



Bilan 2013

Programme local de l'habitat



CAP

Communauté
d'Agglomération
Porte de l'Isère

www.capi-agglo.fr



SOMMAIRE

> Edito	4
> Préambule	5
> Actualité de l'habitat en 2013	6
L'évolution des politiques en matière d'habitat	6
Les tendances observées sur l'évolution de la production en logements	7
Le rythme des autorisations s'est maintenu en 2013	7
AXE 1 > CRÉER LES CONDITIONS DE RÉUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH : METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION	13
ACTION N°1 : l'action foncière comme préalable	14
ACTION N°2a : les applications du principe de mixité « soutenir la diversité de l'offre au travers de la production locative aidée »	18
ACTION N°2b : favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés	28
ACTION N°3 : l'articulation entre habitat, aménagement et développement durable	34
AXE 2 > VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS	39
ACTION N°4 : l'intervention sur le parc privé ancien. Lancement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat : cap renov'habitat	40
ACTION N°5 : l'amélioration du parc social existant	46



AXE 3 ➤ APPORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS	49
ACTION N°6a et 6b : 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 »	50
ACTION N°7 : le logement des personnes handicapées	52
ACTION N°8 : le logement des jeunes	54
ACTION N°9 : les besoins des ménages en précarité et en rupture	58
ACTION N°10 : l'accueil des gens du voyage	68
AXE 4 ➤ ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	70
ACTIONS N°11a et 11b : une méthode pour atteindre les objectifs du PLH : promouvoir le partenariat et mettre en place le dispositif de suivi et d'évaluation	72
➤ Pour conclure	71
Les tableaux de synthèse des actions	78
➤ Glossaire	86

> ÉDITO



Voici le bilan de la quatrième 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 et l'engagement de notre action.

Ces résultats de 2013 s'inscrivent dans une évolution des résultats depuis 4 ans et sont mis en perspectives sur les années prochaines. Il est important de se projeter car nous savons que des opérations de construction mettent souvent plusieurs années pour déboucher. Nous devons donc être vigilants quant aux tendances 2014 pour savoir si elles confirment celles de 2013 où les infléchissent, particulièrement en ce qui concerne le logement social.

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

- Après une augmentation régulière de la production de logements de 2010 à 2012, l'année 2013 marque une stabilisation des permis autorisés et un fléchissement de la production locale sociale, du fait de conditions économiques et sociales difficiles et un contexte législatif en évolution.

- On note des difficultés de commercialisation des programmes qui dépassent les capacités d'emprunt des accédants du Nord-Isère.

- Notre marché local subit toujours la pression des accédants lyonnais, malgré la politique volontariste du Grand Lyon de reconquête du centre et de la première couronne.

Vous pourrez également constater l'engagement des élus et du service habitat de la CAPI à 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 CLH et du Pôle d'Orientation et d'Hébergement d'Insertion. Nous remercions l'ensemble des acteurs de l'habitat sur l'agglomération Porte de l'Isère de continuer à travailler pour maintenir le cap du PLH.

Michel RIVAL
le Vice-président
Cohésion sociale CAPI
Maire de Nivolas-Vermelle



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 2013 et les perspectives 2014.

Au-delà des obligations légales, la CAPI a la volonté de rendre compte aux partenaires, acteurs et population de l'avancement et des résultats de sa politique en faveur de l'habitat, pour partager avec eux les enjeux et les mobiliser dans la mise en œuvre.



> ACTUALITÉ DE L'HABITAT EN 2013

L'évolution des politiques en matière d'habitat

L'année 2013 a encore vu des évolutions économiques et réglementaires significatives dans le domaine de l'habitat mais surtout, le contexte de crise se confirme :

- si les prix de l'énergie se sont stabilisés (et ont même régressé entre 2013 et 2014), les prix des logements ne diminuent pas car les références foncières ne baissent pas et l'application de la RT 2012 a encore contribué au renchérissement des coûts ;
- le dispositif d'investissement locatif a évolué, c'est désormais le régime « Duflot » qui s'applique, dans des périmètres restreints et des conditions encore floues. Au-delà de l'intérêt des investisseurs pour le dispositif Duflot, ce sont les incertitudes quant à l'évolution locale du zonage qui ont sans doute créés le plus d'attentisme. Ce changement d'application a sans aucun doute ralenti la commercialisation de la promotion immobilière, déjà soumise à l'esprit morose des investisseurs potentiels. Pourtant, la performance fiscale du placement demeure. Le nouveau PTZ+ ne s'affirme pas dans un contexte où les

ménages primo-accédants subissent également la crise ;

- dans ce contexte de crise économique, les conditions d'octroi de crédits pour les ménages (malgré des taux d'intérêt stables) confirment en 2013 la désolubilisation de la clientèle potentielle des revenus moyens. Ce contexte conduit à un ralentissement de l'activité de la construction ;
- les prix de vente sont stabilisés mais restent à un niveau élevé au regard d'une part des capacités financières des ménages et de l'attentisme des investisseurs dans le contexte économique incertain.

Cette année 2013 préfigure en fait une pause dans les dynamiques enclenchées précédemment. Le Crédit Foncier dans sa grande conférence annuelle pronostique une année 2014 dans la lignée de 2013.

Une continuité dans le changement des politiques de l'habitat

Dans le secteur de l'hébergement social, la

CAPL assume son Service Intégré d'Accueil et d'Orientation Insertion, qui se traduit au niveau territorial, par la mise en place d'Instances de Pilotage Locales (IPL*) et du Pôle d'Orientation de l'Hébergement et d'Insertion (POHI*).

L'ANAH*, dans la continuité de la réforme du régime de ses aides adoptée le 22 septembre 2010, a élargi son soutien aux propriétaires occupants modestes, après avoir fait le constat que les seuls propriétaires très modestes mobilisaient peu ses aides. Ses priorités pour 2013 restent les mêmes :

- 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.

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 2013 et de soumettre les perspectives en 2014.

* : Mots ayant un renvoi au glossaire

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

La construction neuve de logements à la baisse au niveau de la Région Rhône-Alpes¹...

Sur l'ensemble de l'année, le nombre d'autorisations a atteint 55 400 logements en Région Rhône-Alpes, un chiffre en baisse significative de 10.7% par rapport à 2012. L'ampleur de la baisse reste toutefois à imputer au marché des logements en résidence (-48.6%), alors que le logement ordinaire connaît une baisse de 6.6% en autorisation et 3.8% en mise en chantier. L'ensemble des segments ont connu une baisse des autorisations dans des proportions du même ordre. Il est toutefois à noter que les mises en chantier de maisons individuelles groupées ont augmenté de 6.2%. L'évolution des mises en chantier en Rhône-Alpes a été comparable à celle de l'ensemble du pays.

... Mais les dynamiques locales du marché résistent

Il est à noter que, dans le Nord-Isère, les prix restent stables et les volumes d'autorisation conservés. La commercialisation, bien que toujours difficile, a connu un léger regain d'activité (+10%²) après une année 2012 morose.

Le rythme des autorisations s'est maintenu en 2013

934 logements autorisés en 2013 contre 987 en 2012

Malgré un contexte de crise qui se tend, la CAPI reste proche de l'objectif de 1 000 logements par an. Il faut rappeler que cette ambition du PLH est très forte pour ce territoire qui avait déjà beaucoup répondu aux besoins de se loger

des ménages issus notamment de la grande agglomération lyonnaise. Il entre en outre dans le contrat de développement signé avec l'Etat, qui a pris fin en 2013.

GROUPEMENT DE COMMUNES	NB LOGTS AUTORISÉS	OBJECTIF PLH	EN % DE RÉALISATION
VILLE CENTRE	378	300	126%
PÔLES URBAINS STRUCTURANTS	300	450	67%
COMMUNES SOUS PEB	39	20	195%
BOURGS MIXTES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	181	200	90%
COMMUNES RURALES AU DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	36	30	120%
TOTAL	934	1 000	93 %

PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU PLH

POUR MÉMOIRE : **Ville centre :** Bourgoin-Jallieu / **Pôles urbains structurants :** Villefontaine, L'Isle d'Abeau, La Verpillière / **Communes sous PEB :** Satolas et Bonce et Saint-Quentin-Fallavier / **Bourgs mixtes de développement urbain :** Vaulx-Milieu, Saint-Alban de Roche, Domarin, Four, Maubec, Meyrié, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint-Savin / **Communes de développement modéré :** Chèzeneuve, Crachier, Les Eparres, Badinières, Sérézin de la Tour, Eclose et maintenant, Châteauvilain et Succieu

¹ DREAL Rhône-Alpes : la construction neuve en Rhône-Alpes 4^{ème} trimestre 2013 - ² CECIM OBS 2014, Principaux indicateurs d'activité, janvier 2013-Décembre 2013

➤ ACTUALITÉ DE L'HABITAT EN 2013

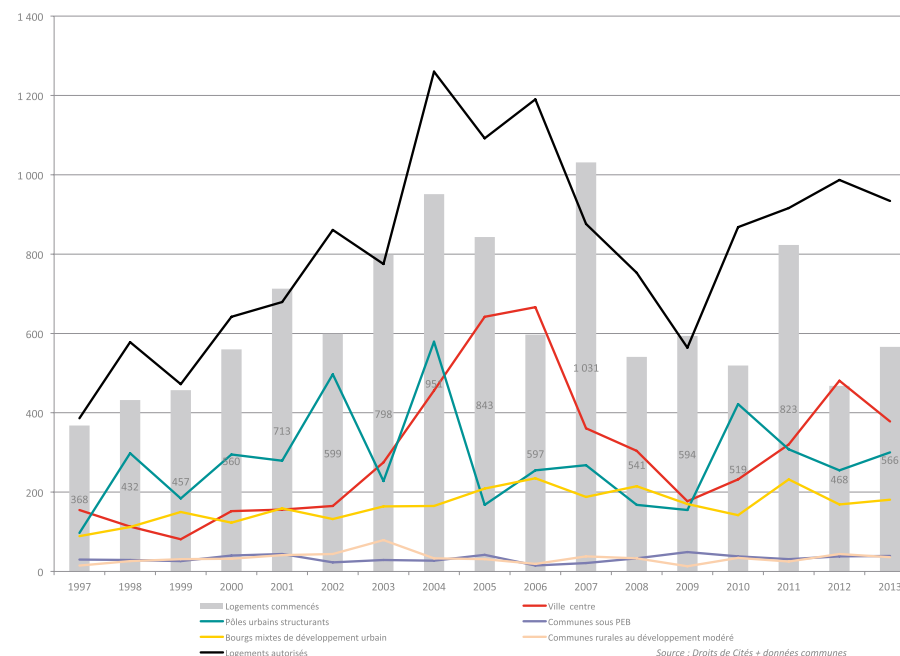
La ville centre confirme sa dynamique de construction avec un taux d'engagement de 126%.

Les pôles urbains structurants connaissent un meilleur engagement en 2013 avec 67% des objectifs tenus, grâce notamment à des permis sur Villefontaine plus nombreux en 2013 (173 logements).

Les communes soumises au PEB continuent de construire à un rythme supérieur que celui fixé par PLH, tout comme les communes rurales au développement modéré et Succieu (2 PC). La commune de Chateaufort intègrera ce groupe de communes en 2014. Les bourgs mixtes de développement urbain restent cette année encore à 90% des objectifs du PLH.

Une reprise de la construction neuve en 2013 sur le territoire par rapport à 2012

Le nombre de logements mis en chantier apparaît sensiblement supérieur en 2013 : 566 contre 468 en 2012.



EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 1997 ET 2013*

La CAPI connaît ainsi une production moyenne de logements neufs de 5,7 logements pour 1 000 habitants en 2013 ; 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 où les mises en chantier sont inférieures à 2 logements neufs pour 1 000 habitants. L'engagement du projet de rénovation urbaine du quartier de Saint-Bonnet à Villefontaine a permis en 2013 de remonter significativement le taux de construction qui était beaucoup plus faible antérieurement.

* : Mots ayant un renvoi au glossaire - * Source : Droits de Cité +

A l'inverse, c'est une moins bonne année pour l'Isle d'Abeau ou encore La Verpillière. On mesure bien ici l'impact des opérations d'aménagement globales, avec des cycles de production accidentés.

Une baisse du volume des transactions en neuf en 2012

Le précédent bilan avait déjà noté une baisse des transactions sur la période 2009-2011. Celle-ci est confirmée sur l'année 2012 : - 17% par rapport à 2011. La promotion immobilière (le neuf) représente en 2012, 1/3 du marché alors qu'elle avait pu représenter jusqu'aux 2/3 au milieu des années 2000. Le marché de la revente, plus abordable, trouve donc une clientèle par défaut d'une promotion neuve accessible.

Le logement collectif connaît une nouvelle baisse significative des ventes en 2012 à cause des prix. Le prix de référence se situe à 2 700€/m² et le marché ne développe plus de gammes de prix en deçà de 2 400 €/m². L'offre apparaît toujours moins compatible avec la solvabilité des ménages.

Alors que les ventes aux investisseurs représentaient en 2011, 61% des acquisitions, la part a sensiblement diminué en 2012, avec des résultats extrêmement variables d'une commune

(ou d'un programme) à l'autre. En moyenne, c'est 25% des programmes en 2012. Cela est évidemment lié aux évolutions des régimes de défiscalisation qui ont laissé une période d'attente qui s'est d'ailleurs poursuivi de 2012 à 2013.

Le niveau d'écoulement des opérations et même l'engagement des programmes s'en est trouvé fortement ralenti. Les promoteurs du territoire ont fait remonter ce moindre intérêt des investisseurs sur le dispositif DUFLLOT (dispositif pourtant fiscalement toujours efficace mais assorti des plafonnements des loyers à 80% des loyers de marché). Cela a des répercussions très nettes sur la commercialisation des logements neufs.

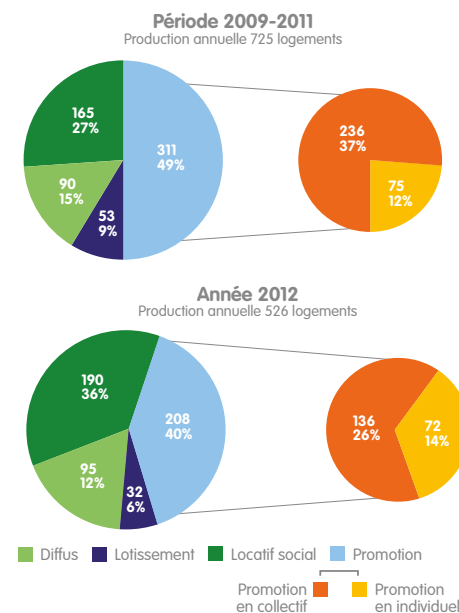
Le marché de l'individuel s'ajuste manifestement aux capacités financières des ménages.

Au global, la taille moyenne des parcelles a diminué pour produire un droit à bâtir moyen de 86 K€ alors qu'il était de 110 K€ en 2011. Cet ajustement se réalise par affaîsissement du marché, porté davantage par le diffus que par l'offre en lotissement, qui s'est amoindrie en volume. Toutefois, ce résultat moyen plus favorable en termes de prix provient cette année d'un lotissement communal commercialisé sur Domarin, avec un prix moyen des parcelles de

68 K€. On ne peut donc en conclure qu'il s'agit d'un réajustement global des prix aux réalités du marché.

Le marché de l'ancien en 2013 marque un pas

L'observatoire de l'immobilier des notaires de 2013 de l'Isère, montre qu'après un 1^{er} semestre morose, une reprise des transactions est constatée sur le second semestre. Le secteur du Nord-Isère reste le premier en volume



► ACTUALITÉ DE L'HABITAT EN 2013

de vente pour les terrains à bâtir (35% des transactions de l'Isère). Un peu plus d'un quart des acquéreurs proviennent du Rhône avec un budget moyen de 100 400 € contre 76 100 € pour les acheteurs Isérois. Les acquéreurs sont surtout issus des professions intermédiaires (28,1%) et les vendeurs des retraités (32,4%).

Sur le segment des maisons individuelles anciennes, le Nord-Isère représente 30% des transactions de l'Isère, soit le premier également en volume. Les ventes sont très dispersées mais essentiellement localisées sur les communes de L'Isle d'Abeau, Bourgoin-Jallieu et Villefontaine (4% chacune).

Enfin concernant les logements collectifs (6% des transactions de l'Isère), 38,7% des transactions sont réalisées sur la commune de Bourgoin-Jallieu. Il est noté que la structure du marché a changé par rapport à 2012. En effet, les ventes de 3 pièces et 2 pièces sont supérieures au 4 pièces, contrairement aux années précédentes. Les prix restent relativement homogènes sur cette commune que ce soit pour les 2,3,4 pièces avec une fourchette entre 108 K€ et 112 K€.

