



Bilan 2011

Programme local de l'habitat



CAPI
L'AGGLO

WWW.CAPI-AGGLO.FR

SOMMAIRE



> Edito	p. 4
> Préambule	p. 5
> Actualités :	p. 6
• Les évolutions des politiques en matière d'habitat	p. 6
• Les tendances observées sur l'évolution de la production en logements	p. 8

AXE 1 ➤ Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH : mettre en œuvre la programmation **p. 16**

Action n°1 : l'action foncière comme préalable	p. 18
Action n°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée »	p. 22
Action n°2b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés	p. 32
Action n°3 : l'articulation entre habitat, aménagement et développement durable	p. 40

AXE 2 ➤ Veiller au niveau de confort des logements existants **p. 46**

Action n°4 : l'intervention sur le parc privé ancien	p. 48
Action n°5 : l'amélioration du parc social existant	p. 52



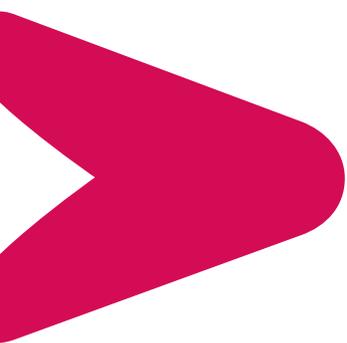
AXE 3 ➤ Porter une attention particulière aux besoins de certains publics **p. 56**

Action n°6a et b :	le logement des personnes âgées « permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant mais proposer une offre nouvelle adaptée attractive »	p. 58
Action n°7 :	le logement des personnes handicapées	p. 60
Action n°8 :	le logement des jeunes	p. 62
Action n°9 :	les besoins des ménages en précarité ou en rupture	p. 66
Action n°10 :	l'accueil des gens du voyage	p. 72

AXE 4 ➤ Organiser et mettre en œuvre la politique de l'habitat **p. 76**

Action n°11a :	une méthode pour atteindre les objectifs du PLH : « mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation »	p. 78
Action n°11b :	accompagner les communes et promouvoir le partenariat	p. 86

> Perspectives de travail pour l'année 2012	p. 94
> Synthèse des actions	p. 96
> Glossaire	p. 106



ÉDITO

Voici le bilan 2011 de la deuxième année complète du Programme Local de l'Habitat de la CAPI. Il permet de suivre sur l'ensemble du territoire et par groupe de communes les évolutions de la construction de logements nouveaux.

Ces chiffres montrent un résultat sur un an, alors que l'on sait très bien que des opérations de constructions mettent souvent plusieurs années pour se concrétiser. Il faut donc les comparer aux années précédentes sans en tirer de conclusions trop définitives.

Je voudrais faire trois constats que vous pourrez vérifier au fil des tableaux :

- après un très fort fléchissement de la production de logements en 2009-2010, l'année 2011 marque un redressement très net, dans toutes les catégories de logements, y compris le logement social, se rapprochant ainsi de très près des objectifs théoriques du PLH,
- on note quelques difficultés de commercialisation des programmes qui dépassent les capacités des accédants du Nord-Isère,
- malgré une politique volontariste du Grand Lyon de reconquête du centre et de la première couronne, les échanges avec Lyon sont encore très forts et les accédants de la ville centre et surtout de la première couronne sont bien présents sur le marché du territoire avec des capacités supérieures à celles des habitants du Nord-Isère. Ils ont tendance à entraîner les prix à la hausse.

Vous pourrez également trouver des chiffres montrant l'engagement des élus et du service habitat de la CAPI afin de permettre à tous les habitants du territoire d'accéder à un logement ou à un hébergement à travers le fonctionnement de la Commission Sociale du Comité Local de l'Habitat et de la Commission d'Orientation de l'Hébergement du Nord-Isère.

Michel RIVAL,
le Vice-président
Habitat CAPI
Maire de Nivolas-Vermelle

Bernadette PALKUS,
la Vice-présidente
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... ».

Les éléments de bilan présentés constituent la base des travaux engagés au cours de l'année 2011 et les perspectives 2012.

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

ACTUALITÉS DE L'HABITAT

L'année 2011 a vu des évolutions dans le domaine de l'habitat.

L'évolution des politiques en matière d'habitat

En 2011, le contexte est devenu clairement moins favorable que l'an passé pour des raisons multiples¹:

- les prix des logements sont de nouveau orientés à la hausse liée à la raréfaction du foncier mais aussi aux réglementations techniques qui sont de plus en plus nombreuses et participent au renchérissement des coûts. Il est estimé que la norme BBC, se traduit par un coût de construction au m² habitable de 100 à 150 € hors taxes, soit + 7 à 8% ;
- l'inflation des prix des matières premières et des coûts de l'énergie est actuellement forte et ne peut que se répercuter sur les coûts de construction des logements. A titre d'exemple, entre 2010 et 2011, les prix de l'énergie ont de nouveau augmenté : +12,3 % (+10,0 % entre 2009 et 2010)² ;
- le dispositif « Scellier » a été abaissé passant d'un taux de 25% de réduction d'impôt à 22% en 2011 ; ce « coup de rabet » a diminué la performance financière du placement. Le PASS Foncier et le PTZ*³ doublé ont été remplacés par le nouveau PTZ +, qui est en phase de rodage ;
- dans un contexte de crise économique, les conditions monétaires et financières se sont fortement resserrées dont la conséquence est la restriction des conditions d'octroi de crédits pour les ménages et des

taux d'intérêt qui ont augmenté ; ce qui conduit inévitablement à la désolvabilisation de la clientèle. Ce contexte conduit à un ralentissement de l'activité ;

- les prix de vente sont orientés à la hausse, à cause de l'inflation sur les coûts de production. La promotion immobilière sur le territoire de la CAPI a été impactée par ces éléments de contexte et a connu un net repli sur la période 2009/2011 (cf p12).

Une continuité dans le changement des politiques de l'habitat

Pour sa seconde édition, les états généraux, se sont tenus le 8 juin 2011, regroupant 33 organisations (élus, opérateurs privés, publics...) avec pour objectif de mettre l'habitat au cœur de la campagne présidentielle et de réaffirmer les 15 propositions qui avaient été émises lors de la première édition en mai 2010.

Dans le secteur de l'hébergement social, la CAPI poursuit sa démarche avec la mise en place progressive d'un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation Insertion, qui se traduit au niveau territorial, par la mise en place d'une Instance de Pilotage Locale (IPL*) et d'un Pôle d'Orientation et d'Insertion (POHI*).

1 : Extrait « les tendances du marché du logement en 2011 -Groupe Promogim- Mai 2011

2 : Source Insee : Cette augmentation traduit celle des prix des produits pétroliers (+15,8 %), dans le sillage des cours du pétrole brut : +23,1 % pour les fiouls domestiques et +14,3 % pour les carburants. Dans le même temps, les tarifs de l'électricité se sont accrus de 6,5 % et ceux du gaz de ville de 8,5 %.

3 : Tous les mots ayant un * renvoient au glossaire



L'ANAH*, dans la continuité de la réforme du régime de ses aides adoptée le 22 septembre 2010, a défini ses priorités pour 2011⁴ :

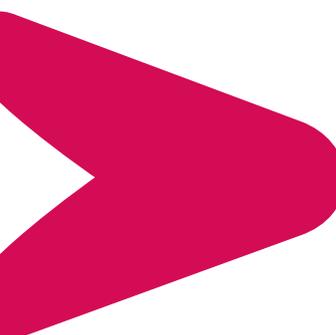
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- le rééquilibrage des actions en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes,
- la mise en place du programme « Habiter Mieux »,
- l'optimisation de l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs.

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 de chaque action engagée par l'agglomération en 2011 et de soumettre les perspectives en 2012.



4 : Extrait du Comité Régional de l'Habitat du 8 juillet 2011



ACTUALITÉS DE L'HABITAT

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

La construction neuve de logements à la hausse au niveau de la région Rhône-Alpes⁵

Sur l'ensemble de l'année, le nombre d'autorisations a atteint 64 900 logements en Région Rhône-Alpes, un chiffre en hausse significative de 14,5 % par rapport à 2010. Les logements collectifs ont fortement progressé alors que les logements en résidence ont connu un net repli. Bien que globalement en forte hausse, le nombre de logements autorisés a un peu moins augmenté en Rhône-Alpes qu'au niveau national (-2,8 points). Cependant, avec 5,8 % de logements en plus qu'en Ile-de-France, Rhône-Alpes reste la première région française en terme d'autorisations de logements.

Par ailleurs, les mises en chantier de logements ont continué à progresser, la hausse atteignant +11,5 % par rapport au quatrième trimestre 2010

L'attractivité du Nord-Isère et les dynamiques de marché sur la CAPI

Il est à noter que le Nord-Isère attire toujours plus. Le dernier point de conjoncture de Laforêt est venu confirmer l'attractivité du secteur : la demande a en effet triplé sur le secteur en l'espace d'un an (+192%), selon les statistiques du réseau d'agences immobilières. En effet, les primo-accédants, qui fuient les prix devenus prohibitifs de la première couronne lyonnaise, viennent s'installer en deuxième couronne, à proximité de Bourgoin-Jallieu ou la Tour du Pin.

Une progression du nombre de logements autorisés sur le territoire qui se confirme en 2011

Ce sont 916 logements qui ont été autorisés en 2011 sur le territoire CAPI, soit 96% de l'objectif du PLH.

Par rapport aux objectifs du PLH

Groupement de communes	Nbre logts autorisés	Objectif PLH	En % de réalisation
Ville centre	320	300	107%
Pôles urbains structurants	308	450	68%
Communes sous PEB	31	20	155%
Bourgs mixtes de développement urbain	232	200	116%
Communes rurales au développement modéré	25	30	83%
Total	916	1000	96%

Pour mémoire :

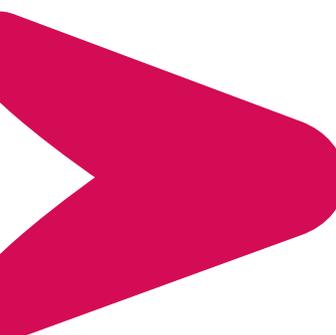
Ville centre : Bourgoin-Jallieu

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 : Chêzeneuve, Crachier, Les Eparres, Badinières, Sérézin de la Tour, Eclose



ACTUALITÉS DE L'HABITAT

La ville centre confirme sa dynamique de construction avec une progression de 37% par rapport à 2010.

Les pôles urbains structurants connaissent une baisse de 27%, après avoir connu une forte progression en 2010, permettant ainsi d'atteindre une moyenne de 81% de l'objectif PLH sur les deux années.

Les communes soumises au PEB connaissent une légère baisse mais restent au dessus des objectifs du PLH.

Les bourgs mixtes de développement urbain dépassent les objectifs du PLH cette année mais sur les deux dernières années, le nombre de logements autorisés arrive à 94% de l'objectif du PLH.

Les communes rurales au développement modéré diminuent en nombre de logements cette année mais ce groupe atteint l'objectif du PLH sur les deux années.

L'objectif fixé dans le cadre du contrat de développement (30% d'urbanisation sur des terrains déjà maîtrisés par l'Etat ou l'EPANI*) est atteint puisque 299 logements ont été autorisés en ZAC⁶ ; ce qui signifie que 33 % de la production se réalise sur ces terrains.

Une reprise de la construction neuve en 2011 sur le territoire

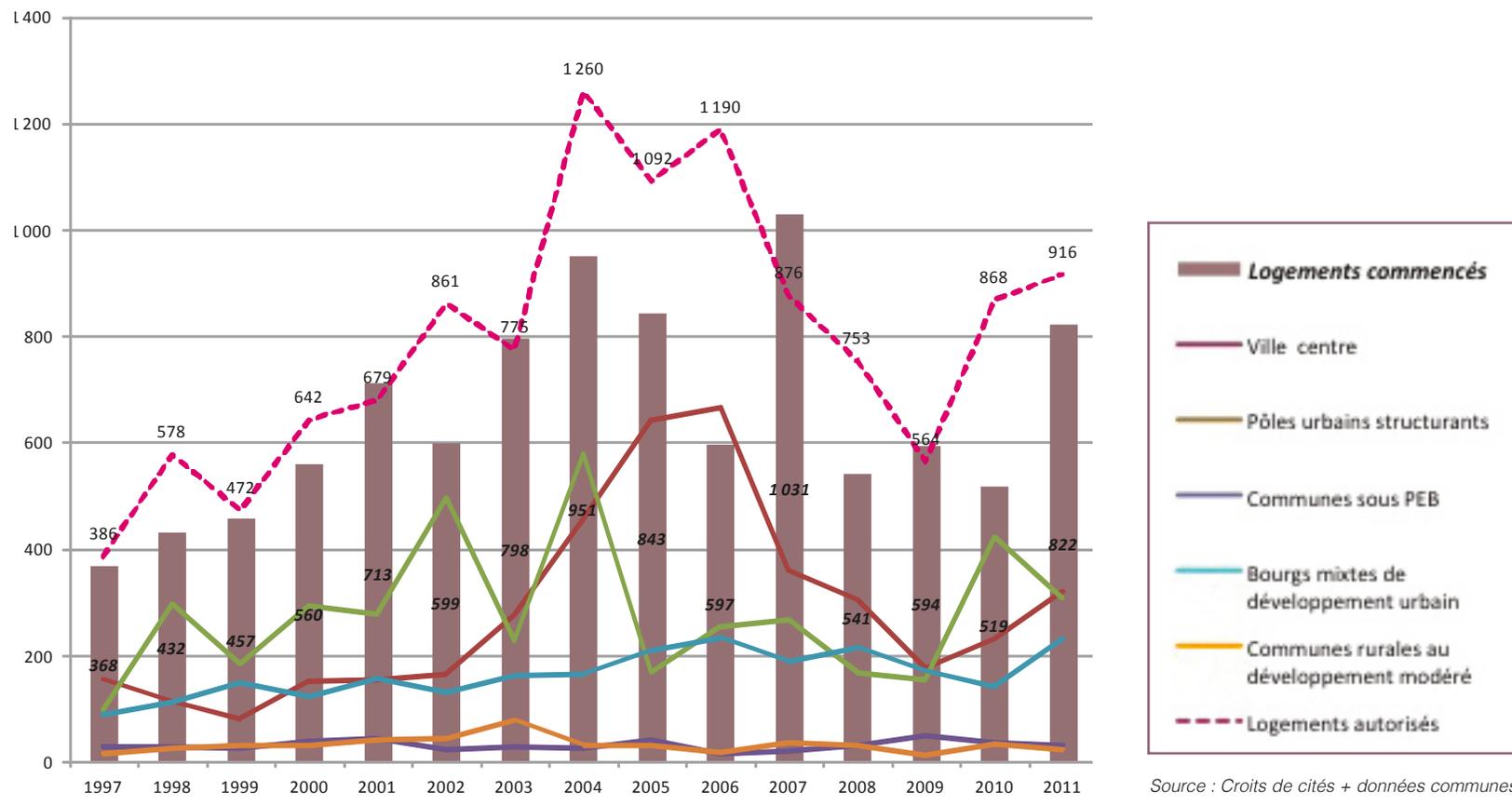
Il a été constaté que le nombre d'autorisations de logements a augmenté en 2011 ainsi que le nombre de logements commencés (822 sur l'ensemble du territoire CAPI, dont 34% se situe en ZAC. La ville centre contribue à 30% des mises en chantier (244 logements).

Les mises en chantier sur l'année 2011 connaissent un brusque accroissement de l'ensemble des segments du marché mais qui finalement rattrape le niveau de 2010 qui avait connu un niveau bas avec 519 logements mis en chantier.

La CAPI connaît ainsi une production moyenne annuelle sur la période 2009/2011 de 8,2 logements neufs pour 1000 habitants ; ce qui correspond à une croissance raisonnée de l'agglomération avec toutefois de vraies disparités entre les communes : certaines sont en sous-production, en raison des contraintes réglementaires (PEB*..) ; d'autres en pénurie et notamment sur la commune de Villefontaine où les mises en chantier sont inférieures à 2 logements neufs pour 1000 habitants. Le projet de rénovation urbaine du quartier de Saint-Bonnet à Villefontaine prévoit le développement d'une offre de logements diversifiés ainsi que des activités économiques afin de créer un centre ville dimensionné à la taille de la commune (18 897 habitants).

⁶ : 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).

Évolution de la production de logements entre 1997 et 2011



Source : Croits de cités + données communes

ACTUALITÉS DE L'HABITAT

Une baisse du volume de la promotion immobilière sur le territoire

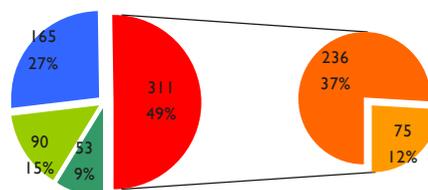
Sur la période 2009-2011, la promotion immobilière connaît un recul puisqu'elle représente la moitié du marché alors qu'entre 2004 et 2008, sa part se situait à 64%.

Le logement collectif connaît une baisse des ventes en 2011 car le marché ne développe plus de gammes de prix en deçà de 2 400 €/m², offre qui n'est plus compatible avec la solvabilité des ménages. Les ventes aux investisseurs représentent 61% contre 39% de propriétaires occupants. On peut s'interroger sur le dynamisme de cette production si les dispositifs fiscaux s'arrêtent ou continuent d'être réduits en 2012.

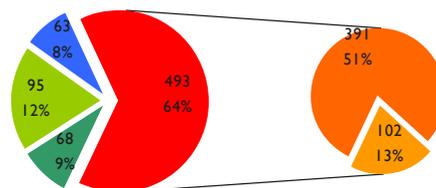
Le marché de l'individuel, reste très réactif mais l'offre est insuffisante en terme de volume en 2011. Cette offre, dont les prix se situent entre 160 K€ et 230 K€, est essentiellement vendue auprès des propriétaires occupants. La maison trois pièces est un marché qui pourrait davantage être exploité et trouver preneur puisque le prix moyen est inférieur à 170 000 €.

Cette hausse des prix en collectif est principalement liée aux coûts de construction et aux nouvelles réglementations techniques.

Période 2009-2011



Période 2004-2008



Le marché de l'ancien

L'observatoire de l'immobilier des notaires de 2011, 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 représentent sur le Nord-Isère 36% des transactions de l'Isère. Les ventes sont disséminées sur le territoire avec notamment pour Villefontaine (5,1%), et Bourgoin-Jallieu (4,9%).

Un peu plus d'un quart des acheteurs viennent du Rhône avec un budget de 216 600 € contre 194 900 € pour les habitants du secteur (52,4%). Les acquéreurs sont plutôt jeunes (38% ont entre 30 et 39 ans). Le prix moyen pour l'achat d'une maison individuelle ancienne d'une surface de 114 m² s'élève à 207 379 € pour 1 345 m² de terrain, soit une progression de 5,4% du prix de vente par rapport à 2010 avec une surface habitable et un terrain de tailles comparables à 2010.

Les constats sont quasi similaires pour les logements collectifs anciens.

Ces éléments mettent en avant d'une façon globale les dynamiques de marché présentes sur le territoire CAPI et montrent que l'objectif des 1 000 logements reste ambitieux. Le territoire doit

maintenir en promotion immobilière un volume qui oscille entre 300 et 400 logements/an ; au delà – de cet objectif quantitatif, il doit aussi offrir une diversité dans les gammes de logements.

Les tendances observées au niveau national en 2012

Au niveau national, selon l'enquête trimestrielle auprès des promoteurs immobiliers réalisée par l'INSEE, en janvier 2012, les prix moyens des logements neufs mis en vente diminueraient.

Il est constaté que depuis début 2012, les mises en chantier de nouveaux logements ont dégringolé de 12,9% en France pour la période allant de janvier à mars 2012, comparée à la même période en 2011, et le nombre de permis de construire est lui aussi passé dans le rouge, en baisse de 0,6%⁷, conséquences de la crise économique et du manque de solvabilité des ménages. Egalement, la fin des dispositions fiscales et notamment du Scellier a des répercussions. Il est à noter que le PTZ+ a fait l'objet de modifications en 2012 : désormais, il est soumis à condition de ressources, en fonction de la zone géographique de

l'emprunteur, et a été recentré sur le logement neuf. Seul, les locataires d'un logement social souhaitant procéder au rachat de son habitation pourront bénéficier de ce type d'emprunt. Les logements anciens sont donc exclus du dispositif.

