

Communautés de Communes de Miribel et du Plateau

**ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT**

Synthèse des besoins et enjeux
Orientations stratégiques
Programme d'actions

Juin 2010

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I. SYNTHÈSE DES BESOINS ACTUELS ET PRÉVISIBLES EN LOGEMENTS	4
1. UN BESOIN DE 160 A 200 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN POUR RESPECTER LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES DU SCOT	4
1.1. Environ 80 logements par an nécessaires au maintien de la population actuelle.....	4
1.2. 80 à 120 logements supplémentaires selon les fourchettes de développement du SCOT	5
2. DE FORTS BESOINS EN PRODUITS DE PRIMO-ACCESSION ET ACCESSION SOCIALE	6
3. DE FORTS BESOINS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	7
3.1. Des besoins quantitatifs qui ne peuvent se réduire aux obligations légales.....	7
3.2. Des besoins pour des ménages à faibles ressources.....	8
4. DES BESOINS PONCTUELS EN STRUCTURES D'INSERTION ET EN ACCUEIL ET HEBERGEMENT D'URGENCE POUR LES JEUNES ET LES FAMILLES	9
5. DES BESOINS PONCTUELS DE REHABILITATION ET REQUALIFICATION	9
6. DES BESOINS D'ADAPTATION DU PARC AUX PERSONNES AGÉES ET HANDICAPÉES	10
7. DES PROJETS DE REPONSE AUX BESOINS EN AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	10
II. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	11
1. LES GRANDS PRINCIPES D'ACTION	11
2. LES OBJECTIFS OPERATIONNELS	12
2.1. Orienter le développement résidentiel.....	12
2.2. Renforcer les chaînons manquants ou déficitaires	14
2.3. Veiller à l'état et l'adaptation du parc existant.....	17
III. LE PROGRAMME D' ACTIONS	18
1. ÉTUDE PREALABLE A DES AMENAGEMENTS OU DES OPERATIONS D'HABITAT PERMETTANT UNE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU PLH	18
2. SOUTIEN A L'EQUILIBRE FINANCIER DES OPERATIONS D'HABITAT LOCATIF AIDE	19
3. SOUTIEN A L'EQUILIBRE FINANCIER DE QUELQUES OPERATIONS DE LOCATION ACCESSION	21
4. GESTION COMMUNAUTAIRE DE 1 A 2 HEBERGEMENTS D'URGENCE FAMILIAUX MEUBLES	22
5. AIDE A LA REQUALIFICATION DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL SOUFFRANT D'UN DEFICIT D'ATTRACTIVITE	23
6. ANIMATION ET SUIVI DU PLH.....	24
RECAPITULATIF DU BUDGET DU PLH (SUR 6 ANS).....	25
IV. INDICATIONS SUR LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME VIS-A-VIS DU PLH	26
1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	26
2. ÉLÉMENTS DU PLH A PRENDRE EN COMPTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	26
2.1. Orientations stratégiques	26
2.2. Objectifs opérationnels.....	28
ANNEXES	29
1. RAPPEL DES AIDES DES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS EN DIRECTION DU LOGEMENT PUBLIC AIDE	29
1.1. Financement du logement locatif aidé public.....	29
1.2. Financement des logements en location accession.....	29
1.3. Financement de la réhabilitation des logements locatifs aidés publics.....	29
1.4. Financement de la démolition	29
2. RAPPEL DES ACTIONS HABITAT DU CONTRAT DE DEVELOPPEMENT RHONE-ALPES	30
3. GLOSSAIRE	31

PREAMBULE

La communauté de communes de Miribel et du Plateau a décidé de s'engager dans un Programme Local de l'Habitat. Ce document constitue son projet de PLH à soumettre à l'avis des communes et du syndicat mixte du SCOT, ainsi qu'à celui des services de l'Etat. Il se complète d'un rapport de diagnostic, daté de février 2008, dont seule une synthèse est présentée ici.

L'élaboration du PLH a nécessité un long de travail de concertation avec les partenaires et les communes, dans un contexte de renouvellement d'une partie des exécutifs communaux et communautaire suite aux élections municipales de 2008. La période de mise en œuvre initialement envisagée pour le PLH portait sur les années 2010 à 2016, alors que le PLH ne sera finalement adopté que début 2011 (soit une période 2011-2016). La plupart des tableaux correspondent donc à la période 2010-2016. Ils n'ont pas été actualisés car ils ont servi de support aux réflexions des élus. Les objectifs quantitatifs sont donc repris avec un décalage d'une année.

I. SYNTHÈSE DES BESOINS ACTUELS ET PREVISIBLES EN LOGEMENTS

1. Un besoin de 160 à 200 nouveaux logements par an pour respecter les perspectives démographiques du SCOT

1.1. Environ 80 logements par an nécessaires au maintien de la population actuelle

a. Un point mort d'une soixantaine de logements par an ces dernières années

Le point mort est le nombre de logements nécessaires au maintien de la population du territoire. Entre 1999 et 2008, ce point mort a été estimé à 58 logements par an dans la CCMP en croisant différentes sources de données¹. Ces 58 logements correspondent à :

- 15 logements nécessaires au renouvellement du parc existant :
 - o 5 nouveaux logements sont devenus vacants chaque année
 - o 2 résidences secondaires ont au contraire été reconquises
 - o 12 logements auraient disparu (démolition, ruine)
- 43 logements nécessaires au desserrement des ménages

Ce point mort correspond à un ratio de 2,8 logements pour 1000 habitants, qui permet de comparer la CCMP avec d'autres territoires. On constate là encore la faiblesse de ce ratio, qui avoisine généralement 4² dans des contextes de fonctionnement souple des marchés, traduisant une forte tension sur le marché du logement qui gêne le desserrement.

	Evolution 1999-2005	Soit par an	Soit pour 1000 habitants
Logements neufs*	850	142	6,85
Nouveaux ménages	761	127	6,13
Logements détruits	69	12	0,56
Logements vacants	31	5	0,25
Résidences secondaires	-11	-2	-0,09
Total renouvlt. parc existant	89	15	0,72
Desserrement ménages	259	43	2,09
Point mort (besoins pop égale)	348	58	2,81
Apport démographique	1 349	225	10,87
Logements pop nouvelle**	502	84	4,05

*commencés de 1998 à 2003 pour prendre en compte le décalage entre logements commencés et logements neufs

** sur la base d'une taille des ménages de 2,69 en 2005

¹ Ont été croisées les sources INSEE, FILOCOM et SITADEL. Elles permettent d'approcher le nombre de démolitions dans le parc existant (différence entre les logements neufs, les nouveaux ménages, les nouvelles résidences vacantes et les nouvelles résidences secondaires).

² A titre de comparaison, le point mort a été de 4,45 dans l'ensemble de la région Rhône-Alpes entre 1990 et 1999. Source : étude des besoins en logements en Rhône-Alpes à l'horizon 2012, Comité Régional de l'Habitat, 2006.

Pendant cette période, l'accroissement démographique a été en moyenne de 225 nouveaux habitants par an, correspondant à un besoin supplémentaire de 84 logements.

b. Un point mort prévisible d'environ 80 logements par an

Pour évaluer les besoins en logements, le point mort avait été estimé pour 2016, qui constituait le terme prévisionnel du PLH. Compte tenu du retard pris dans l'approbation, la date de validité est décalée d'un an, soit 2017. Néanmoins, les ordres de grandeur restent valables.