Une stabilisation globale du marché immobilier privé en 2013

L'année 2013 s'inscrit dans la continuité de 2012.

On note :

- une stabilité des prix ;
- une stabilisation du nombre des ventes, en collectif ;
- un nombre de mutations dans le parc existant constant ;
- un équilibre entre les réservations et les mises en commercialisation.

Ces constats valent aux niveaux régional et national : c'est une phase d'attente, liée au contexte économique incertain et aux évolutions des conditions de financements, qui freinent les dynamiques qui pourraient être naturellement, sous l'effet de la pression, plus toniques.

La stabilisation des prix reflètent également une difficulté croissante pour les ménages comme les investisseurs à s'engager sur des produits devenus trop chers et de moins en moins abordables pour une clientèle croissante.

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 2014, les mises en chantier de nouveaux logements ont

dégringolé de 12,9% en France pour la période allant de janvier à mars 2014, comparée à la même période en. Le nombre de permis de construire est, lui aussi, passé dans le rouge, en baisse de 0,6%³, conséquences de la crise économique et du manque de solvabilité des ménages.

L'effet levier du PTZ+ est stable en 2013, mais demeure de fait moins facile à optimiser pour les ménages, dont les conditions de solvabilité se sont vues renforcées par les banques ces dernières années. Il en résulte également le ralentissement des acquisitions dans le neuf comme dans l'ancien. A noter que 2014 verra le retour d'un soutien à l'accession dans l'ancien, sous conditions de travaux, ce qui pourrait relancer les ventes de biens d'occasion. La remise en place du dispositif devrait intervenir à l'automne.

Chiffres clés

934 logements autorisés en 2013 dont

255 se situent en ZAC, soit **27%**.

566 logements commencés dont **110** se situent en ZAC, soit **19,4%**.

93 % de l'objectif global du PLH atteint en 2013

³ Les Echos du 24/04/2012

ENJEUX / MISE EN PERSPECTIVE 2014

➤ 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...) POUR QU'ILS RÉALISENT DES OPÉRATIONS DE QUALITÉ SUR LE TERRITOIRE ;
- 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

Chacun des axes est examiné au vu de leur mise en œuvre durant l'année 2014



➤ AXE 1

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

ACTION N°1 : l'action foncière comme préalable

Les objectifs

La question de la maîtrise du foncier n'est pas seulement liée à l'acquisition de réserves foncières, mais doit aussi orienter le droit du sol pour maîtriser davantage la programmation et la capacité à tenir les objectifs de mixité sociale avec un coût de foncier maîtrisé. Il s'agit alors de :

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

La CAPI a mis en œuvre un certain nombre d'actions au cours des dernières années, dont on peut rappeler :

- L'accompagnement à l'évolution des outils garant des questions foncières historiques : EPORA, SARA... avec la mise en place d'une direction de l'aménagement avec trois missions principales : prendre en charge la partie amont de l'aménagement opérationnel, assurer et piloter la conception et la mise en œuvre des opérations d'aménagement de compétence communautaire, contrôler l'action de la Société Publique Locale d'Aménagement.
- Le SCoT approuvé.
- La connexion à l'observatoire foncier départemental.
- La connaissance du marché immobilier et de ses évolutions grâce aux bilans annuels et aux outils d'observation.

L'engagement de l'action en 2013

SUITE DE L'ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS

Suite au travail d'identification et de priorisation des sites de gisements foncier de recyclage, réalisé en 2010 en partenariat avec l'EPORA (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), les actions visant à la reconversion de sites se poursuivent, à un rythme plutôt ralenti en 2013. En 2013, alors que l'opération de restructuration de Ruy-Montceau se poursuit (Boulangerie Thévenet), une nouvelle convention d'études et de veille foncière a été signée avec la commune de La Verpillière, pour convertir un ensemble disparate de friches, une ancienne carrière et des terrains agricoles autour de la gare. La convention concerne notamment l'acquisition des anciennes fonderies de l'Isère.



Celle-ci étant effectué, l'EPORA doit prendre à sa charge les travaux de démolitions et de dépollutions. Pour des raisons de sécurité, ceux-ci devraient être rapidement engagés.

Le site est voué à l'accueil d'une opération mixte comportant des logements et des locaux destinés à l'activité économique.

Entre 2010 et 2013, le service habitat a été associé aux projets de neuf communes : Chêze-neuve, Maubec, L'Isle d'Abeau, Nivolas-Ver-melle, Ruy-Montceau, Saint Alban de Roche, Sérézin de la Tour, La Verpillière et Villefontaine.



Exemple de Sérézin de la Tour : Ancienne usine

Historique

En 2010, la parcelle 635 de Sérézin de la Tour est identifiée comme prioritaire dans l'étude de gisement foncier de l'EPORA.

Cette friche industrielle, ancienne propriété de l'EPANI, a été rachetée par l'EPORA en 2011 dans le cadre d'une convention opérationnelle tripartite entre l'EPF, la commune et la CAPI.

Cette convention a donné suite à deux études de faisabilité quant à la programmation et à l'équilibre de l'opération.

Plusieurs éléments ont été définis avec notamment :

- la création de 18 à 25 logements individuels et collectifs ;
- la programmation de 8 logements locatifs sociaux.

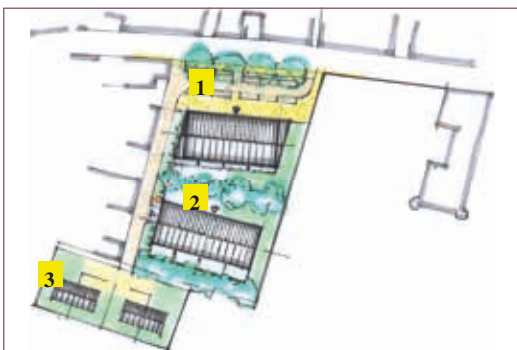
En 2012, la procédure de démolition et dépollution a démarré pour s'achever courant 2013.

L'ensemble du tènement a été requalifié courant 2013. Il est actuellement prêt à accueillir un programme de logements dont la construction sera confiée à un opérateur ou à un groupement d'opérateurs.

AXE 1



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 Ruy-Montceau : site de l'ancienne boulangerie Thévenet

Historique

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

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

- mixité fonctionnelle avec des logements (environ 25) et des commerces en rez-de-chaussée) ;
- mixité sociale 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 ;
- en fin d'année 2011, EPORA a acquis le site de la boulangerie Thévenet.

En 2012 : les négociations pour l'acquisition des terrains autour de la boulangerie restant à continué.

En 2013, la négociation n'ayant pas débouché, il faut lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique qui se fera en 2014.

La démolition et la dépollution de ces terrains démarreront pour fin 2014.

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

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

Dans le cadre de l'adhésion de notre territoire à l'OFPI, le Conseil Général de l'Isère a proposé à la CAPI un premier repérage des opportunités foncières à travailler à partir de l'exploitation de différentes bases de données appliquées et croisées avec les documents d'urbanisme. Cette identification de potentiels théorique a été partagée avec les communes dans l'idée d'une part de connaître les éventuels projets qui s'y développent et d'autre part, pour se préoccuper le cas échéant de leur mobilisation effective pour des projets d'habitat.

Chiffres clés

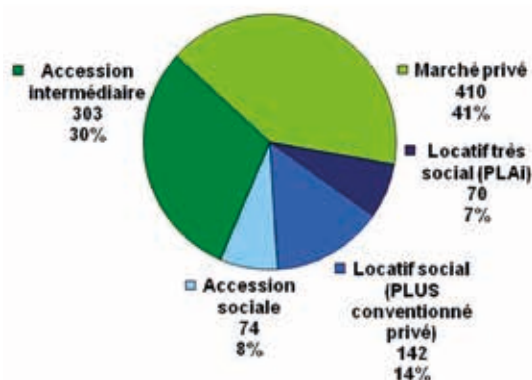
- 3 sites en cours d'études avec l'EPORA entre 2010 et 2013
- 2 sites en cours d'études sans intervention de l'EPORA
- 3 conventions opérationnelles entre 2010 et 2012 dont 2 toujours actives
- 1 convention de veille foncière à La Verpillière en 2013
- 9 sites identifiés entre 2010 et 2012

Mise en perspective pour 2014

Lors du bilan triennal, il a été noté que la problématique foncière avait plutôt bien progressé sur les trois dernières années, mettant à profit des évolutions de structures et s'appuyant sur un approfondissement des connaissances. Les éléments de bilan prospectif confirment la nécessité d'investir davantage encore cette préoccupation qui est fondamentale pour se projeter dans l'avenir et réussir à tenir le pari de la mixité urbaine et sociale. Cela pourrait passer par la **validation d'un véritable programme d'action foncière**, avec :

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

ACTION N°2a : les applications du principe de mixité « 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 32,90%⁴ sur l'ensemble du territoire CAPI, il existe de fortes disparités entre les communes avec notamment pour la vallée urbaine⁵, 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 PLAÍ*.

L'engagement de l'action en 2013

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, VEFA ou AA*) en locatif aidé répondant au référentiel développement durable pour les opérations de plus de 10 logements. En 2013, les subventions de la CAPI se sont élevées à 106 K€ au global, pour les logements sociaux familiaux produits en PLUS et PLAÍ.

La CAPI soutient également des projets de logements/hébergements destinés à des publics spécifiques. Dans ce cadre, la CAPI a participé à hauteur de 54 000 € à la résidence étudiante à Villefontaine, financée en PLS.

⁴ Source DDT 38 – SRU 2011 (données au 1/01/2011) - ⁵ Communes concernées : Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière - * : Mots ayant un renvoi au glossaire

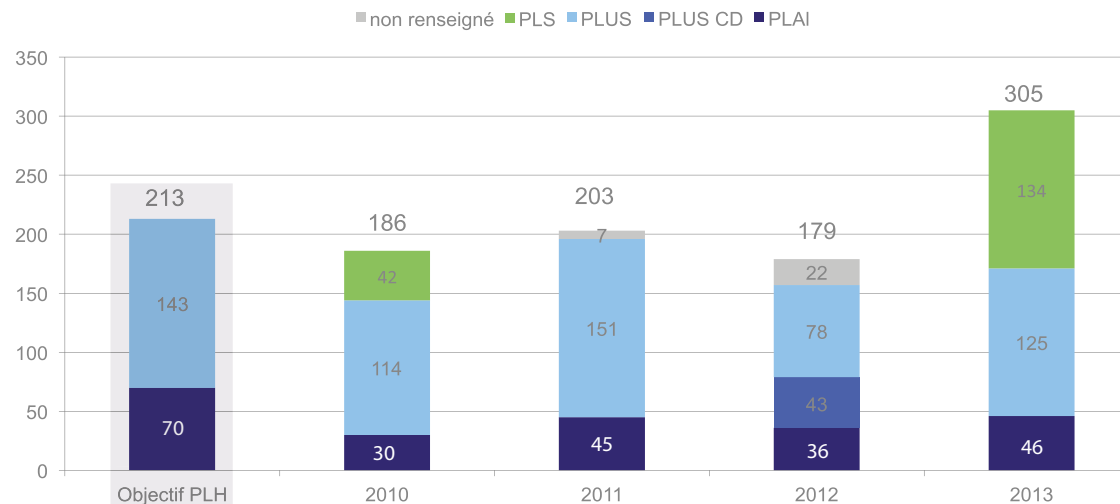


Pour mémoire, la participation financière de la CAPI, via les aides à la pierre (pour les PLUS et PLAI), est de 3 000 € par logement social pour l'année 2013.

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.

Les objectifs du PLH ne sont pas tenus pour le locatif social familial, mais une offre spécifique s'est développée en 2013.

Le résultat est de 178 logements familiaux contre 213 attendus en moyenne par an. 7 des 9 opérations concernées ont reçu le soutien financier de la CAPI, soit 147 de ces logements.



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

* Source : CAPI, suivi de la programmation

AXE 1

LES COMMUNES DE LA CAPI	NB DE LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS AU 1 ^{ER} TRIENNAL	NB DE LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS EN 2013	RAPPEL OBJECTIFS DU PLH (6 ANS)	TAUX D'AVANCEMENT
VILLE CENTRE	293	129	574	74%
L'ISLE D'ABEAU	99	0	130	76%
LA VERPILLIÈRE	54	0	85	64%
VILLEFONTAINE	22	145	110	152%
PÔLES URBAINS STRUCTURANTS	175	145	325	98%
SATOLAS-ET-BONCE	0	0	7	0%
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	2	0	6	33%
COMMUNES SOUS PEB	2	0	13	15%
DOMARIN	26		25	104%
FOUR	23		40	58%
MAUBEC	3		25	12%
MEYRIÉ	2		15	13%
NIVOLAS-VERMELLE	0		35	0%
RUJ-MONTCEAU	10	25	80	44%
SAINT ALBAN DE ROCHE	0		20	0%
SAINT-SAVIN	18		40	45%
VAULX-MILIEU	0	6	45	13%
BOURGS MIXTES	82	31	325	35%
BADINIÈRES	6		8	75%
CHÈZENEUVE	10		3	333%
CRACHIER	0		3	0%
ECLOSE	0		7	0%
LES EPARRES	0		7	0%
SÉRÉZIN DE LA TOUR	0		8	0%
COMMUNES RURALES AU DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	16	0	36	44%
TOTAL CAPI	568	305	1273	69%



On peut souligner que la production de logements familiaux en 2013 s'est légèrement tassée. Néanmoins, la création d'une résidence étudiante, financée en PLS permet d'afficher un bon résultat pour 2013, bien que non prévu aux objectifs du PLH. Ces logements spécifiquement dédiés aux étudiants complètent bien, dans le cas de Villefontaine largement dotée en logement social, la palette des publics pouvant accéder à un logement social.

La production de PLAI est en revanche positive en 2013 et s'approche de 27% contre 32% visés à l'origine.

En effet, l'objectif, toujours d'actualité au regard du profil des demandeurs, visait à mettre en marché des logements à bas loyers afin de répondre à ce besoin. L'Etat a pris en compte cet objectif dans ses financements. Le PLUS reste majoritaire dans la production : 73%

Le PLS a été cette année très présent du fait du financement de la résidence étudiante de Villefontaine. En dehors de cette résidence, seuls 7 logements ont été financés en PLS à Bourgoin-Jallieu (opération Rivoire).

LA RÉPARTITION TERRITORIALE DE LA PRODUCTION

Ce sont 10 opérations comprenant 205 logements sociaux sortis de terre sur le territoire. Cette année 2013 est marquée par une production concentrée dans 4 communes.

En effet, la ville centre dépasse cette année encore son objectif en création de logements sociaux, avec 129 nouveaux logements. La ville de Bourgoin-Jallieu a atteint 74% de son objectif des 6 années.

Avec l'opération spécifique de Villefontaine, le groupe des pôles urbains structurants, dépasse l'objectif initial du volume de logements sociaux. Toutefois, s'agissant de résidence spécifique, l'objectif ne peut être véritablement considéré comme atteint bien que ces logements seront décomptés au titre de la loi SRU.

Les bourgs mixtes maintiennent l'effort de production avec la création de 31 logements sociaux dont 25 se situent à Ruy-Monceau : l'année 2013 est très positive et cette production permet à la commune de rattraper de 10 points son objectif, qui est de 35% des objectifs fixés pour la fin du PLH.

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 a vu trois opérations aboutir en 2013, pour un total de 25 logements sociaux. D'autres tènements fonciers sont susceptibles d'être valorisés dans les années qui viennent, pour se rapprocher des objectifs retenus dans le PLH.

A noter qu'à compter de 2014, la commune de Saint-Savin sera également concernée par un engagement triennal en 2013

* : Mots ayant un renvoi au glossaire

AXE 1

Les communes sous PEB* n'ont pas d'opérations cette année, ni le groupe des communes rurales. Les volumes prévus dans le cadre du PLH étaient limités et correspondent à des opportunités opérationnelles relativement rares. Il faut aussi rappeler 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, B1)⁶.