CHIFFRES CLÉS :

916 logements autorisés en 2011 dont 299 se situent en ZAC, soit 33%.

822 logements commencés dont 277 se situent en ZAC, soit 34%.

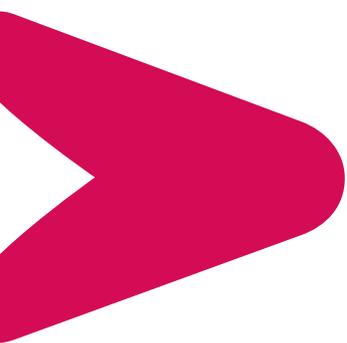
96 % de l'objectif global du PLH atteint en 2011

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Améliorer la connaissance des dynamiques de marchés dans le cadre des ateliers du PLH

Poursuivre le développement du territoire qui reste attractif en :

- Confortant les opérateurs locaux et régionaux (promoteurs..) à réaliser des opérations sur le territoire, les nationaux, quant à eux se recentrent sur les zones tendues (agglomération lyonnaise...)
- Travaillant le plus en amont possible sur les cahiers des charges des opérations afin de réduire les coûts de construction (taille de logements, stationnement..) et d'offrir ainsi sur le territoire des logements compatibles avec la solvabilité des ménages.



Le Programme Local de l'Habitat de la CAPI, adopté le 16 mars 2010, s'organise autour de quatre grandes orientations qui se déclinent en 11 actions :

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

- Action n°1 : l'action foncière comme préalable
- Action n°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée »
- Action n°2b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés
- Action n°3 : l'articulation entre habitat, aménagement et développement durable

- **Veiller au niveau de confort des logements existants**

- Action n°4 : l'intervention sur le parc privé ancien
- Action n°5 : l'amélioration du parc social existant

- **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 »
- Action n°7 : le logement des personnes handicapées
- Action n°8 : le logement des jeunes
- Action n°9 : les besoins des ménages en précarité ou en rupture
- Action n°10 : l'accueil des gens du voyage

- **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 »
- Action n°11b : accompagner les communes et promouvoir le partenariat







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

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

En 2011, alors que l'opération de restructuration de Ruy-Montceau se poursuit (Boulangerie Thévenet), plusieurs conventions opérationnelles ont été signées avec :

- la commune de Maubec pour la réhabilitation d'une ancienne usine (Pilloix) avec une quarantaine de logements ;
- la commune de Sérézin de la Tour pour l'aménagement de logements au centre du village à la place d'une ancienne usine avec une vingtaine de logements.

L'année 2011 a été également marquée par la cessation d'activités de l'EPANI au 31 décembre

2011. La CAPI, a décidé, pour pallier à sa disparition, de se doter :

- d'une direction de l'aménagement du territoire, qui permet ainsi à la CAPI d'asseoir son rôle d'autorité organisatrice de l'aménagement et de conduire ainsi l'ensemble de ses politiques publiques en matière d'habitat (PLH), mais aussi de déplacements (PDU), de développement économique... ;
- d'une SPLA* baptisée SARA* (Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes) qui assurera dès le 1^{er} janvier 2012, la mise en œuvre des opérations d'aménagement sur le territoire CAPI et de la Communauté de communes des Collines du Nord-Dauphiné.

Les missions de cette direction permettent de :

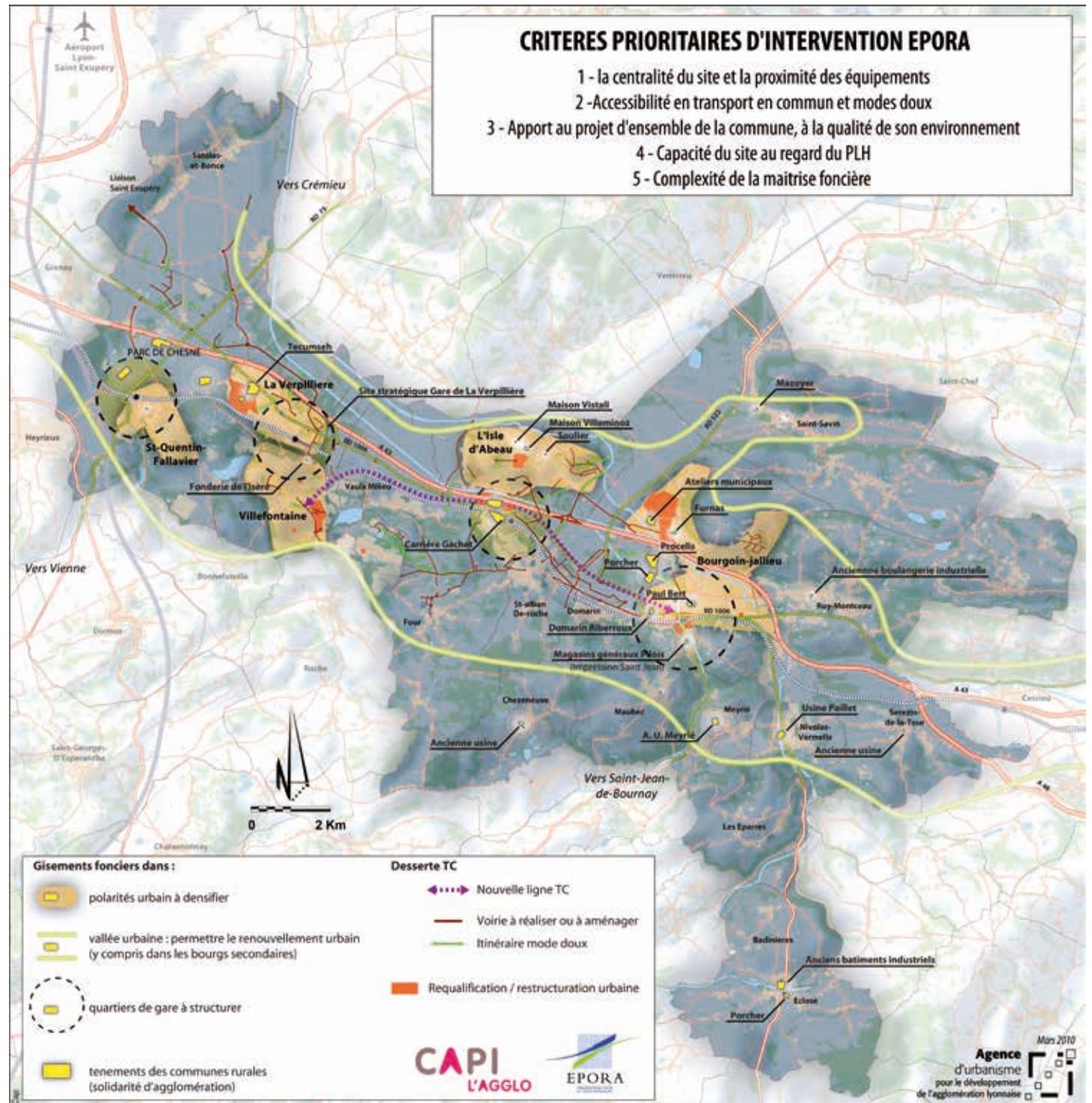
- prendre en charge la partie amont de l'aménagement opérationnel,
- d'assurer et piloter la conception et la mise en œuvre des opérations d'aménagement de compétence communautaire,

- de contrôler l'action de la Société Publique Locale d'Aménagement.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique en matière de stratégie foncière, le Département de l'Isère souhaite accompagner les EPCI dans une approche anticipatrice de leurs gisements fonciers notamment en matière d'habitat. La CAPI a été retenu comme territoire expérimental. Ce travail a permis de recenser le gisement foncier potentiel en extension urbaine à partir des documents d'urbanisme approuvés. Cet outil apportera :

- à l'échelle intercommunale :
 - d'avoir une vision globale de la ressource foncière et de la mettre en relation avec les objectifs du PLH ;
 - de mesurer les écarts entre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH à l'échelle intercommunale et la capacité des Plans Locaux d'Urbanisme au niveau communal.

- à l'échelle communale :
 - d'avoir une lecture de la capacité objective des PLU en « mise à l'urbanisation » immédiate (zones urbanisées et zones à urbaniser indicées) ainsi que la prise en compte de la maîtrise foncière et des contraintes ;
 - d'être en position de travailler une programmation de logements en interrogeant le PLU.



L'analyse

Etude des gisements fonciers

Pour l'année 2011, le service habitat a été associé aux projets de quatre communes : Chêzeneuve, Maubec, Ruy-Montceau et La Verpillière. Le travail sur la commune de Sérézin de la Tour a commencé.

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

Historique : En 2010, le site de l'ancienne boulangerie Thévenet est prioritaire pour être porté par l'EPORA. L'Agence d'urbanisme de Lyon réalise des ébauches de scénarii pour aider la commune à définir son projet sur ce site au cœur du centre-village.

En 2011 : le projet continue à se dessiner en intégrant plusieurs critères :

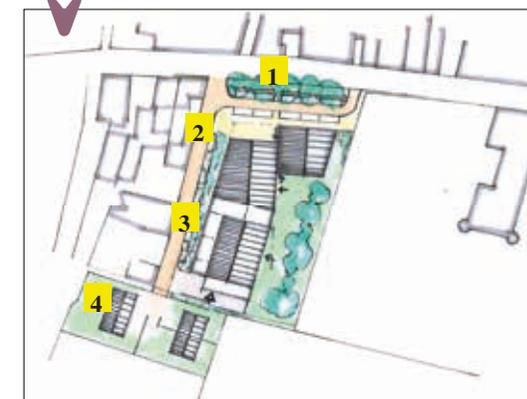
- mixité fonctionnelle avec des logements (environ 25) et des commerces en rez-de-chaussée),
- mixité sociale est prévue avec une partie en accession privée, une en accession sociale et une dernière en logement locatif social,
- mixité des bâtis avec du collectif (R+2) et de l'individuel.

L'Agence d'urbanisme de Lyon a réalisé des simulations et estimatifs pour permettre l'équilibre financier de l'opération.

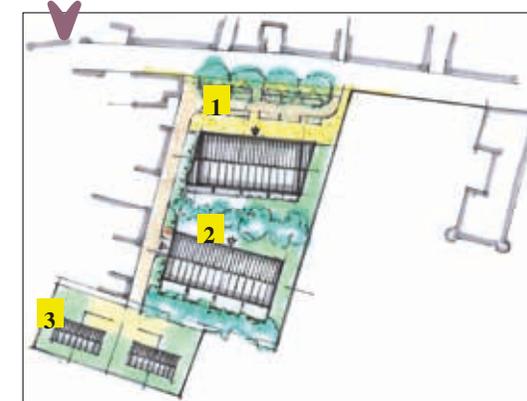
La négociation par l'EPORA avec les propriétaires fonciers se finalise. La prochaine étape est la démolition et la dépollution des bâtiments existants.



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



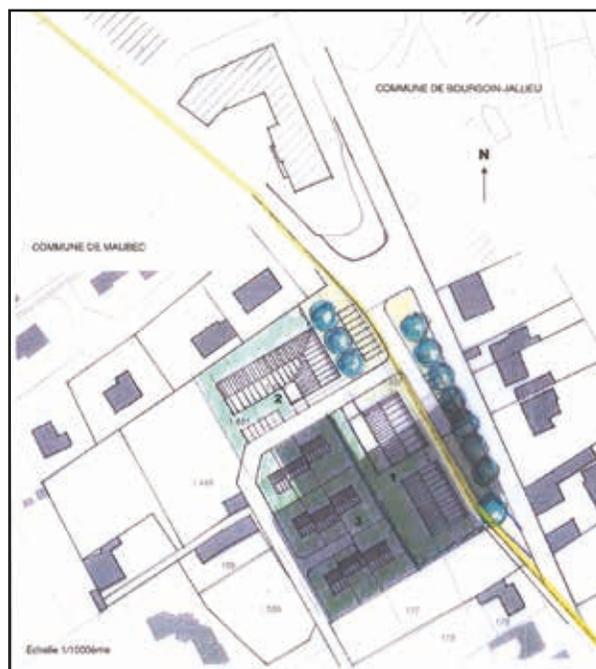
Scénario 2 : composition urbaine Est-ouest, parallèlement à l'axe structurant de la commune, la rue de la Salière



Exemple de Maubec : site de l'ancienne usine Pilloix- Impression St Jean

Le site de l'ancienne usine Pilloix a été défini comme site prioritaire par les élus de la CAPI. Ce site sera porté par l'EPORA. Une première esquisse de 2 scénarios a été réalisée par l'Agence d'urbanisme de Lyon. La programmation pourra comporter une quarantaine de logements et de commerces en rez-de-chaussée. Le projet serait composé de deux bâtiments R+2, un bâtiment R+1 et de quelques maisons de villes. Une quinzaine de logements locatifs sont prévus et permettrait à Maubec d'atteindre une partie de son objectif PLH de production de logements locatifs sociaux.

Ce projet s'intègre dans la procédure de révision du PLU que la commune a lancé.



CHIFFRES CLÉS :

- 7 sites identifiés en 2010
- 3 sites en cours d'études avec l'EPORA en 2011
- 2 sites en cours d'études sans intervention de l'EPORA

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

- poursuivre les conditions de faisabilité de ces projets en lien avec la direction de l'aménagement du territoire, l'EPORA, les communes ;
- définir des modalités de travail avec SARA, le service Habitat, la Direction de l'aménagement du territoire, pour les opérations de logements situées en ZAC ;
- favoriser la mixité des opérations.

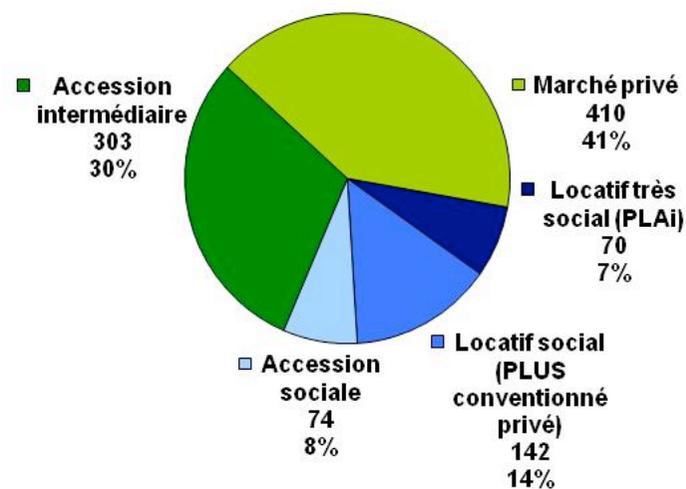
ACTION N°2a : Soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée

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 33,31%⁸ sur l'ensemble du territoire CAPI, il existe de fortes disparités entre les communes avec notamment pour la vallée urbaine⁹, un taux moyen de 43 %.

L'objectif est bien de poursuivre le rééquilibrage de production de logements sociaux entre les communes, et d'atteindre au terme du PLH, un taux de 34%. Il s'agit également pour les communes rurales d'offrir une réponse spécifique adaptée à leurs besoins locaux (décohabitation..).

Une programmation équilibrée permettra de favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 000 logements / an sur le territoire dont 142 PLUS* et 70 PLAI*.



8 : Source DDT 38 – SRU 2011 (données au 1/01/2011)

9 : Communes concernées : Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière

Les critères

Dans le cadre du développement d'une agglomération durable du territoire, les élus de la CAPI ont approuvé de soutenir financièrement uniquement les opérations neuves (neuf ou VEFA) en locatif aidé labellisées Bâtiment Basse Consommation ; ce qui s'est traduit par une augmentation de la participation financière de la CAPI des aides à la pierre en passant de 1 500 € en 2010 à 3 000€ par logement social pour l'année 2011. Les opérations en acquisition-amélioration ne sont pas soumises à la labellisation énergétique en raison de la complexité des projets et de la difficulté d'équilibrer financièrement ces opérations.

L'analyse

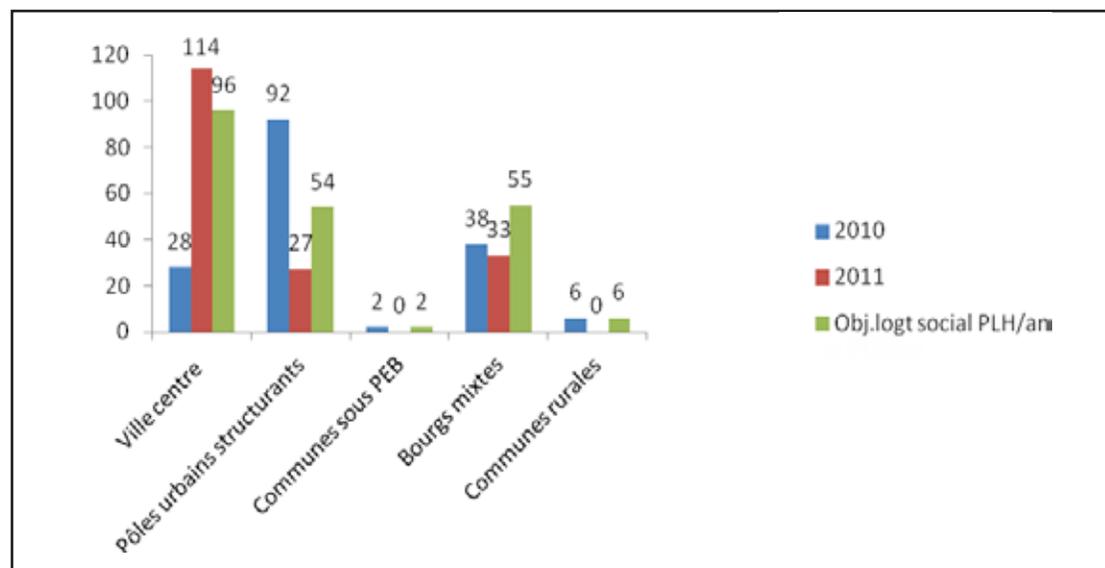
La répartition territoriale de la production

Ce sont 8 opérations comprenant 203 logements sociaux sortis de terre sur le territoire. Cette année 2011 est marquée par une production répartie davantage sur la vallée urbaine.

En effet, la ville centre dépasse cette année son objectif en création de logements sociaux, avec 114 nouveaux logements et compense ainsi la baisse observée en 2010. La ville de Bourgoin-Jallieu a atteint 74% de son objectif sur les deux ans

Les pôles urbains structurants, qui avaient, l'année précédente, doublé l'objectif initial du PLH, est en baisse cette année de 10 points.

Les bourgs mixtes maintiennent l'effort de production avec la création de 33 logements sociaux. Les communes sous PEB* n'ont pas d'opérations cette année, ni le groupe des communes rurales. Cependant, ce dernier avait atteint l'objectif l'année précédente avec une opération sur la commune de Badinières de 6 logements.



AXE 1

L'ensemble de la production de logements sociaux par groupe de communes¹⁰

Sur les deux années du Programme Local de l'Habitat, il est observé que :

- la ville centre représente 42% de l'ensemble de la production de logements sociaux réalisés sur le territoire (objectif fixé par le PLH 45%),
- les pôles urbains structurants représentent 35% de l'ensemble de la production de logements sociaux réalisées sur le territoire et dépassent l'objectif fixé par le PLH 26%,
- les bourgs mixtes représentent 21% de l'ensemble de la production de logements sociaux réalisées sur le territoire sont en deçà des 25 % fixé par le PLH,
- les communes rurales représentent 2% de l'ensemble de la production de logements sociaux réalisées sur le territoire et atteint ainsi l'objectif fixé par le PLH de 3%.

Par ailleurs, il est nécessaire d'indiquer la difficulté, dans le contexte d'aujourd'hui, de sortir des opérations de logements sociaux en zone C, en raison d'une volonté nationale de produire du logement social prioritairement en zone tendue (zone A, B)¹¹.