Plusieurs hypothèses ont pour cela été réalisées concernant :

- les besoins en renouvellement du parc ; on suppose que :
 - o les démolitions vont très légèrement croître, passant d'une douzaine à une quinzaine par an ;
 - o la tendance actuelle à la création de logements vacants se stabilise et le parc de logements vacants ne croît plus ;
 - o la reconquête des résidences secondaires va se poursuivre au même rythme, le potentiel étant faible ;
- le nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages, à partir d'une hypothèse sur la taille des ménages en 2016, en poursuivant la tendance passée à la baisse de cette taille, soit 2,5 personnes par ménage en 2016.

Nombre de personnes par ménage en 1990	Nombre de personnes par ménage en 1999	Nombre de personnes par ménage en 2008	Nombre de personnes par ménage en 2016
2,93	2,81	2,66	2,50

source INSEE

	Evolution 2008-2016	Soit par an	Soit pour 1000 habitants
Logements détruits	120	15	0,67
Logements vacants	0	0	0,00
Résidences secondaires	-16	-2	-0,09
Total renouvlt. parc existant	104	13	0,58
Desserrement ménages	533	67	2,96
Point mort (besoins pop égale)	637	80	3,54

Ces hypothèses conduisent à estimer le point mort à environ 80 logements par an pour maintenir le nombre d'habitants estimés dans la CCMP en 2008.

1.2. 80 à 120 logements supplémentaires selon les fourchettes de développement du SCOT

Le SCOT BUCOPA définit des objectifs de développement démographique à l'échéance du SCOT, en 2020. Ils correspondent à une fourchette de développement comprise entre 0,87 % et 1,26 % par an.

Fourchette accroissement démographique du SCOT	Accroissement annuel	Population 2008	Population 2016
Hypothèse basse	0,87%	22 489	24 103
Hypothèse haute	1,26%	22 489	24 858

Ces hypothèses, appliquées à la CCMP pour l'échéance 2016, se traduiraient par une population comprise entre 24 103 et 24 858 habitants, à partir de l'estimation de la population pour 2008.

Ces deux hypothèses conduisent à un besoin en logements supplémentaires de :

- 80 logements par an pour l'hypothèse basse,
- 120 logements pour l'hypothèse haute.

Hypothèse basse	Evolution 2008-2016	Soit par an	Soit pour 1000 habitants
Apport démographique	1 614	202	8,97
Logements pop nouvelle	645	81	3,59
Rappel point mort	637	80	3,54
Total besoins en logements	1 282	160	7,13

Hypothèse haute	Evolution 2008-2016	Soit par an	Soit pour 1000 habitants
Apport démographique	2 369	296	13,17
Logements pop nouvelle	948	118	5,27
Rappel point mort	637	80	3,54
Total besoins en logements	1 585	198	8,81

Ainsi, selon ces deux hypothèses, les besoins en logements s'élèveraient à une fourchette de 160 à 200 logements par an.

Notons qu'il s'agit des logements neufs. Ils correspondraient à une création de ménages (résidences principales) de 150 à 185 unités (nouveaux logements moins besoins en renouvellement du parc existant).

2. De forts besoins en produits de primo-accession et accession sociale

Les simulations réalisées dans le diagnostic ont montré que le projet d'accession à la propriété était quasiment impossible pour un jeune ménage gagnant moins de 3 000 € par mois (références février 2008), compte tenu des prix d'acquisition sur le marché libre et de la faiblesse des dispositifs destinés à favoriser la primo-accession (pas de location accession, notamment).

Dans ce contexte, les jeunes ménages sont condamnés à demeurer locataires ou à s'éloigner géographiquement de la Côtière, accroissant, dans le 1^{er} cas, la tension sur le marché locatif, dans le second cas, les déplacements domicile-travail. Cet éloignement géographique peut d'ailleurs se révéler risqué pour le jeune ménage, tant d'un point de vue financier (coût des déplacements) et patrimonial (valeur à moyen/long terme du bien acquis) que social (accès aux services et équipements). D'un point de vue territorial, il pourrait se traduire par un relatif déséquilibre sociologique.

Le renforcement de ce segment de l'offre constitue donc un fort enjeu, bien que difficilement quantifiable.

3. De forts besoins en logements locatifs sociaux

3.1. Des besoins quantitatifs qui ne peuvent se réduire aux obligations légales

On recense de très importants besoins en logements locatifs sociaux. On dénombre en effet 600 demandeurs dans la communauté de communes, dont 400 sont actuellement logés dans le parc privé (ou hébergés), pour une centaine seulement de logements sociaux attribués chaque année, soit 1 attribution par année pour 4 demandes. Le nombre de demandeurs d'un logement social ne cesse de croître, dans un contexte de forte tension sur les marchés privés.

Avec une douzaine de logements produits en moyenne chaque année depuis 2000 (aucun en 2007), pour une centaine de logements commencés, cette part est actuellement en forte chute.

a. Un scénario qui ne satisferait pas les besoins : produire exclusivement dans les communes déficitaires

Plusieurs communes ne respectent pas leurs obligations légales en matière de parc locatif social :

- Beynost, au titre de la loi SRU, devrait compter 20 % de logements sociaux (elle en compte 4,5 % en 2007),
- Thil et Tramoyes ne respectent pas l'objectif du SCOT de 10 % de logements sociaux (elles en comptent respectivement 0 et 5,2 %).

Le respect de la loi conduirait ces communes à produire approximativement³:

- 10 à 12 logements par an pour Beynost (15 % du retard constaté en début de période, par période triennale),
- 4 logements par an pour Thil et Tramoyes (10 % de logements sociaux atteints en 2020).

Les autres communes n'auraient aucun logement social supplémentaire à produire puisqu'elles resteraient excédentaires malgré l'accroissement du nombre de ménages projeté.

Le nombre de logements à produire d'ici le terme du PLH serait donc approximativement de 20 à 22 logements par an, à réaliser dans 3 communes.

Compte tenu de l'accroissement des résidences principales dans l'ensemble de la CCMP (160 pour la fourchette basse du SCOT), ce scénario conduirait à laisser décroître la part des logements sociaux alors que les besoins sont croissants.

De plus, compte tenu de la politique de vente de la SEMCODA et, dans une moindre mesure, de l'OPAC, encouragée par le gouvernement, le nombre de logements sociaux sera probablement amené à diminuer dans les communes bien dotées, si ces ventes ne sont pas compensées par de nouveaux programmes. C'est d'ailleurs ce qui se produit actuellement à Saint-Maurice.

³ Estimations réalisées sur la base du parc social actuel des communes et des projections de ménages pour 2015.

b. Entre 30 et 40 logements sociaux à produire chaque année pour maintenir la part actuelle du logement locatif social

Le besoin en logements locatifs sociaux est quantitativement très important, compte tenu du niveau de loyer du parc privé. Ce besoin ne peut être absorbé pendant la seule durée du PLH. La part du parc de résidences principales consacrée au locatif social peut constituer un indicateur de l'effort que produit la collectivité pour répondre à ce besoin.

En 2007, elle était approximativement de 19 %. Pour maintenir cette part dans le temps, il faudrait produire l'équivalent de 20 % des nouveaux logements, soit 30 à 40 logements par an. Ce chiffre ne tient pas compte des ventes éventuelles par les bailleurs sociaux.

Il s'agirait déjà d'un effort considérable, notamment en regard de la production de ces dernières années.

3.2. Des besoins pour des ménages à faibles ressources

Une part non négligeable de la population dispose de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM. Ils sont notamment nombreux parmi les demandeurs de logement HLM puisqu'ils représentent 70 % des demandeurs. Ces ménages ne sont pas nécessairement en difficultés d'insertion sociale mais, du fait de leur situation, ne disposent que de faibles ressources. Il peut notamment s'agir de familles avec un seul emploi, de personnes à temps partiel, de jeunes en début de parcours professionnel mais aussi de personnes divorcées devant assumer un logement familial ou encore de retraités... L'accès de ces ménages à un logement est de plus en plus problématique compte tenu du niveau élevé et croissant des loyers.

