitat adaptés pour les familles sédentaires ou semi-sédentaires.

CHIFFRES CLÉS :

- Taux de remplissage en 2010 :
 - Aires de passage : 41%
 - Aire de séjour : 100%
 - Aire de grand passage : 43%
- Une aire de grand passage créée en 2010 à Villefontaine.
- Une qualité de service auprès des gens du voyage grâce au gestionnaire ADOMA.
- Dépense de la CAPI en 2010 : 215 000 €.

LESENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2011 :

Mener une réflexion sur la maîtrise des coûts de fonctionnement des aires
Etudier l'opportunité de réaliser des programmes d'habitat adaptés pour ce public.



Aire de passage - Bourgoin-Jallieu



AXE 4

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

ACTION N°11a : Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH : « mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation »

La première année du PLH a permis de constituer les premiers tableaux de bord, de réaliser un suivi de chacune des actions, et de conforter le niveau de partenariat avec les acteurs intervenant dans le domaine du logement (Absise*, ADIL 3*8, CNL38*...).

La mise en place d'un observatoire du parc social permettra de suivre annuellement les indicateurs sur le taux de vacance par groupe d'immeubles, le nombre de logements vendus par programme, le taux de rotation. Les données exploitées directement par la CAPI seront partagées annuellement avec les bailleurs sociaux et l'association ABSISE.

La CAPI souhaite poursuivre cette dynamique partenariale en mettant en place des ateliers d'experts en 2011 avec l'appui de l'Agence d'urbanisme de Lyon, selon les quatre thématiques suivantes :

- le parc social
- le parc privé existant
- les dynamiques de marché immobilier
- les publics spécifiques : un atelier sur les jeunes, un atelier sur les personnes âgées/handicapées

Ces ateliers ont pour objectif d'améliorer d'une part la connaissance de notre territoire et de la partager, d'autre part d'être en capacité d'adapter et de réajuster le programme d'actions eu égard aux évolutions et tendances observées.



ACTION N°11b : accompagner les communes et promouvoir le partenariat

L'animation du projet PLH est essentielle pour assurer le montage, l'état d'avancement de chacune des actions du PLH et leur aboutissement en 2015. Il était également nécessaire de se doter en interne d'une ingénierie technique afin de proposer aux communes qui le souhaitent une aide, de leur apporter une expertise et les accompagner ainsi dans leurs objectifs de production. C'est dans ce cadre, qu'un poste de chargé de mission habitat a été créé fin 2009. Ses missions sont notamment :

- d'accompagner les communes dans la réalisation de leurs objectifs de production. Tout au long de cette année, chaque commune a été rencontrée individuellement afin d'établir à court, moyen et long terme les projets habitat ainsi que les produits susceptibles à mettre en œuvre (logement social, promotion privée,

accession sociale...).

- de recenser les difficultés liées au montage des opérations
- de rappeler aux communes le délai de compatibilité entre leur document d'urbanisme et le PLH
- d'aider les communes à utiliser les outils d'aménagement : servitude de mixité...