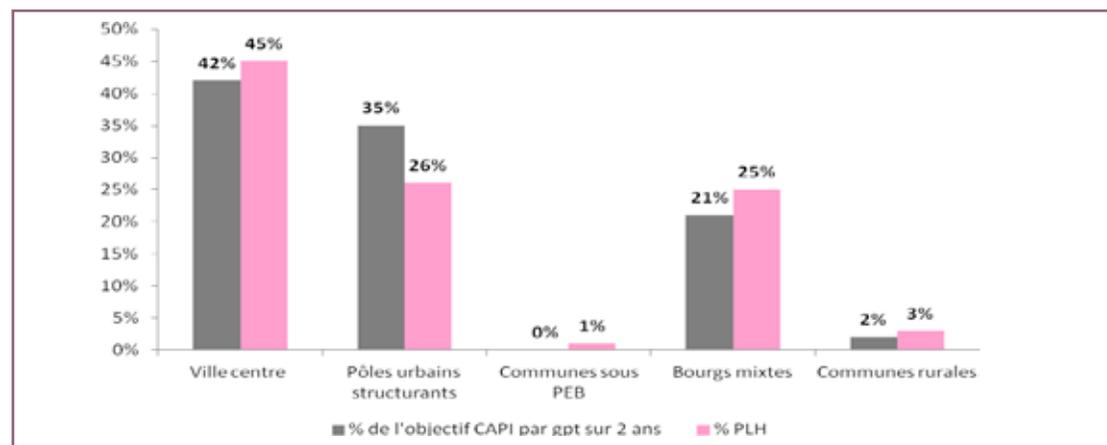
Malgré ce contexte, les efforts des communes en matière de production de logements sociaux sur le territoire se poursuivent.

La carte ci-jointe indique la localisation des opérations de logements sociaux financés en 2010 et 2011 sur le territoire CAPI ainsi que le nombre de logements correspondants.

EN SYNTHÈSE :

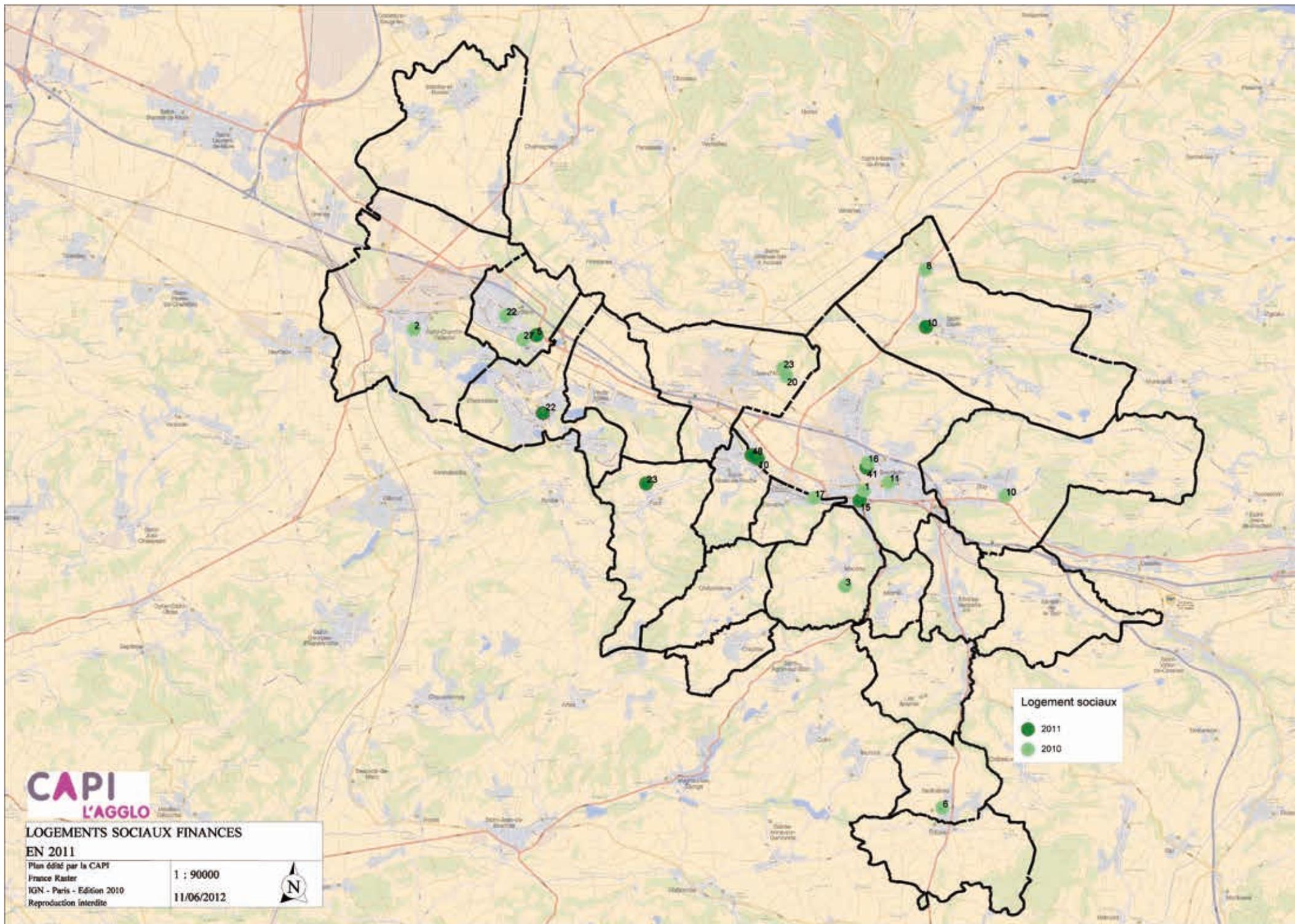
Tous les groupes de communes ont participé à l'effort de production de logement social sur les deux premières années du PLH.

Une production davantage située sur la vallée urbaine, ce qui est en corrélation avec les priorités nationales.



¹⁰ : Il est à noter que l'objectif du PLH se base sur une production de 424 logements sociaux sur deux ans, alors que sur le territoire la production a été de 340.

¹¹ : Pour le territoire CAPI : 13 communes en zone B2 et 8 communes en zone C



CAPI
L'AGGLO

**LOGEMENTS SOCIAUX FINANCES
EN 2011**

Plan édité par la CAPI
France Raster
IGN - Paris - Édition 2010
Reproduction interdite

1 : 90000
11/06/2012



AXE 1

Parmi les 203 logements sociaux familiaux sortis de terre en 2011, 67% de ces opérations sont réalisées en VEFA* ; ce taux étant en augmentation par rapport à 2010. Sur l'ensemble de ces opérations, 174 logements répondaient aux critères de la CAPI. L'agglomération a ainsi financé 63% d'opérations en VEFA BBC* et 37% d'opérations ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les opérateurs sociaux. L'analyse portera sur les 174 logements sociaux BBC.

Zoom sur les PLAI

L'objectif du PLH est de produire 70 PLAI/an afin de permettre aux ménages en difficulté

	Objectif PLH	Financé par CAPI 2011
PLUS	212	132
PLAI	70	42

d'accéder à un logement social, ce qui représente 33% de la production locative sociale. Pour l'année 2011, ce taux a atteint 24% et répond ainsi aux préconisations du PALDI* mais est inférieur à l'objectif fixé par le PLH (soit 33%). Il sera nécessaire de réajuster l'offre nouvelle en PLAI et d'accentuer la production de T2 en PLAI, afin notamment de faciliter l'accès vers le logement autonome des publics spécifiques, et particulièrement pour les jeunes et personnes sortantes de structures d'hébergement.

En effet, en 2011, on constate que 50% des PLAI produits sont des T3 ; 26% sont des T2.

Toutefois, deux opérations en VEFA sur le territoire CAPI ont été réalisées avec 30% de PLAI sur la commune de Bourgoin-Jallieu.



Exemple d'une opération avec le bailleur Erilia- Témoignage de Monsieur Dreyfuss, chef de projets :

« Fin 2010, la société K Perspectives a proposé à Erilia d'acheter en VEFA les logements sociaux d'un programme qu'elle projetait de réaliser à l'adresse ci dessus.

Nous avons confirmé notre intérêt et remis notre cahier des charges, comprenant la typologie à respecter, les prestations souhaitées et les critères de qualité : niveau thermique BBC et respect du Qualitel et du référentiel Région Rhône-Alpes.

Nous avons été intéressés par l'emplacement, à proximité de l'Hôtel de Ville et d'une annexe du Conseil Général de l'Isère dans une ville de plus de 25000 habitants, en développement, disposant de zones d'activité, bien desservie et mettant à disposition de ses habitants tous les commerces et services nécessaires,

L'opération comprend 41 logements sociaux PLUS/PLAI, avec une répartition adaptée à la demande : 13 / 2P, 24 / 3P et 4 / 4P, dont 12 PLAI, 2 logements en accession et 3 locaux commerciaux.

Nous avons été associés aux études, qui ont abouti à un projet de qualité.

Chaque appartement dispose d'une place de stationnement boxée au 1er ou au 2e sous-sol. Les prestations offertes s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale de la Région Rhône Alpes. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par des panneaux solaires, avec appoint électrique et l'enveloppe des constructions répond à la norme BBC effinergie.

Les logements sociaux sont financés par un prêt de la Caisse des dépôts, des aides de l'Etat, du Conseil Général et de la CAPI, des prêts 1% et les fonds propres d'Erilia.

Le permis de construire a été délivré le 12 mai 2011. La décision de financement Etat a été obtenue le 6 juillet 2011. L'acte de VEFA entre le promoteur et Erilia a été signé le 16 avril 2012 pour une livraison début 2014. »

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 ayant réalisé une opération de 10 logements sociaux en 2010 ; elle n'a pas d'autres projets recensés en 2011. Toutefois, la commune réfléchit sur différents tènements fonciers susceptibles de créer une offre nouvelle en locatif aidé et d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.

Les livraisons :

Pour l'année 2011, neuf opérations de logements sociaux ont été livrées principalement sur la ville centre et les pôles urbains structurants.

Sur la commune de Bourgoin –Jallieu :

- l'opération les Tuileries d'Érilia de 25 logements
- l'opération les Sittelles de l'Opac 38 de 86 logements
- l'opération les Griots de Pluralis de 52 logements
- l'opération Bergusia d'Alliade de 31 logements
- l'opération rue de la République de Dynacité de 5 logements

Sur la commune de l'Isle d'Abeau :

- l'opération l'ID d'HMF de 21 logements

Sur la commune de Nivolas-Vermelle :

- l'opération les Loggias du Square de Dynacité de 14 logements

Sur la commune de Saint-Quentin-Fallavier :

- l'opération Les Gèraniums de la SDH de 23 logements
- l'opération rue de la Paix de la Semcoda de 2 logements

Les garanties d'emprunt

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%.

Les perspectives 2012 : nouvelles modalités d'intervention

Le Conseil Général de l'Isère, qui apportait sa garantie d'emprunt relative aux opérations de logements sociaux depuis 2002 en fonction de la taille des communes a modifié les modalités d'octroi des garanties d'emprunt au logement et à l'hébergement social, lors de l'assemblée délibérante du 15 décembre 2011, liée d'une part au montant du stock de garanties ;

d'autre part, au contexte de réforme des collectivités territoriales et du recentrage du département sur ses compétences obligatoires. Dans ce cadre, le service habitat et les 21 communes de la CAPI ont revu le cadre d'intervention des opérations éligibles ainsi que le niveau d'intervention. Les nouvelles règles ont été approuvées par délibération du conseil communautaire le 31 janvier 2012 et prendront effet pour tous les dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2012, qui sont les suivantes :

Sont concernées les opérations : - de construction, d'acquisition-amélioration de logements sociaux, - de réhabilitation, d'amélioration et de résidentialisation de logements sociaux - en accession sociale répondant aux critères du PLH	Quotité garantie par la CAPI	Quotité garantie par la commune concernée par le projet
Pour les communes de moins de 2 000 habitants ¹² : Badinières, Chézeneuve, Crachier, Domarin, Eclose, Les Eparres, Four, Maubec, Meyrié, Saint-Alban de Roche, Sérézin de la Tour	80%	20%
Pour les communes de 2 000 à 10 000 habitants : Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint-Quentin Fallavier, Saint-Savin, Satolas et Bonce, Vaulx-Milieu, la Verpillière	70%	30%
Pour les communes de plus de 10 000 habitants : Bourgoin-Jallieu, l'Isle d'Abeau, Villefontaine	60%	40%



12 : Données population : source DGF 2011 des communes

AXE 1

Pour l'année 2011, la CAPI a accordé sa garantie d'emprunt pour soutenir sur son territoire des opérations en matière de :

- **réhabilitation** : soit 115 logements sociaux améliorés
 - L'immeuble « le Champs de Mars » de 50 logements à Bourgoin-Jallieu
 - L'immeuble « les Magnolias » de 20 logements à Bourgoin-Jallieu
 - L'immeuble « les Laurentides » de 45 logements à VillefontaineLes deux dernières opérations ont été financées dans le cadre de l'appel à projet réhabilitation lancé annuellement par la CAPI.
- **construction (neuf ou vefa)** : soit 147 nouveaux logements sociaux
 - L'immeuble de 48 logements « le Héron Cendré » à Bourgoin-Jallieu
 - L'immeuble de 22 logements « le Fochier » à Bourgoin-Jallieu
 - L'immeuble de 10 logements « la Résidence de l'Erable » à Bourgoin-Jallieu
 - L'immeuble de 27 logements « l'Orée des Cèdres » à La Verpillière
 - L'immeuble de 8 logements « le Clos Saint-Martin » à Saint-Savin
 - L'immeuble de 10 logements « les Jardins de Delphine » à Saint-Savin
 - L'immeuble de 20 logements « Pierre Louve » à L'Isle d'Abeau
 - L'immeuble de 2 logements « rue Centrale » à Saint-Quentin-Fallavier
- **accession sociale à la propriété** : 44 logements
 - L'opération de 4 logements « les Pergolas » à Nivolas Vermelle
 - L'opération de 16 logements « l'Orée des Cèdres » à La Verpillière
 - L'opération de 5 logements « le Clos d'Amélie » à La Verpillière
 - L'opération de 19 logements « Pierre Louve » à L'Isle d'Abeau
- **acquisition amélioration** : 5 logements
 - L'opération de 5 logements « rue de la République » à Bourgoin-Jallieu
- **rachat de patrimoine** : 56 logements
 - Une opération de rachat de 56 logements par l'opac 38 (semipa) à Bourgoin-Jallieu

Pour un montant total de 13 362 457 €

Les perspectives 2012

Mise en place d'un référentiel énergétique :

Le service habitat de la CAPI, avec l'appui de l'Ageden*, a engagé une réflexion sur la mise en place d'un référentiel énergétique qui sera opérationnel en 2013. Ce référentiel proposera d'évaluer les nouvelles opérations de logements en abordant trois thématiques : la gestion de projet, les spécificités locales de l'agglomération, la qualité environnementale du bâtiment.

Afin de bénéficier de la subvention de la CAPI sur la production de logements sociaux, les opérateurs devront répondre à ce référentiel.

CHIFFRES CLÉS :

132 logements PLUS financés et 42 PLAI, soit 82% de l'objectif atteint en locatif social PLH
24% de logements familiaux PLAI financés
9 programmes en locatif social livrés en 2011.

Une dépense annuelle CAPI 2011 de 588 000 €

Montant total des garanties d'emprunts accordés pour les opérations de logements sociaux pour 2011 : 13 362 457 €

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

- Favoriser le développement de T2 familiaux et atteindre 30% PLAI par programme notamment sur les communes urbaines
- Travailler conjointement avec les opérateurs sociaux et les promoteurs privés sur la mise en place d'un référentiel énergétique opérationnel dès 2013 sur le territoire



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

Les objectifs

A > SOUTENIR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Le Pass foncier, mis en place entre 2009 et 2010, a permis à 86 ménages modestes du territoire de réaliser un parcours résidentiel accessible et sécurisé puisque 72% d'entre eux habitaient déjà une des vingt et une communes de l'agglomération. Les élus de la CAPI souhaitent poursuivre le développement d'une accession à prix maîtrisés et sécurisés en faveur des ménages modestes. Pendant l'année 2011, le service habitat a travaillé conjointement avec les opérateurs sociaux et leurs filiales afin de partager collectivement des critères. Un partenariat étroit a également été mis en place avec l'ADIL 38*, relais d'information auprès des usagers, mais qui assure aussi une mission de conseil, d'information, de communication sur la politique en matière d'accession sociale menée par l'agglomération.

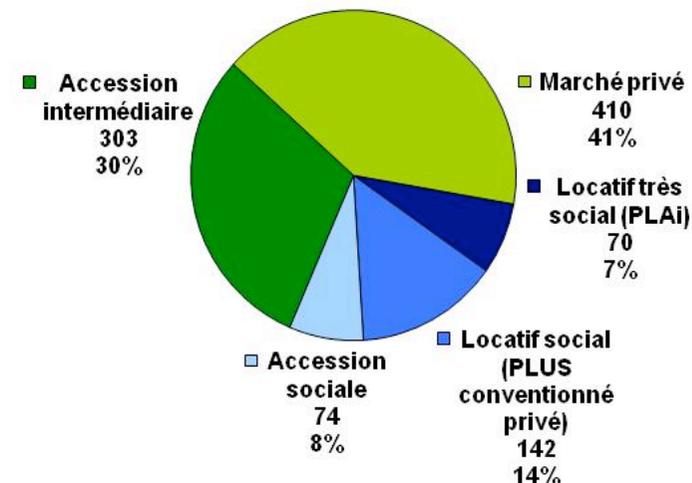
Les critères

L'aide de la CAPI a été ciblée sur des opérations répondant aux critères suivants :

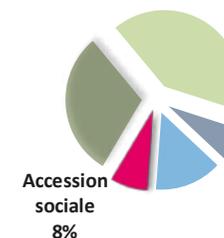
- sur les ménages :

Les ménages primo-accédants sont prioritaires.

Si l'opération est composée de logements PSLA*, une priorité sera donnée aux ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PLUS sinon les ménages devront avoir des revenus inférieurs aux plafonds PSLA.



Rappel des objectifs PLH*



* part des autres catégories de logements, voir page 22

Si l'opération est en TVA à 19,6% et en zone ANRU : les plafonds PSLA s'appliquent pour tous les ménages.

Le taux d'effort d'un ménage acquéreur ne devra pas dépasser 30%.

- sur la nature des opérations :

Les opérations contribuant à la densification urbaine et/ou peu consommatrices d'espaces :

- les logements collectifs en centre ville ou en centre bourg, les maisons individuelles groupées et les logements individuels à condition de respecter la préconisation de densité du SCoT* Nord Isère,
- les opérations localisées à proximité des transports, commerces et services.

Les opérations limitées aux communes désignées dans le PLH : la ville centre, les villes structurantes et les bourgs mixtes de développement urbain¹³.

- sur le volet énergétique :

La priorité a été donnée aux opérations répondant au label Bâtiment Basse Consommation. Toutefois, les opérations en HPE* et THPE* ont été aussi autorisées.

- sur le prix de vente référence :

- la communauté d'agglomération a souhaité fixer un prix plafond TTC, en deçà du plafond réglementaire¹⁴ :
- 2 200 € /m² de surface utile avec garage dans les secteurs hors ANRU (TVA à 19,6%),
- 2 100€/m² de surface utile dans les secteurs en zone ANRU, montage PSLA (TVA à 5,5%) avec garage,
- garantie de rachat.

- sur les conditions de sécurisation :

Par cette garantie, l'organisme vendeur s'engage à racheter le logement à un montant minimum garanti dans l'hypothèse où l'accédant se trouverait en difficulté au cours des 15 années suivant son acquisition. Combiné à l'assurance revente, ce dispositif assure une forte sécurisation financière de l'accédant, notamment pendant les 10 premières années.

- Garantie de relogement :

la garantie de relogement assure au ménage accédant de bénéficier, sous certaines

13 : Ville centre : Bourgoin-Jallieu, pôles urbains structurants : L'Isle d'Abeau, Villefontaine et La Verpillière, Bourgs mixtes de développement urbain : Vaulx-Milieu, Saint Alban de Roche, Domarin, Four, Maubec, Meyrié, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau et Saint-Savin

14 : 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



AXE 1

conditions, d'une offre de relogement dans un logement locatif HLM, de la part de l'organisme vendeur ou d'un organisme locatif avec lequel il aura conclu une convention. La garantie porte sur une durée de 15 ans. Il est préconisé que les opérations puissent garantir l'assurance-revente pendant 10 ans à compter de la date d'achat mais la mise en place de cette condition sera étudiée au cas par cas et en fonction des spécificités de chaque opération.