Les solutions de logement proposées à ces ménages sont insuffisantes, qu'il s'agisse du parc existant ou de la production neuve.

En effet, si une partie du parc social existant est ancienne et présente de faibles niveaux de loyer, la rotation y est très faible. Or, seuls 2 logements dits « très sociaux » (ressources limitées à 60 % des plafonds ordinaires) ont été produits ces dernières années et l'offre en petits logements reste inférieure à la demande (une taille de logement supérieure à la taille du ménage réduit l'effet solvabilisateur des aides au logement).

L'offre alternative aux bailleurs sociaux traditionnels est par ailleurs limitée : seul le foyer du Trêve intervient dans le territoire en proposant des chambres en structure collective⁴.

Il est donc nécessaire de constituer une offre nouvelle de logements dont les loyers soient accessibles à ces ménages. Le financement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pourrait être mobilisé puisque les loyers sont inférieurs à ceux du logement social ordinaire. Néanmoins, sa vocation est double, puisqu'il est destiné à des ménages ayant des difficultés de ressources et « d'environnement ».

⁴ Outre 8 logements diffus attribués par la Préfecture.

4. Des besoins ponctuels en structures d'insertion et en accueil et hébergement d'urgence pour les jeunes et les familles

Des besoins ressortent également du diagnostic concernant deux catégories de population en difficultés de logement : les familles en difficultés sociales et les jeunes en insertion professionnelle. Le schéma d'accueil, hébergement et insertion du département de l'Ain pointe ainsi :

- une carence en structures d'insertion à l'échelle de la Côtière, aucune structure, actuellement, ne réalisant de l'hébergement et de l'accompagnement social (accompagnement social assuré par les assistantes sociales de secteur et mesures d'accompagnement social au logement ponctuellement mobilisables auprès de l'ADSEA, à Bourg, dans le cadre du PDALPD)
- une carence en accueil et hébergement d'urgence pour les familles et les jeunes : l'offre actuelle est limitée à deux places du foyer du Trêve en chambre individuelle, peu mobilisées par les jeunes du territoire pour les raisons mentionnées plus haut, et non adaptées aux couples et familles avec enfants. A défaut d'offre locale (des nuitées d'hôtel peuvent être ponctuellement financées par l'ADSEA), les personnes en situation d'urgence sont envoyées vers Lyon, le territoire étant rattaché au Rhône pour la gestion du 115.

Là encore, la transformation d'une partie du foyer en résidence sociale pourrait partiellement répondre aux besoins en places d'insertion.

5. Des besoins ponctuels de réhabilitation et requalification

Les besoins de réhabilitation semblent relativement peu importants à la lumière des indicateurs statistiques. Trois types de besoins peuvent être identifiés :

- des poches de bâti ancien et dégradé dans le centre ville de Miribel et plus ponctuellement dans le centre bourg de Beynost ;
- des problèmes de qualité dans certains logements déjà réhabilités hors de tout cadre réglementaire : surfaces habitables, isolation ;
- un décalage entre le niveau de confort et la qualité thermique des copropriétés des années 50 à 80 et les normes actuelles.

Par ailleurs, les deux principaux groupes de logements sociaux, le Trêve et les Folliets, sont engagés dans des opérations de requalification urbaine, dans le cadre du CUCS, qui pourraient nécessiter un accompagnement par la collectivité (y compris le foyer Alfa3A). Là encore, les besoins devront être affinés en fonction de l'avancement des études et des projets urbains et le lien entre la politique communautaire de l'habitat et les politiques communales d'intervention dans ces quartiers devra être renforcé.

6. Des besoins d'adaptation du parc aux personnes âgées et handicapées

Si l'offre d'hébergement collective pour les personnes âgées semble actuellement suffisante (l'offre non médicalisée), le vieillissement de la population génère dès aujourd'hui des besoins significatifs en logements adaptés dans les parcs public et privé « ordinaires », neufs ou existants : logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans leur agencement intérieur et leur mobilier mais également logements adaptés du point de vue de leur environnement (proximité des services et commerces) et de leur typologie et forme urbaine (petit collectif ou habitat intermédiaire, taille des logements et des annexes, rez-de-chaussée ou présence d'un ascenseur...). Concernant les logements anciens, ces besoins pourraient être partiellement pris en compte dans le cadre du PIG « dépendance », mis en œuvre à l'initiative du Conseil Général.

7. Des projets de réponse aux besoins en aire d'accueil des gens du voyage

Deux projets en cours prennent en compte le besoin en aires d'accueil identifié par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage :

- une aire d'accueil située à Beynost dont les terrains sont en cours d'acquisition par la CCMP ;
- une aire de grand passage dont la CCMP étudie actuellement plusieurs sites potentiels d'implantation.

Concernant les familles en voie de sédentarisation, les représentants des communes rencontrés dans la phase de diagnostic indiquent ne pas connaître de situation dans leur territoire.

II. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les orientations sont constituées des grands principes d'action et des objectifs qui, en réponse aux grands besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic, guideront la priorisation des actions concrètes dans le programme d'actions.

1. Les grands principes d'action

Cinq grands principes sont transversaux aux objectifs opérationnels et aux actions qui seront mises en place.

- **Inscrire la politique de l'habitat dans le plan de mandat communautaire**

La politique de l'habitat n'est qu'un des champs d'intervention de la CCMP. Elle doit se construire en cohérence avec les autres projets et politiques sectorielles de la CCMP, en particulier la politique des déplacements en cours d'élaboration.

- **Travailler dans un esprit communautaire**

La politique de l'habitat doit également être élaborée dans un esprit communautaire, en tenant compte des potentialités et contraintes des communes ainsi que de la structure urbaine du territoire.

- **Ouvrir l'accès au logement à tout type de population**

La politique locale de l'habitat a bien pour objet de permettre l'accès à un logement décent et adapté (en termes de localisation, taille, configuration, environnement, prix) à ceux qui ne trouvent actuellement pas de réponse dans le territoire (personnes âgées, monoparentaux, primo accédants, jeunes, ménages à faibles ressources...). Il s'agit donc d'agir en priorité en direction des populations les plus fragiles ou ayant des besoins particuliers, non satisfaits par le fonctionnement ordinaire des marchés.

- **Intervenir en complémentarité des dispositifs existants**

D'autres collectivités interviennent déjà dans le domaine de l'habitat, en particulier l'État, le Conseil Général et le Conseil Régional et de nombreux financements et outils ont été mis en place : aides à la pierre, outil d'observation départemental, dispositifs opérationnels de réhabilitation du parc privé, actions du Contrat de Développement Rhône-Alpes, Établissement Foncier Public Foncier Local...

Il s'agit de prendre en compte ces politiques et dispositifs pour agir en complémentarité et mieux cibler les priorités d'intervention dans le territoire.

- **Agir sur les marchés de l'habitat par une plus grande initiative publique**

Une implication forte de la communauté de communes et des communes est nécessaire pour mettre en œuvre les objectifs opérationnels du PLH. Elle se traduit pour la communauté de communes par le suivi et la mise en œuvre des actions programmées, l'accompagnement des communes et des partenaires et la mise en place des moyens humains et financiers mais aussi d'outils éventuellement nouveaux. Pour les communes, elle nécessite l'exercice plein de leur compétence urbanisme, notamment les outils disponibles dans le PLU pour mettre en œuvre la politique d'habitat.

2. Les objectifs opérationnels

2.1. Orienter le développement résidentiel

a. 150 nouveaux logements par an

En termes quantitatifs globaux, pour respecter la fourchette de développement démographique définie par le SCOT BUCOPA à l'horizon 2020, 160 à 200 nouveaux logements devraient être mis en service chaque année à l'échelle de la CCMP (voir l'estimation des besoins ci-dessus).