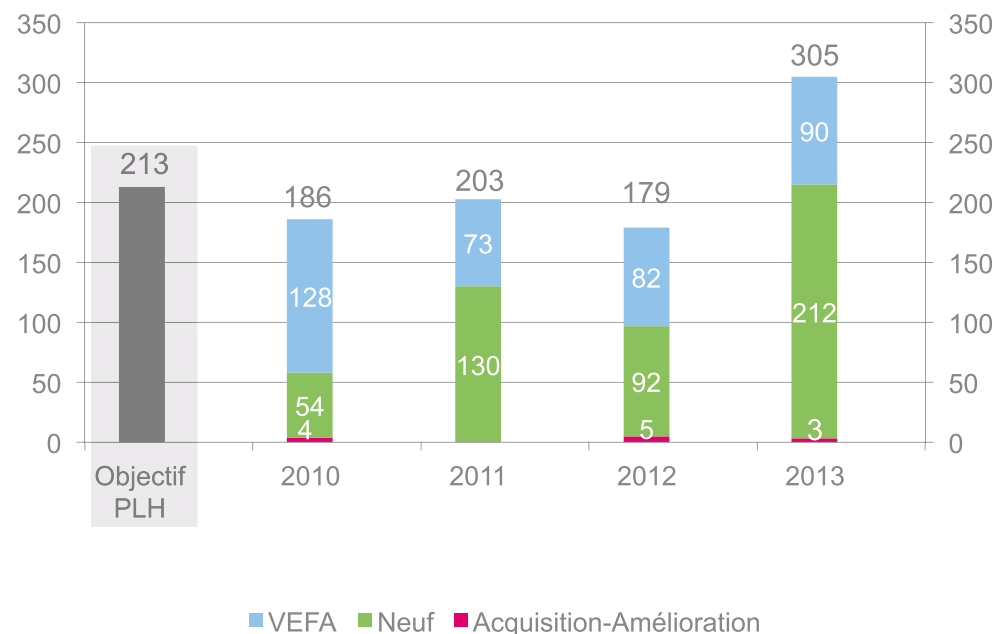
Au global, les efforts des communes en matière de production de logements sociaux sur le territoire conduisent à un taux d'avancement de 69% au bout de 4 années, synchronisé sur la durée du PLH.

LE MODE DE PRODUCTION DES LOCATIFS SOCIAUX

En 2013, du fait de l'opération étudiante de Villefontaine, la VEFA, vente en état futur d'achèvement, est moins représentée proportionnellement.

Quantitativement, le volume dépasse de celui de 2012 et représente 54% de la production de logement familial.

C'est la confirmation dans le temps de ce mode d'accès au foncier pour les bailleurs sociaux.



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

C'est aussi le résultat de la mise en œuvre des mesures en faveur de la mixité sociale dans la construction. Inscrites ou non dans les PLU,

les communes indiquent aux promoteurs leur souhait de diversifier l'offre et qu'ils intègrent ainsi une part de logements locatifs aidés.

* : Mots ayant un renvoi au glossaire - ⁶ Pour le territoire CAPI : 13 communes en zone B2 et 8 communes en zone C - * Source : CAPI, suivi de la programmation



	OBJECTIF PLH	FINANCÉ PAR CAPI 2013
PLUS	212	107
PLAI	70	40

ZOOM SUR LA PRODUCTION DES PLUS ET PLAI

L'objectif du PLH est de produire 70 PLAI /an afin de permettre aux ménages en difficulté d'accéder à un logement social, ce qui représente 33% de la production locative sociale. Pour l'année 2013, ce taux a atteint 27,4% et répond ainsi aux préconisations du PALDI* mais reste inférieur à l'objectif fixé par le PLH (soit 33%).

Il est toujours considéré comme un enjeu de réajuster l'offre nouvelle en PLAI et d'accroître en particulier 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.

Exemple d'une opération

Située dans la commune de Ruy-Montceau, ce projet de trois logements s'inscrit dans une programmation plus globale de 25 logements locatifs sociaux à Ruy-Montceau en 2013.

La commune de Ruy-Montceau a signé, avec l'opérateur SDH, un bail à réhabilitation à l'euro symbolique pour réaliser une opération d'acquisition amélioration sur son ancienne salière. La division en volume s'est réalisée sur la base de 3 logements de type 3 d'une surface utile de 87m² chacun. La réhabilitation du bâtiment se caractérise notamment par certains partis pris de réhabilitation comme l'utilisation de la laine de chanvre pour l'isolation extérieure.

Le terrain communal concédé a permis, sur sa partie nue et adjacente à la Salière, de réaliser une deuxième opération de 8 logements locatifs sociaux, dont 2 PLAI.

* : Mots ayant un renvoi au glossaire

AXE 1



Le volume de livraison a été plutôt bon en 2013, suite au rattrapage d'opérations retardées en 2012 notamment sur la ZAC de la Grive ou une autre située près de la gare à Bourgoin-Jallieu.

LA MISE EN PLACE D'UN RÉFÉRENTIEL DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le service habitat de la CAPI, avec l'appui de l'Ageden*, a produit un référentiel Développement Durable qui a été opérationnel en 2013.

* : Mots ayant un renvoi au glossaire

NOM DU PROJET	MAÎTRE D'OUVRAGE	COMMUNE	MONTAGE OPÉRATIONNEL	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX
19 RUE WALDECK ROUSSEAU	PLURALIS	BOURGOIN-JALLIEU	NEUF	12
BD SAINT-HUBERT	POSTE HABITAT	L'ISLE D'ABEAU	VEFA	21
ZAC PIERRE LOUVE	HMF	L'ISLE D'ABEAU	VEFA	23
LE HÉRON CENDRÉ - LA GRIVE	OPAC 38	BOURGOIN-JALLIEU	VEFA	48
LES JARDINS DE DELPHINE	SDH	SAINT-SAVIN	VEFA	10
ZAC VILLAGE 23 LOGEMENTS	OPAC 38	FOUR	NEUF	23
LE CARRÉ DE SOIE - RUE FAUCHIER	SDH	BOURGOIN-JALLIEU	VEFA	22
LA RÉGENCE	ERILIA	BOURGOIN-JALLIEU	NEUF	41
PIERRE LOUVE	IRA	L'ISLE D'ABEAU	VEFA	24
AVENANT LA RÉGENCE	ERILIA	BOURGOIN-JALLIEU	NEUF	2
TOTAL				226

LES LIVRAISONS 2013

Ce référentiel propose d'évaluer les nouvelles opérations de logements en abordant trois thématiques : la gestion de projet, les spécificités locales de l'agglomération et la qualité environnementale du bâtiment. Afin de bénéficier de la subvention de la CAPI

sur la production de logements sociaux, les opérateurs doivent répondre à ce référentiel, qui a une valeur de rappel des enjeux d'un développement urbain de qualité mais qui dans les faits n'est pas une contrainte supplémentaire.

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

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

- en produisant 25 logements par an, il faudrait que cela soit 100% de logements sociaux ;
- ou alors augmenter la production de logements (80 logements/an) et prévoir 50% de logements sociaux ... ce qui ne serait pas compatible avec le SCOT...

Chiffres clés

107 logements PLUS financés et **40** PLAI, soit **52%** de l'objectif pour 2013
27% de logements familiaux PLAI financés
10 programmes en locatif social financés en 2013.
Une dépense annuelle CAPI 2013 de **441 000 €**



Les perspectives pour 2014

- PARTICIPER, AUPRÈS DES COMMUNES, AUX NÉGOCIATIONS AVEC LES BAILLEURS ET LES OPÉRATEURS PRIVÉS POUR ORIENTER DAVANTAGE LA PRODUCTION AIDÉE.
- MODULER LE RÈGLEMENT D'INTERVENTION POUR ORIENTER DAVANTAGE LA PROGRAMMATION, NOTAMMENT LA PRODUCTION DE PETITS LOGEMENTS SOCIAUX EN PLAI.
- FAIRE LE LIEN AVEC LA FICHE ACTION N°3 (ARTICULATION HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE) : ÉTABLIR DES CAHIERS DES CHARGES D'OPÉRATION POUR MIEUX MAÎTRISER LA RÉPARTITION DES CHARGES FONCIÈRES DIFFÉRENCIÉES SELON LES PRODUITS ATTENDUS : **ALLER VERS UNE CHARTE D'ENGAGEMENTS AVEC LES PROMOTEURS ET BAILLEURS SOCIAUX.**
- RENFORCER LE SOUTIEN À RUY-MONTCEAU ET MAINTENANT SAINT-SAVIN, EN SITUATION DE RATTRAPAGE PAR RAPPORT À LA LOI SRU.

AXE 1



EN 2013 :

La CAPI a accordé des garanties d'emprunts pour **464** logements et un montant total de **7 732 297,20 €**

POUR L'ANNÉE 2013, LA CAPI A ACCORDÉ SA GARANTIE D'EMPRUNT POUR LES OPÉRATIONS SUIVANTES

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%.

En matière de réhabilitation, 341 logements

- l'immeuble « La Comète » de 118 logements à Villefontaine ;
- l'immeuble « Les Portiques » de 179 logements à Villefontaine ;

- l'immeuble « la Croix Blanche » de 44 logements à Villefontaine.

En matière de construction neuve (neuf, VEFA), 140 logements

A Bourgoin-Jallieu

- l'immeuble « site de la Folatière (ancien hôpital) » de 61 logements ;
- l'immeuble « la Maladière » de 34 logements ;
- l'immeuble « la Régence » de 2 logements .

A Domarin

- l'immeuble « L'Epallud » de 9 logements.

A L'Isle d'Abeau

- l'immeuble « Les Bords du Parc » de 12 logements.

En matière d'accession sociale, 5 logements

A Meyrié

- l'opération « Les Gaillards » de 5 logements.



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

Critères d'intervention de la CAPI en 2013 Subvention à l'accession sociale

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

Objectif de 74 logements financés par an

Les objectifs

SOUTENIR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Après la disparition du Pass foncier, les élus de la CAPI ont souhaité poursuivre le développement d'une accession à prix maîtrisés et sécurisés en faveur des ménages modestes.

L'année 2013 s'inscrit dans la continuité du dispositif mis en place, relayé par les opérateurs sociaux et leurs filiales et l'ADIL 38*.



* : Mots ayant un renvoi au glossaire

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.

ZOOM SUR LE PROFIL DES DEMANDEURS RENSEIGNÉS PAR L'ADIL

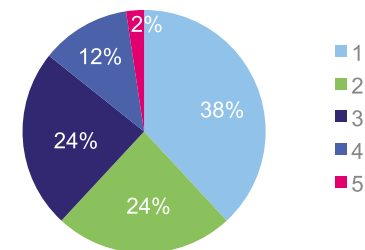
L'ADIL 38 est un relais d'information auprès des usagers, qui assure aussi une mission de conseil, d'information, de communication sur la politique en matière d'accession sociale menée par l'agglomération.

Depuis 2011, 44 demandes connues ont été examinées par l'ADIL, dont 27 en 2013, sur six programmes (104 logements). 33 demandes ont reçu un avis favorable.

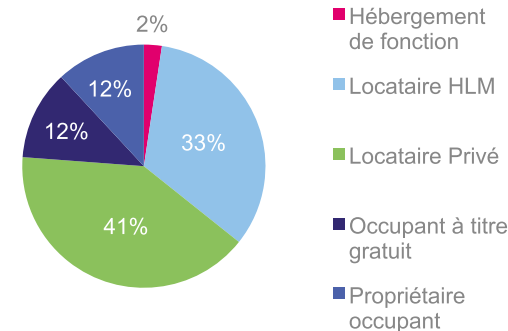
On constate dans le temps une meilleure adéquation entre la commercialisation et les avis de l'ADIL.

• Le profil majoritaire : les petits ménages, plutôt jeunes et primo-accédant

La famille constituée n'est en effet pas majoritaire ceux qui se sont informés auprès de l'ADIL, c'est au contraire les ménages dit isolés puis pour moitié les petits ménages constitués de 2 à 3 personnes : c'est vraiment l'entrée du parcours vers l'accession. Le profil majoritaire n'est donc pas le profil souvent attendu/imaginé pour ce type de produit.

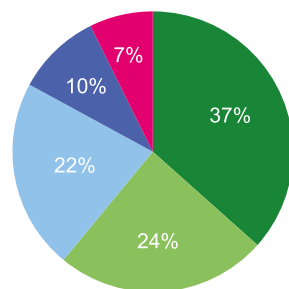


TAILLE DES MÉNAGES



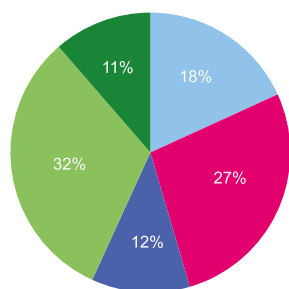
STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE DES DEMANDEURS

AXE 1



■ 20 à 30 ans ■ 31 à 40 ans ■ 41 à 50 ans
■ 51 à 60 ans ■ >60 ans

AGE DES DEMANDEURS



■ Non actif ■ Agglomération Lyonnaise
■ Reste Nord Isère ■ CAPI ■ Même commune

LIEU DE TRAVAIL DES DEMANDEURS/COMMUNE DE L'OPÉRATION

En termes d'âge, les 2/3 ont moins de 40 ans, profil type du primo-accédant. On note par différence que le tiers restant est composé de ménages plus âgés, en évolution de parcours ou à la recherche d'un logement adapté à leur stade de vie.

On constate en effet que 12% sont déjà propriétaire occupant. Mais l'essentiel des candidats à l'accession sont locataires, davantage dans le parc privé que dans le parc social.

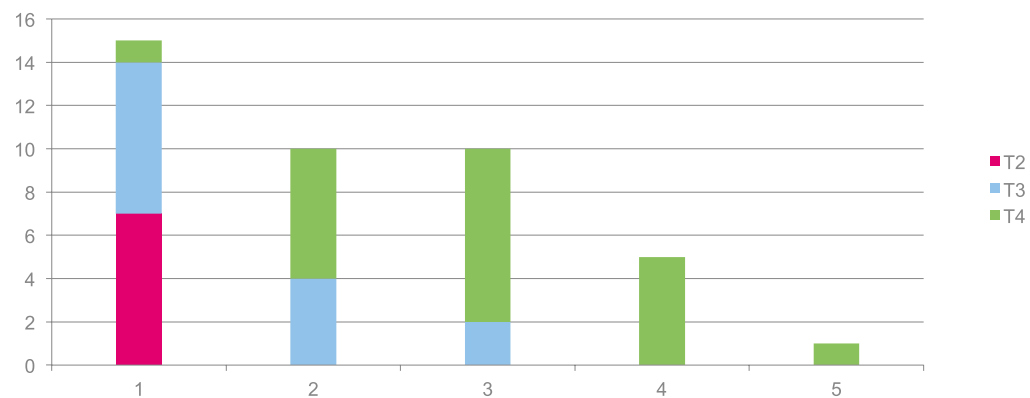
• Stratégie résidentielle des demandeurs

La majorité des candidats semblent rechercher une proximité de leur lieu de vie et de leur lieu d'emploi. On notera cependant que 32% travaillent sur l'agglomération lyonnaise, et s'approprient donc à effectuer des trajets domicile-travail significatifs, même si les conditions de desserte du territoire, notamment en transports collectifs, sont relativement efficaces.

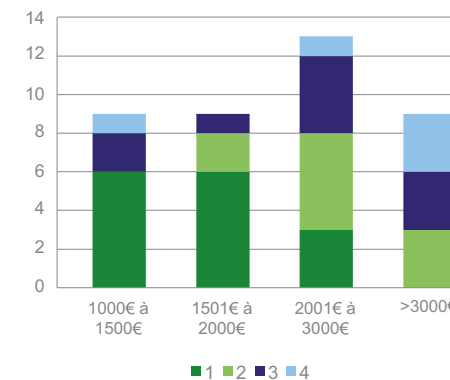
La taille du logement recherché est généralement supérieure aux stricts besoins du ménage, sauf pour les grands ménages. C'est une distorsion relative qui fait de la surface un critère de confort supplémentaire du logement. Nonobstant la question du prix, petits ménages n'induit pas systématiquement petit logement.