- Assurance-revente pendant 10 ans à compter de la date d'achat :
l'assurance revente est une garantie contre les risques de décote du bien en cas de revente « contrainte ». Elle couvre, dans une certaine limite, la perte financière qui peut résulter de la revente du bien immobilier lorsque celle-ci résulte d'aléas de la vie professionnelle et personnelle du ménage accédant (le décès accidentel l'invalidité permanente et totale accidentelle, la mutation professionnelle, la perte d'emploi, le divorce...) L'assurance revente devra être automatiquement incluse dans le prix de vente.
- Clause anti-spéculative :
les bénéficiaires sont tenus au remboursement total de la subvention en cas de revente du bien dans les 9 ans suivant l'octroi de la subvention pour tout autre cause qu'un accident de la vie (décès, chômage de plus d'1 an, invalidité, mobilité professionnelle), et en cas de non respect des règles.

Les subventions

Le service habitat de la CAPI contribue à hauteur de 2000 €/logement. Cette subvention est versée à l'opérateur qui la déduit du prix de vente au profit du ménage acquéreur.



Exemple : l'Orée des Cèdres à La Verpillière



L'analyse

Ce sont 44 logements qui ont été financés en 2011 répartis sur 4 programmes en PSLA.

A ce jour les programmes sont en cours de commercialisation.

Opérateur	Opération	Commune	Nb logements
SEMCODA	ZAC Pierre Louve	L'Isle d'Abeau	19
SEMCODA	Les Gaillards	Meyrié	5
PLURALIS	Les Pergolas	Nivolas-Vermelle	4
SEMCODA	L'Orée des Cèdres	La Verpillière	16
TOTAL			44

Qu'est-ce que le Prêt Social Locatif Aidé ?

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative (< à 5 ans), pendant laquelle le ménage verse à l'opérateur, une redevance constituée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une part acquisitive (ou épargne qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;
- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement dans des conditions financières prévues dès l'origine. Les acquéreurs bénéficient d'un prix de vente en TVA à taux réduit et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.

Pourquoi produire de l'accession sociale ?

« Depuis de nombreuses années, **PLURALIS** est mobilisé sur la production de logements en accession sociale à la propriété avec une structure dédiée à ces projets : **Le Foyer de L'Isère** qui est né des coopératives HLM des années 50.

Au sein du groupe ce sont **plus de 10 000 logements qui ont été réalisés en accession sociale** sur le département de l'Isère, soit un volume égal à celui des logements construits en locatif social.

Cette production contribue à la **cohésion sociale** et favorise les **parcours résidentiels sur les territoires** en accompagnement des politiques locales de l'habitat qui visent une diversification de l'offre de logements.

Notre objectif premier est de **permettre à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété en les accompagnant et les protégeant dans la durée, contre les aléas de la vie** : décès, perte d'emploi, mutation...

Cette sécurisation porte sur trois engagements :

- > la garantie du rachat du logement sur 15 ans
- > le relogement dans le parc social sur 15 ans
- > une assurance revente sur 10 ans.

Notre clientèle prioritaire : **des jeunes ménages, primo accédants issus du parc locatif social**, ces primo accédants libérant ainsi une place dans le parc locatif pour une nouvelle attribution.

Atteindre cet objectif suppose un prix de vente inférieur à celui du marché local pour s'adapter à la clientèle visée. Pour prévenir toute spéculation immobilière, nous inscrivons dans nos actes de vente, avec les acquéreurs, **des clauses anti-spéculatives qui varient de 5 à 9 ans**.

Le prix du foncier représente un frein à cette production qui ne peut s'envisager sans une mobilisation des collectivités.

Le succès de ces projets nécessite un **partenariat étroit avec les communes** pour définir les critères de sélection de la clientèle et les prix de vente qui en découlent.

Nous nous attachons à développer des **logements diversifiés** : collectifs, individuels ou groupés. Ces programmes peuvent s'envisager également avec une mixité entre le locatif et l'accession **et toujours une même intention concernant la qualité des prestations, et la volonté d'une construction dans le respect des normes durables et environnementales**.

Afin de garantir une continuité de qualité de service et la pérennité du bâti, nous assurons également, dans la mesure où la situation géographique de la copropriété que nous avons réalisée nous permet réactivité et proximité : **une prestation de syndic**. Cette prestation est un engagement fort qui prend en compte l'aspect social de nos copropriétés dans le cadre d'une **pratique solidaire** : proximité et pédagogie afin d'informer pour mieux gérer ; vigilance sur les dépenses à engager et des objectifs d'économie de charges.

Pourquoi sur la CAPI ?

Le groupe PROCIVIS Alpes Dauphiné est **historiquement très présent sur le Nord-Isère**, tant en locatif social et accession sociale qu'en accession libre.

Nous nous attachons, au sein du groupe, au travers de chacune de nos structures spécialisées par métier, à produire une offre diversifiée pour répondre aux besoins importants en termes de logements que présente ce territoire qui bénéficie d'un **fort développement urbain et économique**.

Par ailleurs, le territoire de la CAPI est déjà sensibilisé sur la question de la diversification de l'offre de logements et la **reconnaissance d'une offre sociale en accession à la propriété**, ce qui n'est pas le cas de tous les EPCI. Le dispositif mis en place, visant à favoriser cette production en l'encadrant en termes de prix de vente, de cible de clientèle et de priorité géographique représente un **effet levier important dans la commercialisation des logements et la solvabilisation des ménages**. »

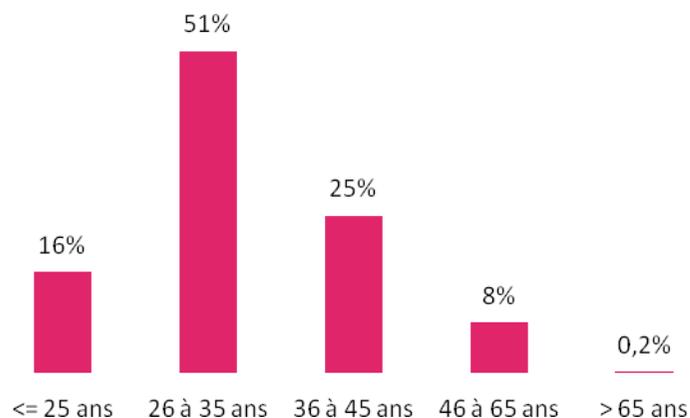


AXE 1

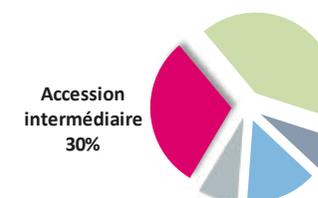
B > LE PTZ EN 2010¹⁵

512 PTZ ont été réalisés en 2010, soit une augmentation de 23 % par rapport à l'année précédente. 42% des ménages ont pu acquérir un logement neuf et 58% pour acheter un logement ancien. 22% de ces ménages acquéreurs ont des revenus modestes et très modestes. Plus de la moitié des bénéficiaires d'un PTZ ont entre 26 et 35 ans, 1/4 ont entre 36 et 45 ans.

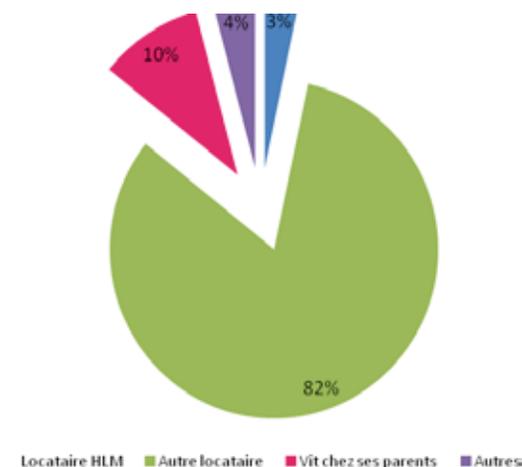
A compter du 1er janvier 2011, le PTZ+ est le nouveau financement de l'accession sociale à la propriété qui a été distribué. Il a pris la place du prêt à taux zéro, du Pass foncier et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Le PTZ + est ouvert à toutes les tranches de revenus, ce qui a modifié le profil des primo-accédants. Il a été constaté au niveau national qu'ils ont été moins nombreux à acheter mais qu'ils disposent de revenus importants. Ce dispositif favorise davantage les classes moyennes, au détriment des classes modestes.



Rappel des objectifs PLH *



* part des autres catégories de logements, voir page 22



15 : Source Adil 38 : Accession à la propriété aidée en Isère par un PTZ

Les perspectives 2012

La CAPI poursuivra pour l'année 2012 le soutien et l'accompagnement des opérations d'accession sociale, en PSLA*, celle se situant en zone ANRU*, ainsi que les opérations d'accession sociale réglementée et sécurisée.

CHIFFRES CLÉS :

44 logements soutenus par la CAPI en PSLA

Une dépense annuelle de 88 000 €

Un prix de vente, fixé par la CAPI, inférieur au prix réglementaire.

.....

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Conforter la politique engagée par les élus de la CAPI 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
Favoriser le parcours résidentiel au sein des quartiers ANRU

Mettre en place des critères par le service habitat pour le soutien à ces opérations en tenant compte de la hausse de la TVA pour le prix de référence.



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

Les objectifs

La fin de l'année 2011 a vu le lancement de la démarche d'élaboration d'un Projet d'Aménagement Durable de la CAPI. En effet, les élus de la communauté d'agglomération souhaitent se doter d'un «Projet d'Aménagement Durable (PAD)» pour dessiner une vision d'aménagement d'ensemble de son territoire, et ce afin de renforcer la cohérence de ses politiques publiques en matière de développement territorial (aménagement du territoire et urbanisme, transports et déplacements, environnement, habitat, activités économiques et commerciales). L'un des principaux enjeux est de construire une démarche partagée avec l'ensemble des acteurs pour aboutir à la réalisation d'un projet définissant les orientations d'aménagement de l'agglomération pour les 10-15 ans à venir.

Les critères

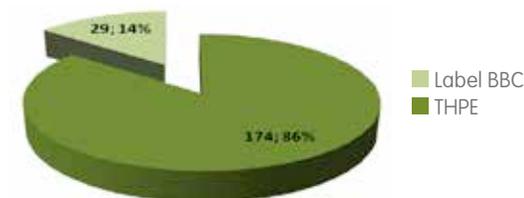
Le service habitat s'inscrit dans cette démarche à travers l'organisation de ces premiers ateliers thématiques. Ainsi, l'année 2011 a donné lieu à une première sensibilisation des élus sur les questions de densité, de formes urbaines, et d'échanger sur leurs difficultés dans la mise en œuvre de leurs projets logements à travers l'organisation de deux ateliers (cf : action n°11 b) :

- l'un auprès des communes urbaines sur l'éco-construction,
- le second à destination des bourgs mixtes et des communes rurales sur les densités et formes urbaines.

Ces ateliers permettent ainsi d'introduire le travail qui va être entrepris par la direction de l'aménagement du territoire dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement durable dont les objectifs sont de :

- définir une vision commune de l'aménagement

- communautaire à l'horizon de 10-15 ans,
- déterminer les stratégies et orientations d'aménagement par secteur stratégique,
- disposer d'un cadre de référence à la direction de l'aménagement pour la conception des opérations d'aménagement,
- servir d'outil guide pour SARA dans le cadre des prestations pour le compte de la CAPI.



Par ailleurs, le service habitat reste attentif à la qualité énergétique des bâtiments. En effet, pour l'année 2011, 86% de la production de logements sociaux est sorti de terre sur le territoire en ayant le label BBC. 14% des opérations avaient un label THPE



Les outils réglementaires

Afin d'agir en matière d'environnement et de développement durable, la loi dite grenelle 1 du 3 août 2009 propose différentes mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé. La loi grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement¹ complète, applique et territorialise celle du grenelle 1. Une présentation des principales dispositions en termes d'habitat et d'urbanisme ont été présentées lors des ateliers.

Loi n°2009-967 du 03 août 2009 : Grenelle I

- L'article 4 fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques de bâtiments :
Extraits : Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 [...] présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré par an en moyenne.
- L'article 7 fixe des objectifs en matière d'urbanisme :
Extraits : lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle intercommunale et permettre la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 : Grenelle II (articles 12 à 35)

Toutes les nouvelles règles issues du Grenelle de l'Environnement

concernant les PLU doivent être appliquées au 1^{er} janvier 2016. D'ici cette date, des mesures transitoires sont prévues. Ainsi les élaborations ou révisions de PLU pourront appliquer les anciennes dispositions sous deux conditions :

- Le projet de PLU doit être arrêté avant le 1^{er} juillet 2012
- L'approbation du PLU doit intervenir avant le 1^{er} juillet 2013

Exemple d'outil créé par loi Grenelle II : le versement pour sous-densité. La commune peut instituer, par délibération, un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous densité est dû par les personnes mentionnées à l'article L. 331-39.

Ex : Terrain à 300 000 pour 10 000 m². Le COS est de 2 ce qui correspond à une SHON maximale : 2 000 m². 1 000 m² ont été construits or la densité minimale est de 1,5 donc 1 500 m² au minimum doivent être construits. 500 m² de SHON peuvent donc être taxés ce qui équivaut à 50 000 à payer à la commune.

AXE 1

CHIFFRES CLÉS :

2011 : 86% de logements en prévision de chantier atteindraient le label BBC
4 communes suivies dans le cadre de leur document d'urbanisme.

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Poursuivre l'organisation d'ateliers thématiques annuels auprès des experts et des élus sur ces questions d'aménagement et de développement durable de l'agglomération.

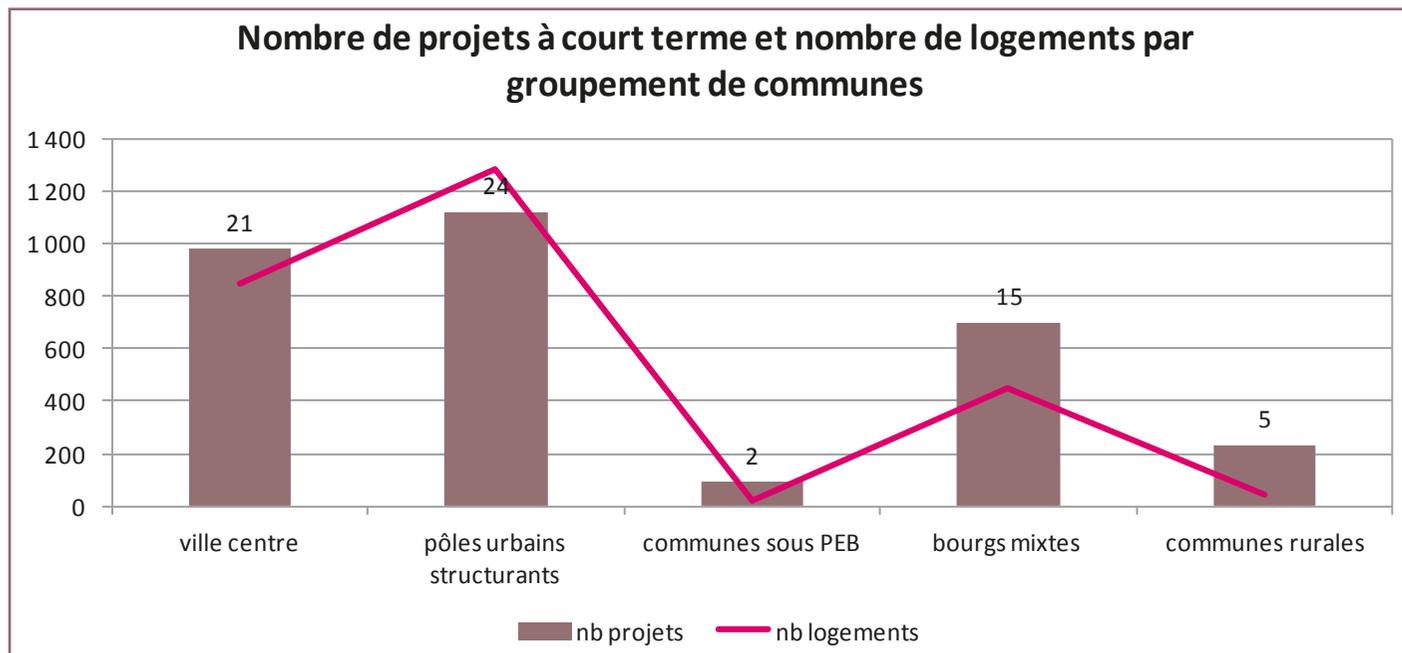
Les projets des communes

Cette seconde année du PLH a permis à nouveau de recenser les projets logements par commune connus sur le court terme. Ce sont 67 projets logements qui sont recensés, soit 2 621 logements sur les quatre premières années du PLH (2010 à 2013), avec une moyenne de 655 logements autorisés/an sur le territoire ; soit une progression de 283 logements par rapport à l'année précédente.

En comparaison à 2010, la ville centre et les pôles urbains structurants ont de nouvelles opportunités qui n'avaient pas été recensées lors de l'élaboration du PLH ; a contrario les bourgs mixtes de développement urbain connaissent une diminution de leurs projets, (certaines communes les ont abandonné ; d'autres ont retardé leur échéance de réalisation).

Cette « photographie » à l'instant « T » offre une connaissance fine des projets logements de chacune des communes ainsi qu'une vision globale à l'échelle intercommunale.





Hors permis de construire en diffus :

Ville centre : 21 projets court-terme - 845 logements (soit environ 211 logements/an) – soit 70% de l'objectif PLH

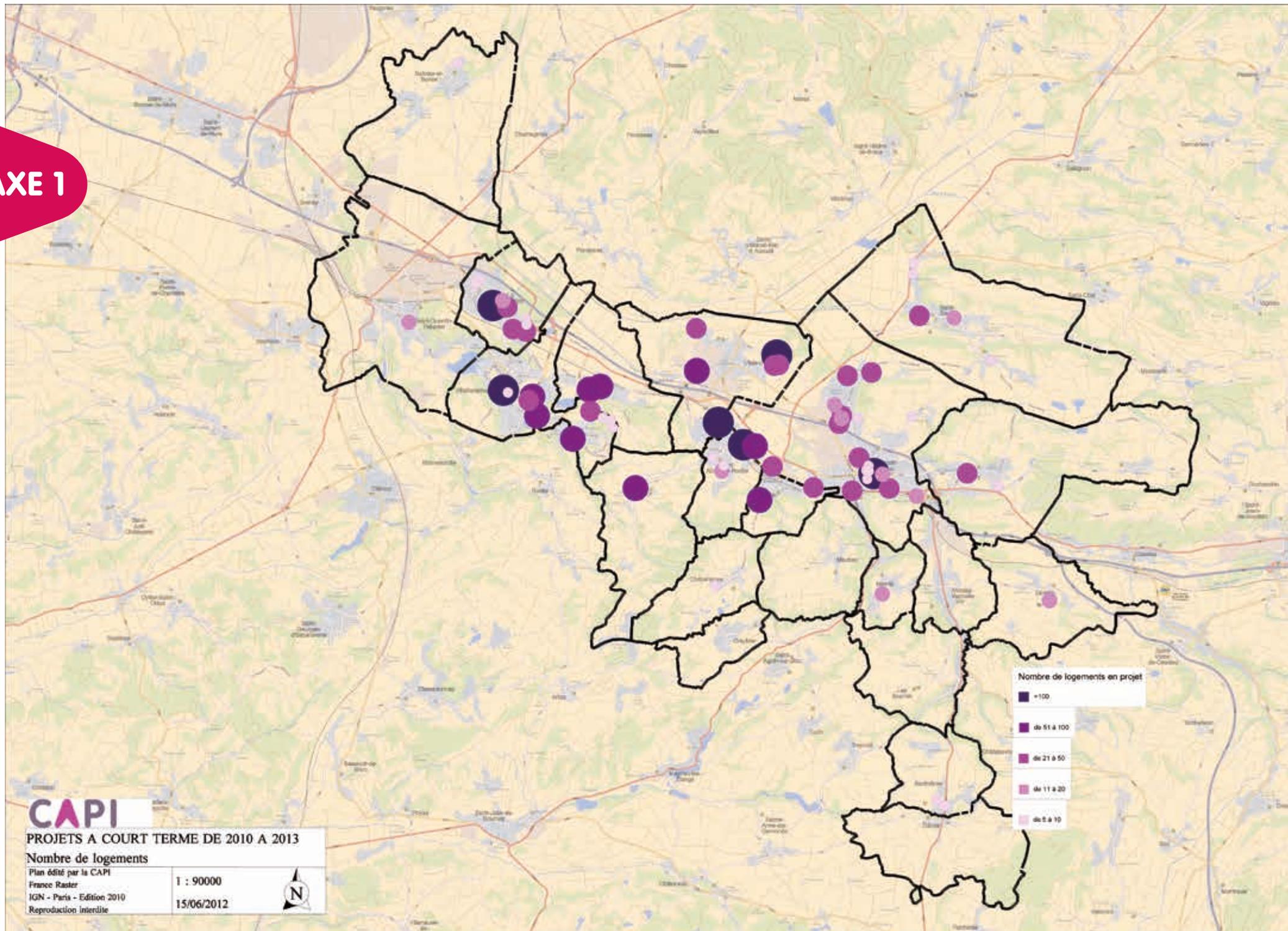
Pôles urbains structurants : 24 projets court-terme – 1 285 logements (soit environ 321 logements/an) – soit 71% de l'objectif PLH