Compte tenu de la crise économique actuelle, notamment des difficultés de production des acteurs privés et du tassement de la demande en accession libre, les élus ont opté pour un scénario moins ambitieux pour les 6 années à venir, de l'ordre de 150 logements par an (les objectifs du SCOT étant formulés à une échéance plus large). Il s'agit principalement de logements neufs, le potentiel de logements vacants ou de résidences secondaires transformées en résidences principales ou encore de bâtiments pouvant changer de destination étant faible.

b. Une mutualisation du développement démographique et résidentiel des communes à l'échelle de la CCMP

Depuis 1999, le développement démographique a été conforme à la fourchette du SCOT à l'échelle de la CCMP et de la plupart des communes, à l'exception de Beynost, qui s'est fortement développée, notamment à travers la ZAC, et de Saint-Maurice, qui a au contraire fortement freiné son développement.

Chaque commune est concernée individuellement par la compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCOT. Le respect des objectifs du SCOT devrait amener Beynost à ne plus se développer que de manière très restreinte, ce qui ne lui permettrait pas de produire du logement locatif aidé, tandis que Saint-Maurice devrait au contraire fortement accélérer son développement, en contradiction avec le projet communal et les contraintes, notamment foncières, qui pèsent sur le développement de la commune.

Les élus de la CCMP ont donc souhaité privilégier un scénario de mutualisation du développement démographique et résidentiel à l'échelle de la CCMP, en conformité avec les besoins et contraintes de développement du parc de logements.

Il se traduit par les hypothèses de développement suivantes :

- en matière de développement résidentiel :

	Ménages 2008 estimés (INSEE)	Nombre de nouveaux logements par an	Soit pendant les 6 années du PLH	Equivalent en nombre de ménages	Hypothèse nombre de ménages 2016
Beynost	1 711	30	182	28	1 933
Miribel	3 513	62	374	57	3 968
Neyron	883	16	94	14	997
Saint Maurice	1 462	26	155	24	1 651
Thil	356	6	38	6	402
Tramoyes	538	10	57	9	608
CCMP	8 463	150	900	137	9 559

- en matière de développement démographique⁵ :

	Population 2008 estimée (INSEE)	Nombre de nouveaux habitants par an	Soit pendant les 6 années du PLH	Hypothèse nombre d'habitants 2016	Population 2020 SCOT Hyp. basse	Population 2020 SCOT Hyp. haute
Beynost*	4 500	35	211	4 781	4 234	4 592
Miribel	9 075	69	417	9 631	10 250	11 115
Neyron	2 313	18	108	2 457	2 587	2 806
Saint Maurice	3 868	30	182	4 111	4 822	5 229
Thil	1 088	10	59	1 167	1 138	1 234
Tramoyes	1 644	15	88	1 762	1 832	1 986
CCMP	22 489	176	1 056	23 897	24 863	26 962

* Population 2008 estimée par la commune

NB : compte tenu du retard dans l'approbation du PLH, la période de validité du PLH est décalée d'un an, soit 2011-2017. Les objectifs de production sont maintenus mais reportés d'un an.

c. A l'intérieur des communes, une localisation préférentielle dans les secteurs équipés

Par ailleurs, en cohérence avec les orientations du SCOT et du CDRA, à l'intérieur des communes, les projets d'habitat seront préférentiellement localisés :

- dans les secteurs déjà urbanisés et déjà équipés, dans une double optique d'économie foncière et financière, ces secteurs étant déjà desservis par les réseaux,
- dans un environnement adéquat (nuisances, insertion urbaine et paysagère),
- à proximité des commerces, services et équipements publics, et de la desserte en transports collectifs, en corrélation avec les politiques mises en place par la CCMP.

d. Une diversification des typologies de logements

Pour répondre à la diversité des besoins à l'échelle de la CCMP et éviter d'une part les très fortes spécialisations socio spatiales, d'autre part l'exode trop massif de certaines catégories de ménages hors du territoire, une diversification de l'offre de logements devra être recherchée dans chaque commune, en termes de forme urbaine et de taille de logements (indépendamment des segments déficitaires à développer, qui sont détaillés plus bas) :

- de l'habitat collectif de petit gabarit, voire de l'habitat intermédiaire, en locatif ou en accession, notamment à Thil et Tramoyes, à destination en particulier des jeunes en décohabitation, des jeunes couples et/ou des personnes âgées de la commune.
- dans toutes les communes, une part de logements de petite taille.

⁵ L'hypothèse concernant la taille des ménages en 2016 est de 2,5 pour l'ensemble de la CCMP, soit une baisse de 0,16 par rapport à 2008. Cette baisse a été imputée à la taille constatée dans chaque commune pour le calcul du nombre d'habitants projeté en 2016. Les tailles de ménages prises en compte pour 2016 sont donc les suivantes : 2,47 à Beynost, 2,43 à Miribel, 2,46 à Neyron, 2,49 à Saint-Maurice, 2,90 à Thil et Tramoyes.

e. Une meilleure qualité environnementale

Enfin, une meilleure qualité environnementale des logements sera recherchée d'une part à travers l'implantation et la typologie des opérations, d'autre part à travers les méthodes de construction et de réhabilitation et les matériaux utilisés.

2.2. Renforcer les chaînons manquants ou déficitaires

Quatre segments des marchés de l'habitat ont été identifiés comme déficitaires vis-à-vis de la demande et des besoins. Il s'agit :

- des logements locatifs aidés
- de la primo accession
- de l'hébergement d'urgence à destination des familles et des jeunes
- des logements de transition vers le logement autonome

a. Doubler la production annuelle moyenne de logements locatifs aidés

Les besoins en logements locatifs aidés sont très importants. La CCMP s'est donc donné l'objectif ambitieux de doubler leur production par rapport à celle de ces dernières années, en passant d'une moyenne annuelle d'une douzaine de logements au début des années 2000 à 26 logements par an pendant la durée du PLH.

• Essentiellement des logements locatifs publics avec une priorité aux secteurs urbains déjà bâtis

Compte tenu du fort différentiel entre les loyers de marché et les loyers conventionnés, le potentiel de conventionnement du parc privé est peu important. La production de logements locatifs aidés sera donc essentiellement réalisée par les bailleurs institutionnels.

En revanche, une partie de ces objectifs devra être réalisée dans l'existant (utilisation du parc privé), notamment dans les communes les plus contraintes au niveau foncier et comprenant encore des poches de logement ancien dégradé, comme dans le centre ancien de Beynost. Un objectif d'un quart à un tiers peut être proposé, soit en acquisition amélioration, soit en démolition reconstruction, dans une logique de valorisation du patrimoine ancien ou de revalorisation des centres bourgs et centres villes.

• Un rééquilibrage progressif entre les communes

La production des logements locatifs aidés doit également permettre un rééquilibrage progressif de ce parc au bénéfice des communes déficitaires, tout en tenant compte des contraintes foncières de ces communes (disponibilité, parcellaire et coût).

	Obligation de production de logements locatifs sociaux pendant les 6 ans en dehors du PLH		Proposition du PLH
	Au titre de la loi SRU	Au titre du SCOT	
Beynost	72		55
Miribel	0		40
Neyron	0		13
Saint Maurice	0		15
Thil	0	24	16
Tramoyes		24	16
CCMP	120		155

Comme précisé dans la partie « besoins », trois communes sont soumises à des obligations de rattrapage de leur déficit de logements locatifs aidés : Beynost au titre de la loi SRU et Thil et Tramoyes au titre du SCOT. Ces objectifs étant très importants, les trois autres communes de la CCMP consentent à poursuivre leur propre effort de production, bien que n'étant soumises à aucune obligation, pour répondre aux besoins dans le territoire tout en allégeant l'effort à fournir par les trois communes déficitaires⁶.