• L'engagement financier des candidats à l'accession

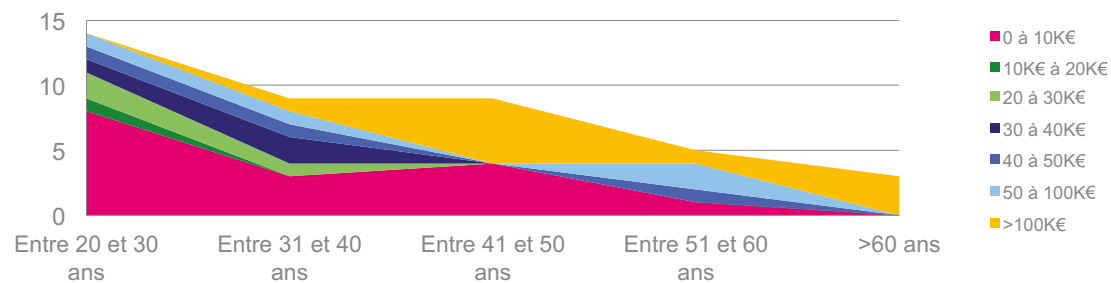
52% des acquéreurs ont des revenus inférieurs à 2 SMIC : on est bien dans le champ de l'accession sociale. Les revenus augmentent toutefois avec la taille de la famille. L'apport personnel constitue de nouveau un sésame incontournable pour le financement des ménages. Parmi les candidats à l'accession, les situations sont extrêmement variables, pouvant aller de 0 € à plus de 200 k€ pour les avis favorables de l'ADIL (10 ménages/32 plafonds >100 k€). Mais 16 ménages sur 44 ont moins de 10 k€ d'apport et la fourchette d'apport entre 10 k€ et 20 k€ est quasi inexistante. C'est une difficulté majeure à l'heure actuelle pour solvabiliser les ménages candidats à l'accession. On note aussi que les durées de prêt s'allongent tout en restant encore assez courtes (22,3 ans).



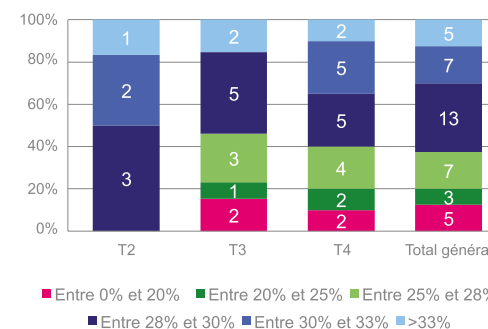
TAILLE DES MÉNAGES



REVENUS DES MÉNAGES DEMANDEURS SELON LEUR TAILLE



APPORTS PERSONNELS DES MÉNAGES (HORS PTZ)



TAUX D'EFFORT DES DEMANDEURS APRÈS APL

Chiffres clés

54 logements soutenus par la CAPI en PSLA

Une dépense annuelle de **108 000 €**

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



Exemple d'une opération : le Vill'art

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la convention ANRU en 2010 dans le quartier Saint-Bonnet à Villefontaine. Situé en face du cinéma Félini, il viendra structurer l'entrée du centre-ville de la commune. Le programme prévoit la création d'un rez-de-chaussée commercial et tertiaire par CFA RHÔNE-ALPES et la construction de 54 logements en accession sociale sécurisée aux étages supérieurs par RHÔNE SAONE HABITAT.

Ces 54 logements se composent de 7 T2, 33 T3 et 14 T4. Ils bénéficient d'un prix de vente maîtrisé, notamment grâce à une TVA réduite de 5.5%. Concernant la première tranche commerciale, alors que les prix de vente respectaient les plafonds du dispositif de la CAPI, Rhône Saône Habitat a décidé de revoir sa grille des prix à la baisse (-5%) afin de s'adapter au contexte immobilier actuel. En déduction de ce prix de vente, la CAPI et le Conseil Général de l'Isère apporteront une aide complémentaire à destination des 54 ménages accédant de l'ordre 22 000 € chacun. Les ménages bénéficieront par ailleurs d'une garantie de rachat, du prix de revente et de relogement.

L'ENGAGEMENT DE L'ACTION EN 2013

Une seule opération relève des critères de la CAPI en 2013, pour 54 logements : opération Vill'Art.

Elle se situe à Villefontaine, dans le cadre de l'ANRU. L'intérêt de cette opération de diversification de l'offre sur le quartier Saint-Bonnet est fort. Pourtant, l'opérateur doit faire face à une dynamique immobilière locale peu favorable, dans un quartier à l'image encore peu attractive, tout en proposant une forme urbaine qui doit être associée à des prix bas pour concurrencer la maison individuelle. Bien que la commercialisation soit plutôt meilleure que pour les autres opérations du territoire, celle-ci reste lente. La subvention de la CAPI s'élève à 108 000 €.

LE PTZ EN 2013'

Les données du PTZ 2013 ne sont pas encore accessibles. Toutefois, alors qu'en 2012 la CAPI avait bien résisté au contexte national et départemental en baisse, nous pouvons nous attendre à un effet de rattrapage en 2013. La baisse du nombre de PTZ sur le territoire serait supérieure à la baisse iséroise.

Mise en perspective pour 2014

Compte tenu des prix du marché libre offerts localement, le positionnement d'une accession sécurisée est délicat et le rapprochement offre demande quasiment impossible. L'accession intermédiaire se fait mais sur des produits de revente, devenus plus abordables. De plus, le retour d'un soutien d'un PTZ dans l'ancien, sous conditions de travaux, pourrait redonner aux ménages des perspectives mieux adaptées à leurs capacités financières. Par ailleurs, la CAPI maintiendra son dispositif de soutien aux opérations en accession sociale, (PSLA...). Deux opérations sont prévues : une à Champfleuri (18 logements par Dauphilogis), à Bourgoin-Jallieu et une autre à Vaulx-Milieu (SEMCODA)

► 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



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

Les objectifs

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

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

- produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH sans consommation de foncier excessive ;
- s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité, travailler à la qualité du bâti pour limiter le niveau des charges des futurs locataires ;
- Favoriser la prise en compte des problématiques de consommation énergétique des bâtiments dans les projets de développement de la CAPI.

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

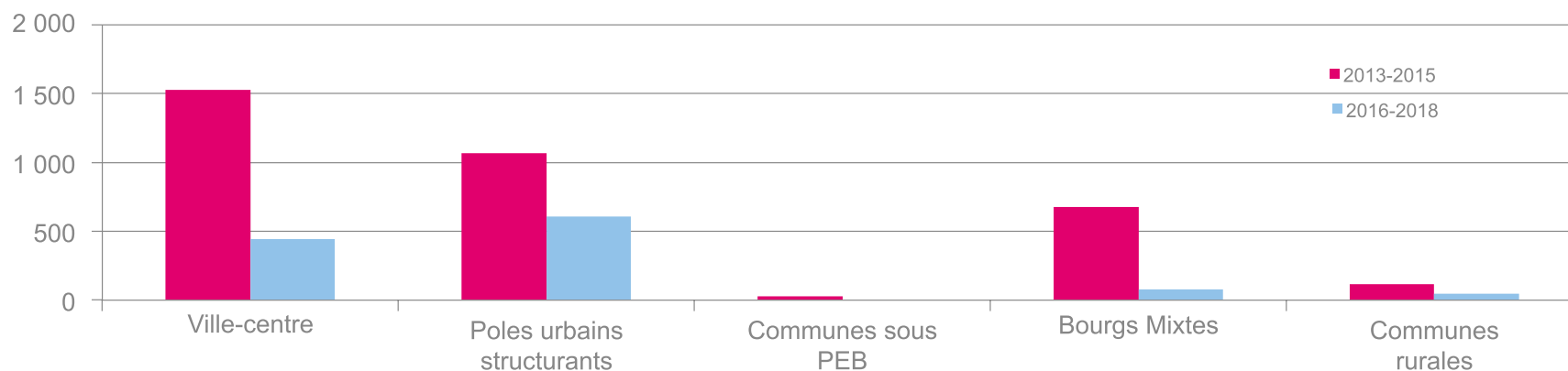
L'engagement de l'action en 2013

MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DURABLE (PAD)

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

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

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



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

DES PROJETS CONSÉQUENTS POUR LE DEUXIÈME TRIENNAL

En 2013, le service habitat n'a pas renouvelé l'organisation des ateliers thématiques auprès des communes, sur les questions de densité et de formes urbaines.

En revanche, l'établissement du bilan triennal a été l'occasion de rencontrer les communes par profil et d'échanger sur les perspectives et leurs difficultés dans la mise en œuvre de leurs projets logements.

Cette quatrième année du PLH a permis à nouveau de recenser les projets logements par commune connus sur le court, le moyen et long terme. Les échéances électorales en vue ont rendu parfois l'exercice plus difficile. 119 projets d'habitat sont recensés pour le triennal 2013-2015, pour environ.

3 500 logements à venir sur la deuxième phase d'engagement du PLH. 27% des projets correspondent à du logement aidé. On note que les intentions sont plus conséquentes dans les communes urbaines de la

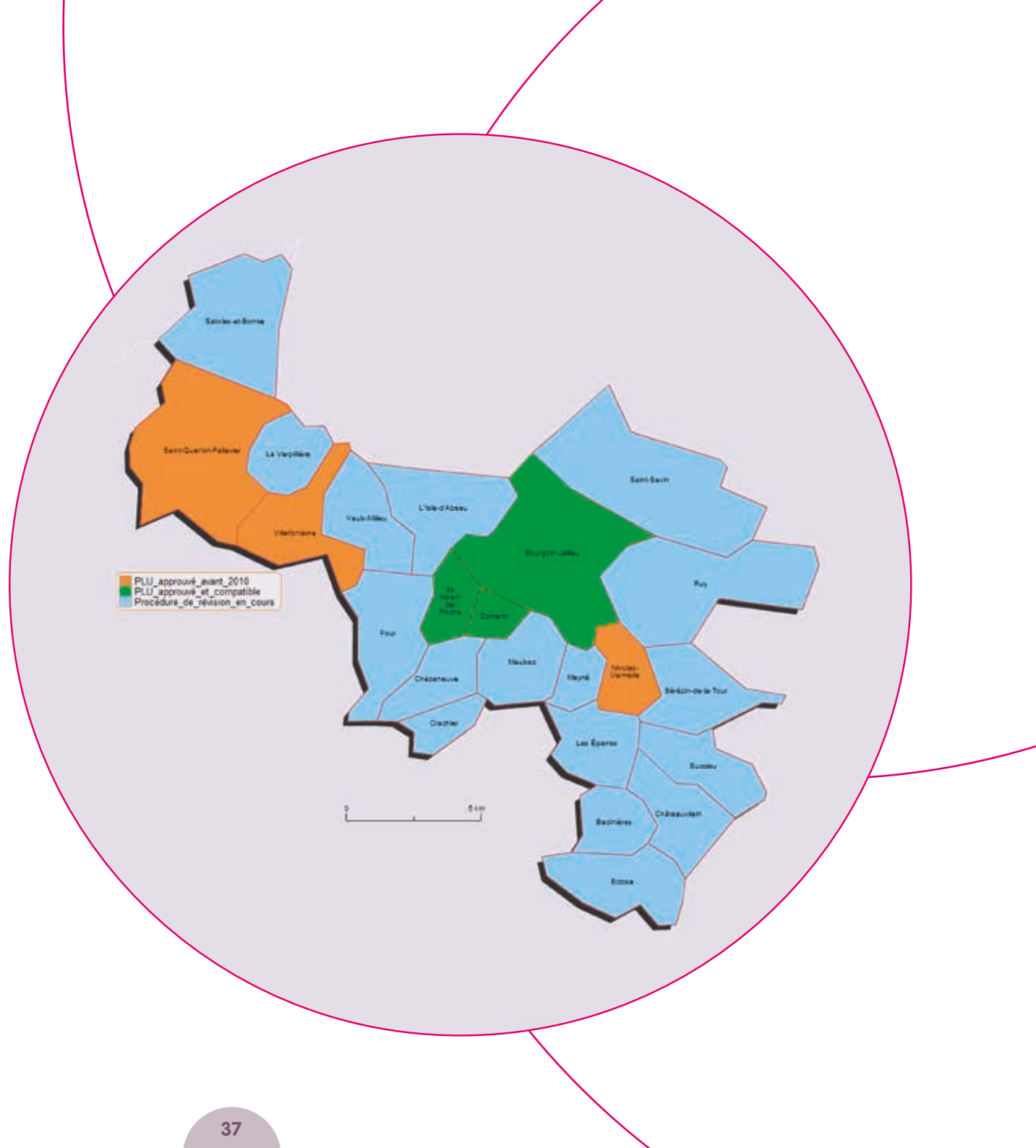
CAPL, la promotion immobilière et les opérations d'ensemble favorisant une meilleure visibilité du développement de l'offre. Dans les communes rurales, le développement se réalise soit sous la forme du diffus et il reste difficile dans ces communes d'avoir une véritable idée du rythme de la construction effective. Dans les bourgs structurants, il faut souligner la difficulté à engager des projets d'ensemble. En effet, les opportunités sont plutôt rares et la taille réduite des programmes limite sans doute l'intérêt des aménageurs.

Mise en perspective pour 2014

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

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

➤ APRÈS LE RENOUVELLEMENT DES ÉQUIPES POLITIQUES DES COMMUNES SUITE AUX MUNICIPALES DE MARS 2014, IL SERAIT OPPORTUN DE REPRENDRE L'ORGANISATION D'ATELIERS THÉMATIQUES ANNUELS AUPRÈS DES EXPERTS ET DES ÉLUS SUR CES QUESTIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'AGGLOMÉRATION





➤ **AXE 2**

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

ACTION N°4 : L'intervention sur le parc privé ancien. Lancement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat : Cap Renov'Habitat

Les objectifs

L'objectif général est que le parc privé ancien puisse également jouer son rôle de vecteur social sur le territoire, en complémentarité avec le parc locatif social. Après la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux sur le territoire de la CAPI » 2011-2012, la communauté d'agglomération a contractualisé avec l'ANAH la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. C'est ainsi une nouvelle étape, plus ambitieuse, qui a démarré en 2013.

UN CADRE NATIONAL PORTEUR

Au niveau national, la réforme du régime des aides de l'ANAH et du programme Habiter mieux, adoptée en juin 2013, a permis de

découpler ses financements. L'instruction du 4 juin 2013 a notamment réévalué les seuils des plafonds de ressources des propriétaires occupants modestes et très modestes⁸, précédemment analysé comme une limite du PIG, mais a également ouvert le financement des travaux de rénovation thermique aux propriétaires bailleurs. Concernant les propriétaires occupants, le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013, relatif au règlement des aides du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), a notamment permis de rehausser le montant de la prime Aide de Solidarité Ecologique (ASE). Passant de 1 600 € à 3 000 € (complétée d'une bonification de 500 € avec la participation de la collectivité locale dans le cadre d'un protocole), soit 3 500 € pour les propriétaires occupants de la CAPI, la prime ASE permet le soutien de

100 ménages sur 3 ans. Ce même décret (n° 2013-610) a donné aux propriétaires bailleurs l'accès au FART, toujours sous la forme d'une prime ASE. C'est dans ce cadre plus sécurisant et plus incitatif que l'OPAH de la CAPI a démarré opérationnellement le 1^{er} septembre 2013.

> Auparavant : une étude pré-opérationnelle (2010/2011) qui a permis d'affiner l'analyse du parc ancien privé et le PIG de « Lutte contre la précarité énergétique » (2011/2012) : premier dispositif orienté vers les propriétaires occupants pour la rénovation thermique.

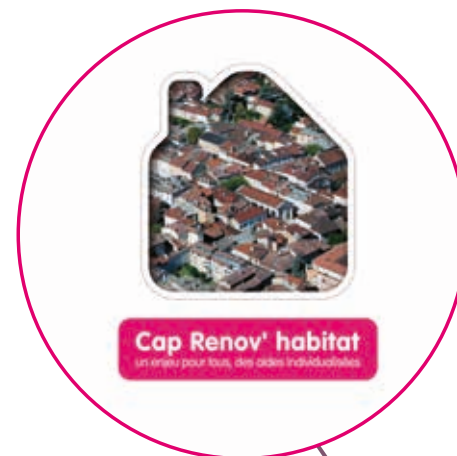
⁸ Pour les propriétaires occupants, deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH pour le financement de travaux. Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources : ménages aux ressources « très modestes » et ménages aux ressources « modestes ». La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé.

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la CAPI, rebaptisée « Cap Renov'Habitat », concerne les 23 communes de la CAPI. Elle a démarré le 1^{er} septembre 2013 pour 3 ans.

L'objectif est d'améliorer le parc de logements privés anciens sur le territoire et d'aider les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires, qui souhaitent engager des travaux de rénovation.

CAPI, ANAH, Etat, CG38, Région Rhône-Alpes..., apportent des aides financières aux propriétaires selon certaines conditions. Les enjeux prioritaires sont d'améliorer les conditions de logements des ménages et de favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le parc privé ancien.