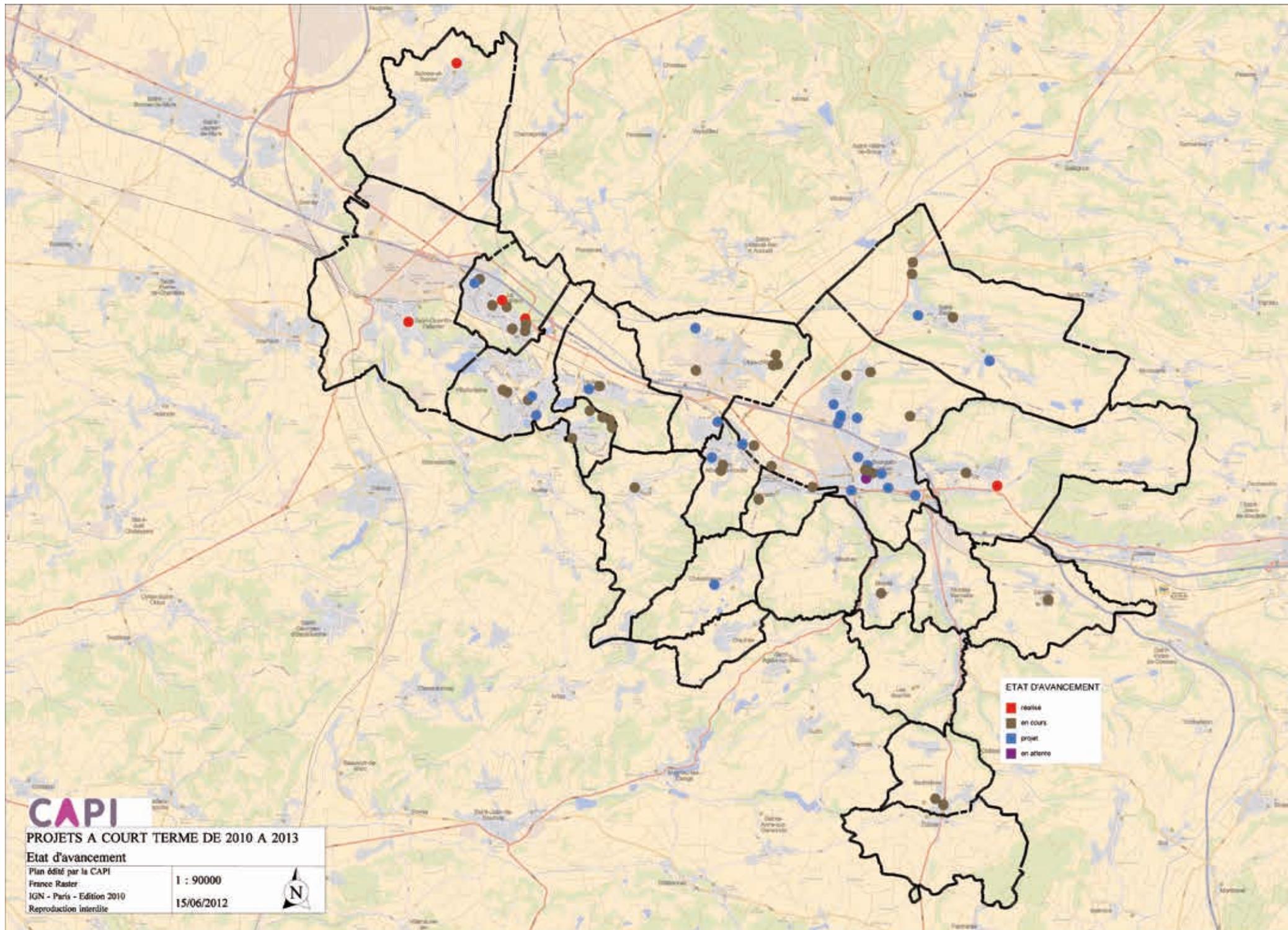
Communes sous PEB : 2 projets court-terme - 17 logements (soit environ 4 logements/an) – soit 21% de l'objectif PLH

Bourgs mixtes de développement urbain : 15 projets court-terme - 447 logements (soit environ 112 logements/an) - soit 56% de l'objectif PLH

Communes rurales au développement modéré : 5 projets court-terme - 44 logements (soit environ 11 logements/an) – soit 37% de l'objectif PLH

AXE 1





CAPI

PROJETS A COURT TERME DE 2010 A 2013

Etat d'avancement

Plan édité par la CAPI
 France Raster
 IGN - Paris - Edition 2010
 Reproduction interdite

1 : 90000

15/06/2012







AXE 2

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

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

Dans la continuité de la réforme du régime d'aides de l'ANAH adoptée le 22 septembre 2010, les priorités pour 2011¹⁶ sont :

- > la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- > le rééquilibrage des actions en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes,
- > la mise en place du Programme « Habiter Mieux »,
- > l'optimisation de l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs.

Les objectifs

L'objectif est que le parc privé ancien puisse également jouer son rôle de vecteur social sur le territoire, en complémentarité avec le parc locatif social. L'agglomération n'a pas pu contractualiser avec l'ANAH la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en 2011. Toutefois les élus de la CAPI ont souhaité s'engager dans la lutte contre la précarité énergétique à destination des propriétaires occupants modestes.

Par délibération du 19 avril 2011, le conseil communautaire a approuvé la mise en œuvre

du Programme Habiter Mieux sur le territoire de la CAPI, se traduisant par la signature d'un protocole territorial entre la CAPI et l'Agence Nationale de l'Habitat, avec un objectif de soutenir 60 ménages d'ici 2013 dont 35 pour 2012.

Afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ce dispositif, la CAPI a confié à un opérateur pour l'année 2011-2012, l'animation du Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique, dans le cadre du Programme Habiter Mieux. Le

groupement d'opérateurs retenu Pact de l'Isère et Habitat et Développement a trois interventions sur le territoire :

- une mission de communication, d'information, de repérage et de sensibilisation auprès des propriétaires occupants dont l'objectif est de soutenir 35 ménages d'ici 2012,
- une mission de conseil administratif, financier et technique des dossiers : accompagner les propriétaires occupants intéressés et éligibles au Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (visite du logement, évaluation énergétique



du logement, élaboration au programme de travaux, aide au plan de financement du dossier),

- une mission d'évaluation de l'action permettant de connaître l'état d'avancement de l'opération et la programmation (réajustement des objectifs si besoin).

Les critères

Le programme national « Habiter Mieux » vise en 7 ans à sortir 300 000 ménages propriétaires de leur logement de la précarité énergétique.

En Isère, l'objectif est de soutenir 1500 ménages d'ici à 2013. Les aides de ce programme sont attribuées en complément des aides de l'ANAH aux propriétaires occupants modestes qui respectent les plafonds de ressources pour l'octroi des subventions de l'agence. L'attribution de cette aide est conditionnée à un niveau minimum d'amélioration de la performance énergétique du logement après travaux de 25 %.

Le montant de l'aide s'élève à 1 100 €/logement et peut être complété par la collectivité locale sur le territoire duquel se situe le logement. La fixation du montant de ce complément est laissée à la discrétion de la collectivité.

Dans ce cas, l'aide du Programme « Habiter Mieux » est alors augmentée du même montant dans la limite de 500 €. Le montant national de l'aide du Programme « Habiter Mieux » est donc au maximum de 1 600 € auquel s'ajoute le complément de la collectivité.

Afin de répondre aux objectifs locaux et d'inciter fortement les propriétaires à agir, il est proposé que la CAPI apporte une aide complémentaire à celle de l'ANAH de 500 €, permettant ainsi aux ménages éligibles de bénéficier d'une aide de 1600 € de l'ANAH et de 500 € de la CAPI, soit 2100 € par ménage (sans compter les aides classiques de l'ANAH et les autres aides publiques ou privées qui pourraient être mobilisées).

AXE 2

CAPI
PORTE DE L'ISÈRE



PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS,
vous souhaitez :

- > **Améliorer** le confort de votre logement
- > **Maîtriser** vos dépenses d'énergies

**C'est possible avec
HABITER MIEUX !**



L'analyse

Afin de repérer et de sensibiliser les propriétaires occupants modestes susceptibles d'être éligibles, un plan de communication a été mis en œuvre au cours du dernier trimestre 2011. Un élu référent par commune et un technicien pour les communes les plus urbaines ont été identifiés avec pour missions de :

- suivre le dispositif : participer aux comités techniques/pilotage de l'étude,
- communiquer en inter –services de sa commune sur le dispositif (volet environnemental, social, urbain,..) et ses modalités (fiches de repérage...),
- s'assurer de la publication régulière en interne /externe au sein de sa commune (site internet, articles dans les bulletins municipaux...).

Par ailleurs, une plaquette d'information personnalisée a été déposée auprès de chacune des communes de la CAPI et des professionnels.

Des articles de presse ont été publiés par le biais des bulletins municipaux, des sites internet, de la presse locale et du magazine « ici l'agglomération ».

Quelques éléments de bilan :

Au début du trimestre 2012, dix dossiers étaient en cours de traitement, soit 29% de l'objectif atteint. Parmi l'ensemble des dossiers en cours, la moitié se situe sur la partie Ouest du territoire. Ces premiers éléments de bilan confirment le besoin d'intervenir sur un parc relativement récent (années 80) de qualité médiocre afin d'améliorer le confort de ses occupants.

Exemple

Couple avec 4 enfants, propriétaire d'une maison individuelle datant de 1981 sur Villefontaine
Revenu Fiscal de Référence 2009 < 30 080 €

Cette famille a pu ainsi bénéficier de 7 000 € de subvention pour la réalisation de ces travaux.

Programme de travaux	Plan de financement
Isolation des combles	ANAH : 4898 €
+	
Chaudière individuelle gaz à condensation	FART 1600 €
+	
Menuiseries	CAPI 500 €
Coût =	Total subvention = 700 €
13 994 € HT	
14 765 € TTC	Reste à payer 7765 €

- + Prêts 0% : Procivis ou PTZ
- + apport personnel (prêt familial...)
- + fonds spéciaux (région, FSL...)

Avant travaux :
210kWh.ep/m²/an
Catégorie D



Après travaux :
136kWh.ep/m²/an
Catégorie C
Gain 35%

Exemple de 7000 € à rembourser sur 10 ans = 60 €/mois



CHIFFRES CLÉS :

10 ménages ayant bénéficié du programme Habiter Mieux
25 ménages à soutenir jusqu'à l'automne 2012
Dépense annuelle fonctionnement : 59 620,20 €
Dépense annuelle investissement : 2 000 €

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Contractualiser une OPAH en 2012 qui intégrerait les thématiques suivantes :

- la lutte contre l'habitat indigne/insalubre,
- l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap,
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre de la mise en œuvre du programme Habiter Mieux,
- la remise sur le marché des logements vacants à loyer conventionnés sociaux et très sociaux.

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

Les objectifs

La CAPI poursuit son soutien à la réhabilitation du 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, quant à elle, 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 relancé son 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

- Les opérations subventionnées doivent être en ordre de service au cours de l'année 2011,
- 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 KWhep/m²/an ce qui correspond à la classe D du DPE

L'analyse

Suite à l'appel à projet, l'agglomération a financé deux opérations de réhabilitation en 2011, à hauteur de 50 000 € chacune :

- **Le groupe d'immeuble les Laurentides à Villefontaine de 45 maisons individuelles réalisées en 1995**

Le bailleur Alliade Habitat prévoit une réhabilitation thermique sur chaque pavillon.

L'enveloppe des bâtiments sera traitée avec notamment :

- la création d'une isolation thermique extérieure mur et sous face de plancher,
- le complément d'isolation en combles perdus,
- l'isolation entre le garage et le logement,
- le remplacement des menuiseries extérieures...,
- la création d'une ventilation mécanique contrôlée,
- la création d'un chauffage eau chaude,
- la gestion des énergies est également prise en compte : remplacement des convecteurs et panneaux radiants par des radiateurs à fluide caloporteur pilotés, reprise du système VMC.

L'ensemble de ces travaux permettent de passer ainsi de la classe F à la classe D. Le montant prévisionnel des travaux est estimé à 2 528 219 €, soit un coût moyen par logement de 56 183 €.

Pour un T4 d'environ 73 m², le loyer passerait de 486€ à 502€ après travaux, soit une augmentation de 3,28%. Les charges locatives sont estimées en consommation : elles sont, en moyenne, de 300 kWh/m²/an avant travaux, et diminueraient jusqu'à 200 kWh/m²/an après travaux, soit une baisse de 30% pour le locataire. Un bilan plus fin sera effectué par le bailleur en 2013 avec les factures chauffages de locataires référents.



AXE 2

• **Le groupe d'immeuble le Kennedy datant de 1963 comprenant 96 logements locatifs sociaux** de l'Opac 38 fera l'objet d'une restructuration d'une part sur les parties communes avec notamment :

- la création d'une chaufferie énergie bois, qui assurera la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage collectif,
- la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur de 15 cm.

D'autre part sur les parties privatives des logements :

- le remplacement des menuiseries extérieures,
- la création d'une ventilation mécanique contrôlée,
- la création d'un chauffage eau chaude...

Le montant prévisionnel des travaux s'élève à 2 925 379 €, soit une moyenne par logement de 30 473 €.

Ces travaux permettront de passer de la classe E à la classe B du Diagnostic de performance Energétique.

Pour un T3, le loyer après travaux passerait de 273 € à 344 € avec des charges locatives estimées à 59€/mois.





CHIFFRES CLÉS :

141 logements réhabilités énergétiquement

Dépense annuelle CAPI : 50 000 €

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Continuer l'appel à projet annuel de la CAPI sur la réhabilitation thermique

Travailler avec l'appui de l'Ageden en 2012 pour évoluer sur les critères de cet appel à projet





AXE 3

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

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

Les objectifs

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2010 a mis en exergue que sur le territoire CAPI, 37% des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans et habitent principalement à Bourgoin-Jallieu et les communes alentours ainsi qu'à Saint-Quentin-Fallavier. Ce sont dans les communes du sud de la CAPI que le taux de propriétaires les plus impécunieux sont localisés (Crachier, Chézeneuve...).

Sont également concernés les locataires du parc privé : 17% de locataires ont plus de 60 ans et se situent sur la commune de Bourgoin-jallieu et les alentours ainsi que sur les communes de Saint-Quentin Fallavier, la Verpillière et Villefontaine.

La problématique de l'adaptation se pose sur trois axes qui peuvent se croiser :

- l'adaptation du logement au vieillissement
- l'adaptation du logement au handicap
- l'adaptation du parc privé pour accueillir des personnes isolées aux ressources modestes.

Les permanences tenues par les opérateurs dans le cadre du Programme «Habiter mieux» démontrent ce besoin.

L'analyse

La CAPI a mis en place un PIG sur le volet précarité énergétique. Toutefois, des besoins se font ressortir de la part des ménages sur la nécessité d'adapter leur logement

au vieillissement et /ou au handicap. Ces ménages peuvent malgré tout bénéficier de subventions de l'ANAH, la CAPI étant parmi les territoires diffus. Ce sont ainsi 32 ménages qui ont pris contact avec le Pact de l'Isère en 2011, parmi lesquels :

25 ménages ont pu avoir des subventions (caisses de retraites, conseil général de l'Isère...) afin d'adapter leur logement, avec un montant moyen par dossier de travaux de 4 400 €.

7 ménages ont réalisé des travaux d'amélioration et /ou de développement durable.

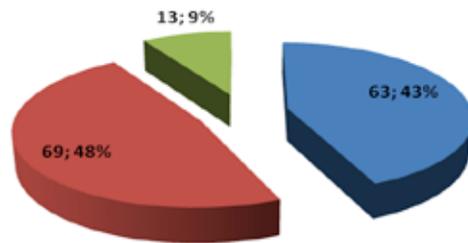
Parmi ces ménages, 72% sont locataires du parc public.



En parallèle, le Pact de l'Isère a recensé 145 ménages en 2011 susceptibles d'être intéressés pour améliorer leur logement (remplacement de douche, baignoire, amélioration énergétique du logement...).

43% de ces ménages sont locataires du parc public.

Près de la moitié habite la commune de Bourgoin-Jallieu, 20% de Villefontaine, et 8% de L'Isle d'Abeau.



■ DIFFUS
■ PARC PUBLIC
■ PIG CAPI

CHIFFRES CLÉS :

145 contacts recensés en 2011 par le Pact de l'Isère pour la réalisation de travaux

25 ménages ont adapté leur logement au vieillissement et / ou handicap

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Des besoins identifiés sur le territoire pour adapter des logements pour les personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile, qui pourront être confortés par la mise en place d'une OPAH en 2012 à destination des propriétaires occupants sociaux ou très sociaux.

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

La CAPI a créé sa commission intercommunale d'accessibilité aux personnes handicapées, par délibération du 27 septembre 2011, qui a été rendue obligatoire par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances.

Les objectifs

- Evaluer l'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports
- Etablir un rapport annuel sur les actions menées, proposer des mesures de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant
- Organiser un dispositif de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et handicapés

L'analyse

Sur le parc existant :

Pour déterminer l'accessibilité d'un logement, il est nécessaire de s'intéresser à la fois :

- à l'entrée de l'immeuble (absence de marches pour accéder au hall d'entrée),
- à l'accès des logements à l'intérieur de l'immeuble.

La volonté des élus de la CAPI est d'améliorer la connaissance sur l'accessibilité des immeubles ainsi que sur les logements adaptés afin de répondre aux besoins.

Sur le parc neuf :

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 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, tant sur l'accessibilité du bâtiment que sa prise en compte de l'environnement. Le service habitat portera une attention particulière sur les nouvelles opérations.

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. Ce procédé est réalisé après la livraison et en fonction du handicap de la personne. Pour l'année 2011, il n'y a pas eu nécessité d'adapter de logements après livraison.

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

CHIFFRES CLÉS :
2010-2011 : 6 ménages ont adapté leur logement au handicap

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Parc neuf

Chaque handicap nécessite une adaptation particulière du logement : adaptation du logement après positionnement d'un candidat et en fonction de son handicap

Sur l'ensemble du parc social

Travailler avec les opérateurs sociaux sur l'intégration de deux indicateurs dans la fiche observatoire du CLH :

- L'accessibilité de l'immeuble
- Présence d'un ascenseur ou pas



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 a participé à hauteur de 8 000 € en 2011. Ce dispositif porté par l'UMIJ* a pour objectif d'accueillir les jeunes de 18 à 30 ans pour répondre à leurs questions dans le domaine de l'accès au logement autonome. Des permanences ont été mises en place à Villefontaine et Bourgoin-Jallieu.