- **Des logements adaptés à la demande en termes de typologie et de loyer**

Conformément aux besoins identifiés dans le diagnostic, la communauté de communes ne favorisera pas la production de logements en PLS, à l'instar des politiques départementale et régionale. Elle favorisera au contraire la production de logements PLAI, à hauteur des objectifs préconisés par l'Etat et le Département, délégataire de la gestion des aides à la pierre, de l'ordre de 20 %, soit 5 à 6 PLAI par an, étant entendu que cette production ne répond pas pleinement aux besoins⁷ mais correspond à un principe de réalité (concernant également la disponibilité des aides à la pierre).

Concernant la taille des logements, parmi les 26 logements annuels, il devra être produit au moins un quart de logements d'une ou deux pièces⁸, soit 6 à 7 logements par an en moyenne, d'une part pour répondre à la demande actuelle, d'autre part pour anticiper les besoins des bailleurs institutionnels qui doivent proposer des solutions de relogement aux ménages en situation de sous-occupation, suite à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

On constate une demande pour de grands logements (5 pièces et plus) mais les besoins restent très ponctuels et les nouvelles dispositions de la loi MoLLE, déjà citée, concernant la rotation des logements sous-occupés, devraient libérer de grands logements.

Ces objectifs pourront être ajustés ou réévalués au cours du PLH à partir des travaux de l'observatoire qui devra être mis en place.

b. Développer la primo accession

Ce chaînon du parcours résidentiel n'est pas suffisamment développé pour garantir une bonne fluidité des parcours dans la CCMP. Les élus souhaitent soutenir la primo accession :

⁶ Concernant l'obligation relevant de la loi SRU, qui concerne Beynost, cette possibilité est ouverte par l'article L 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⁷ Pour rappel, 70 % des demandeurs d'un logement social devraient théoriquement avoir accès, compte tenu de leurs ressources, à ce produit.

⁸ Ces logements représentent 37 % de la demande dans la CCMP en 2006 (7 % pour les T1 et 30 % pour les T2) mais bénéficient d'un taux de rotation plus important.

- Par une plus grande initiative publique dans les opérations d'habitat et d'aménagement : lotissements communaux, Association Foncière Urbaine, Zone d'Aménagement Concerté... permettant de produire du foncier adapté (taille, coût)
- Par quelques opérations de location accession (Prêt Social de Location Accession - PSLA), ayant vertu d'exemple, aucune opération n'ayant été produite dans le territoire. Pour cela, une trentaine⁹ de logements en accession sera réalisée pendant le PLH, à réaliser sous la forme d'une opération d'au moins 5 logements par commune.

c. Assurer l'hébergement d'urgence des familles dans le territoire

Les élus de la CCMP doivent pouvoir proposer une solution d'hébergement aux familles du territoire en situation d'urgence : sinistre, rupture familiale,... La commune de Saint-Maurice de Beynost dispose déjà d'un tel logement, mis à disposition des familles en cas de nécessité. Un à deux logements seraient nécessaires pour répondre aux besoins de l'ensemble du territoire. Ces deux logements seraient financés et gérés à l'échelle communautaire.

d. Mettre en place des solutions de logement « accompagné »

Certains ménages nécessitent des solutions de logement intermédiaires entre l'hébergement collectif, proposé par exemple au foyer du Trêve, et le logement complètement autonome, afin de se familiariser avec ces nouvelles conditions de vie et de tester leur capacité à vivre de manière autonome et à répondre à leurs obligations locatives ou pour se stabiliser après un événement particulier. Il peut s'agir de résidents du foyer du Trêve, mais aussi de jeunes en début de parcours résidentiel, ou de toute autre personne victime d'un accident de la vie (divorce, chômage...) et nécessitant une phase d'adaptation. Ces logements doivent aussi garantir la fluidité dans les hébergements d'urgence.

Pour cela, il est nécessaire de disposer d'une offre de logements bénéficiant d'un accompagnement par une association, gestionnaire du logement, sous forme d'une sous-location ou d'un bail glissant. Ce système de bail accompagné doit aussi être un levier pour sécuriser des propriétaires de logements privés disponibles qui hésiteraient à mettre leur bien en location.

Les besoins sont ponctuels et 5 à 6 logements de ce type¹⁰ pourraient suffire dans un premier temps, les besoins pouvant être suivis dans le cadre de l'observatoire qui sera mis en place.

Dans ce domaine, le rôle de la CCMP doit être complémentaire de celui de ses partenaires institutionnels. Ce montage étant financé par le Fonds de Solidarité Logement dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, la CCMP devra davantage avoir un rôle d'animation des acteurs locaux pour susciter des projets, lorsque le PDALPD sera validé. Cette orientation ne fait donc pas l'objet d'une action dans l'immédiat. Une action pourra néanmoins être envisagée, de type appel à projet, notamment suite au bilan à mi-parcours du PLH, selon les objectifs du PDALPD dans le territoire.

⁹ Étant entendu que ces réalisations visent à amorcer la production de logements en accession sociale.

¹⁰ Voir le rapport de diagnostic concernant l'offre existante.

2.3. Veiller à l'état et l'adaptation du parc existant

a. Maintenir un suivi du parc privé ancien et rester vigilant sur l'évolution des dispositifs existants

Les données statistiques et les entretiens avec les élus indiquent que le parc privé ne présente pas de gros besoins de réhabilitation et que le potentiel de reconquête de la vacance reste trop faible pour justifier la mise en place d'un dispositif opérationnel de réhabilitation à l'échelle de la CCMP. Il est donc proposé de maintenir une vigilance sur cette thématique, notamment dans le cadre de l'observatoire, mais de ne pas compléter, dans l'immédiat, les aides à la pierre de l'ANAH pour les opérations « diffuses ». En revanche, dans l'hypothèse où les aides de l'ANAH ne seraient plus disponibles en dehors d'un dispositif opérationnel de réhabilitation¹¹, l'intervention de la CCMP devrait être reconsidérée. L'éventuelle initiative de la 3CM dans ce domaine pourrait également constituer une opportunité à saisir, permettant de mutualiser les études pré-opérationnelles et le dispositif d'animation, qui seraient alors plus en rapport avec les bénéfices potentiels d'une OPAH.

Concernant l'adaptation aux besoins des personnes âgées et handicapées et la résorption de l'habitat indigne, deux outils départementaux sont déjà en place : le PIG dépendance et le PIG habitat indigne.

b. Travailler à la coordination du PLH et des CUCS

Les deux quartiers d'habitat social nécessitant des actions de revalorisation, le Trêve à Miribel et les Folliets à Saint-Maurice de Beynost, bénéficient d'un contrat urbain de cohésion sociale, de compétence communale. La prise en compte des besoins en logement et de la politique communautaire de l'habitat dans ces quartiers de même que le suivi par la CCMP des évolutions dans ces quartiers nécessitent une meilleure coordination des communes et de la CCMP sur ces sujets.

¹¹ Compte tenu de la priorité affichée par l'ANAH en direction de ces dispositifs et du nombre d'OPAH projetées dans le département de l'Ain dans les 3 années à venir.

III. LE PROGRAMME D' ACTIONS

1. Étude préalable à des aménagements ou des opérations d'habitat permettant une mise en œuvre des objectifs du PLH

- **Objectif**

Faciliter la mise en œuvre des objectifs opérationnels du PLH et permettre une meilleure adéquation entre les besoins en logements et la production neuve.