5 OBJECTIFS MAJEURS

- **Lutter contre l'habitat indigne et insalubre** : cet axe d'intervention prend en compte les logements insalubres, dont l'état entraîne des risques pour la santé des occupants et des voisins.
- **Améliorer la performance énergétique des logements** : ce volet permet d'engager les aides du programme national « Habiter Mieux » sur le périmètre de l'OPAH, en complément d'autres aides publiques. Cet objectif s'inscrit dans la continuité du PIG de lutte contre la précarité énergétique.
- **Adapter les logements à la perte d'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap** : il s'agit pour cette thématique de faciliter le maintien à domicile de personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap par la réalisation de travaux adaptés.
- **Développer une offre de logements locatifs à loyer encadré** : la CAPI souhaite apporter de meilleures conditions d'habitat aux ménages locataires, notamment en créant une offre locative sociale à loyers conventionnés sociaux et très sociaux à travers les projets subventionnés avec l'OPAH.
- **Résorber la vacance des logements avec la remise sur le marché de logements vacants dégradés voire très dégradés** et ainsi de créer une offre complémentaire.



OBJECTIFS QUANTITATIFS

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS LA CAPI SUBVENTIONNE LA RÉHABILITATION DE 157 LOGEMENTS (SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES)	PROPRIÉTAIRES BAILLEURS LA CAPI SUBVENTIONNE LA RÉHABILITATION DE 71 LOGEMENTS LOCATIFS, SOUS CONDITION D'UN CONVENTIONNEMENT SOCIAL OU TRÈS SOCIAL
LE VOLET « ÉNERGÉTIQUE » (86 LOGEMENTS) • Une aide aux travaux de 500 € / ménage • Condition : avoir un gain énergétique de 25%	LOGEMENTS INSALUBRES ET TRÈS DÉGRADÉS (35 LOGEMENTS) • Une aide aux travaux de 3 000 € / ménage • Condition : logement déclaré insalubre ou très dégradé, selon les critères Anah ou un arrêté préfectoral d'insalubrité
LE VOLET « INSALUBRITÉ / DÉGRADATION » (21 LOGEMENTS) • Une aide aux travaux de 2 000 € / ménage • Condition : logement déclaré insalubre ou très dégradé, selon les critères Anah (grilles d'insalubrité ou de dégradation)	LOGEMENTS MOYENNEMENT DÉGRADÉ OU AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE (12 LOGEMENTS) • Une aide aux travaux de 3 000 € / ménage • Conditions : selon la grille de dégradation de l'Anah ou un gain énergétique d'au moins 35%
LE VOLET « AUTONOMIE » (50 LOGEMENTS) • Une aide aux travaux de 2 000 € / ménage • Condition : présentation de justificatifs GIR ou invalidité	TRANSFORMATIONS D'USAGE (2 LOGEMENTS) • Une aide de 3 000 € / ménage
	CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX (22 LOGEMENTS) • Une aide au conventionnement de 2 000 € / ménage

Ce dispositif vise 374 logements, répartis comme suit :

- 233 logements de propriétaires occupants
- 141 logements de propriétaires bailleurs

LES MISSIONS DE L'OPÉRATEUR EN CHARGE DU SUIVI-ANIMATION

La CAPI a mandaté le bureau d'études Urbanis pour la mise en œuvre opérationnelle du dispositif à compter du 1^{er} septembre 2013. Son rôle consiste à conseiller, orienter et accompagner les ménages éligibles au dispositif : prendre connaissance du projet, visite sur place, information sur les possibilités de financement et de cadrage juridique du projet, approche technique et financière du projet.

Cette mission de conseil et d'assistance auprès des propriétaires est gratuite pour les ménages puisque le coût financier de ce suivi-animation est pris en charge par l'agglomération.

MISE EN PLACE DE PERMANENCES TERRITORIALISÉES POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DES HABITANTS

Ces permanences permettent un contact personnalisé avec les propriétaires intéressés (notamment les propriétaires occupants qui préfèrent parfois parler directement et physiquement à un conseiller plutôt que d'échanger par téléphone ou par des courriers), ainsi que le suivi administratif des dossiers des propriétaires qui préféreraient se déplacer plutôt que de poster leurs documents.

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ ET ENGAGEMENTS FINANCIERS

Conditions générales pour être éligible au dispositif

- le bâti doit avoir plus de 15 ans ;
- les travaux ne doivent pas commencer avant d'avoir l'autorisation de tous les financeurs ;
- les travaux doivent être réalisés (pose et four-niture) par des entreprises ;
- les subventions varient selon le type de travaux.

Cibles et conditions d'éligibilité

Propriétaires occupants aux revenus modestes :

- les ressources du ménage ne doivent pas dépasser un certain plafond (critères ANAH) ;
- le logement doit être occupé durant 6 ans après la fin des travaux.

Propriétaires bailleurs (sans condition de ressources) :

- le loyer mensuel (hors charges) du logement locatif ne doit pas dépasser un certain plafond (conventionnement ANAH) ;
- le logement doit être loué à titre de résidence principale, au minimum, durant 9 ans.

Subventions mobilisées pour l'aide aux ménages

- CAPI : 383 000 € sur 3 ans ;
- ANAH : 2 770 000 € sur 3 ans ;
- ETAT : 161 000 € pour l'année 1 (redéterminé chaque année) ;
- des aides complémentaires du Conseil Général, de la Région Rhône-Alpes, ...

COMMUNE	FRÉQUENCE PAR MOIS	ADRESSE
BOURGOIN-JALLIEU	2 ^{ème} et 4 ^{ème} jeudis / 12h à 14h	Espace Jeune 20 pl. Charlie Chaplin
LA VERPILLIÈRE	1 ^{er} et 3 ^{ème} mardis / 13h30 à 15h30	Centre social av du Général de Gaulle
NIVOLAS-VERMELLE	1 ^{er} mardi / 16h à 18h	Mairie de Nivolos-Vermelle 231, rue de l'Hôtel de Ville
CHÈZENEUVE	3 ^{ème} mardi / 16h15 à 18h	Mairie de Chèzeneuve 30 ch. de Chavagnant

UN IMPORTANT TRAVAIL PRÉALABLE DE COMMUNICATION

Le repérage des ménages

Le repérage des ménages est une des clés de réussite du dispositif. C'est pourquoi, la CAPI a souhaité organiser un cadre partenarial avec les communes, par la mise en place de référents OPAH.

La mise en place de « référents OPAH »

L'agglomération a souhaité s'appuyer sur les communes, identifiées comme relais d'information de proximité auprès des habitants. C'est dans ce cadre, qu'il a été proposé à chaque commune de désigner une personne référente, un élu pour les petites communes et un élu accompagné d'un technicien pour les communes urbaines.

En parallèle, le démarrage de l'OPAH nécessite de mener une communication conséquente auprès de l'ensemble des acteurs de terrains, qui sont également des relais d'information auprès des propriétaires. C'est pourquoi, l'agglomération a fait le choix d'organiser quatre réunions de présentation au 1^{er} trimestre du démarrage de l'OPAH :

- une première en octobre à destination des communes ;
- deux en décembre dont une à destination des travailleurs sociaux. 15 personnes ont répondu présentes. Associations et établissement public à vocation sociale faisaient partis des présents : CCAS, CAF, Centre médicaux sociaux, CAP Familles, ADPA Nord-Isère, Maison du Conseil Général, Habitat et Humanisme, l'association SEVE ;
- et la dernière auprès des professionnels du bâtiment. Pour cette réunion, la CAPI s'est mise en partenariat avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Fédération du Bâtiment des Travaux Publics de l'Isère permettant la diffusion de l'invitation à tous les artisans présents sur le territoire CAPI. Étaient également invités et présents pour certains, l'ADEME, l'AGEDEN, agences immobilières, architectes et notaires.

Les moyens de communication ont été conséquents avec des communiqués de presse pour le démarrage de l'OPAH, réunions d'information, la création de supports de communication : la plaquette + affiche Cap Rénov'Habitat sorties en novembre (tout public), la réalisation d'un guide OPAH diffusé en mars (destiné aux maires, élus, techniciens, partenaires), la publication d'articles par le biais de la presse locale

(dauphiné libéré...) et via les bulletins municipaux des communes. Les outils technologiques tels que les sites internet et les panneaux lumineux ont contribué également à communiquer sur cette opération.

Les plaquettes (3 500 exemplaires) et les affiches (50 exemplaires) ont été distribuées dans chaque mairie et CCAS. La CAPI a déjà renouvelé son stock de plaquettes qui seront diffusées par l'intermédiaire des référents OPAH. De même que la communication auprès des partenaires est renouvelée chaque année avec de nouvelles réunions d'informations. En 2014 particulièrement auprès des nouveaux élus communautaires et municipaux lors d'une commission Habitat et en proposant le guide OPAH.



Premiers résultats

Du 01 septembre au 31 décembre 2013, l'OPAH recensait :

- 215 contacts dont 189 propriétaires occupants, 18 propriétaires bailleurs et 6 locataires répartis sur toutes les communes avec une majorité de contacts pour les communes de : Bourgoin-Jallieu, Ruy-Montceau, Saint-Quentin-Fallavier et Villefontaine.
- 76 visites de l'opérateur et un potentiel de 25 projets à court terme.
- 5 dossiers engagés (PO et travaux d'économies d'énergie avec subvention FART), dont 2 dossiers déposés auprès des services de la CAPI pour une demande d'engagement de subvention (c'est à dire dossier accordé par l'ANAH), la CAPI engage la somme avant les travaux et octroie la subvention après travaux.

Mise en perspective pour 2014

➤ ACTUELLEMENT (MAI 2014), LA COMMUNICATION ET LES RELAIS D'INFORMATIONS FONCTIONNENT BIEN, L'OPAH CONNAIT UN BON DÉMARRAGE AVEC DES RÉSULTATS ENCOURAGEANTS, NOTAMMENT SUR LA THÉMATIQUE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE AVEC PRIME ASE. LE DISPOSITIF S'EST BIEN INTÉGRÉ AU TERRITOIRE CAPI AVEC DES CONTACTS PROVENANT DE TOUTES LES COMMUNES.



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

Les objectifs

La CAPI poursuit son action de soutenir 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 2013 ;

- le Niveau de consommation énergétique prévisionnel devra correspondre à une amélioration de deux classes du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), avec un minimum de niveau de consommation fixé entre 151 et 230 kWh/m²/an ce qui correspond à la classe D du DPE.

L'engagement de l'action en 2013

L'ANALYSE

Suite à l'appel à projet, l'agglomération a financé deux opérations de réhabilitation en 2013, à hauteur de 50 000 € chacune :

- A Villefontaine, immeuble La Frenaie, 121 logements, construits en 1983, appartenant à Immobilière Rhône-Alpes (IRA).
- A Bourgoin-Jallieu, les immeubles Charpentier Rameau, comportant 50 logements, construits en 1964, appartenant à l'OPAC 38. Le bailleur a prévu une réhabilitation thermique et des travaux de mise en sécurité :

Au total, c'est bien 171 logements qui ont été réhabilités pour un montant de travaux supérieurs à 4,2 millions d'euros, soit 24 700 €/logement. L'économie d'énergie sera estimée à plus de 1.7 million de kWh/m²/an, soit 60% d'économie d'énergie.





Exemple d'une opération : La Frenais à Villefontaine

Cette opération est engagée dans le cadre de la convention ANRU de Villefontaine signée le 11 septembre 2009. L'enveloppe budgétaire initiale, identifiée dans la maquette ANRU pour la requalification du bâti, prévoyait une mise à niveau de l'ensemble immobilier, en traitant les principaux désordres du bâti (infiltrations en façades au niveau des menuiseries extérieures, infiltrations en toitures-terrasses). Néanmoins, cette enveloppe initiale ne permettait pas d'envisager un programme de travaux plus ambitieux, projetant des performances énergétiques élevées.

Au regard de ce contexte et afin de garantir la pérennité du bâti et l'attractivité du programme, Immobilière Rhône-Alpes projette finalement une réhabilitation thermique significative, à un coût d'opération beaucoup plus élevé que celui indiqué dans la maquette de la convention ANRU. Compte-tenu de la contrainte du choix énergétique électrique au sein de l'ex ville nouvelle, peu desservie en réseau de gaz naturel, l'opérateur, dépendant de l'énergie électrique a pris le parti de mettre l'accent sur la sobriété du bâtiment sous la forme d'un bouquet de travaux indissociables, avec un objectif de consommation énergétique inférieure à 180 kWh/m²shonRT/an. Il s'agirait d'un projet pilote au sein de l'ex-ville nouvelle qui pourrait orienter les opérations de réhabilitation à venir sur ce territoire.

En 2013, la CAPI soutient financièrement le projet à hauteur de 50 000 € dans le cadre de l'appel à projet réhabilitation en sus de 50 000 € issue de la redistribution du Fonds de péréquation inter-communal. Cette opération de réhabilitation concerne 122 logements pour un montant d'opération évalué à plus de 2,2 millions d'euros.

Mise en perspective pour 2014

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



> AXE 3

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



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

Chiffres clés

Sur les **215** contacts établis en 2013, 24 concernaient des besoins d'adaptation du logement (essentiellement des mises aux normes d'accessibilité des équipements sanitaires) pour des personnes âgées. Pour l'année 2013 et avant le démarrage de l'OPAH, **74** demandes de subvention pour « adaptation du logement au vieillissement » ont été notifiées par l'ANAH sur le territoire.

Les objectifs

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2010 avait 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 :

- 1►** L'adaptation du logement au vieillissement.
- 2►** L'adaptation du logement au handicap.
- 3►** L'adaptation du parc privé pour accueillir des personnes isolées aux ressources modestes.

L'engagement de l'action en 2013

Les permanences tenues par Urbanis, l'opérateur désigné pour assurer l'animation de l'OPAH, montre que le besoin d'adaptation est toujours bien présent.

Les principes de fonctionnement de DIGI

La personne accueillante s'engage à la gratuité du logement, en contrepartie l'étudiant, le jeune participe aux fluides (eaux, gaz, électricité) à hauteur de 50 €/mois et s'engage à rendre de petits services et à tenir compagnie à la personne âgée (sans se substituer aux services d'aide à la personne à domicile).

Peuvent entrer dans le dispositif les personnes accueillantes propriétaires ou locataires, même les personnes occupant le parc social moyennant l'accord du bailleur.

L'adhésion à l'association n'est pas limitée aux personnes seules, les couples peuvent aussi être des accueillants ;

Les « services » rendus par le jeune peuvent être d'ordre matériel (bricolage, petites courses, accompagnement à l'extérieur...) mais surtout d'ordre convivial (tenir compagnie à la personne âgée, regarder la télévision à ses côtés, partager son repas, être une présence sécurisante...

SOUTIEN DE LA CAPI À L'ASSOCIATION DIGI

Cette association a été créée en 2005, d'abord dans l'Agglomération Grenobloise. Elle a pour vocation de mettre en relation des personnes âgées en situation d'accueillir un jeune à la recherche d'une solution logement. La finalité de DIGI (Domicile Inter Générations Isérois) est l'échange solidaire entre deux générations autour d'un dispositif de domicile partagé entre une personne âgée et un(e) étudiant(e). L'association DIGI n'est pas une agence immobilière mais un « médiateur » : outre la mise en relation, l'association offre un cadre contractuel et sécurisé des échanges et offre la possibilité pour les deux parties d'avoir, durant toute l'année universitaire, un correspondant attentif à solutionner les petits différends inhérents à toute cohabitation.



Mise en perspective pour 2014

Les besoins identifiés sur le territoire pour adapter des logements pour les personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile pourront être confortés par l'OPAH à destination des propriétaires occupants sociaux ou très sociaux.

Pour le parc public, l'adaptation au cas par cas en fonction de la situation de la personne est privilégiée par les bailleurs. En l'occurrence, 205 ménages occupant un logement social sur la CAPI ont formulé une demande de mutation pour raison de santé ou un handicap et 135 ont plus de 65 ans. Il n'est pas marginal donc de s'intéresser finement à ces besoins d'adaptation des logements, d'autant que le parc social accueille au global 1 942 habitants de plus de 65 ans.

► IL FAUT NOTER AUSSI QUE PARMI LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS EXTERNES AU PARC SOCIAL, 130 SONT RETRAITÉS (ET 107 ONT PLUS DE 65 ANS). L'INTÉRÊT DE CRÉER DES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES NE SE DÉMENT PAS DANS LE TEMPS.

ACTION N°7 : le logement des personnes handicapées

Les objectifs

Depuis 2011, la CAPI a mis en place sa commission intercommunalité d'accessibilité aux personnes handicapées, qui a été rendue obligatoire par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances. Il s'agit :

- 1►** D'évaluer l'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports.
- 2►** D'établir un rapport annuel sur les actions menées, proposer des mesures de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant.