L'analyse

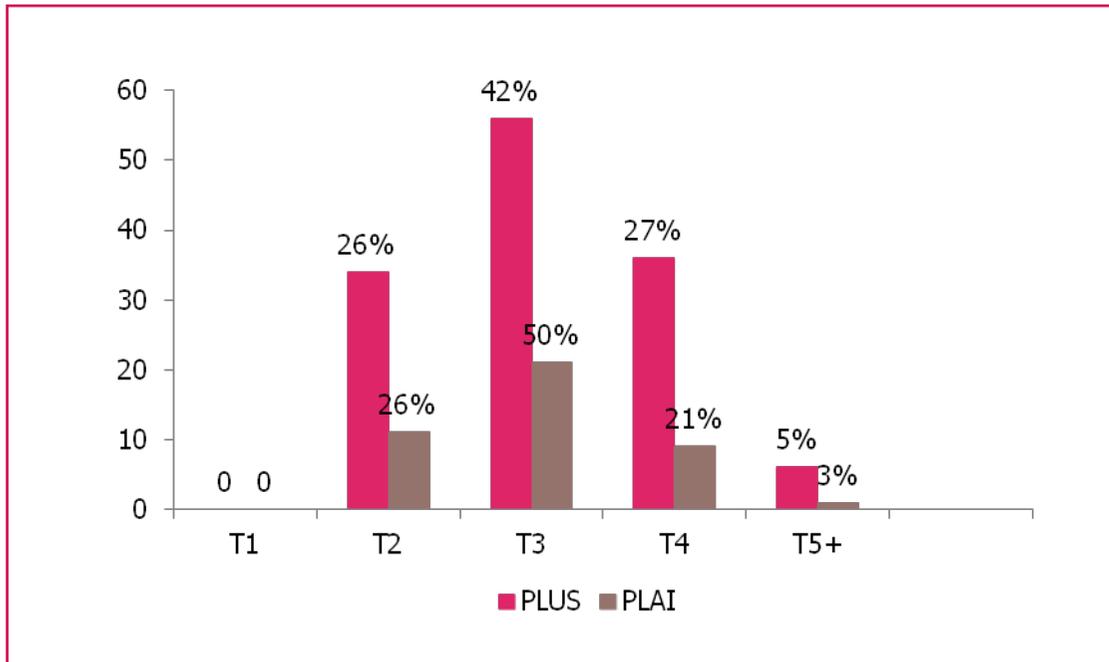
En 2011, parmi les 174 logements sociaux sortis de terre, une baisse de la production en petits logements est observée, soit (26% de T2). Près de la moitié de la production sont des logements type 3. Un quart de la production concerne des T4.

Le nombre de jeunes reçus par le CLLAJ reste stable avec une progression de 4,4% par rapport à 2010 (soit 376 jeunes reçus sur l'année 2011). La majorité des jeunes est originaire de la CAPI représentant ainsi 48% de l'ensemble. Les jeunes ont davantage sollicité le CLLAJ en 2011 pour une démarche vers l'accès à un premier logement autonome. Il est à noter une baisse des revenus des jeunes accueillis par rapport aux années précédentes. (revenu moyen annuel d'une femme célibataire : 555 €).

Près d'un tiers des jeunes ont contracté des crédits et /ou dettes, alourdissant ainsi leurs budgets déjà contraints. Sur les relogements

repérés en 2011 par le CLLAJ, ce sont 29 jeunes qui ont pu accéder au logement autonome (17 par le biais du parc public et 12 par le parc privé) sur des petites typologies (31% de T1 et 34% de T2). Le CLLAJ s'est installé à Villefontaine au sein de la résidence des 4 vents et a changé de nom depuis début 2012 « Conseil Habitat Jeunes Isère ».

Afin de répondre aux besoins de décohabitation du public spécifique, il a été rappelé aux opérateurs sociaux, la nécessité de flécher les petits logements sur les logements PLAI.



CHIFFRES CLÉS :
 376 jeunes reçus en 2011 par le conseil habitat jeune isère
 Dépense annuelle CAPI 2011 :
 8 000€

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :
 Maintenir le soutien financier de la CAPI au Conseil Habitat Jeunes Isère

le logement des étudiants/apprentis

Les objectifs

Le projet de résidence étudiante sur la commune de Villefontaine est toujours à l'étude. En parallèle, suite à des projets de restructuration et/ou de redéploiement, et notamment de la fermeture du CROUS sur le territoire ainsi que de l'IUT à L'Isle d'Abeau, la question de l'offre «étudiante» et des besoins est soulevé sur le territoire CAPI. Une première étude de positionnement et de développement de l'enseignement supérieur en Nord-Isère a indiqué que les services liés à la vie étudiante sont peu adaptés aux besoins et/ou sont en péril, notamment pour la partie logement.

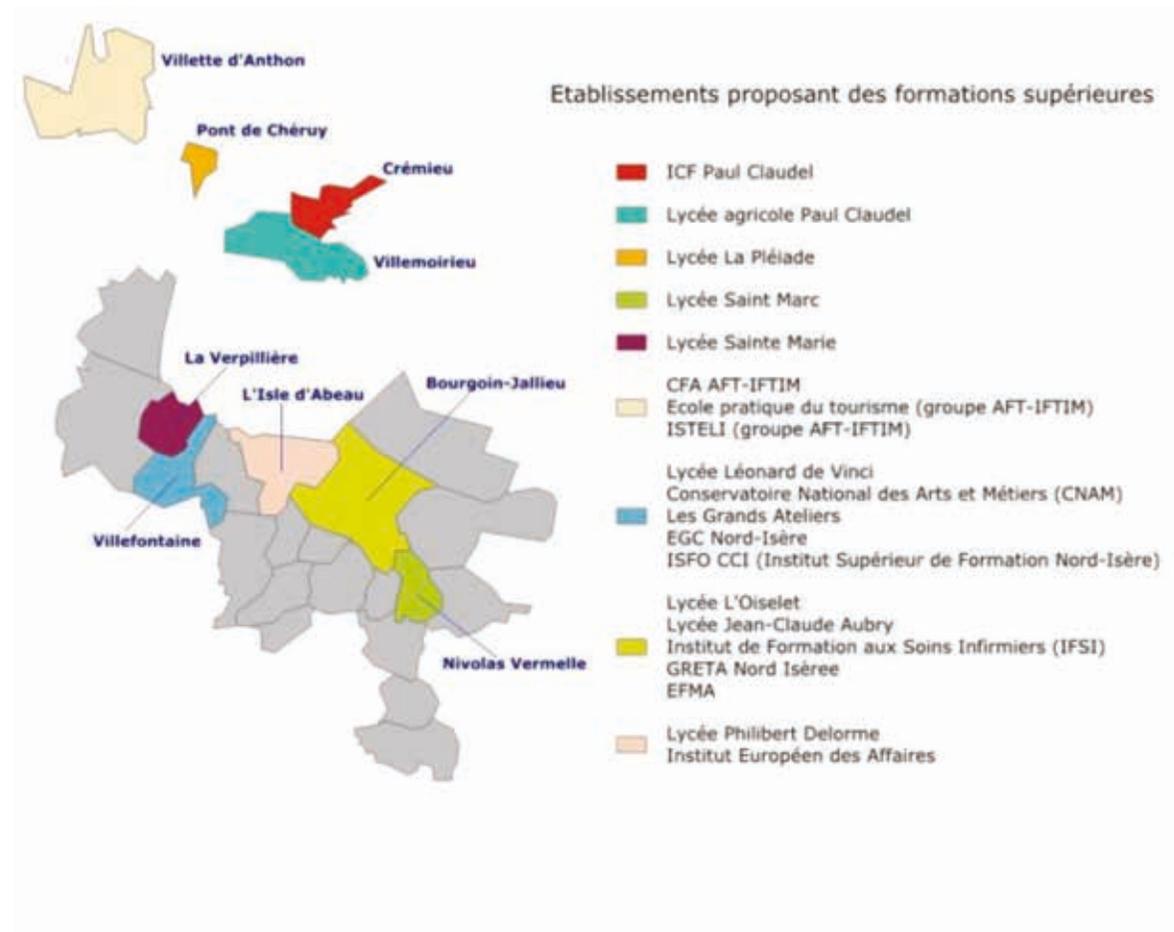
Afin d'orienter la politique du logement à travers le Programme Local de l'Habitat, les élus de la CAPI ont besoin d'une meilleure connaissance du logement étudiant et apprentis et notamment de la situation locale en termes de besoins, de l'évolution récente, de l'efficacité et de l'adaptation des réponses qui sont apportées aujourd'hui.

L'analyse

C'est dans ce cadre que le prestataire Strasbourg Conseil a été retenu pour ces deux missions. L'étude sur le logement étudiant met en évidence les points suivants :

Le territoire nord-isérois accueille près de 1 500 étudiants ou alternants en 2011-2012. Ceux-ci sont principalement inscrits à Bourgoin-Jallieu et Villefontaine, puis sont ensuite répartis dans les autres communes du Nord-Isère proposant des formations postbac :

Villette d'Anthon, L'Isle d'Abeau, Pont de Chérury, La Verpillière, Nivolas-



Vermelle, et enfin Crémieu et Villemaoirieu.

Environ trois étudiants ou alternants sur dix ne logent pas au domicile parental durant les périodes de cours, soit plus de 400 décohabitants. 53% des décohabitants étudient à Villefontaine, 23% à Bourgoin-Jallieu.

Les trois quarts des décohabitants sont des étudiants suivant des formations sous statut scolaire.

D'après les informations récoltées auprès des chefs d'établissements et grâce à l'enquête en ligne, les étudiants logent majoritairement dans la commune du lieu d'études. Les alternants peuvent, eux, préférer se rapprocher de leur entreprise accueillante.

En l'absence de résidence étudiante, l'offre de logement

existante sur le territoire est principalement composée par l'offre émanant des particuliers, les logements sociaux et les foyers jeunes travailleurs. Plus marginalement, les décohabitants logent également en internat et font appel à l'hôtellerie. Du côté des locations dans le parc privé, Bourgoin-Jallieu est sans conteste la ville offrant le plus de possibilités, avec un grand nombre d'annonces présent sur les sites spécialisés (310). Au contraire, Villefontaine, qui accueille un nombre élevé de décohabitants (231), présente très peu d'offres de location (23 annonces recensées).

Certains bailleurs sociaux hébergent quant à eux des étudiants dans des résidences à Villefontaine, la plupart travaillant en collaboration avec

le lycée Léonard de Vinci pour le logement de ses étudiants. Près de 140 étudiants habitent ainsi en logement social à Villefontaine.

Les Grands Ateliers, accueillant des étudiants d'autres établissements d'enseignement supérieur pour une durée en général de 4 nuits par semaine, a développé une solution atypique avec le Foyer Jeunes Travailleurs de l'UMIJ à Villefontaine, en mobilisant à l'année un bâtiment d'une cinquantaine de lits. Le FJT accueille également une partie des étudiants du lycée Léonard de Vinci.

La seconde phase de l'étude concernera le volet préconisations qui sera réalisé en 2012. Le diagnostic a mis en évidence une répartition déséquilibrée

des décohabitants sur le Nord Isère. Il s'agira d'apporter des réponses spécifiques aux besoins de ce public qui souhaite être à proximité du lieu d'études.

CHIFFRES CLÉS :

1 500 étudiants en 2011-2012
Plus de 400 étudiants décohabitants dont 53% des décohabitants étudient à Villefontaine, 23% à Bourgoin-Jallieu.

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012:

Répondre aux attentes des étudiants décohabitants et faciliter leur recherche de logements
Conforter la mise en réseau des acteurs mise en place dans le cadre de l'étude sur le logement étudiants
Soutenir le développement d'une offre adaptée à ce public

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

Cette action est abordée de façon succincte dans ce bilan en raison d'un zoom qui a été réalisé sur cette thématique, en complément de ce bilan. En effet, dans un contexte de crise économique, il nous semble important de connaître les besoins des ménages sur le territoire en matière de logement et d'hébergement, afin d'adapter la programmation en terme de typologie et de loyer abordable pour répondre au plus grand nombre.

Les objectifs

L'agglomération dispose d'une organisation structurée, dénommée la COHNI* (commission d'orientation de l'hébergement du Nord-Isère), animée par le CCAS de Bourgoin-Jallieu, dont sa vocation est l'étude et l'orientation des demandes d'hébergement social adressées par les travailleurs sociaux.

Un représentant de chacune des structures met à disposition du dispositif d'hébergement du Nord-Isère, des unités d'accueil :

- L'ARS (CHRS, famille de proximité, intermédiation locative),
- L'Oiseau Bleu (hébergement temporaire, mesures d'accompagnement global),
- L'UMIJ (hébergement temporaire Jeunes),
- Le CCAS de Bourgoin-Jallieu (Résidence Sociale Marhaba, hébergement temporaire, L'Etape stabilisation).

En 2011, la COHNI disposait de 286 places d'hébergement. Cette offre n'est pas exhaustive puisque des structures excentrées à la CAPI ont souhaité organiser directement l'attribution de leurs places.

L'accès de ces ménages vers le parc classique s'effectue en lien avec la commission sociale intercommunale du CLH, qui a la gestion des logements des plus démunis (PLAI) et du contingent préfectoral de l'Etat.

Suite à l'étude menée en 2010 confirmant la nécessité que la CAPI affirme son rôle de coordination et d'animation du dispositif de l'hébergement, a permis à la CAPI de reprendre l'animation en régie directe de

cette commission au 1^{er} janvier 2012, ce qui permettra progressivement de renforcer les liens entre hébergement et logement, et de s'inscrire dans la politique du logement d'abord, définie au niveau national.

L'analyse

La communauté d'agglomération soutient son action en faveur des publics en précarité, par son engagement financier en fonctionnement, à hauteur de 391 660€ en 2011, auprès des associations et du CCAS de Bourgoin-Jallieu, qui œuvrent pour l'hébergement. La CAPI va se désengager progressivement sur son intervention en fonctionnement des structures d'hébergement et va contribuer de façon significative à l'investissement afin de poursuivre son soutien à la réalisation de projets d'hébergement nécessaires pour répondre aux demandes de la COHNI.

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, propose que le service intégré de l'accueil et de l'insertion, soit décliné au niveau territorial, par la mise en place de cinq pôles d'hébergement et d'insertion dont celui du Nord-Isère. L'agglomération a commencé ce travail 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.

Les subventions

S'il s'agit de création de places (construction d'un bâtiment neuf), la participation financière de la CAPI s'élèvera à 3 000€/place. Cette participation ne pourra excéder 5 000€/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 4 000€/place. A partir de 2014, la CAPI arrêtera sa participation en fonctionnement des différentes structures d'hébergement (hors dispositif animation).

La demande

Ce sont 409 nouvelles demandes d'hébergement étudiées sur l'année 2011,

parmi lesquelles 52% ont été orientées vers une structure d'hébergement. 70% des demandes sont originaires du territoire CAPI mais des interactions territoriales existent avec notamment le territoire Vals du Dauphiné qui représente 8% des demandes. La catégorie des isolés représente la moitié de l'ensemble des demandeurs mais il est constaté, cette année une progression des familles monoparentales, avec 40% des demandeurs.

52% des demandeurs ont pu être orientés vers une structure d'hébergement, dont près d'un quart vers des places en CHRS ou vers le dispositif HAO.

Le développement et / ou restructuration de l'offre d'hébergement

La résidence solidaire à L'Isle d'Abeau

La communauté d'agglomération a contribué à la réalisation de structures d'hébergement sur le territoire avec la création de la résidence solidaire sur L'Isle d'Abeau, dont le gestionnaire est l'association Oiseau Bleu ; le propriétaire du bâtiment étant le bailleur SDH. La CAPI a financé en 2011 à l'investissement à hauteur de

216 000 € cette résidence solidaire.

Cette nouvelle structure de 51 places comprend une maison relais de 21 places et une résidence solidaire pour familles de 30 places dont l'ouverture est prévue début 2012.



Les Projets

L'inauguration du Foyer jeunes travailleurs à Villefontaine

L'UMJ a inauguré en 2011 le 16 septembre 2011 le foyer jeunes travailleurs avec une capacité de 114 lits.



Les projets en cours de réalisation

- **La résidence intergénérationnelle à Bourgoin-Jallieu**

Le Renouveau, bâtiment des années 70 situé en plein centre ville est un foyer – logement de 59 studios de type T1 bis qui n'est plus adapté à la demande, dont le propriétaire est Pluralis et le gestionnaire le

CCAS de Bourgoin-Jallieu. En effet, le projet est de réhabiliter le bâtiment existant en une résidence sociale intergénérationnelle, mixant les publics : jeunes, familles monoparentales et retraités autonomes d'une capacité de 59 places. Le nouveau gestionnaire sera l'UMJ.

- **Le CHRS collectif à Bourgoin-Jallieu**

Ce projet de construction d'une capacité de 35 places localisé à proximité de la gare de Bourgoin-Jallieu (avenue des alpes) a pris du retard pour différentes contraintes techniques et réglementaires. Les travaux ont démarré.

Les projets sur le moyen terme

- **La restructuration de la résidence sociale Marhaba à Bourgoin-Jallieu**

le CCAS de Bourgoin-Jallieu souhaite améliorer et requalifier l'offre d'hébergement proposée par la résidence aux migrants vieillissants et aux autres publics susceptibles d'y être hébergés, en répondant aux normes actuelles de la construction. Il s'agit également de concevoir une restructuration qui s'adapte aux besoins actuels et futurs.

- **La création d'une nouvelle structure d'urgence et de stabilisation**

Le manque de places en urgence sur le territoire CAPI est soulevé depuis plusieurs années par le comité de pilotage politique de l'hébergement. Le CCAS de Bourgoin-Jallieu travaille sur un projet de création d'une structure d'une trentaine de places environ regroupant les places de stabilisation et les places d'urgence.

Une commission sociale intercommunale unique sur le territoire CAPI

La commission sociale intercommunale qui se réunit mensuellement, étudie les demandes des ménages les plus prioritaires. Elle rassemble l'ensemble des acteurs du logement et de l'hébergement (communes/CCAS, bailleurs sociaux, le territoire Porte des Alpes du CGI, les structures d'hébergement..).

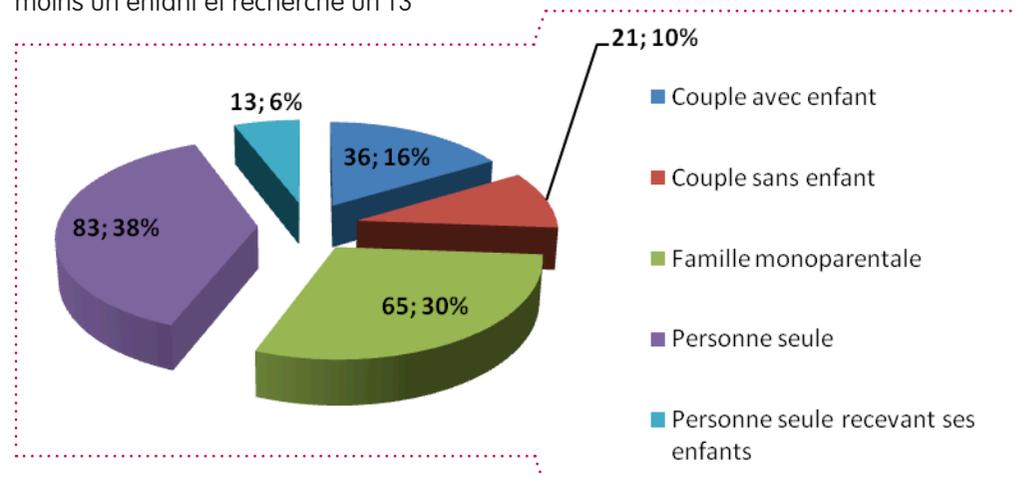
Les logements mis à disposition sont les logements du contingent préfectoral, les logements PLAI*et les logements conventionnés du parc privé. Pour l'année 2011, 218 ménages, ont été étudiés ce qui représente 5 % de l'ensemble de la demande sociale sur notre territoire, chiffre similaire à celui de 2010. Sur ces 218 ménages :

- 119 ménages ont fait l'objet d'une attribution de logements
- 46 sont en cours au 31/12/2011
- 48 ont été annulés.

- 5 ont fait l'objet d'une orientation vers la COHNI

Profil des demandeurs

Cette année est marquée par une progression des demandeurs « isolés » (38%) et par une diminution par rapport à 2010 des familles monoparentales (30%). Les autres catégories des demandeurs restent stables : les couples avec enfants (16%) et les couples sans enfants (10%). La majorité des ménages souhaite un logement de type 3 (35%) ou un T2 (34%). En effet, plus de la moitié des demandeurs a au moins un enfant et recherche un T3



AXE 3

Motifs de la demande

Parmi l'ensemble des demandeurs, 34% sortent de structures hébergement ou sont sans domicile fixe.

22% sont dans des logements inadaptés¹⁷, parmi lesquels plus de la moitié évoque un logement trop cher par rapport à leur situation actuelle. 20% sont hébergée chez des tiers et connaissent souvent des situations de surpeuplement.

Nombre d'attributions et typologies

Ce sont 119 ménages qui ont pu trouver un logement social au 31/12/2011. Ces attributions se sont réalisées majoritairement sur la commune de Bourgoin-Jallieu (73%), en raison des nombreuses livraisons de logements sociaux. Villefontaine (16%) et L'Isle d'Abeau (15%) représentent un peu moins d'un tiers des attributions.

La majorité des logements attribués concerne des T3 (41%). Cette année est marquée par l'augmentation du nombre de T2 attribués (+ 7 points par rapport à 2010) représentent un tiers des attributions.