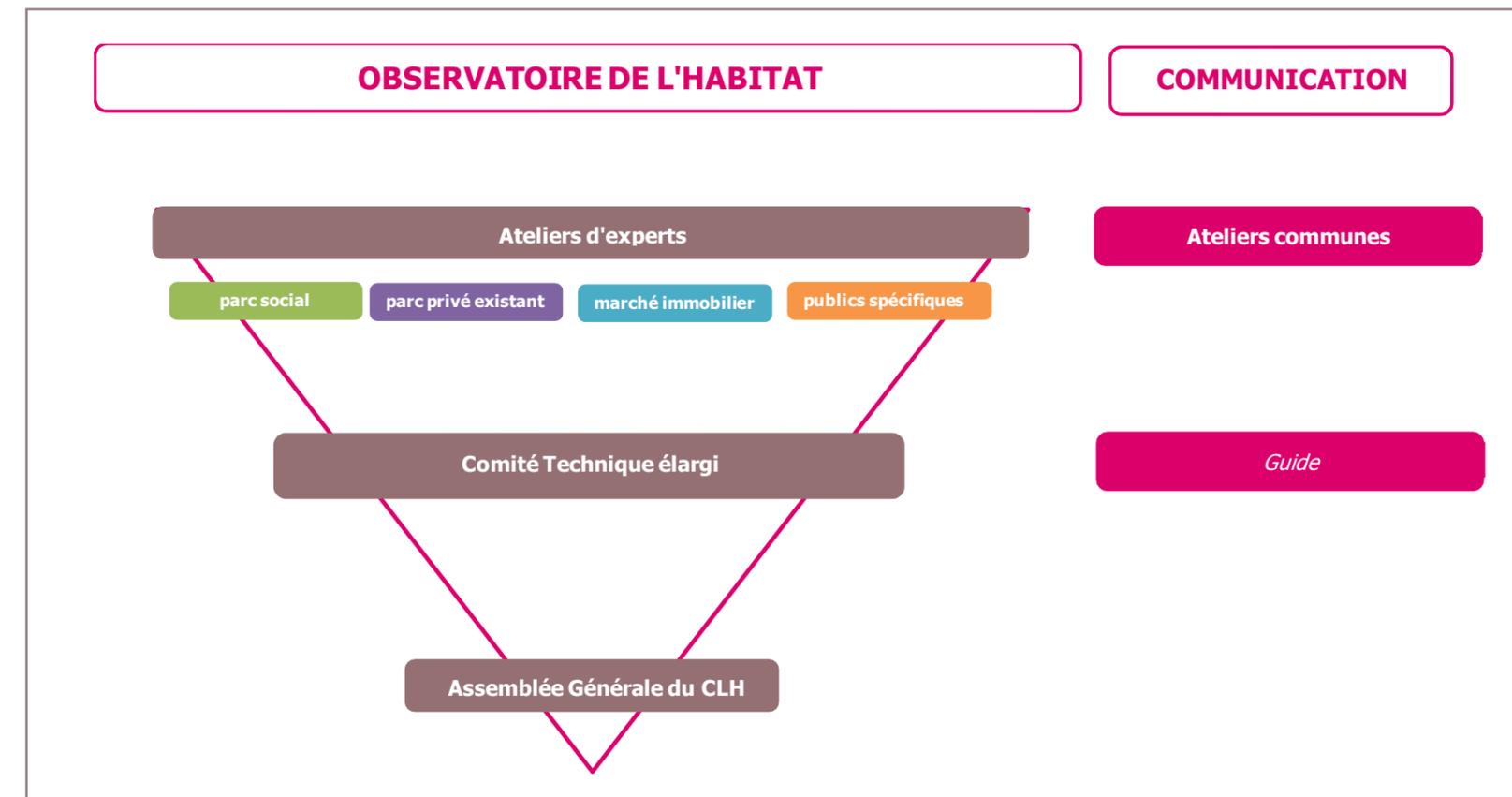
Il a été proposé pour l'année 2011 aux membres de la commission habitat, de renforcer la participation du service habitat en amont du montage des opérations et notamment sur la production en locatif aidé afin de travailler avec la commune et l'opérateur sur :

- le niveau de loyer de sortie : veiller à l'adéquation avec les ressources des ménages
- la typologie des logements à produire en fonction de la demande observée sur la commune

- la répartition des logements entre les différents réservoirs
- les besoins en logements personnes âgées et ou adaptés afin de répondre aux spécificités communales
- La visite du programme avant la première mise en service

Parallèlement aux ateliers d'expert, des ateliers pédagogiques seront organisés en fin d'année 2011 à destination des élus des communes, et par profil de commune en vue de :

- favoriser les échanges de pratiques et d'expériences sur des opérations de logements
- d'appréhender les termes de « densité, le type d'habitat à développer »