Sur le parc existant :

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

- à l'accessibilité de l'immeuble (absence de marches pour accéder au hall d'entrée)
- à l'accessibilité 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. Seuls 3 projets d'adaptation au handicap ont été déposés en 2013 (hors OPAH).

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, qui porterait sur l'accessibilité du bâtiment, sa prise en compte de l'environnement, afin qu'il puisse être accessible à toute personne handicapée, telle qu'énoncée par la Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances. Le service habitat portera une attention particulière sur les nouvelles opérations.

D'autre part, il est suggéré que les bailleurs s'engagent dans la production neuve à adapter les logements « adaptables » aux spécificités du handicap du demandeur. L'adaptation du logement est réalisée après la livraison et en fonction du handicap de la personne. Pour l'année 2013, il n'y a pas eu nécessité d'adapter de logements après livraison.

L'engagement de l'action en 2013

Ce sujet progresse lentement. Les bailleurs estiment qu'entre les améliorations ponctuelles, la notion d'accessibilité renforcée dans les constructions nouvelles, la réponse peut être apportée aux ménages en situation de handicap. La connaissance des demandeurs potentiels devrait venir avec l'enregistrement des demandes nouvelles dans le fichier unique (ou partagé). En l'occurrence, le fichier Etoil indique que 115 ménages demandent un logement social pour des raisons de santé ou de handicap.

MISE EN PLACE DES GROUPES DE TRAVAIL DE LA COMMISSION ACCESSIBILITÉ

Mise en place fin 2011 par le conseil communautaire, la commission intercommunale d'accessibilité associe des élus intercommunaux à des membres d'associations représentatives de différents types de handicap. Réunie régulièrement en 2013, la commission a défini 4 thématiques de travail : les bâtiments, la voirie et les espaces publics, les transports et l'habitat. L'état d'avancement des réflexions et des plans d'actions de chacun de ces groupes est consigné annuellement dans un rapport annuel d'accessibilité.

Mise en perspective pour 2014

Si le PLH prévoyait dans la production neuve de consacrer le développement d'une offre adaptée (5 logements/an), les réunions de travail avec les bailleurs sociaux ont mis en évidence qu'au-delà des normes d'accessibilité qu'ils respectent, chaque handicap nécessite une adaptation particulière, et qu'il est difficile de prévoir dans la production neuve.

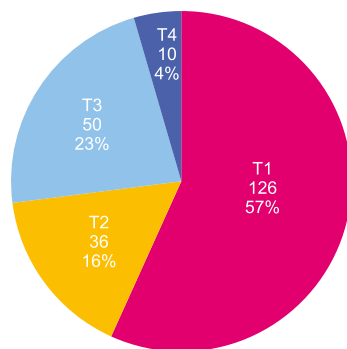
De ce fait, il a été proposé, d'une part d'avoir une approche plus large, tant sur l'accessibilité du bâtiment que sa prise en compte de l'environnement. Le service habitat portera une attention particulière sur les nouvelles opérations.

► DANS CET OBJECTIF DE CONNAISSANCE, À PARTIR DE L'OUTIL DÉPARTEMENTAL ETOIL DE LA DEMANDE SOCIALE, UNE DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE A ÉTÉ ENGAGÉE À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE AFIN DE RÉFLÉCHIR À INTERFACER AVEC ETOIL, 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.



* : Mots ayant un renvoi au glossaire

ACTION N°8 : le logement des jeunes



**TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX PRODUITS
2013 SUR LA CAPI**

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 10 000 € en 2013. 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 2013, parmi les 305 logements sociaux sortis de terre, on note une proportion élevée de petites typologies : il s'agit de la résidence étudiante ; résidence dédiées donc à un public en particulier, qui a été financées en PLS (cf la présentation de l'opération ci-après).

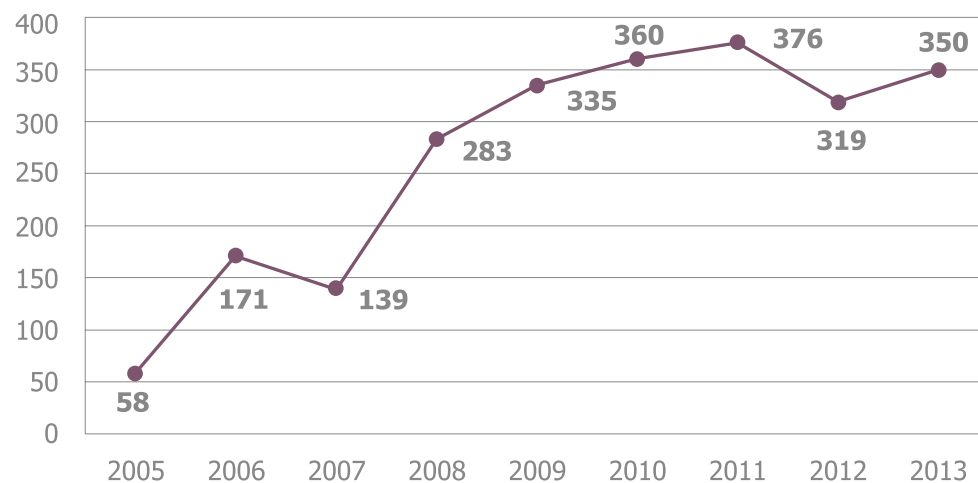
Les T2 n'ont représenté que 16% de la production globale, tout juste 20% des logements familiaux et une faible proportion de logements à loyer très modéré.

L'objectif d'augmenter dans la production les logements de taille (et de surface) réduite est difficile à atteindre, alors que c'est le chaînon manquant de l'offre sociale sur le territoire, par ailleurs bien doté de logement en T3 et T4 familiaux.

* : Mots ayant un renvoi au glossaire



L'engagement de l'action en 2013



EVOLUTION DU NOMBRE DE JEUNES REÇUS

L'activité du Conseil Habitat Jeunes Nord Isère en 2013

LE CONSEIL HABITAT JEUNES NORD-ISÈRE EXISTE DEPUIS 2005 (CLAJ JUSQU'EN 2012) ET MÈNE DIFFÉRENTES ACTIONS POUR FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES DE 18 À 30 ANS.

AXE 3



Une résidence étudiante de 126 logements à Villefontaine

Villefontaine accueille un nombre importants d'étudiants, avec le Lycée Léonard de Vinci, l'ISFO, le CNAM, les Grands Ateliers... D'après la mission de Strasbourg Conseil, la Ville accueille 456 étudiants/alternants, soit presque autant que Bourgoin-Jallieu (594 étudiants/alternants).

Alors que les étudiants ont des difficultés à se loger à proximité de leur lieu d'étude à Villefontaine – notamment les étudiants des Grands Ateliers – et que plusieurs formations vont renforcer leurs activités dans les prochaines années, la commune et la CAPI ont élaboré un projet de résidence étudiante sur un terrain EPANI, avec le bailleur social SEMCODA. Les travaux devraient commencer à la fin de l'année 2013. La résidence comptera 126 logements étudiants et un logement de gardien.

Une seconde résidence étudiante est à l'étude à Villefontaine, en lien avec l'installation possible d'un centre de formation des Compagnons du devoir aux côtés des Grands Ateliers.

Mise en perspective pour 2014

La question du logement des jeunes sur la CAPI est un enjeu qui reste pleinement d'actualité. Les réponses spécifiques dédiées se développent progressivement mais il s'agit aussi de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes et au global, des petits ménages.

Il a été rappelé aux opérateurs sociaux, la nécessité de flécher les petits logements sur les logements PLAI lors des ateliers sur le bilan triennal, mais la commande doit également provenir des Elus des communes et bien sûr, du service habitat de la CAPI.

Chiffres clés

1 500 étudiants sur le territoire de la CAPI
Plus de **400** étudiants décohabitants
dont **53%** étudient à Villefontaine,
23% à Bourgoin-Jallieu.
Dépense annuelle CAPI 2011 : **28 000 €**

➤ RÉPONDRE AUX ATTENTES DES ÉTUDIANTS DÉCOHABITANTS ET FACILITER LEUR RECHERCHE DE LOGEMENTS :

➤ ANIMATION DU SITE INTERNET

➤ ABOUTISSEMENT DU PROJET DE RÉSIDENCE SOCIALE À VILLEFONTAINE

➤ SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ADAPTÉE À CE PUBLIC JEUNE

➤ MAINTENIR LE SOUTIEN FINANCIER DE LA CAPI AU CONSEIL HABITAT JEUNES ISÈRE

➤ RELAYER L'ACTION DE DIGI





ACTION N°9 : les besoins des ménages en précarité et en rupture⁹

Les objectifs

L'un des objectifs pour l'agglomération en 2013 était notamment de mettre en place les nouvelles instances de gouvernance en matière d'hébergement en partenariat avec l'Etat, le Département et les différentes intercommunalités concernées et plus particulièrement le Pôle d'orientation de l'hébergement d'insertion (POHI) en adoptant un nouveau règlement de fonctionnement. Ce règlement co construit sous l'impulsion de la CAPI et des acteurs locaux de l'hébergement a servi de support à la création d'un outil départemental et devrait se finaliser en 2014.

L'idée est de fédérer les intercommunalités du Nord-Isère autour du dispositif IPL/POHI. L'agglomération poursuit également l'accompagnement des projets de restructurations de places d'hébergement à partir des besoins identifiés dans le cadre du POHI.

La mise en place du logiciel SI-SIAO a permis d'effectuer un travail de recensement de l'ensemble de l'offre d'hébergement sur le territoire du POHI et d'affiner ainsi la part de chaque segment d'offre.

Enfin, il s'agit aussi de renforcer le lien entre l'hébergement et le logement par le biais de la commission sociale du CLH.

L'engagement de l'action en 2013

UNE NOUVELLE GOUVERNANCE POUR L'HÉBERGEMENT D'INSERTION EN 2013

Cette nouvelle gouvernance validée par le Plan départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion 2010-2013 est placée sous co pilotage tripartite, ETAT- CGI et EPCI, avec les moyens d'organisation et de pilotage suivants :

- création de l'Instance Politique Locale (IPL) Nord-Isère et de son bureau ;

- création du POHI, « instance technique » de l'IPL porté par la CAPI pour le compte des EPCI en lien avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), plateforme départementale de l'offre et de la demande d'hébergement ;
- utilisation du logiciel SI-SIAO permettant d'avoir une meilleure connaissance quantitative de l'offre et de la demande d'hébergement sur le département et en local.

Le bilan d'activité du POHI Nord-Isère 2013 sera le 1^{er} rapport d'activité travaillé en partenariat avec le SIAO d'après les données du logiciel SI SIAO.

Intérêt de la mise en place IPL/POHI

L'approche territoriale permet une vision locale des besoins en hébergement du territoire Nord-Isère et de l'accompagnement social nécessaire aux personnes en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales.

⁹ Le bilan d'activité de la COHNI est détaillé dans le Zoom sur l'action n°9, bilan 2013

- avoir un principe d'équité et une meilleure lisibilité des dispositifs d'hébergement logement adapté existants (centralisation de l'ensemble de la demande et traitement de toutes les demandes) ;
- avoir une connaissance de la demande sur son territoire mais aussi à l'échelle du POHI ;
- partager les besoins repérés à travers le POHI et les tendances (profil des demandeurs, motifs des demandes...) afin d'adapter l'offre d'hébergement aux besoins des ménages ;
- faciliter les liens entre l'hébergement et le logement ;
- favoriser les sorties des structures d'hébergement vers le logement de droit commun à travers les commissions sociales des CLH.



AXE 3

TYPE D'ACCUEIL	DÉFINITION	OFFRE MISE À DISPOSITION À LA COHNI	NOMBRE DE PLACES
HEBERGEMENT DE STABILISATION	Hébergement avec accompagnement social renforcé, en interne pour des personnes éloignées de l'insertion (exemple SDF).	l'Etape , CHRS de Stabilisation opérateur CCAS de Bourgoin-Jallieu	12
HEBERGEMENT D'INSERTION INSERTION EN CHRS	Hébergement avec accompagnement social renforcé, en interne pour permettre à des ménages en difficulté de retrouver une autonomie personnelle et sociale (personnes à problématiques multiples (économique, sociale,...)).	CHRS , opérateur ARS	66
		HAO , opérateur Oiseau Bleu	46
HEBERGEMENT D'INSERTION INSERTION HORS CHRS	Hébergement avec contractualisation tripartite de l'accompagnement social pour un public ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques (Bilan tripartite une fois par mois).	Résidence sociale Marhaba opérateur CCAS de Bourgoin-Jallieu	43
		Résidence sociale Le Lauréat opérateur Oiseau Bleu	30
		Places d'hébergement d'insertion temporaire : • Dans Le Renouveau, dans le diffus : Opérateur Oiseau Bleu • Dans le diffus, femmes victimes de violence : Opérateur ARS	24 6
		Places d'hébergement d'insertion UMIJ au FJT « Les 4 vents »	2
LOGEMENT ADAPTE MAISONS RELAIS	Accueil de personnes non accompagnées d'enfant dans des situations d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile.	Maison relais Le Lauréat opérateur Oiseau Bleu	21
INTERMEDIATION LOCATIVE	Logements proposés en sous location pour un public défavorisé mais en capacité de gérer un logement avec un accompagnement axé sur le soutien à la gestion budgétaire. L'objectif final est de faire accéder le sous locataire à un statut de locataire.	Intermédiation locative Opérateur ARS	93
		Intermédiation locative Opérateur UMIJ	4
TOTAL AU 31/12/2013	REPRÉSENTE 40% DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT D'INSERTION DU TERRITOIRE NORD-ISÈRE (866 PLACES)		347

ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT D'INSERTION GÉRÉE PAR LE POHI NORD-ISÈRE



EPCI	NOMBRE DE DEMANDES 2012	NOMBRE DE DEMANDES 2013
CAPI	254	232
CC LES BALMES DAUPHINOISES	1	4
CC RÉGION ST JEANNAISE	0	4
CC COLLINES DU NORD-DAUPHINÉ	3	4
CC VALLONS DE LA TOUR DU PIN	11	20
CC DE LA VALLÉE DE L'HIEU	0	0
CC VIRIEU-VALLÉE DE LA BOURBRE	0	
CC VALLONS DU GUIERS	2	1
CC CHAÎNE DES TISSERANDS	1	
ST ONDRAS	1	
CC BOURBRE TISSERANDS (CRÉATION 01/2014)		2
CC DE L'ISLE CRÉMIEU	4	10
CC PAYS DES COULEURS	5	8
CC PORTE DAUPHINOISE DE LYON SATOLAS	12	19
HORS TERRITOIRE	28	22
SIAO (DIFFÉRENTIEL DE DÉMARRAGE ENTRE DEMANDES ET MÉNAGES)		11
TOTAL CAPI	322	337

La demande unique d'hébergement d'insertion/logement adapté est complétée par les travailleurs sociaux du Conseil Général, des centres communaux d'action sociale (CCAS) et des services spécialisés.

Après deux années consécutives de baisse d'activité (409 demandes en 2011 et 322 demandes en 2012), le POHI enregistre une hausse d'activité (+5 points) sans pourtant atteindre le volume de demandes de 2011.

La mise en place des mesures d'accompagnement des jeunes majeurs du Conseil Général de l'Isère explique probablement cette évolution, la COHNI ne recevant plus ces demandes.

ETAT DES LIEUX DE LA DEMANDE D'HÉBERGEMENT D'INSERTION GÉRÉE PAR LE POHI NORD-ISÈRE

AXE 3

LE PUBLIC CIBLE

Les demandeurs d'un hébergement d'insertion sont majoritairement de personnes isolées entre 30 et 49 ans, issues du territoire de la CAPI vivant sous le seuil de pauvreté.

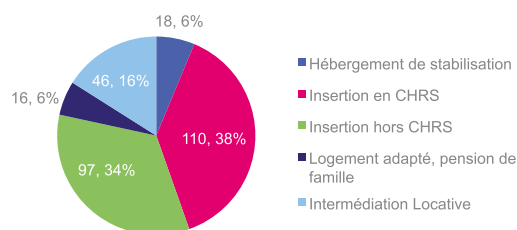
Les orientations proposées par catégorisation de l'offre d'hébergement¹⁰

Parmi les 337 demandes, la COHNI a préconisé une orientation sur une place d'hébergement ou positionné le ménage sur liste d'attente pour 85% des demandes, soit 5 points de plus que l'année précédente.

L'hébergement d'insertion hors CHRS (Residences sociales, places d'hébergement temporaire-CCAS de Bourgoin-Jallieu, Oiseau Bleu, ARS et UMIJ) pour les ménages ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques représente 34% des orientations (-5 points par rapport à 2012). Le logement autonome n'étant pas à flux tendu sur le territoire, ce public a plus facilement accès au logement de droit commun avec des mesures d'accompagnement.