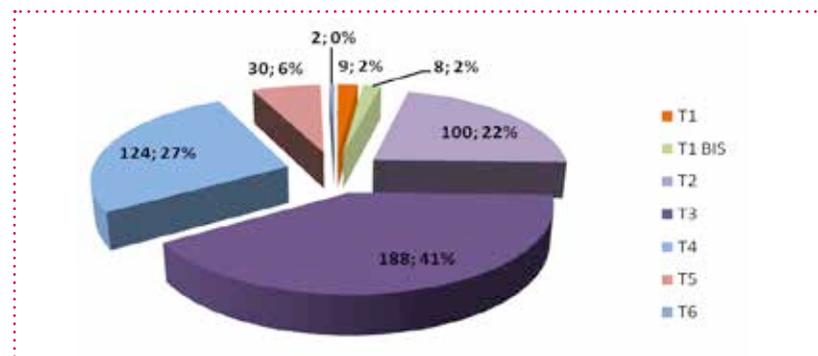
Délais d'attribution

92% des ménages entrent dans le logement dans un délai de moins de 6 mois. L'importance du nombre de logements mis à disposition de la commission sociale du CLH et la maturité des ménages prêts à l'accès au logement expliquent la courte durée d'attribution.

Parmi ces 119 ménages, 37% sortent de structures d'hébergement, 19% étaient locataires du parc privé, 17% étaient locataires du parc public dont le logement était inadapté à la situation des occupants.

Typologie des logements proposés

461 logements ont été mis à disposition sur l'année 2011. Parmi ces logements, 84% sont issus du contingent préfectoral ; 11% sont des PLAI et 5% sont des logements de droit commun (non réservé). La majorité des logements proposés concerne des T3 (41%), ce qui correspond à la typologie la plus demandée. Ce sont ensuite les T4 (27%), puis les T2 (22%). Il en ressort que la proportion de T2 a progressé par rapport à 2010 en raison des nouvelles livraisons mais l'offre reste insuffisante par rapport à la demande.



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

¹⁷ : Logement inadapté : trop cher - Logement inadapté : trop grand - Logement inadapté : trop petit

Les perspectives pour l'année 2012 sont :

- de maintenir le fonctionnement de cette commission sociale intercommunale,
- de continuer de développer des petits logements afin d'être en adéquation avec le profil des demandeurs prioritaires et leur ressources,
- 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 :

286 places d'hébergement gérées par la COHNI

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 en fonctionnement

CAPI 2011 : 391 659 €

dépense annuelle en investissement

CAPI : 216 000 €

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

Travailler avec les opérateurs sociaux mais aussi privés sur la programmation de logements afin de répondre aux besoins des ménages

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* a en 2011 poursuivi la gestion et le fonctionnement de ces aires d'accueil.

Pour l'année 2011, le taux d'occupation a progressé en comparaison aux années précédentes. Les gens du voyage connaissent les aires de passage existantes sur le territoire puisqu'elles fonctionnent pour celles de Bourgoin-Jallieu et de L'Isle d'Abeau depuis maintenant 6 ans.

L'analyse

Les aires de séjour :

Sur Bourgoin-Jallieu : une démarche environnementale relative à la qualité de l'air (mâchefers..) a été engagée conjointement entre la CAPI, le SAGAV et les gens du voyage.

L'aire de Saint-Quentin-Fallavier, dont les travaux ont démarré à l'automne 2011, ouvrira à l'été 2012 avec une quinzaine de places.

Les aires de passage : le taux d'occupation a progressé sur l'aire des Abrets et de Saint-Jean de Soudain par rapport à 2010.

Sur L'Isle d'Abeau, il est observé que sur cette aire les familles se sédentarisent davantage et scolarisent leurs enfants sur la commune.

Sur Bourgoin-Jallieu, cette aire étant aussi à proximité des mâchefers, une diminution de la redevance journalière avait été appliquée fin 2010. Il est proposé sur 2011 de poursuivre la réflexion avec les gens du voyage.

Les aires de grand passage :

L'aire de Bourgoin-Jallieu a été fermée en 2011, liée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Cette aire sera de nouveau ouverte au printemps 2012.

Pour Villefontaine, l'aire se situe en zone inondable. L'aire sera fermée afin de réaliser des travaux et d'obtenir une meilleure stabilité du sol.

La gestion des aires d'accueil

Le gestionnaire de ces aires est ADOMA depuis fin 2009. 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, une présence quotidienne qui permet d'assurer le bon fonctionnement de ces aires.

Les difficultés

- Des difficultés financières
La participation des collectivités et des autres financeurs (CAF...) ne permettent 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 difficultés techniques
Les aires situées sur le territoire de l'agglomération soumis à des contraintes techniques (zone humide, zone PPRI) qui entraînent une gestion complexe (fermeture temporaire, réalisation de travaux) et un coût pour les collectivités.
- 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 2012 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 :

Chiffres clés :

Taux de remplissage en 2011 :

- Aires de passage : 59%
- Aire de séjour : 110%
- Aire de grand passage : 66%

Une qualité de service auprès des gens du voyage grâce au gestionnaire ADOMA

Dépense de la CAPI en 2011 : 316 472 €

ENJEUX/MISE EN PERSPECTIVE 2012 :

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 (terrains familiaux)





AXE 4

ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

CE DERNIER AXE RESTITUE LE CONTENU DES ATELIERS
QUI SE SONT DÉROULÉS EN 2011
AUPRÈS DES EXPERTS ET PROFESSIONNELS DE L'HABITAT
AINSI QUE DES ÉLUS.

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

L'année 2011 a eu pour ambition de conforter le partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat qui ont contribué aux travaux du PLH de la CAPI. C'est dans ce cadre, que la CAPI, avec l'appui de l'Agence d'urbanisme de Lyon, a organisé deux ateliers d'experts sur les deux thématiques suivantes : le parc social et les dynamiques de marché immobilier. Les deux autres thèmes « parc privé existant et publics spécifiques » se sont inscrits au sein des études menées en parallèle sur l'année 2011 dans le cadre du PLH.

Le premier atelier parc social « la paupérisation des locataires, quelles actions ? » s'est déroulé en avril 2011.

Cet atelier s'inscrit au sein de l'action n°5 « amélioration du parc social ancien » dont l'objectif est de **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.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

COMMUNICATION

Ateliers d'experts

parc social

parc privé existant

marché immobilier

publics spécifiques

Ateliers communes

Comité Technique élargi

Guide

Assemblée Générale du CLH

Quatre tendances se dessinent en Région Rhône-Alpes d'après l'enquête d'occupation du parc social (01/01/2009) :

Un vieillissement de la population « par les deux bouts »

Depuis 2000, la part des ménages de moins de 30 ans diminue graduellement perdant 4,5 points entre 2000 et 2009. Tandis que celle des plus de 65 ans augmente, atteignant en 2009 22% des locataires.

Une montée continue de l'isolement depuis 10 ans

Les familles représentent désormais moins de la moitié des locataires alors que les ménages isolés en totalisent plus du tiers. Ce phénomène doit être corrélé au vieillissement de l'occupation du parc social, mais il ne justifie pas la globalité de cette évolution. En effet, le poids des ménages isolés parmi les emménagés récents est important, 33%, quand les personnes âgées représentent « seulement » 8% des nouveaux locataires.

L'importance de la monoparentalité

La part des familles monoparentales augmente depuis une dizaine d'années avec une relative stabilité entre 2006 et 2009. Cependant sa représentation est forte notamment dans les emménagés récents (21,9% contre 18,4% des locataires existants).

Une paupérisation toujours accrue

Un locataire sur 5 dispose d'un revenu inférieur à 20% du plafond PLUS ce qui correspond pour une personne seule à environ 356 €/mois (seuil de pauvreté).

En comparant les revenus des ménages ayant des ressources inférieures à 20% du plafond PLUS sur la période 2000-2009, les emménagés récents ont des revenus toujours inférieurs aux locataires déjà en place.



Les spécificités de l'occupation du parc social à la CAPI

Même si les tendances au niveau régional se retrouvent sur le territoire de la CAPI, l'agglomération connaît certaines spécificités notamment dues à la structure de son parc social : parc relativement récent, importance et concentration du nombre de logements sociaux et forte représentation des grands logements.

Une forte présence de jeunes ménages. Même s'il existe aussi un phénomène de vieillissement des locataires à la CAPI (la part des personnes âgées dans le parc social est stable mais son nombre augmente), la part des jeunes reste nettement supérieure à la moyenne de la Région et du Département. 16% des titulaires du bail ont moins de 30 ans à la CAPI contre 10% en Rhône-Alpes et Isère.

L'importance des couples avec enfant(s). 32% des locataires du territoire de la CAPI sont des familles avec enfant(s) alors qu'au niveau régional et départemental, la part de ces ménages correspond respectivement à 27% et 29%.

Une mobilité très importante. 43% des locataires sont des emménagés récents à la CAPI avec un écart de 15 points par rapport à la part de la région Rhône-Alpes. Ce taux de mobilité varie si l'on se trouve dans le parc en ZUS ou hors ZUS.

Le constat sur les spécificités territoriales sont partagés par l'ensemble des bailleurs sociaux et partenaires présents autour de la table.

Quelles actions mises en place ?

➤ Les solutions existantes

Les solutions techniques...

La **réhabilitation du parc social** : chaque bailleur définit un Plan Stratégique du Patrimoine planifiant les travaux de réhabilitation sur son parc. La Loi Grenelle 1 leur impose de ramener d'ici 2020 les



AXE 4

étiquettes E, F et G du DPE en classe C minimum.

La particularité du parc social de la CAPI est sa grande part équipée en chauffage électrique qui rend très difficile le saut de plusieurs (voire d'une) classe(s). En effet, le calcul du DPE défavorise énormément le chauffage électrique et pour atteindre les classes les moins énergivores du DPE, le mode de chauffage doit être changé, ce qui peut représenter un coût très important.

...doivent toujours être associées aux actions de sensibilisation auprès des locataires.

Les travaux de réhabilitations ne peuvent être performants qu'avec l'appropriation par les locataires des nouvelles utilisations de leur logement. Les bailleurs, en partenariat avec les acteurs du territoire (communes, Conseil Général...), adoptent plusieurs outils pour sensibiliser les habitants : des plaquettes lors de l'entrée dans les lieux, en passant par du porte à porte et des ateliers, jusqu'aux comités de résidence.

Ces actions sont destinées à être réalisées régulièrement pour lutter contre le turn-over des locataires et aider au changement des habitudes et des représentations d'habiter.

➤ Les propositions

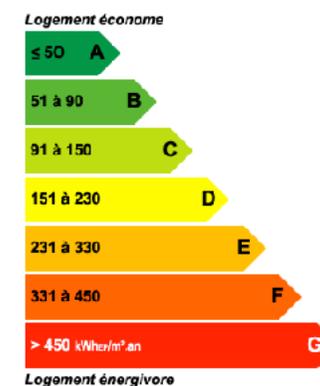
La CAPI propose quatre mesures pouvant être mise en place dès 2011 afin d'avoir une meilleure visibilité et un meilleur partage sur cette thématique.

L'observation

À partir de 2012 et pour chaque fiche d'observation des groupes d'immeubles du parc social, la **classe DPE de l'immeuble** ainsi que le **type de chauffage** seront rajoutés aux indicateurs de suivi. L'objectif est de pouvoir visualiser l'ensemble du parc social afin de prioriser l'intervention de la CAPI dans la réhabilitation.

Les opérations de réhabilitation ayant bénéficié du financement de l'appel à projet CAPI seront intégrées dans l'**observatoire des consommations d'énergie d'ABSISE***. L'objectif est d'observer et évaluer les effets des travaux de réhabilitation en suivant les consommations d'énergie sur plusieurs années.

Des **indicateurs communs sur les actions de sensibilisation auprès des locataires** pour les



opérations de réhabilitation financées par la CAPI seront mis en place. L'objectif est de quantifier et qualifier les actions de sensibilisation sur le territoire de la CAPI.

Le partenariat

Les actions mises en place par le bailleur autour des opérations de réhabilitation financées par la CAPI seront présentées aux communes et à la CAPI. L'objectif est de **partager les expériences et sensibiliser les élus et les techniciens** aux actions menées.

Dans le cadre de la semaine du développement durable organisée par l'agglomération, des visites sont organisées à destinations des élus et des habitants du territoire sur les opérations de logements sociaux soutenues par la CAPI, soit de nouvelles constructions, soit des réhabilitations.

Le second atelier « dynamiques de marché », comment produire dans un marché peu tendu que la CAPI ?

L'objectif de cet atelier est de mieux connaître le marché de l'immobilier et de partager les tendances avec les professionnels.

Le marché de l'habitat ancien

➤ Le marché de l'habitat ancien¹⁸

Le marché de l'ancien dynamique

En 2010, **664 ventes de logements** ont été enregistrées par les notaires, que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf. Le marché de l'ancien représente **70 à 75% de l'ensemble des ventes de logements** au cours des deux dernières années ; en 2010, 501 ont été effectués dans l'ancien contre 106 dans le neuf.

Une offre importante de logements individuels

Depuis 2000, la part des maisons dans le marché de l'ancien reste

importante et relativement constante (entre 67% et 71% du total des ventes dans le marché de l'ancien). Sur les communes ayant plus de 15 transactions, **le prix de vente moyen est de 200 570€ pour un terrain moyen de 680m².**

Les acquéreurs dans le marché de l'ancien en 2010

Les ménages de moins de 35 ans représentent près de la moitié des acquéreurs, en individuel (48 %) et en collectif (45 %). **La part des jeunes ménages est en progression de 7 points pour les appartements et de 14 points pour les maisons** par rapport à 2000.

Entre 2001 et 2010, la moitié des acquéreurs habitent déjà la CAPI. Seuls 9% viennent de l'agglomération lyonnaise. Ils sont toutefois plus de **13% du Grand Lyon à acquérir une maison ancienne**. Parmi eux les 2/3 ont moins de 35 ans.

➤ Le marché de la promotion immobilière¹⁹

Evolution du marché de la promotion

Après une augmentation entre 2005 et 2008, l'offre commerciale diminue rapidement au cours des deux dernières années en raison d'une part de la **hausse des ventes, et de la baisse des mises en vente**, et d'autre part de **l'importance du nombre de logements vendus en VEFA aux bailleurs sociaux**. La fin 2010 connaît une situation de pénurie avec un stock théorique d'environ 6 mois.

Les ventes en 2010 se répartissent équitablement entre investisseurs et acquéreurs occupants grâce notamment à **l'effet levier du Pass Foncier en 2009 et 2010 permettant ainsi l'augmentation des ventes aux acquéreurs occupants**.

¹⁸ : Source : Agence d'urbanisme de Lyon, Notaires de France - PERVAL et l'Observatoire des notaires de l'Isère 2010.

Un bien est réputé ancien si la vente concerne un bien de plus de 5 ans ou une seconde vente d'un logement de moins de 5 ans.

(La mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA (rénovations).

¹⁹ : Source Adéquation

AXE 4

Hausse du prix de vente

La diminution importante du volume des ventes entre 2005 et 2008 s'explique en raison de la **disparition de l'offre inférieure à 2 100€/m² et la diminution des produits situés entre 2 100€/m² et 2 400€/m²**, une gamme de prix qui est aujourd'hui difficile à développer par les opérateurs. Après une diminution des prix en 2009, 2010 voit une reprise des ventes provoquant ainsi une augmentation des prix sur les nouvelles opérations ; ils atteignent en **moyenne 2 520€/m²**.

Les profils des ménages et les demandes potentielles en logements neufs

La CAPI accueille des **ménages aux revenus divers** (34% ménages modestes, 41% classes moyennes et 25% la tranche des revenus supérieurs). Cela induit une diversité de besoins en termes de logements que ce soit la forme urbaine, la typologie ou le prix.

Une mixité en termes de produits (accession sociale, accession classique, location) et de bâti (logements collectifs, individuels groupés).

Un partenariat à encourager entre promoteur privé, bailleur social et collectivité.

Définition du projet en concertation avec les trois partenaires : commune, promoteur et bailleur .

Travail en amont commun indispensable.

Vente en VEFA de l'opération permettant la réalisation **de logements collectifs sociaux** et de **maisons groupées en PSLA**

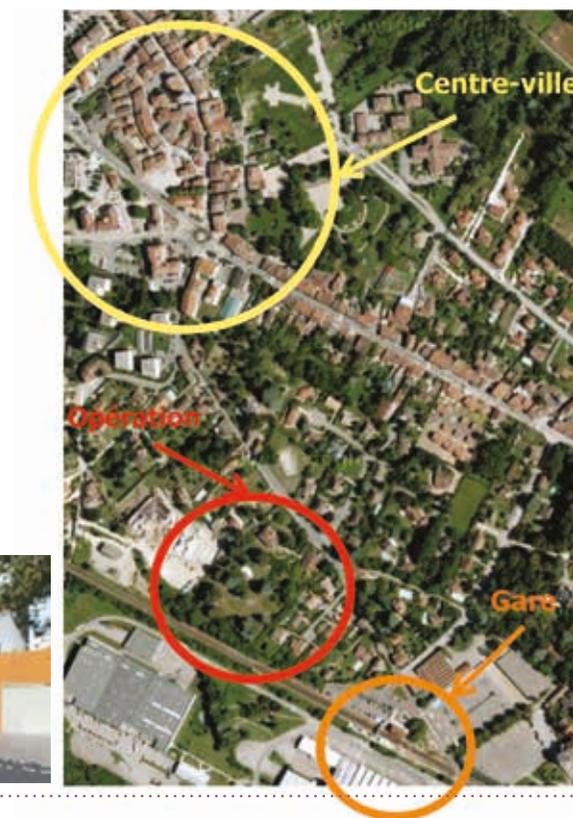
Ces ateliers ont pour objectif d'améliorer d'une part la connaissance de notre territoire et de la partager, d'autre part d'être en capacité d'adapter et de réajuster le programme d'actions eu égard aux évolutions et tendances observées.



▲
*Le parc des musiciens • Villefontaine
Chanut entreprise*



▲
*L'Orée des Cèdres • La Verpillière
COVEBAT - SEMCODA*



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

Le service habitat a continué d'apporter son ingénierie auprès des communes sur trois volets :

- le premier vise la réactualisation annuelle auprès de chaque commune de la CAPI des projets logements susceptibles d'être comptabilisés dans la durée du PLH, de recenser leurs difficultés et de faire le lien avec les autres services de l'agglomération sur des thématiques transversales (assainissement, transport..);
- le second concerne la participation du service à l'élaboration, révision et ou modifications des documents d'urbanismes sur le volet habitat afin de s'assurer de la compatibilité entre les objectifs du PLH et ceux de la commune ;
- enfin, le dernier volet relève de l'accompagnement des communes à la réalisation de leurs objectifs de production en apportant techniquement des éléments sur la faisabilité, le choix de l'opérateur, les typologies des logements, les types de produits...

L'animation du projet PLH est essentielle pour assurer le suivi, et l'état d'avancement des projets logements de chacune des communes avec la participation du service habitat en amont du montage des opérations afin de répondre au mieux aux besoins des ménages.

Parallèlement aux ateliers d'experts, des ateliers pédagogiques ont été organisés en fin d'année 2011 à destination des élus des communes, et par profils de communes 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.

Atelier à destination des communes : Ville-centre et pôles urbains structurants

Thème de l'atelier : « l'éco-construction dans les documents d'urbanisme »

Action n°11 du PLH : Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH :

- a) Mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation
- b) Accompagner les communes et promouvoir le partenariat

1. Le cadre réglementaire : lois Grenelle I et II

Cette partie est présentée dans la partie, Action n°3 : « Articulation entre habitat, aménagement et développement durable », les outils réglementaires.

2. Trois thèmes de l'éco-construction

➤ La performance énergétique

Le code de la construction est un minima. On peut très bien aller plus loin avec le code de l'urbanisme. Les articles ne se limitent pas à une consommation d'énergie (ex : bois certifié : performance énergétique renforcée (L 123-1-5 du code de l'urbanisme, 14° consommation neutre, consommation positive).

Un décret est à venir mais il y a le principe de libre administration, initiative de la commune.

➤ L'urbanisme bioclimatique

L'urbanisme bioclimatique permet d'optimiser la performance énergétique des bâtiments et d'améliorer le confort en toutes saisons avec différentes techniques

Panneaux photovoltaïques pour eau chaude sanitaire et apport

Grandes fenêtres au rez-de-chaussée et de plus en plus petites aux étages.