- **Contenu**

Étude consistant à apporter une assistance aux communes pour:

- identifier, dans un premier temps, les besoins fonciers et les opportunités de mise en œuvre du PLH : projets d'habitat, opérations d'aménagement, sites d'urbanisation future... ;
- affiner la faisabilité ou le programme de l'opération ou aménagement (étude de faisabilité, étude de programmation, orientation d'aménagement...), en lien avec les objectifs du PLH et de la commune ;
- préciser les adaptations à apporter aux documents d'urbanisme, le cas échéant ;
- préconiser les procédures à mettre en œuvre pour ce faire, le cas échéant.

- **Partenariat**

Maîtrise d'ouvrage : CCMP.

- **Critères**

Les opérations ou sites retenus doivent représenter une part significative des besoins en logements identifiés par le PLH et permettre une mise en œuvre des objectifs du PLH dans la commune.

- **Phasage**

Avancement selon les besoins des communes.

- **Budget**

Budget CCMP : 60 000 €.

Aide potentielle du CDRA dans le cadre de l'action 1.1 de soutien à l'élaboration de documents d'urbanisme performants.

2. Soutien à l'équilibre financier des opérations d'habitat locatif aidé

• Objectif

Améliorer la réponse aux besoins en logements locatifs aidés en produisant au moins 155 logements pendant la durée du PLH (pendant le présent mandat, et au-delà).

Les objectifs de production par commune sont précisés dans la partie « orientations » et rappelés dans l'annexe communale.

• Contenu

Soutien à l'équilibre financier des opérations d'habitat locatif aidé réalisées par les bailleurs institutionnels, les communes ou les associations agréées et prévues dans le PLH.

Montant des aides :

- aide de base : 3 000 € par logement
- aide complémentaire (cumulable avec la précédente) à l'acquisition amélioration¹² ou à la rénovation urbaine de quartiers dégradés¹³ : 13 000 € par logement produit

Les aides sont réservées aux opérations financées à l'aide d'un prêt PLUS ou PLAI.

Un lien avec le Conseil Général devra être réalisé aux réunions de programmation pour prioriser les opérations répondant aux objectifs du PLH.

Par ailleurs, compte tenu des difficultés de production dans la commune de Beynost, notamment liées au marché foncier (essentiellement des détachements de parcelles, soit un foncier très morcelé et très coûteux), le fonds issu des pénalités acquittées par la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU sera consacré à soutenir la politique de préemption foncière de Beynost pour la réalisation de logements aidés.

Remarque : aucune aide spécifique au PLAI n'est prévue, compte tenu des subventions déjà très importantes du Conseil Général. Les PLAI « adaptés » sont néanmoins soutenus dans la mesure où ils sont souvent réalisés en acquisition amélioration.

• Partenariat

Maîtrise d'ouvrage des opérations d'habitat : bailleurs institutionnels, associatifs ou communes.

Aide financière : CCMP, en complément des aides existantes de l'Etat, du Conseil Général, du Conseil Régional et du CDRA (rappelées en annexe).

¹² Il s'agit de logements privés acquis par des bailleurs sociaux (institutionnels, associatifs ou communes), faisant l'objet de travaux d'amélioration et conventionnés en niveau social ou très social.

¹³ Acquisition et démolition de bâtiments privés pour construire des logements locatifs publics conventionnés neufs.

- **Critères**

Pour bénéficier de l'aide à l'équilibre financier, les opérations devront répondre aux critères suivants :

- toute opération d'au moins 4 logements devra comprendre au moins 25 % de petits logements, c'est-à-dire T1 ou T2,
- toute opération d'au moins 5 logements devra comprendre au moins 20 % de PLAI,
- l'ensemble de la programmation dans la commune et l'ensemble de la programmation pour un même bailleur institutionnel devront comprendre au moins 25 % de petits logements (T1 ou T2) et 20 % de PLAI sur la durée du PLH.

Ces critères peuvent faire l'objet de dérogations, après discussion avec la CCMP, dans des cas particuliers, notamment si le parc communal présente déjà des parts importantes de logements très sociaux et de petits logements.

L'opération de logements devra également répondre à des critères de qualité urbaine et environnementale :

- en termes de localisation : préférentiellement dans les secteurs déjà urbanisés et équipés de la commune, à proximité des services, commerces, équipements publics et de la desserte collective, dans un environnement adéquat (nuisance, insertion urbaine et paysagère)
- en termes de qualité environnementale : réflexion sur l'implantation des bâtiments vis-à-vis de l'ensoleillement et de l'exposition aux vents, qualité de l'isolation (notamment isolation par l'extérieur), utilisation d'énergies renouvelables, système d'économie de l'eau (récupération des eaux de pluie)...

- **Phasage**

40 % environ des objectifs de production devront avoir été programmés pendant les 3 premières années de mise en œuvre du PLH.

- **Budget**

	Montant	Objectif	Total
Aide de base	3 000,00 €	155	465 000,00 €
Acquisition amélioration ou démolition	13 000,00 €	35	455 000,00 €
Total			920 000,00 €

3. Soutien à l'équilibre financier de quelques opérations de location accession

- **Objectif**

Soutenir la primo accession et prévenir le départ des jeunes ménages hors du territoire.

Amorcer les pratiques d'accession sociale, et notamment de location-accession, dans le territoire.

- **Contenu**

Soutien à l'équilibre financier d'une opération de location accession par commune, d'au moins 5 logements (objectif de réalisation de 30 logements pendant la durée du PLH).

- **Partenariat**

Maîtrise d'ouvrage des opérations d'habitat : bailleurs institutionnels ou communes

Aide financière : CCMP, en complément des aides existantes du Conseil Général (5 000 € par logement).

- **Critères**

1 opération par commune de 5 à 10 logements, en individuel dense, habitat intermédiaire ou petit collectif.

Aide de la CCMP de 5 000 € par logement (s'ajoutant aux 5 000 € du Conseil Général), plafonnée à 25 000 € par opération.

- **Phasage**

Toutes les opérations devront avoir été programmées pendant les trois premières années de mise en œuvre.

- **Budget**

Budget CCMP : 150 000 € pour la durée du PLH.

4. Gestion communautaire de 1 à 2 hébergements d'urgence familiaux meublés

- **Objectif**

Répondre aux situations d'hébergement d'urgence des familles du territoire.

- **Contenu**

Location par la communauté de communes d'au moins un logement d'urgence meublé et mis à disposition des familles en contrepartie d'une indemnité d'occupation à déterminer. Un second logement sera mis en service en fonction du taux d'occupation du premier.

- **Partenariat**

Maîtrise d'ouvrage : CCMP

Logements loués à des bailleurs institutionnels ou des communes et sous-loués aux ménages concernés.

- **Critères**

Familles du territoire en situation d'urgence vis-à-vis du logement (sinistre, rupture familiale...), à l'exclusion des personnes expulsées suite au non respect de leurs obligations locatives.

- **Phasage**

Année 1 : négociation avec les communes ayant des logements potentiels et/ou des bailleurs sociaux et montage du dispositif de gestion.

Fonctionnement du premier hébergement d'urgence au plus tard à la deuxième année de mise en œuvre du PLH.

Montage d'un second logement, si nécessaire, après une année de fonctionnement du logement.

- **Budget**

Environ 50 000 € pour la durée du PLH pour deux logements qui peuvent être utilisés :

- sous forme d'investissement pour la mise en état et l'ameublement de logements appartenant à la communauté de communes,

Et/ou

- pour du fonctionnement correspondant à la prise en charge du loyer pendant la vacance des logements ainsi qu'aux frais de mobilier par la communauté de communes.