SYNTHÈSE DES ACTIONS



Action engagée



Action bien engagée



Action à conforter et à développer



Action réussie

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">CRIER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH</p>	<p>1 L'action foncière comme préalable</p>	<p>S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En travaillant à la planification et aux projets d'aménagement amont • En développant une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier 	<p>L'Epora a évalué le potentiel de gisements fonciers en recyclage à destination de l'habitat et de l'économie en 2009.</p> <p>L'année 2010 a permis de hiérarchiser les sites prioritaires et d'effectuer les premières hypothèses de travail sur certaines opérations.</p> <p><i>Bilan 2010 : 7 sites retenus prioritaires par l'Epora</i></p>		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH	2 Les applications de principe de mixité	<p>Etablir une programmation équilibrée afin de favoriser la diversité de l'offre en produisant 1000 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% en accession sociale et maîtrisée : • 8% en accession sociale et Prêt Social Locatif Aidé • 30% accession maîtrisée (Prêt à Taux Zéro) 	<p>Pour la production neuve et l'acquisition-amélioration : Mise en place du dispositif d'aides en logements locatifs sociaux en neuf, Vefa ou acquisition-amélioration (délibération du 28 septembre 2010). <i>Bilan 2010 : 166 logements sociaux financés dont 21% de PLAI Soit 78% de l'objectif PLH réalisé en locatif aidé.</i> <i>Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 1500 €/logement social.</i></p>		
			<p>Pour l'accession sociale : Mise en place du dispositif pass foncier par la CAPI (délibération du 30 juin 2009) et de critères d'intervention avec un objectif de 50 pass fonciers. Maintien du pass foncier pour l'année 2010 avec un objectif de soutenir 74 ménages (délibération du 23 mars 2010). <i>Bilan 2009-2010 : 86 ménages ont bénéficié de ce dispositif sur 2009 et 2010.</i> <i>Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 148 000 €</i> <i>Bilan 2009 Prêt à Taux Zéro : 415 PTZ accordés sur le territoire.</i></p>		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH	3 L'articulation habitat, aménagement et développement durable	<p>Coordonner le développement de l'habitat avec les perspectives d'aménagement. Produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH sans consommation foncière excessive</p>	<p>Soutenir des opérations en locatif aidé qui soient économes en énergie. Sensibiliser les communes dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, à la densité, aux formes urbaines. Prise en compte des densités à l'hectare préconisées par le SCOT Nord-Isère. Suivi des projets des communes.</p>		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION	
VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS	4	Intervention sur le parc privé ancien	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	Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur le territoire CAPI (délibération prise le 30 juin 2009) suite aux enjeux identifiés sur le parc privé ancien pendant l'élaboration du PLH en 2009. <i>Bilan 2010 : étude réalisée par le pact de l'Isère qui a confirmé les besoins du territoire.</i> <i>Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 59 353 €</i>		
	5	L'amélioration du parc social existant	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.	Mise en place du dispositif d'aides sur la réhabilitation des logements locatifs sociaux (délibération du 28 septembre 2010). Lancement d'un appel à projet par CAPI pour soutenir des opérations exemplaires de réhabilitation : Mise en place de critères énergétiques, amélioration d'au moins deux classes du Diagnostic de Performance Energétique (commission habitat du 19 mai 2010) . <i>Bilan 2010 : deux opérations de réhabilitation subventionnées sur le territoire</i> <i>Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 100 000 €</i>		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION	
PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS	6	Le logement des personnes âgées	Dans le parc existant, prendre en compte la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement adapté au vieillissement. Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet.	Un objectif de soutenir 20 logements /an dédiés. Les projets seront étudiés au cas par cas en veillant à ce que les opérations soient proches des commodités (Délibération du 23 mars 2010). Participation à la Journée sur l'aménagement du logement pour les personnes en perte d'autonomie le 23 septembre organisée par le Conseil Général de l'Isère. <i>Bilan 2010 : pas de logements dédiés dans les nouvelles opérations mais en 2009, un programme mixte financé sur Saint-Quentin Fallavier.</i> <i>Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 20 000 €</i>		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION	
PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS	7	Le logement des personnes handicapées	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. Prévoir une offre dédiée en fonction des besoins.	Un objectif de soutenir 5 logements/an. Les projets seront étudiés au cas par cas en veillant à ce que les opérations soient proches des commodités (Délibération du 23 mars 2010). Bilan 2010 : pas de logements dédiés dans les nouvelles opérations. Proposition de modifier le contenu de l'action : offre nouvelle adaptée après positionnement du candidat et en fonction de son handicap. Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 5 000 €		
	8	Le logement des jeunes	Favoriser la production de PLAI et de logements de petites typologies dans le neuf ou l'ancien. Soutenir le dispositif existant (CLLAJ). Piloter une action sur le besoin des étudiants.	Un objectif de 30% de petits logements a été fixé afin de répondre aux besoins des jeunes sur le territoire (30% ont moins de 20 ans). Délibération du 23 mars 2010. Bilan 2010 : 32% de petits logements produits en locatif aidé Participation financière au Comité Local Pour le Logement Autonome des Jeunes Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 8 000 €		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION	
PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS	9	Le besoin des ménages en précarité ou en rupture	Soutenir et pérenniser le dispositif existant, la COHNI. 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	Etude pour définir la politique de la CAPI en matière d'hébergement social. Bilan 2010 : la CAPI a défini son cadre et ses modalités d'intervention en matière d'hébergement social (délibération du 9 novembre 2010). Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 391 659 € Mise en place d'une seule commission sociale intercommunale du CLH animée par la CAPI.		
	10	L'accueil des gens du voyage	Poursuivre la participation au (Syndicat d'Accueil des Gens du Voyage) afin d'aboutir à la mise en œuvre complète des requis du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.	Bilan 2010 : ouverture de l'aire de grand passage à Villefontaine. Enveloppe annuelle CAPI 2010 : 215 000 €		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2010	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE	11 Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH	<ul style="list-style-type: none"> • accompagner les communes dans la réalisation des objectifs PLH. • animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales. 	<p>Une volonté politique de mettre en place une ingénierie technique afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets logements et de s'inscrire dans leurs objectifs de production. • de participer aux réunions relatives à l'élaboration et/ou révision des documents d'urbanisme des 21 communes de la CAPI. <p>Fin 2009 : Recrutement d'une chargée de mission habitat</p>		