Les demandeurs ayant besoin d'un accompagnement en intensité et en durée sont en

augmentation (CHRS, Stabilisation ou Pension de famille) ainsi que les ménages en rupture du parcours de vie (séparation, divorce, chute brutale de revenus pour l'intermédiation locative...). Ces orientations montrent l'amplification de la précarité socio économique des ménages.



CATÉGORISATION DES ORIENTATIONS

ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT

L'AVDL est un des outils opérationnels de mise en œuvre de la stratégie nationale du logement d'abord. Il est proposé sur une période donnée à une personne ayant une difficulté de maintien ou d'accès au logement. L'objectif de l'AVDL est l'autonomie de la personne dans la

prise en charge des situations de logement. L'AVDL est une mesure d'accompagnement orientée sur le logement, qui vise les publics stigmatisés et notamment les personnes sans logement, les sortants d'institution (hôpital, prison...), les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation. Selon l'étude ACADIE 2013 pour le renouvellement du PALDI, la complémentarité entre le dispositif AVDL et l'Accompagnement social au logement ASL du Conseil Général reste à perfectionner. De plus, les lieux de décision des mesures d'accompagnement sont éclatés et devraient être davantage articulés entre eux et mobilisables lorsqu'on traite une situation sous l'angle du logement. En 2013, 29 demandes ou préconisations AVDL sont parvenues à la DDCS et 21 mesures ont été prises pour le territoire Nord-Isère.

Les opérateurs mandatés sont le CCAS de Bourgoin-Jallieu (territoire CAPI), l'Oiseau Bleu (Vals du Dauphiné et Haut Rhône Dauphinois) et l'UDAF (Nord-Isère). L'AVDL pourrait répondre au besoin des familles nécessitant un accompagnement d'intensité CHRS : ces familles pourraient être logées dans un logement et bénéficier d'un accompagnement via l'AVDL. Un début de réponse est en passe d'être trouvé en ce sens. L'agglomération souhaite renfor-

¹⁰ La définition d'une orientation d'après le SIAO : orientation d'un ménage sur une place disponible

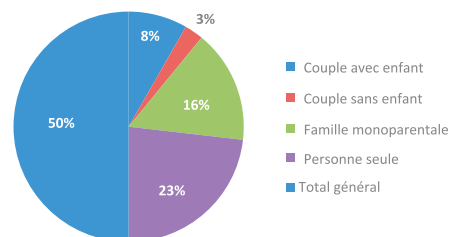
cer l'articulation et la connaissance entre ces dispositifs. C'est pourquoi la coordinatrice de l'hébergement/logement participe à la commission AVDL départementale, qui peut faire le lien à la fois avec le POHI et la commission sociale du CLH de la CAPI puisqu'elle est présente au sein de ces trois instances depuis 2013.

UNE RÉFLEXION AUTOUR D'UNE NOUVELLE STRUCTURE D'URGENCE ET DU CHRS DE STABILISATION À BOURGOIN-JALLIEU

Depuis de nombreuses années, un manque de places d'hébergement d'urgence est identifié sur le territoire par les partenaires. Le CCAS de Bourgoin-Jallieu gère L'ETAPE, structure de 10 places d'hébergement d'urgence et de 12 places de CHRS de Stabilisation au sein de l'immeuble Le Mégevand depuis fin 2012 de façon provisoire (ce bâtiment a été choisi car il pouvait également accueillir les « vieux migrants » suite à l'opération de réhabilitation de la Résidence Sociale « Marhaba »).

C'est dans ce cadre qu'un groupe de travail restreint ETAT, CAPI et CCAS de Bourgoin-Jallieu se réunit depuis 2013 pour réfléchir au devenir de L'ETAPE.

L'ACTIVITÉ 2013 DE LA COMMISSION SOCIALE INTERCOMMUNALE UNIQUE SUR LE TERRITOIRE CAPI



COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES

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. La commission sociale intercommunale a étudié 150 nouveaux ménages en 2013. Le nombre de dossiers est stable par rapport à l'année précédente (156 dossiers en 2012).

Sur ces 150 ménages :

- 69 ménages ont fait l'objet d'une attribution de logements
- 35 ont été annulés
- 2 ont fait l'objet d'une orientation vers une structure d'hébergement
- 44 sont en cours au 31/12/2012.

Profil des demandeurs

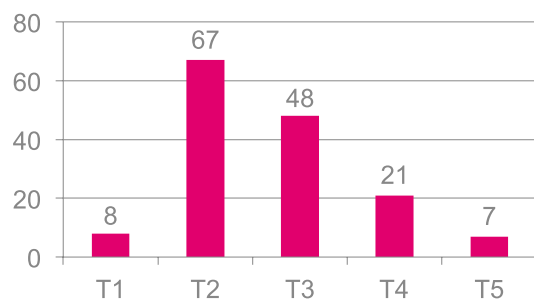
Cette année est marquée par une nouvelle progression des demandeurs « isolés » (+5 points) en raison de la priorité donnée aux personnes sortantes de structures d'hébergement ainsi que par l'augmentation des familles monoparentales (+8 points).

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.

Parmi l'ensemble des demandeurs, 40% sortent de structures hébergement ou sont sans domicile fixe (+4 points), 19% sont dans des logements inadaptés¹¹, parmi lesquels plus de 75% lié au montant du loyer et des charges. 16% sont hébergées chez des tiers et connaissent souvent des situations de surpeuplement.

* : Mots ayant un renvoi au glossaire - ¹¹ Logement inadapté : trop cher, trop grand ou trop petit

AXE 3



PROFIL DES DEMANDEURS

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS ET TYPOLOGIES

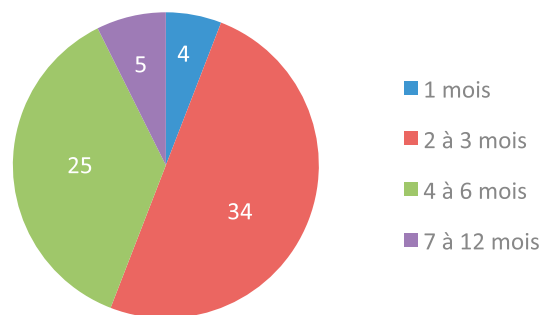
Ce sont 69 ménages qui ont pu trouver un logement social au 31/12/2013. Ces attributions se sont réalisées à 54% sur la commune de Bourgoin-Jallieu, une moindre proportion que sur les années antérieures. Villefontaine (18%) et L'Isle d'Abeau (12%) représentent un peu moins d'un tiers des attributions. Cette année est marquée par l'augmentation du nombre de T2 attribués, autant que les T3 (39%).

55% des attributions ont concerné des personnes sorties de structures d'hébergement : c'était la priorité. 16% étaient hébergés par un tiers/parents et 10% locataires parc social.

Un nombre important de logements a été attribué par le bailleur OPAC 38 ainsi que par des bailleurs sociaux ayant un parc social peu important sur le territoire CAPI (18% pour SDH, 14% pour l'IRA, 10% pour SEMCODA et 9% pour ERILIA).

DÉLAIS D'ATTRIBUTION

Il est important de souligner que les délais d'attribution sont courts puisque 55% des attributions se réalisent dans un délai de 1 à 3 mois entre le premier passage en commission sociale et son entrée dans le logement proposé par le bailleur. 39% des attributions se font de 4 à 6 mois.



DÉLAIS D'ATTRIBUTION

TYPLOGIE DES LOGEMENTS QUI ONT ÉTÉ PROPOSÉS

335 logements ont été mis à disposition sur l'année 2013. Il est à noter que les bailleurs sociaux continuent de proposer des logements non réservés s'ils permettent d'être en adéquation avec la situation et le souhait de la personne.

La majorité des logements proposés concerne des T3 (46%). Les T2 n'ont représenté que 21% des propositions, alors que c'est la typologie la plus demandée. Si la proportion de T2 se maintient, l'offre reste insuffisante par rapport à la demande. Les T4 représentent encore un quart des propositions, et cela est lié à l'histoire de la ville nouvelle.

Le bilan de la commission sociale met en évidence la priorité donnée aux personnes qui sortent de structures d'hébergement, et favorise ainsi la fluidité entre les structures d'hébergement et l'accès vers le logement de droit commun. 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...)



Mise en perspective pour 2014

LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et des aides à la pierre mises en place, l'agglomération soutient à l'investissement la création et/ou la restructuration de places d'hébergement sur le territoire.

La résidence intergénérationnelle « Le Renouveau » à Bourgoin-Jallieu

La réhabilitation se fait en site occupé, elle a démarré en octobre 2012 et se poursuivra jusqu'au 1^{er} trimestre 2014. Au final, la résidence agréée PALDI (Plan d'Action pour le

Logement des Personnes Défavorisées en Isère) gérée par l'UMIJ aura une capacité de 46 studios en Foyer Jeunes Travailleurs, 14 personnes retraitées et 5 familles monoparentales soit une capacité totale de 65 lits pour 59 logements avec un projet social s'articulant autour du « Vivre Ensemble ». La CAPI a participé au projet à hauteur de 260 000 €.

CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HÉBERGEMENT DE RÉINSERTION SOCIALE COLLECTIF À BOURGOIN-JALLIEU

Cette opération répond à un besoin identifié depuis plusieurs années en places de CHRS collectif, inexistantes sur le territoire. La livraison du centre d'hébergement d'une capacité de 35 places, (soit 25 logements) est prévue en mai

2014, et comportera également un accueil de jour destiné aux femmes victimes de violence.

Le projet d'établissement est en cours d'élaboration par l'association ARS. Ce lieu devrait favoriser l'accompagnement des ménages et renforcer la dynamique collective sur des thèmes variés (parentalité, soins et santé, lutte contre les addictions, etc.).

La CAPI participe financièrement à la réalisation du CHRS collectif sur la commune de Bourgoin-Jallieu à hauteur de 256 000 €.

Ce programme sera jumelé à quinze logements familiaux sociaux locatifs.

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

C'est un bâtiment de 6 étages construit en 1972, situé en centre-ville au cœur du quartier St-Michel à Bourgoin-Jallieu. Le projet consiste en la séparation de l'ensemble de cet espace, en une partie seniors et une partie hébergement.

L'UMIJ mobilise ses moyens autour d'un concept novateur qui se concrétise par la création de la résidence intergénérationnelle dont le projet social s'articule autour du concept du « Vivre Ensemble ».

AXE 3

Chiffres clés

347 places d'hébergement gérées par la COHNI

3 projets de structure d'hébergement soutenus par la CAPI : le projet du Renouveau ; la réhabilitation de la résidence sociale Marhaba, le CHRS collectif de Bourgoin-Jallieu

69 ménages ont bénéficié d'un logement dans le cadre de la commission sociale du CLH

Dépense annuelle CAPI 2013 : 391 659 €



ZOOM SUR LA MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE SOCIALE (M.O.U.S) DE LA RÉSIDENCE SOCIALE MARHABA

La résidence gérée par le CCAS de Bourgoin-Jallieu est composée de 3 bâtiments.

Les bâtiments A et B, regroupent les locaux d'hébergement et les bureaux et le bâtiment C, les espaces collectifs et des salles de réunion.

Le bâtiment A « hébergement d'insertion » accueille : un public « à caractère social », le bâtiment B « logement adapté » accueille les publics répondant à la circulaire n°2006-45 du 4/07/2006 relative aux résidences sociales, en l'occurrence « les Chibanis » et des travailleurs précaires.

Le bâti de la résidence sociale datant de 1973 a fait l'objet d'une réhabilitation partielle en 1998. Dans la continuité de la première réfection, les travaux d'une enveloppe globale prévisionnelle de 2 900 000 €, ont pour finalité :

- de rénover l'enveloppe des bâtiments A, B, C afin de les mettre aux normes thermiques ;
- de rendre les bâtiments A et B accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- de rénover les aménagements intérieurs en restructurant le bâtiment B en résidence sociale. Ce bâtiment est dans l'ancienne confi-

guration du Foyer des travailleurs migrants soit 49 chambres individuelles étroites de 9 m² et 4 chambres de 18 m² sur 3 étages et à chaque étage, une grande cuisine collective avec tables, chaises et casiers individuels fermant à clé ainsi que deux blocs sanitaires.

Après les travaux, le bâtiment proposera 39 studios de 16,90 à 21,80 m², répartis sur les 3 étages. Chaque logement sera équipé d'une kitchenette et d'un coin sanitaire (lavabo, douche, WC).

Cette réhabilitation est l'occasion de réorganiser les espaces collectifs afin de tenir compte des usages constatés et de redynamiser la politique d'animation de la résidence autour de la bibliothèque rénovée et agrandie.

Après réfection, la résidence sociale Marhaba bénéficiera de 108 places (Bâtiment A, 25 logements soit 48 places pour l'accueil du public correspondant à l'agrément PALDI et Bâtiment B, 39 logements soit 60 places pour l'accueil des migrants vieillissants, de travailleurs en mobilité et de personnes en insertion.

Le chantier a démarré le 16 septembre 2013 et la fin des travaux est envisagée pour le milieu de l'année 2014. La CAPI soutient à l'investisse-



ment la réhabilitation de la Résidence sociale Marhaba sur la commune de Bourgoin-Jallieu à hauteur de 432 000 € répartie sur 3 années..

ENJEUX / MISES EN PERSPECTIVE 2014

> TRAVAILLER AVEC LES OPÉRATEURS SOCIAUX MAIS AUSSI PRIVÉS SUR LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES FAIRE FONCTIONNER LE POHI SELON LA NOUVELLE GOUVERNANCE.

> PORTER LE BESOIN PERSISTANT D'UNE OFFRE D'ACCUEIL D'URGENCE ADAPTÉE SUR LE TERRITOIRE DE LA CAPI.



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

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 ;
- la communauté de communes des Vallons de la Tour ;
- de la Chaîne des Tisserands ;
- et des Balmes Dauphinoises.

Le SAGAV* a en 2013 poursuivi la gestion et le fonctionnement de ces aires d'accueil.

L'engagement de l'action en 2013

L'année 2013 semble marquée par des évolutions assez significatives de l'occupation des aires. Le taux d'occupation des aires de pas-

sage a diminué de 10 points en comparaison aux années précédentes.

Le SAGAV a pointé que de nombreuses familles ont rejoint les grands groupes d'été, un phénomène nouveau à analyser pour l'avenir.

Les aires de séjour :

- Sur Bourgoin-Jallieu : l'aire est occupée à 100% par une famille de sédentaires en 2013.
- La nouvelle installation de Saint-Quentin-Falavier a eu un taux d'occupation de 78% en 2013 en moyenne, dans la continuité de 2012.

Aires de grand passage :

L'année 2013 montre un taux d'occupation en forte hausse : 2 fois plus qu'en 2012 (36 grands groupes ont stationné sur le Nord Isère, soit 2 457 caravanes).

Les grands groupes se multiplient, y compris en dehors des mois d'ouverture.

Il en résulte une gestion difficile, d'autant que la plupart n'ont pas respecté le protocole de fonctionnement mis en place par la Préfecture,

pour des raisons diverses (nécessité d'hospitaliser un membre de la famille, perspectives de travail ou tout simplement groupe désorganisé voyageant sans itinéraires préalablement définis.).

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. Toutefois, il a été proposé de ne pas

* : Mots ayant un renvoi au glossaire

augmenter pour l'année 2015, la participation financière des collectivités.

- **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. C'est le cas par exemple sur l'aire de passage de Bourgoin-Jallieu qui est désormais occupée par une famille sédentaire. Cette situation particulière doit être accompagnée d'une MOUS* spécifique.