5. Aide à la requalification des quartiers d'habitat social souffrant d'un déficit d'attractivité

- **Objectif**

Maintenir l'attractivité des quartiers d'habitat social souffrant d'un déficit d'image et/ou de difficultés de vie sociale. Lutter contre la vacance et les déséquilibres de peuplement dans le parc social.

- **Contenu**

Soutien aux opérations de requalification des quartiers d'habitat social anciens par le biais d'un fonds de concours renforçant l'intervention des communes.

Cette action cible en priorité le quartier du Trêve à Miribel et le quartier des Folliets à St Maurice de Beynost.

- **Partenariat**

Maîtrise d'ouvrage des opérations : bailleurs institutionnels/communes.

Rôle des communes : soutien aux opérations par le biais de subventions directes aux bailleurs, d'une participation aux travaux (requalification des espaces extérieurs) ou de mise à disposition de foncier.

Rôle de la CCMP : concours financier aux communes.

- **Critères**

Les opérations éligibles sont les suivantes :

- acquisition de foncier pour une mise à disposition aux bailleurs dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux.
- travaux de requalification des espaces publics, concourant à la revalorisation de l'image du groupe,

Le déficit d'attractivité du quartier devra être attesté par des données sur la demande, la vacance, les déséquilibres de peuplement ou les difficultés de vie sociale.

L'aide apportée à la commune est plafonnée à 80 000 € par opération et à 40 % des dépenses engagées par la commune. Une seule opération par commune pourra être financée pendant la durée du PLH.

- **Phasage**

Mobilisation du fonds au gré des opérations programmées.

- **Budget**

Budget CCMP : 160 000 € pour la durée du PLH.

6. Animation et suivi du PLH

- **Objectif**

Mettre en œuvre et assurer le suivi de la politique d'habitat de la CCMP.

- **Contenu**

- Lancement et mise en œuvre des actions du programme, notamment :
 - Lancement des études préalables aux opérations d'habitat ou d'aménagement en lien avec les communes
 - Instruction des demandes d'aides financières des bailleurs institutionnels et des communes
 - Partenariat avec les communes pour la mise en place et la gestion des logements d'urgence
- Mise en place de l'observatoire de l'habitat en partenariat avec le conseil général
- Formalisation du suivi du PLH (bilans annuels et bilan triennal)
- Animation du partenariat local :
 - lien avec la politique du Conseil Général (participation aux réunions de programmation avec les bailleurs)
 - lien avec les communes concernées dans le cadre des CUCS
 - lien avec les communes dans le cadre de l'association aux PLU et conseil dans le cadre des projets d'habitat

- **Partenariat**

Maîtrise d'ouvrage : CCMP

- **Budget**

Poste d'un chargé de mission à temps partiel (environ un tiers temps) pris en charge dans le fonctionnement de la CCMP.

Budget à prévoir pour la réalisation annuelle de l'observatoire : environ 5 000 € par an si l'observatoire est intégré à celui du Conseil Général, soit 30 000 € pendant la durée du PLH.

Récapitulatif du budget du PLH (sur 6 ans)

Actions	Coût sur 6 ans
1. Etude préalable pour la mise en œuvre du PLH	60 000,00 €
2. Soutien à l'habitat locatif aidé	920 000,00 €
3. Soutien à la location accession	150 000,00 €
4. 1 à 2 hébergements d'urgence familiaux	50 000,00 €
5. Aide à la requalification des groupes d'habitat social	160 000,00 €
6. Animation suivi	30 000,00 €
Total	1 370 000,00 €

IV. INDICATIONS SUR LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME VIS-A-VIS DU PLH

Cette partie est destinée à faciliter la prise en compte du PLH dans les documents d'urbanisme. Elle rappelle la législation encadrant la relation entre le document d'urbanisme communal et le PLH et indique les éléments du PLH que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

1. Rappel du contexte réglementaire

Le Programme Local de l'Habitat, pour être mis en œuvre, doit s'appuyer sur les documents d'urbanisme, de compétence communale.

Ceux-ci doivent être compatibles avec le PLH ¹⁴. La commune dispose d'un délai de 3 ans, à partir de l'adoption du PLH par le conseil communautaire, pour réaliser cette mise en compatibilité.

La loi Engagement National pour le Logement a par ailleurs institué l'obligation, pour les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, d'évaluer tous les 3 ans l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du conseil municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan. Les communes peuvent décider ensuite de modifier ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation.

Rappelons également que, étant compétente pour l'élaboration du PLH, la CCMP est associée à l'élaboration ou la révision des PLU.

2. Éléments du PLH à prendre en compte dans les documents d'urbanisme

2.1. Orientations stratégiques

Pour être compatibles au PLH, les documents d'urbanisme de toutes les communes doivent respecter les orientations stratégiques actées dans le PLH, en particulier celles-ci :

- « Agir sur les marchés de l'habitat par une plus grande initiative publique » (principe d'action n°5, page 9)

« Une implication forte de la communauté de communes et des communes est nécessaire pour mettre en œuvre les objectifs opérationnels du PLH. (...) Pour les communes, elle nécessite l'exercice plein de leur compétence urbanisme, notamment les outils disponibles dans le PLU pour mettre en œuvre la politique d'habitat ». Ainsi, les documents d'urbanisme devront favoriser la réalisation des principes et objectifs opérationnels du

¹⁴ Le PLH doit lui-même être compatible avec le SCOT, les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le PLH et le SCOT.

PLH par tous les outils disponibles, en particulier les règles et servitudes de mixité sociale dans les PLU. Peuvent notamment être mobilisées les nouvelles dispositions introduites par la loi Mobilisation et Lutte contre l'Exclusion dans le code de l'urbanisme.

Article L123-1. « Les plans locaux d'urbanisme peuvent (...) :

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Article L123-2. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant (...)

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Article L127-1. « Le conseil municipal (...) peut, par délibération motivée (...) délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (...) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. (...) ».

Le personnel de la CCMP est à la disposition des communes pour les accompagner dans ce travail. Par ailleurs, le programme d'actions du PLH (action n°1) prévoit la réalisation d'une étude, sous maîtrise d'ouvrage de la CCMP, visant à identifier, en partenariat avec les communes, les opportunités de mise en œuvre du PLH et à préconiser les adaptations à apporter, le cas échéant, aux documents d'urbanisme, pour les permettre ou les faciliter.

- « A l'intérieur des communes, une localisation préférentielle dans les secteurs équipés » (objectif opérationnel n° 1, c., page 11)

« En cohérence avec les orientations du SCOT et du CDRA, à l'intérieur des communes, les projets d'habitat seront préférentiellement localisés :

- dans les secteurs déjà urbanisés et déjà équipés, dans une double optique d'économie foncière et financière, ces secteurs étant déjà desservis par les réseaux,
- dans un environnement adéquat (nuisances, insertion urbaine et paysagère),
- à proximité des commerces, services et équipements publics, et de la desserte en transports collectifs, en corrélation avec les politiques mises en place par la CCMP ».

- « Une diversification des typologies de logements (objectif opérationnel n° 1, d., page 11) »

« Pour répondre à la diversité des besoins à l'échelle de la CCMP et éviter d'une part les très fortes spécialisations socio spatiales, d'autre part l'exode trop massif de certaines catégories de ménages hors du territoire, une diversification de l'offre de logements devra être recherchée dans chaque commune, en termes de forme urbaine et de taille de logements (indépendamment des segments déficitaires à développer, qui sont détaillés plus bas) :

- de l'habitat collectif de petit gabarit, voire de l'habitat intermédiaire, en locatif ou en accession, notamment à Thil et Tramoyes, à destination en particulier des

jeunes en décohabitation, des jeunes couples et/ou des personnes âgées de la commune.

- dans toutes les communes, une part de logements de petite taille ».