Perspectives de travail pour l'année 2011



Cette première année du Programme Local de l'Habitat a permis de lancer une dynamique partenariale auprès des acteurs du logement mais également à destination des élus de la CAPI, et notamment à travers la commission habitat, qui se réunit de façon mensuelle. Le tableau de synthèse des actions montre que le Programme Local de l'habitat a engagé sa phase opérationnelle. Il est proposé pour l'année 2011 de poursuivre le travail entrepris par action dont les perspectives sont :



➤ Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH : mettre en œuvre la programmation

- Action n°1 : l'action foncière comme préalable : Poursuivre les conditions de faisabilité de ces projets en lien avec l'Epora, les communes, et le service habitat et urbanisme de la CAPI, et rappeler les objectifs de production du PLH.
- Action n°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée » : Veiller à effectuer sur le volume d'opérations de logements sociaux réalisés en VEFA sur le territoire, qui soulève les questionnements suivants :
 - Etre vigilant sur les niveaux de sortie de loyer
 - Y-a-t-il une problématique foncière pour certaines communes ?
- Action n°2 b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés : Les outils de l'accession sociale tels que le Pass foncier, PTZ..., leviers déclencheurs pour produire des logements abordables, ont confirmé les forts besoins qui existaient, en permettant aux ménages modestes du territoire d'accéder à la propriété. Pour 2011, poursuite de la politique en faveur de l'accession sociale à la propriété en proposant des produits encadrés et de qualité, par le biais du PSLA et de l'accession réglementée.
- Action n°3 : l'articulation entre habitat, aménagement et développement durable : Poursuivre le travail en interservices sur les différentes interactions entre les politiques sectorielles : déplacement, urbanisme... afin d'organiser le développement territorial. Pour 2011 : organisation d'ateliers pédagogiques à destination des élus pour partager des référentiels communs sur les formes urbaines, densité...