Casquettes pour protéger de l'apport solaire

Logement traversant

Chaque logement a un espace vert au sud

➤ La qualité de vie et des nuisances : les nuisances sonores

	Avantage	Inconvénients
- Eloigner	<ul style="list-style-type: none"> - Efficace si l'on peut doubler voire quadrupler la distance à la source (source proche au départ) - Intérêt vis-à-vis de la qualité de l'air 	<ul style="list-style-type: none"> - Que faire des espaces dégagés entre source et récepteur? - Affectation à des activités peu bruyantes et peu sensibles au bruit
- Orienter	<ul style="list-style-type: none"> • Bonne utilisation de l'espace sans exposer les pièces sensibles • Permet la mixité habitat/activité - Intérêt potentiel vis-à-vis de la qualité de l'air intérieur 	<ul style="list-style-type: none"> - Une façade reste exposée - Contraintes éventuelles vis-à-vis de l'ensoleillement et de la vue
- Protéger	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des espaces extérieurs - Confort d'été (possibilité d'ouvrir les fenêtres) - Ecrans: emprise réduite - Merlons: aménagement paysager • Bâtiment écran: utilisation optimale de l'espace 	<ul style="list-style-type: none"> - Coût - Contraintes d'insertion paysagère - Difficulté pour protéger les étages élevés - Barrière visuelle - Écrans: esthétique? - Merlons: emprise importante
- Isoler	<ul style="list-style-type: none"> - Efficacité vis-à-vis de toutes sources - Coût modéré 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de protection des espaces extérieurs (balcon, jardin, terrasses) - Limitation de l'ouverture des fenêtres

Pour plus d'information, vous pouvez télécharger le guide « Plan Local d'Urbanisme et Bruit, la boîte à outil de l'aménageur » : http://www.bruit.fr/docs/plu_et_bruit.pdf



3. L'exemple du PLU de Grenoble

La ville de Grenoble adopte une procédure d'échange et de négociation avec les maîtres d'ouvrage ou d'œuvre très en amont du dépôt de permis de construire :

Ville de Grenoble		Maître d'ouvrage et maître d'œuvre
Revue de projet / Commission urbaine	Contacts et fixation enveloppe SHON	Plan masse
Vérification QEB et réglementaire	Dialogue variantes urbain	Ajustement forme
Commission urbanisme	Dialogue et validation plan masse	Coupes et façades esquisse
Délivrance PC	Dialogue sur architecture Dialogue et validation esquisse APS	Demande Permis de Construire Consultation riverains

Atelier à destination des communes : bourgs mixtes de développement urbain, communes sous PEB, communes rurales

Le thème est « densités et formes urbaines »

Action n°11 du PLH : Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH :

- Mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation
- Accompagner les communes et promouvoir le partenariat

1. Quelles densités ? Quelles formes urbaines ?

> Qu'est ce que la densité ?

Il existe plusieurs types de densité :

La densité comptable qui n'est pas toujours calculée de la même façon : Nombre de logements à l'hectare, Nombre d'habitants à l'hectare, SHON à l'hectare, Emprise au sol à l'hectare, Rapport entre les espaces urbanisés et les espaces naturels...

La densité relative : différente selon la commune, sa taille.

La densité vécue : Comment se ressent la densité selon le contexte (banlieue, centre-ville, lotissement...)?

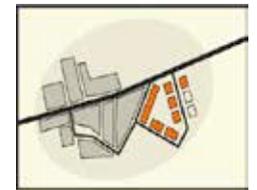
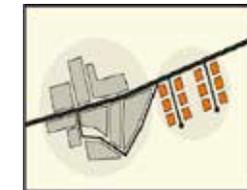
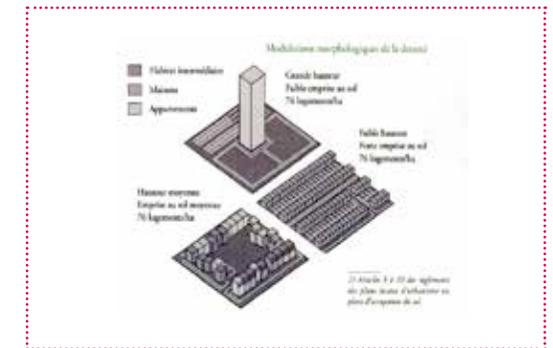
La densité doit aussi être pensée en fonction de nos besoins contemporains (voiture, placards, cellier, jardin...) mais également de la raréfaction des terrains, d'où l'importance de la forme urbaine pour conjuguer ces éléments.

> Qu'est ce qu'une forme urbaine ?

- A l'échelle d'un quartier :

Un lotissement en « raquette » déconnecté du bourg :

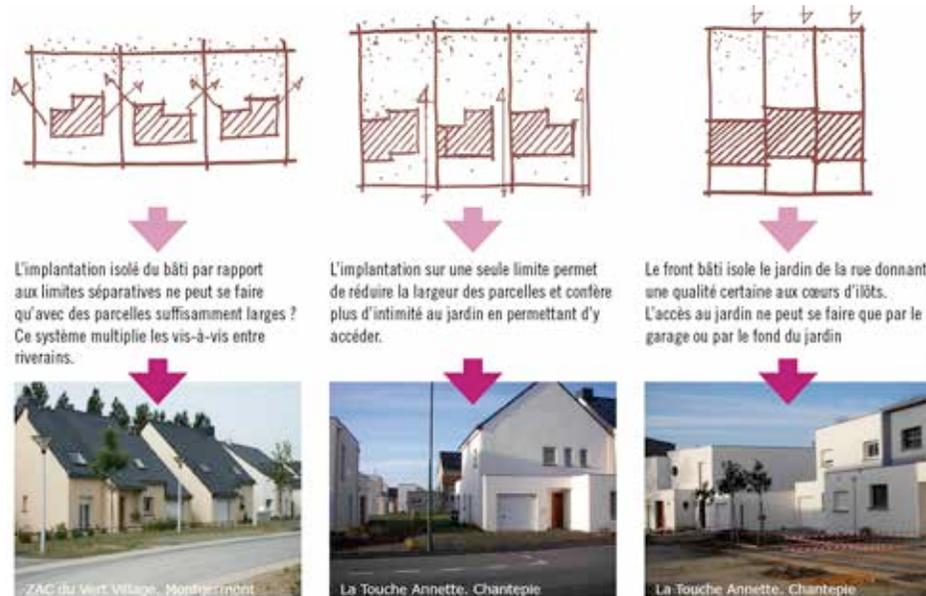
Un urbanisme enclavé, exclusivement axé sur le logement individuel, consommation d'espace, multiplication des accès, absence d'espace public, en dissonance avec la structure urbaine existante.



Une extension urbaine en continuité :

Déclinaison d'habitat en petit collectif et en intermédiaire, économie d'espace, continuité du réseau de voirie, articulation espace public/espace privé. Quelle place pour l'espace public et le stationnement ?

- A l'échelle du bâti et de la parcelle : Source : AUDIAR



AXE 4

2. Comment concevoir une opération logement ?

Comment réaliser une opération de 30 logements dans le centre village sur un terrain de 5 000 m² ?

Les propositions des participants :

- cheminements piétons et modes doux vers le centre
- intégration aux quartiers existants
- habitat collectif et/ou intermédiaire
- présence de services : maison médicale, crèche... ou de commerces
- importance de la présence d'espaces verts (jardins partagés, petits jardins privés...)





3. Comment monter une opération de logement dense et de qualité ?

➤ Commune de Chaussan – 1 000 habitants

Opération de 34 logements sur 16 000 m² :

- 6 logements locatifs
- 12 logements en accession sociale
- 14 logements en accession libre

Objectifs de la commune :

- augmenter le parc de logement social et favoriser l'accessibilité aux logements des jeunes et primo-accédants
- construire en agrandissant le centre bourg
- construire en HQE et BBC
- réussir l'insertion paysagère
- limiter les bruits et troubles de voisinages
- mener le projet sans oublier les riverains

Un travail partenarial a été engagé par la commune avec le CAUE du Rhône, la DDT et CIVITA, bureau d'étude en architecture et urbanisme. Un aménageur a été désigné, l'OPAC 69 pour réaliser l'opération. Deux partenaires, Rhône-Saône Habitat et Capelli ont produit la part accession sociale et privée du projet.

La commune a dû participer financièrement à l'opération pour que celle-ci soit réalisée.

Témoignage d'Anne CHAUMONT-PUILLET, Adjointe au maire de Saint-Alban de Roche :

L'atelier mis en place courant décembre 2011 par le pôle habitat de la CAPI à l'attention des élus nous a permis d'avancer sur différents thèmes de réflexion :

- produire des formes urbaines compactes donc économes en espace mais agréables à vivre,
- organiser les transitions entre l'existant et le futur.

En effet, la densité d'occupation des sols et les formes urbaines sont au cœur des préoccupations de beaucoup d'élus du territoire qui sont en procédure de révision de POS en PLU.

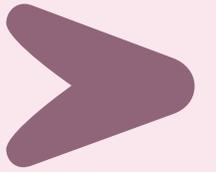
Les travaux pratiques par groupes d'élus ont permis de toucher du doigt la réalité et la complexité d'un aménagement cohérent d'une parcelle en centre-bourg.

Tout le monde a pris part avec beaucoup d'enthousiasme à cet exercice dynamique.

Notons aussi l'intervention de Monsieur FURNION, Maire de CHAUSSAN, concernant l'opération d'aménagement qu'il a porté dans sa commune.

Je souhaite que de telles initiatives se reproduisent ; cela a été un moment d'échange très enrichissant pour tous.

Perspectives de travail pour l'année 2012



Cette deuxième année du Programme Local de l'Habitat a permis de conforter les actions menées par l'agglomération, de les réajuster avec les acteurs œuvrant pour l'hébergement et le logement. Les communes de la CAPI contribuent activement à faire vivre les actions du PLH à travers les commissions habitat, les ateliers, mais aussi en mettant en œuvre les objectifs de programmation de logements. Le tableau de synthèse des actions montre que le Programme Local de l'Habitat poursuit sa dynamique opérationnelle. Il est proposé pour l'année 2012 de continuer le travail entrepris par action dont les perspectives sont de :

➤ **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 la direction de l'aménagement du territoire, l'Epora, les communes,
 - **définir les modalités de travail** avec la direction de l'aménagement, SARA, le service habitat pour les opérations de logements situés en ZAC,
 - favoriser la mixité des opérations.
- Action n°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée » :
 - **favoriser le développement de T2 familiaux** et atteindre 30% PLAI par programme notamment sur les communes urbaines,
 - **Travailler conjointement avec les opérateurs sociaux et les promoteurs privés** sur la mise en place d'un référentiel énergétique opérationnel dès 2013 sur le territoire.
- Action n°2 b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés :
 - **conforter la politique engagée par les élus** de la CAPI 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 ;
 - **mettre en place des critères** par le service habitat pour le soutien à ces opérations en tenant compte de la hausse de la TVA pour le prix de référence,
 - **favoriser la mixité des produits** au sein des opérations.
- Action n°3 : l'articulation entre habitat, aménagement et développement durable :
 - **poursuivre l'organisation d'ateliers thématiques** annuels auprès des experts et des élus sur ces questions d'aménagement et de développement durable de l'agglomération

➤ **Veiller au niveau de confort des logements existants**

- Action n°4 : l'intervention sur le parc privé ancien :
 - **contractualiser une OPAH en 2012** qui intégrerait les thématiques suivantes : la lutte contre l'habitat indigne/insalubre, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Habiter Mieux, la remise sur le marché des logements vacants à loyer conventionnés sociaux et très sociaux.
- Action n°5 : l'amélioration du parc social existant :
 - **continuer l'appel à projet annuel** de la CAPI sur la réhabilitation thermique,
 - **travailler avec l'appui de l'Ageden** en 2012 pour évoluer sur les critères de cet appel à projet.

➤ Porter une attention particulière aux besoins de certains publics

- Action n°6a et b : le logement des personnes âgées « permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc existant et proposer une offre nouvelle adaptée attractive ».
 - des besoins identifiés sur le territoire pour **adapter des logements** pour les personnes âgées dans le cadre du **maintien à domicile**, qui pourront être confortés par la mise en place d'une OPAH en 2012 à destination des propriétaires occupants sociaux ou très sociaux.

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 :
Parc neuf : chaque handicap nécessite une adaptation particulière du logement : adaptation du logement après positionnement d'un candidat et en fonction de son handicap

Parc ancien : **travailler avec les opérateurs sociaux** sur l'intégration de deux indicateurs dans la fiche observatoire :

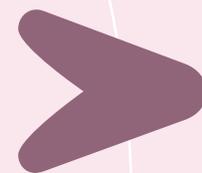
- **l'accessibilité de l'immeuble,**
 - **présence d'un ascenseur** ou pas.
- Action n°8 : le logement des jeunes :
 - répondre aux attentes des étudiants décohabitants et faciliter leur recherche de logements,
 - **conforter la mise en réseau des acteurs** mise en place dans le cadre de l'étude sur le logement étudiants,
 - soutenir le développement d'une **offre adaptée à ce public,**
 - maintenir le **soutien financier de la CAPI** au Conseil Habitat Jeunes Isère.
 - 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,
 - étudier l'opportunité de réaliser des programmes d'habitat adaptés pour ce public (terrains familiaux).



➤ 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 »
 - **reconduire les ateliers thématiques experts** et élus afin de **partager collectivement** la connaissance du territoire afin de veiller à ce que l'offre de logements proposés soit en corrélation avec les besoins des ménages.
- Action n11b : accompagner les communes et promouvoir le partenariat.
 - **réactualiser annuellement auprès de chaque commune de la CAPI des projets logements susceptibles d'être comptabilisés dans la durée du PLH,**
 - **maintenir la participation du service habitat** à l'élaboration, révision et ou modifications des documents d'urbanisme sur le volet habitat afin de s'assurer de la compatibilité entre les objectifs du PLH et ceux de la commune,
 - **accompagner les communes à la réalisation de leurs objectifs de production** en apportant techniquement des éléments sur la faisabilité, le choix de l'opérateur, les typologies des logements, les types de produits...

SYNTHÈSE DES ACTIONS





Action engagée



Action bien engagée



Action à conforter et à développer



Action réussie

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2011	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH	1 L'action foncière comme préalable	S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH : <ul style="list-style-type: none"> • en travaillant à la planification et aux projets d'aménagement en amont • en développant une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier 	L'Epora a évalué le potentiel de gisements foncier en recyclage à destination de d'habitat et de l'économie en 2009. L'année 2011 a permis de hiérarchiser les sites prioritaires et à effectuer les premières hypothèses de travail sur certaines opérations Bilan 2010 : 3 sites en cours d'étude avec l'EPORA en 2011 et 2 sites en cours sans intervention de l'Epora En parallèle, la création d'une direction de l'aménagement du territoire au sein de la CAPI		

AXES	ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2011	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH	2 Les applications de principe de mixité	Etablir une programmation équilibrée afin de favoriser la diversité de l'offre en produisant 1000 logements/an sur la CAPI dont : <ul style="list-style-type: none"> • 21% de logements locatif 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) 	Pour la production neuve et l'acquisition-amélioration : Modalités de participation de la CAPI en logements locatifs sociaux en neuf, vefa ou acquisition-amélioration (délibération du 5 juillet 2011). Bilan 2011 : 174 logements familiaux sociaux financés par la CAPI dont 24% de PLAI Soit 82% de l'objectif PLH réalisé en locatif social Enveloppe annuelle CAPI 2011 : 3 000 €/logement social BBC		
			Pour l'accession sociale : Favoriser l'accession sociale afin de permettre aux ménages modestes de se maintenir sur le territoire et de faciliter leur ascension résidentielle Soutien aux opérations en PSLA et en accession sociale pour l'année 2011 avec un objectif de soutenir 74 ménages (commission habitat 19 mai 2011 et délibération le 5 juillet 2011) Bilan 2011 : 44 logements financés Enveloppe annuelle CAPI 2011 : 148 000 € Bilan 2010 Prêt à Taux Zéro : 512 ménages ont pu bénéficier d'un PTZ.		

AXES		ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2011	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH</p>	3	<p>L'articulation habitat, aménagement et développement durable</p>	<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 économe 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 31.12.2011	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	Mise en place du Programme Habiter Mieux de la CAPI en septembre par le biais d'un programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique sur une durée d'un an. Bilan 2011 : 4 ménages qui ont bénéficié du dispositif Habiter Mieux Enveloppe annuelle CAPI 2011 : en fonctionnement : 59 620,60 € en investissement : 2 000 €		
	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.	Modalités de participation de la CAPI dans la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux (délibération du 5 juillet 2011) 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 23 juin 2011) Bilan 2011 : deux opérations de réhabilitation subventionnées sur le territoire Enveloppe annuelle CAPI 2011 : 100 000 €		

AXES		ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2011	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS	6	Le logement des personnes âgées	<p>Dans le parc existant, prendre en compte la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement adapté au vieillissement.</p> <p>Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet.</p>	<p>Un objectif de soutenir 20 logements /an dédiés.</p> <p>Sur le parc existant : 145 contacts recensés en 2011 par le Pact de l'Isère pour la réalisation de travaux 25 ménages ont adapté leur logement au vieillissement et/ou handicap.</p> <p>Bilan 2011 : pas de logements dédiés dans les nouvelles opérations</p>		

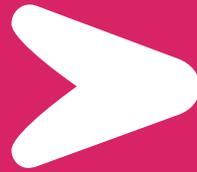
AXES		ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2011	ACTION ENGAGÉE 1	ÉVALUATION DE L'ACTION
PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS	7	Le logement des personnes handicapées	Améliorer la connaissance des besoins et la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter 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. Bilan 2011 : mise en place de la commission accessibilité au niveau de la CAPI intégration dans la fiche observatoire de la CAPI de deux indicateurs des immeubles de logement social (accessibilité et ascenseur) 6 ménages ont adapté leur logement entre 2010 et 2011		
	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.	Bilan 2011 : 26% de T2 financés en PLAI produits en locatif aidé et 50% de T3 en PLAI. Participation financière au Comité Local Pour le Logement Autonome des Jeunes Enveloppe annuelle CAPI 2011 : 8 000 €		

AXES		ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2011	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	Appui d'un prestataire dans la perspective d'évolution du mode de fonctionnement de la COHNI en un pôle d'hébergement et d'Insertion Nord-Isère. Bilan 2011 : Enveloppe annuelle CAPI 2011 : en fonctionnement : 391 659 € en investissement : 216 000 € Reprise par la CAPI en régie directe au 1 ^{er} janvier 2012 de l'animation du dispositif de l'hébergement d'insertion.		
	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 2011 : Enveloppe annuelle CAPI 2011 : 316 472 €		

AXES		ACTIONS	OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31.12.2011	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>Bilan 2011 :</p> <p>Mise en œuvre de 4 ateliers thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - deux à destination des experts - deux autres auprès des élus 		



GLOSSAIRE



- **ABSISE** : Association des Bailleurs sociaux de l'Isère
- **ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- **AGEDEN** : Association pour une Gestion Durable de l'ENergie
- **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
- **CAUE** : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
- **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
- **DDT** : Direction Départementale des Territoires
- **EPANI** : Etablissement Public d'Aménagement du Nord-Isère
- **EPORA** : Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes
- **ETOIL** : Enregistrement, Traitement, Observation en Isère de la demande de Logement social
- **FART** : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
- **FJT** : Foyer Jeunes Travailleurs
- **HPE** : Haute Performance Energétique
- **IPL** : Instance Politique Locale
- **Loi MOLLE** : loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- **Loi SRU** : loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
- **NUD** : Numéro Unique Départemental
- **OPAH** : 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
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général
- **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
- **QEB** : Qualité Environnementale des Bâtiments
- **SAGAV** : Syndicat d’Aménagement et de Gestion des aires d’Accueil pour les gens du Voyage en Nord-Isère
- **SDH** : Société Dauphinoise pour l’Habitat
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SARA** : Société d’Aménagement du Rhône aux Alpes
- **SHON** : Surface Hors Œuvre Nette
- **SPLA** : Société Publique Locale d’Aménagement
- **THPE** : Très Haute Performance Energétique
- **UMIJ** : Union Mutualiste pour l’Insertion des Jeunes
- **VEFA** : Vente en l’Etat Futur d’Achèvement

Communauté d’Agglomération

Porte de l’Isère (CAPI)
17 avenue du Bourg
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...