2.2. Objectifs opérationnels

Par ailleurs, certains des objectifs opérationnels sont détaillés par commune :

- le nombre approximatif de logements à construire pendant les 6 années du PLH (de 2011 à 2017)
- le nombre de logements locatifs aidés et de logements en accession sociale à prévoir sur la même période.

	Ensemble des nouveaux logements à prévoir		Dont logements locatifs aidés			Dont accession sociale	
	De 2011 à 2017	Soit moyenne annuelle	De 2011 à 2017	Soit moyenne annuelle	Part à programmer de 2011 à 2014	De 2011 à 2017	Part à programmer de 2011 à 2014
Beynost	182	30	55	9	env. 40 %	5	100%
Miribel	374	62	40	7	env. 40 %	5	100%
Neyron	94	16	13	2	env. 40 %	5	100%
Saint Maurice	155	26	15	3	env. 40 %	5	100%
Thil	38	6	16	3	env. 40 %	5	100%
Tramoyes	57	10	16	3	env. 40 %	5	100%
CCMP	900	150	155	26	env. 40 %	30	100%

Concernant les typologies des logements locatifs aidés, l'ensemble des communes s'efforcera de s'approcher de la répartition proposée dans l'orientation 2.2 :

- environ 20 % de logements PLAI,
- environ 25 % de petits logements (T1 et T2),
- un quart à un tiers en acquisition amélioration ou démolition reconstruction,

étant entendu que la cohérence d'ensemble de la programmation en logement sera assurée par la communauté de communes à travers son dispositif d'aide aux bailleurs sociaux et le partenariat avec le Conseil Général, délégataire de la gestion des aides à la pierre.

ANNEXES

1. Rappel des aides des partenaires institutionnels en direction du logement public aidé

1.1. Financement du logement locatif aidé public

a. Aides de l'Etat

PLUS : Subvention de 2,75 %

PLAI : Subvention de 12 % dans la Côte d'Ivoire

Les aides de l'Etat comprennent également des prêts à taux bonifiés de la Caisse des Dépôts et Consignations et la compensation de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

b. Aides du Conseil Général

Dispositif d'aide en cours de changement.

c. Aides du Conseil Régional

Bailleurs institutionnels : 52 €/m² de surface utile

Bailleurs associatifs : 130 €/m² de surface utile

1.2. Financement des logements en location accession

Conseil Général : Aide de 5 000 € par logement pour les logements produits par un prêt social de location accession (PSLA).

1.3. Financement de la réhabilitation des logements locatifs aidés publics

Aides du Conseil Général :

- Travaux permettant d'atteindre le niveau de performance énergétique basse consommation : 3 800 €/logement
- Travaux permettant d'atteindre la réglementation thermique 2005 des logements neufs : 3 500 €/logement
- Autres travaux (montant de travaux minimum de 20 000 €) : 2 000 € jusqu'au 31/12/09

1.4. Financement de la démolition

Aide du Conseil Général : 2 000 € par logement (y compris hors des programmes ANRU)

2. Rappel des actions habitat du Contrat de Développement Rhône-Alpes

- **Soutenir des actions exemplaires en vue de produire de l'habitat mixte, abordable, durable (fiche action 2.1)**

Un appel à projet doit être lancé à la rentrée 2009. Quatre projets pourront être soutenus à hauteur de 72 000 € pour de l'ingénierie, de la communication, de l'aménagement d'espaces publics et ponctuellement des acquisitions foncières (en cas d'urgence).

- **Accompagner la réalisation d'OPAH (fiche action 2.2)**

Cette fiche action permet d'accompagner les quatre communautés de communes dans l'ingénierie de l'OPAH. Seule la communauté de communes Bugey Vallée de l'Ain a actuellement sollicité le CDRA pour être accompagné dans son OPAH.

- **Accompagner la requalification des quartiers d'habitat locatif social (fiche action 2.3)**

Il s'agit de soutenir les requalifications d'espaces publics dans les quartiers d'habitat locatif aidé existants, à l'exclusion des quartiers en CUCS (déjà aidés par la Région en tant que tels¹⁵). Une aide financière de 30 % du montant des travaux plafonnés à 300 000 € est prévue, soit 90 000 € maximum par projet. Un projet a déjà été déposé sur les quatre prévus par la fiche action.

- **Améliorer les espaces publics et le cadre de vie en lien avec la production de logements locatifs aidés, dans les quartiers anciens et nouveaux (fiche action 2.5)**

Cette action est proche de la précédente mais porte sur des créations de logements locatifs aidés. Elle concerne la création ou la valorisation des espaces publics. Aide identique à la précédente. Quatre projets restent à soutenir.

- **Soutenir l'élaboration de documents d'urbanisme performants (fiche action 1.1)**

Cette aide initialement prévue pour soutenir les communes ne correspond plus à la politique d'intervention de la Région et doit être réservée à des actions communautaires. Le syndicat mixte du SCOT devra être sollicité pour étudier la participation du CDRA à l'action 1 du PLH au titre de cette action.

¹⁵ Néanmoins, les quartiers des Folliets et du Trêve faisant l'objet de CUCS dits simplifiés, qui n'ouvrent pas droit aux crédits spécifiques de la politique de la ville, leur exclusion de cette action reste à vérifier.

3. Glossaire

- **ANAH** : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
- **MOUS** (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) **vétusté** : il s'agit d'une équipe missionnée par le Conseil Général (CAL PACT) pour trouver des solutions aux situations de vétusté repérées par les partenaires ou révélées par les occupants : solution technique, juridique, relogement, montage financier...
- **OPAH** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) : dispositif local encadré par l'ANAH permettant une bonification des aides à la réhabilitation du parc privé en contrepartie de l'engagement financier de l'EPCI, compétent pour l'OPAH. Sur la base d'une étude pré-opérationnelle, des objectifs quantitatifs sont définis. Ils constituent la base de l'engagement contractuel des différents partenaires. Dans l'Ain, le Conseil Général est le délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de la Région et il gère sa propre enveloppe ; les communes peuvent également participer. Les cibles de l'OPAH doivent être définies également thématiquement : reconquête de la vacance, insalubrité, conventionnement, énergies... L'OPAH fait l'objet d'une animation territoriale : réunions d'information, plaquettes, courriers aux propriétaires...
- **PIG** (Projet d'Intérêt Général) **dépendance** : dispositif local encadré par l'ANAH permettant une bonification des aides à la réhabilitation du parc privé (en contrepartie d'aides de la collectivité). Le Conseil Général lance un PIG « dépendance » consacré à l'amélioration des logements des personnes âgées et handicapées, animé par le CAL PACT (étude et montage des dossiers de demande de subvention), avec des aides du Conseil Général pour les personnes âgées (suppression des aides de la Région). A la différence de l'OPAH, il ne nécessite pas d'étude pré-opérationnelle et ne prévoit pas de dispositif d'animation.
- **PIG « plan de cohésion sociale »** : idem mais sur la thématique du conventionnement des logements locatifs privés pour participer aux objectifs de création de logements sociaux.
- **PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, copiloté par l'Etat et le Conseil Général.
- **PSLA** : Prêt Social de Location Accession, réservé aux bailleurs sociaux, pour financer des logements destinés à être vendus aux locataires à des prix plafonnés. Ce type d'opération permet au locataire, après une période minimale de location, d'acheter son logement à un prix très inférieur à celui du marché (2 400 € le m² de surface utile dans les 4 communes de la Côtière, 2 100 € à Thil et Tramoyes), de manière sécurisée (rachat par le bailleur en cas de difficulté et relogement de l'acquéreur) et avec des garanties sur la qualité constructive et architecturale du logement supérieures à celles des promoteurs privés.