➤ Veiller au niveau de confort des logements existants

- Action n°4 : l'intervention sur le parc privé ancien : Mettre en œuvre le programme « Habiter mieux » sur le territoire de la CAPI.
- Action n°5 : l'amélioration du parc social existant : Poursuivre la réflexion avec les bailleurs sociaux, dans le cadre de l'atelier du parc social, afin d'avoir une vision sur la durée du PLH du volume des bâtiments les plus énergivores sur l'ensemble du territoire. Poursuivre le travail engagé par la reconduction de l'appel à projet de la CAPI sur la réduction du couple loyer + charges.

➤ Porter une attention particulière aux besoins de certains publics

- Action n°6a : le logement des personnes âgées « permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant ».
- Action n°6b : le logement des personnes âgées : « proposer une offre nouvelle adaptée attractive » : Des besoins sur le territoire d'adapter des logements pour les personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile. Pour le parc public : une adaptation au cas par cas en fonction de la situation de la personne. Travailler sur la question des adaptations et mutations avec les bailleurs sociaux.
- Action n°7 : le logement des personnes handicapées : Chaque handicap nécessite une adaptation particulière du logement. Améliorer la connaissance de la CAPI sur l'accessibilité des immeubles de logements sociaux existants. Apporter une attention particulière sur ce volet dans le cadre de la production des nouvelles opérations sur le territoire.
- Action n°8 : le logement des jeunes : Maintenir le soutien au dispositif le CLLAJ. Poursuivre le développement de petits logements avec des niveaux de loyers compatibles avec les ressources des jeunes.
- Action n°9 : les besoins des ménages en précarité ou en rupture : Conforter le dispositif de la commission sociale intercommunale du CLH et proposer des solutions d'accompagnement pour les ménages les plus en difficultés pour l'accès vers et dans le logement. Poursuivre la réflexion sur la transformation de la COHNI en un POHI.
- Action n°10 : l'accueil des gens du voyage : Mener une réflexion sur la maîtrise des coûts de fonctionnement des aires et étudier l'opportunité de réaliser des programmes d'habitat adaptés pour ce public.

➤ Organiser et mettre en œuvre la politique de l'habitat

- Action n°11a : une méthode pour atteindre les objectifs du PLH : « mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation ». Construire les tableaux de bord à partir d'indicateurs partagés avec les partenaires (observatoire parc social...). Poursuivre la dynamique partenariale par la mise en place d'ateliers d'experts avec l'appui de l'agence d'urbanisme de Lyon selon quatre thématiques : le parc social, le parc privé existant, les dynamiques de marché immobilier et les publics spécifiques (les jeunes, personnes âgées/handicapées).
- Action n°11b : accompagner les communes et promouvoir le partenariat. Organiser des ateliers pédagogiques à destination des élus des communes, et par profil de communes en vue de partager des expériences sur des opérations de logements et d'appréhender les termes de densité. Poursuivre l'accompagnement du service habitat auprès des communes dans la réalisation de leurs objectifs de production de logements.