ENJEUX / MISES EN PERSPECTIVE 2014

➤ **ENGAGER UNE ÉTUDE-ACTION DE LA
CONDUITE DE PROJET DE SÉDENTARISA-
TION AVEC DES MÉNAGES CANDIDATS**

Chiffres clés

Taux de remplissage en **2013** :

- Aires de passage : **48,3%**
- Aire de séjour : **89%**
- Aire de grand passage : **69%**

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

Dépense de la CAPI en 2013 : **316 472 €**



* : Mots ayant un renvoi au glossaire



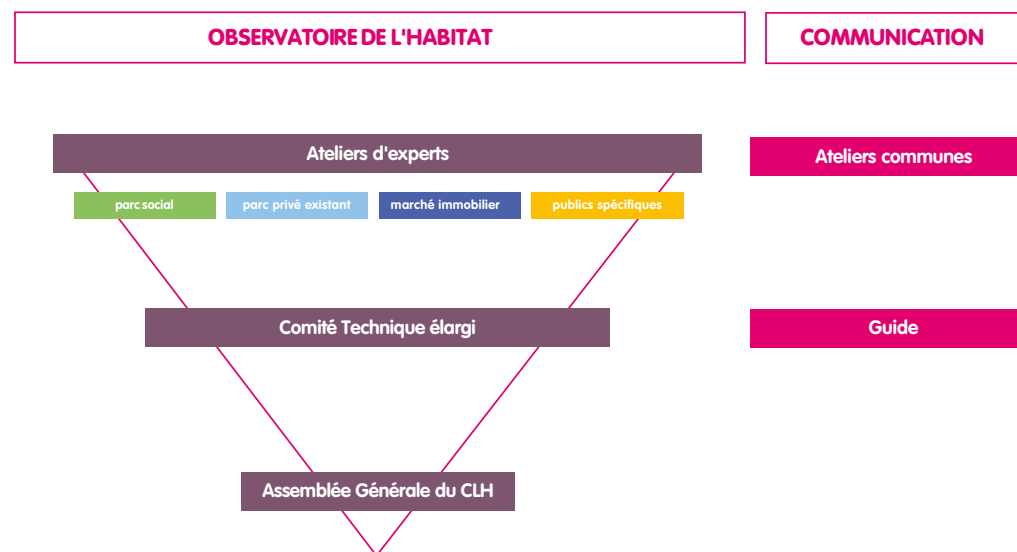
> AXE 4

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

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

Les objectifs

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



L'engagement de l'action en 2013

L'année 2013 a été l'occasion d'établir le premier bilan triennal du Programme Local de l'Habitat. Dans cette perspective, une série de rencontres a eu lieu, dans la continuité des échanges annuels organisés les années précédentes avec les partenaires de la CAPI.

DEUX ATELIERS PARTENARIAUX : UN EXERCICE DÉSORMAIS RÉGULIER DANS LE CADRE DU PLH

En juillet 2013, le Service Habitat a organisé deux ateliers de travail d'experts sur les deux thématiques suivantes : le parc social et les dynamiques de marché immobilier.

L'atelier sur le parc social a, cette année, zoomé sur la problématique de la vacance dans le parc social. L'agence d'urbanisme de Lyon a dressé un panorama général de la vacance du parc locatif social public basé sur les données des bailleurs du territoire et l'association des bailleurs de l'Isère, a qualifié cette vacance de manière plus précise, à partir d'une enquête auprès des bailleurs de la CAPI. Au global, les analyses montrent que la vacance est extrême-

ment réduite sur la CAPI, ce qui n'exonère pas d'être vigilant sur la qualité de l'offre sociale. Dans cette logique, l'OPAC 38 et l'IRA ont pu présenter leurs stratégies de requalification du parc. L'OPAC 38 a axé le sujet sur le maintien de l'attractivité résidentielle de son parc locatif. L'IRA a présenté une opération de restructuration d'un ensemble (Le Pivoley).

Le second atelier « dynamiques de marché » a pour objectif de mieux connaître le marché de l'immobilier et de partager les tendances avec les professionnels. Cette année, il a été orienté sur le sujet de la défiscalisation et ses impacts sur la production neuve locale.

Ainsi, l'Agence d'urbanisme de Lyon et le cabinet Adéquation ont dressé un bilan de l'année précédente sur toutes les tendances du marché immobilier privé. Un second temps a permis de proposer un cadrage sur les dispositifs fiscaux et une proposition de paramétrage des loyers dans le cadre du nouveau dispositif DUFLOT.

L'ÉTABLISSEMENT DU BILAN TRIENNAL

Dans le cadre de cet exercice obligatoire, la CAPI a voulu à cette occasion se doter de son propre outil « observatoire », qui a servi de base notamment aux réflexions d'évaluation de



AXE 4

l'avancée de la politique avec l'ensemble des acteurs : des élus aux partenaires professionnels de l'habitat.

Jusqu'à lors, la communauté d'agglomération se référait à un certains nombres d'outils et de prestations externes pour suivre les éléments de conjonctures du contexte de l'habitat au sens large. L'idée était de réunir en son sein les indicateurs pertinents sur les sujets qui font le Programme Local de l'Habitat. Un outil technique a donc été conçu, au Service Habitat et à destination de l'ensemble des communes et acteurs en recherche de données. Cet outil est structuré en relation avec les partenaires externes susceptibles de fournir les données chiffrées utiles. Il produit notamment des fiches communales synthétiques.

Le bilan triennal se devait également de confronter les éléments de bilan chiffrés à la réalité opérationnelle vécue dans les communes. Elles ont été réunies le 6 novembre en trois sessions : les communes urbaines, les bourgs mixtes, les communes rurales.

Au préalable, toutes les communes avaient été rencontrées individuellement par le service habitat de la CAPI, afin de mettre à jour les pro-

jets d'habitat. Cela a permis de livrer un état de la programmation pour le court, moyen et long terme. Cela a conduit à démontrer l'engagement des communes de la CAPI au global (les objectifs chiffrés du PLH devraient être tenus), de pointer certains décalages dans l'engagement de certaines communes et aussi d'identifier des écarts quant à la qualité des logements mis en service (au plan des financements mobilisés pour les logements aidés en particulier).

TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

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 de 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. Le bilan triennal a confirmé cette nécessité pour faire vivre et rendre efficiente la politique décidée par les Elus de la CAPI.



Mise en perspective pour 2014

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

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

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



> POUR CONCLURE

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

LES PERSPECTIVES DE TRAVAIL POUR L' ANNÉE 2014

L'ANNÉE 2014 EST LA CINQUIÈME ANNÉE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2010-2015. ANNÉE DE RENOUVELLEMENT DES ÉQUIPES MUNICIPALES, UN DES ENJEUX CONSISTERA À S'ASSURER DE L'ADHÉSION DES COMMUNES À CETTE POLITIQUE COMMUNAUTAIRE, CAR IL EST CLAIR QU'IL N'Y A PAS DE POLITIQUE COHÉRENTE SANS LA PARTICIPATION ACTIVE DES COMMUNES.

LE TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ACTIONS MONTRE QUE LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT POURSUIT SA DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE. IL EST PROPOSÉ POUR L'ANNÉE 2014 DE CONTINUER LE TRAVAIL ENTREPRIS PAR ACTION DONT LES PERSPECTIVES ONT ÉTÉ INDIQUÉES À L'OCCASION DU BILAN TRIENNAL :

> 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'Epura, 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.
- Se doter d'un véritable Plan stratégique d'action foncière.

Action n°2 a : 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.

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

- Organiser de nouvelles sessions d'ateliers thématiques annuels auprès des experts et surtout 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

- Assurer le suivi de l'OPAH engagée en 2013 qui intègre 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.

► PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Action n°6 a 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 de l'OPAH 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 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

- Faire vivre le site d'information auprès des étudiants et répondre ainsi aux besoins de logement des étudiants.
- Soutenir le développement d'une offre adaptée à ce public.
- Maintenir le soutien financier de la CAPI au Conseil Habitat Jeunes Isère et à l'association DIGI.

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 l'animation du POHI.

Action n°10 : l'accueil des gens du voyage

- Etudier 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 n°11b : accompagner les communes et promouvoir le partenariat

- Actualiser 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 BIEN ENGAGÉE
 ○ ACTION ENGAGÉE À CONFORTER
 ○ ACTION PEU SOUTENUE

AXE 1 : CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PLH			
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
1. L'action foncière comme préalable	S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH : • en travaillant à la planification et aux projets d'aménagement en amont • en développant une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier	Accompagnement à l'évolution des outils gestionnaires des questions foncières historiques : Epora, SARA... Connexion à l'observatoire foncier départemental Connaissance du marché immobilier et de ses évolutions grâce au bilan annuel et aux outils d'observation Bilan 2013 Un nouveau site de veille foncière en cours à La Verpillère avec l'EPORA	○

AXE 1 : CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PLH

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
2. Les applications du principe de mixité	• Etablir une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 000 logements par an sur la CAPI dont 21% de logements locatifs sociaux : 14% de PLUS et 7% de PLAI	Subvention de 3 000 €/logement en neuf et en VEFA Plus de 90% des opérations reçoivent donc un soutien de la CAPI (sauf le PLS, non prévu au PLH). Partage de la garantie d'emprunt avec les communes selon leur taille (depuis 2012 sans le CG) Evolution du règlement vers le référentiel développement durable Règlement d'intervention étoffé en faveur d'une accession sociale, mise en œuvre par les opérateurs sociaux 2000 € / logt, donné à l'opérateur au moment de la commercialisation du bien Bilan 2013 171 logements familiaux sociaux financés par la CAPI dont 27% de PLAI, soit 80% de l'objectif PLH réalisé en locatif social Une résidence étudiante financée en PLS pour 134 logements Enveloppe annuelle CAPI 2013 : 3 000 €/logement social BBC	
2. Les applications du principe de mixité	• Etablir une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 000 logements par an sur la CAPI dont 38% de logements en accession sociale et maîtrisée : 8% accession sociale et PSLA, 30% accession maîtrisée (type PTZ)	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 2013 avec un objectif de soutenir une opération pour 54 ménages Bilan 2013 54 logements financés Enveloppe annuelle CAPI 2014 : 108 000 €	

➤ SYNTHÈSE DES ACTIONS

AXE 2 : VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS			
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
3. L'intervention L'articulation habitat, aménagement et développement durable	• Coordonner développement de l'habitat avec les perspectives d'aménagement et les documents qui le cadrent (SCOT, PLU) • S'inscrire dans une perspective de développement durable : ➤ produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH ➤ s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité ➤ travailler à la qualité du bâti pour limiter le niveau des charges des futurs locataires	Evolution du règlement vers le référentiel développement durable Bilan 2013 Mise en application du nouveau référentiel développement durable Validation du Plan d'Aménagement Durable de la CAPI	

AXE 2 : VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
4. L'intervention sur le parc ancien privé	- Améliorer la connaissance pour identifier et traiter le bâti ancien inconfortable, insalubre ou vacant en veillant à proposer une part de locatif conventionné - Travailler à des actions plus ciblées telles que l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées	Engagement du PIG « lutte contre la précarité énergétique » entre 2011 et 2012, engagement d'une étude préopérationnelle d'OPAH Bilan 2013 Signature de la convention tripartite avec l'ANAH pour la mise en œuvre de l'OPAH à compter de septembre 2013 Enveloppe financière de la CAPI pour trois ans : En investissement (soutien aux dossiers des ménages) : 383 000 €	
5. L'amélioration du parc social ancien	Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire de la CAPI pour une meilleure gestion énergétique, en vue de réduire les charges	Appel à projet annuel de la CAPI pour soutenir des projets de réhabilitation, avec des objectifs énergétiques affirmés : budget de 100 K€/an Financement de six programmes pour un total de 287 logements réhabilités entre 2010 et 2012 Bilan 2013 Deux opérations de réhabilitation subventionnées sur le territoire Enveloppe CAPI 2013 : 100 000 €	

➤ SYNTHÈSE DES ACTIONS

AXE 3 : PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS			
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
6. Le logement des personnes âgées	• Dans le parc existant, prendre en compte la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement en intensifiant les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie • Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet • Proposer une offre nouvelle adaptée attractive	Adaptation des logements à la perte de mobilité, via le PIG précarité énergétique Bilan 2013 Pas de logement dédié dans les nouvelles opérations 24 contacts dans le cadre de l'OPAH pour des besoins d'adaptation du logement de personnes âgées Soutien de la CAPI à l'association DIGI, mise en relation des personnes âgées et d'étudiants	
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 (ponctuelles, définitives dans certains patrimoine...) • Prévoir une offre plus spécifiquement dédiée en fonction des besoins	Quelques échanges avec les bailleurs, ont conduit à identifier plus distinctement deux facteurs : l'accessibilité à l'immeuble et l'accessibilité du logement La disponibilité d'un ergothérapeute côté conseil général est un acquis Bilan 2013 Fonctionnement 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)	

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

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
8. Le logement des jeunes	• Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en prévoyant une part de PLAI et/ou de « petits logements durables » (dans le neuf ou l'ancien) : au moins 30% de T1 et T2 dans les programmes pour augmenter la part actuelle • Soutenir le dispositif d'accueil et de traitement de la demande • Piloter une réflexion sur les besoins étudiants	L'animation du Conseil Habitat Jeune par l'UMJ Gestion du FJT de Villefontaine en 2011 Bilan 2013 16% de T2 financés en PLAI et PLUS Financement de la résidence étudiante de Villefontaine (54 000 €) Participation financière au Comité Local Pour le Logement Autonome des Jeunes (enveloppe annuelle CAPI 2013 : 10 000 €) et au dispositif de l'association DIGI (mise en relation de personnes âgées hébergeant des étudiants, enveloppe annuelle de 1000 €)	

➤ SYNTHÈSE DES ACTIONS

AXE 3 : PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS			
INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
9. Le besoin des ménages en précarité ou en rupture	• Soutenir et pérenniser le dispositif existant • Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAI (une trentaine de logements par an) • Soutenir les projets innovants de structures	La CAPI gère en direct la COHNI et organise la commission sociale du CLH Financements conséquents de la CAPI, selon un règlement révisé en 2011 pour l'investissement Nouvelle résidence solidaire à L'Isle d'Abeau par reconversion, construction du CHRS collectif à Bourgoin-Jallieu, transformation de la structure « Renouveau » à Bourgoin-Jallieu en résidence sociale intergénérationnelle Bilan 2013 286k€ en fonctionnement et 297 k€ en investissement Remplacement de la COHNI par la POHI	
10. L'accueil des gens du voyage	• Poursuivre la participation au SAGAV pour aboutir à la mise en œuvre complète des obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage	La CAPI est en accord avec les objectifs du Schéma d'aire d'accueil des gens du voyage Bilan 2013 Participation de la CAPI à hauteur de 316 472 € au budget de fonctionnement du SAGAV	

AXE 4 : ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE

INTITULÉ DE L'ACTION	RAPPEL DES OBJECTIFS	ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2013	NIVEAU D'ENGAGEMENT DE L'ACTION
11. Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH	• Mettre en place un dispositif de suivi et d'animation-évaluation • Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique • Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs • Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales	Des ateliers thématiques sur les processus d'aménagement, le contexte immobilier, la production et le fonctionnement du parc social Mise à jour des projets des communes et suivi de la programmation susceptible d'être subventionnée par la CAPI Bilan 2013 Mise en œuvre des 2 ateliers thématiques habituels, à destination des experts Etablissement du bilan triennal, avec 5 ateliers de réflexion sur le bilan de l'action : • 2 auprès des partenaires de l'habitat • 3 auprès des communes de la CAPI Mise en place d'un observatoire interne à la CAPI	

> 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 • **APS** : Avant Projet Sommaire • **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 • **DIGI** : Domicile Inter Générations Isérois • **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 • **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration • **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social • **PLUS – CD** : Prêt Locatif à Usage Social – Construction-Démolition • **POHI** : Pôle d'Orientement de l'Hébergement de l'Isère • **PIG** : Programme d'Intérêt Général • **PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation • **PSLA** : Prêt Social Location-Accession • **PTZ** : Prêt à Taux Zéro • **QEB** : Qualité Environnementale des Bâtiments • **SAGAV** : Syndicat d'Aménagement et de gestion des Aires d'Accueil pour les Gens du Voyage en

Nord-Isère • **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 - BP 90592
38081 L'Isle d'Abeau cedex
Tel : 04 74 27 28 00
Fax : 04 74 27 69 00
capi@capi38.fr
www.capi-agglo.fr

Direction de la Publication :

Jean Papadopulo

Directrice de la Rédaction :

Yasmina Hattabi

Rédaction :

Bureau d'études CODRA

Mise en page :

Aurélie Bourgeois
contact@sousmafrange.fr

Impression :

Imprimerie Fouquet Simonet,
38300 Bourgoin-Jallieu

Crédits photos :

Service Communication
Service Logement
Christian Chevallier
OPAC38
Fotolia.com

Photos de la une :

Christian Chevallier

Iconographie :

Service Logement
Service Communication



LOGEMENT

Nous remercions la participation et la contribution des partenaires suivants pour l'élaboration de ce bilan 2013 :
les 23 communes de CAPI et les CCAS • le CLLAJ • Urbanis • ABSISE • Les bailleurs sociaux présents sur le territoire •
L'EPANI • Le SAGAV Nord-Isère • Les structures d'hébergement • L'ADIL 38...