ANNEXES



Opérations qui s'inscrivent dans le cadre des deux projets ANRU

Date de la délibération	Bailleur social	Montant garanti	Quotité	Opération	Commune
26/01/2010	OPAC 38	1 639 482,40 €	40%	Acquisition en Vefa de 43 logements collectifs « les Sittelles » (38 PLUS et 5 PLAI)	Bourgoin-Jallieu
26/01/2010	OPAC 38	594 789,80 €	40%	Acquisition en Vefa de 20 logements collectifs PLUS CD « Les Sittelles »	Bourgoin-Jallieu
26/01/2010	OPAC 38	265 565,20	40%	Amélioration de 179 logements « les Portiques à Villefontaine	Villefontaine
04/05/2010	SHA Pluralis	600 168,02	40%	Construction de 16 logements collectifs (14 PLUS et 2 PLAI), « Waldeck Rousseau »	Bourgoin-Jallieu
04/05/2010	Société Dauphinoise pour l'Habitat	628 102,80	30%	Construction de 23 logements collectifs, (20 PLUS et 3 PLAI) « les Géraniums »	Saint-Quentin Fallavier
29/06/2010	SHA Pluralis	120 000 €	40%	Prêt complémentaire pour la construction d'un foyer pour autistes de 33 logements collectifs « l'Envolée »	L'Isle d'Abeau
29/06/2010 et 28/09/2010	Habitations Modernes et Familiales	831 586,40 €	40%	Construction de 21 logements collectifs (18 PLUS et 3 PLAI)	L'Isle d'Abeau
28/09/2010	Dynacité	467 100 €	30%	Acquisition en Vefa de 14 logements (12 PLUS et 2 PLAI)	Nivolas-Vermelle
09/11/2010	Alliade Habitat	989 013,20 €	40%	Construction de 31 logements « le Bergusia » (4 PLS, 5 PLAI, 22 PLUS)	Bourgoin-Jallieu
09/11/2010	Société Dauphinoise pour l'Habitat	275 140 €	40%	Restructuration de 39 logements « bâtiment le Lauréat »	L'Isle d'Abeau
14/12/2010	Société Dauphinoise pour l'Habitat	319 687,50 €	30%	Construction de 10 logements en collectif (8 PLUS et 2 PLAI)	Ruy-Montceau
TOTAL		6 730 635,32 €		147 logements familiaux 2 foyers (la restructuration d'un FJT le lauréat et la construction d'un foyer pour autistes), soit 72 logements 1 réhabilitation de 179 logements	

GLOSSAIRE



- **ABSISE** : Association des Bailleurs sociaux de l'Isère
- **ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- **ANAH** : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
- **ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- **ARS** : Association Relais Solidarité
- **BBC** : Bâtiment Basse Consommation
- **CADA** : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile
- **CHRS** : Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale
- **CLH** : Comité Local de l'Habitat
- **CLLAJ** : Comité Local pour le Logement Autonome des 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
- **DPE** : Diagnostic de Performance Energétique
- **EPANI** : Etablissement Public d'Aménagement du Nord-Isère
- **EPORA** : Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes
- **FJT** : Foyer Jeunes Travailleurs
- **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 Urbains

- **OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **PALDI** : Plan d'Actions Pour Le logement des personnes Défavorisées de l'Isère
- **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 et d'insertion.
- **PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- **PSLA** : Prêt Social Location-Accession
- **PTZ** : Prêt à Taux Zéro
- **SAGAV** : Syndicat d'Aménagement et de gestion des Aires d'Accueil pour les Gens du Voyage en Nord-Isère
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **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
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 :

Les services CAPI /Audrey Bernardin

Création graphique, mise en page :

Gaëlle Rolland - www.luxcreation.com

Impression :

Imprimerie Fouquet Simonet,
38300 Bourgoin-Jallieu

Crédits photos :

Services Communication
Logements de la CAPI
OPAC 38
Fotolia

Photos de la une :

Service Logement

Iconographie :

Service Logement et SIG CAPI,
Agence d'Urbanisme de Lyon,
PACT de l'Isère,
PACT-ARIM du Rhône
Habitat et Développement Savoie Isère



LOGEMENT

**Nous remercions la participation
et la contribution des partenaires
suivants pour l'élaboration
de ce bilan 2010 :**

les 21 communes de CAPI et les CCAS

le CLLAJ

Le Pact de l'Isère et Habitat et Développement

ABSISE

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire

L'EPANI

Le SAGAV Nord-Isère

L'ARS

L'ADIL 38...