



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE

## **Orientations stratégiques et Programme d'actions**

Octobre 2009





## Sommaire

<b>Rappel de la démarche</b>	<b>4</b>
<b>Rappel des orientations stratégiques du PLH</b>	<b>5</b>
<b>Le Programme d'actions du PLH</b>	<b>10</b>

Fiche action n 1 : Mieux équilibrer la production de logements neufs entre les différentes communes de l'agglomération

Fiche action n 2 : Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux

Fiche action n 3 : Réguler les marchés fonciers et immobiliers

Fiche action n 4 : Intégrer le développement durable dans la politique de l'habitat

Fiche action n 5 : Réduire la consommation d'énergie des logements

Fiche action n 6 : Développer une offre en hébergement temporaire

Fiche action n 7 : Mettre en place un fichier commun de la demande de logements sociaux

Fiche action n 8 : Favoriser l'adaptation des logements aux nouveaux enjeux socio démographiques

Fiche action n 9 : Maintenir l'effort de rénovation urbaine

Fiche action n 10 : Développer une offre d'accueil pour les gens du voyage

Fiche action n 11 : Mettre en place un Observatoire de l'habitat

Fiche action n 12 : Animer, évaluer le PLH et favoriser la coopération entre les acteurs de l'habitat sur l'agglomération

Fiche action n 13 : Favoriser la concertation sur les projets d'habitat au-delà de l'agglomération

Fiche action n 14 : Construire l'intérêt communautaire pour les politiques d'habitat

Fiche action n° 15 : Favoriser l'adaptation et l'accessibilité du parc de logements privés existants

## **RAPPEL DE LA DEMARCHE**

La communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône s'est engagée dans l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat en décembre 2005.

### ▶ **Un diagnostic sur la situation de l'habitat (2006)**

- ▶▶ Exploitation de données statistiques
- ▶▶ Entretiens à dire d'experts
- ▶▶ Une analyse de l'habitat dans toutes ses composantes : marché libre, locatif social, hébergement temporaire, accession,...

### ▶ **La définition des orientations (2007)**

Il est à souligné que le travail relatif à l'identification des orientations stratégiques a essentiellement porté sur le volume de production et la segmentation de la nouvelle offre : proposer des produits abordables aux Caladois, la répartition de cette production entre les communes et les moyens pour y parvenir : régulation, densification,...

- ▶▶ Organisation de deux ateliers thématiques : stratégie de peuplement; Densité et forme urbaine
- ▶▶ Choix de la stratégie à mettre en œuvre sur le territoire pour répondre aux constats dressés dans le diagnostic

### ▶ **L'élaboration d'un programme d'action (2008/2009)**

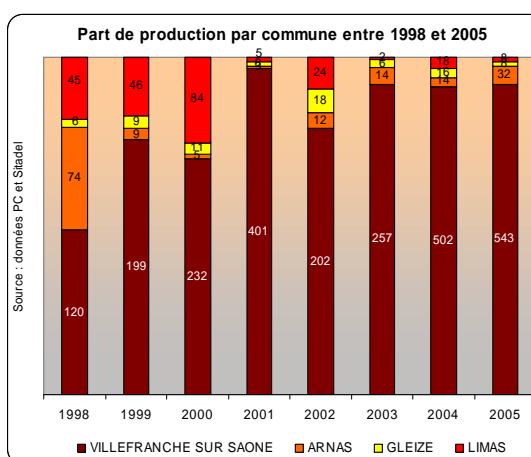
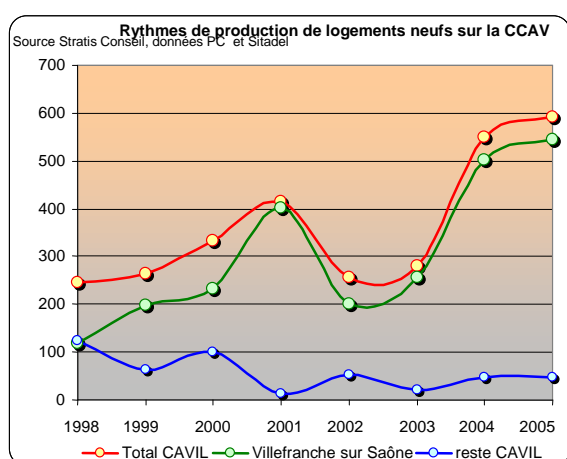
- ▶▶ Déclinaison opérationnelle des orientations décidées
- ▶▶ Définition des objectifs du PLH et des moyens pour y parvenir

## **RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH**

**Les éléments d'orientations stratégiques présentés ci-après correspondent à la note au bureau des maires, transmise le 14 février 2007 à la CAVIL**

## ÉLÉMENTS DE CADRAGE DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS – OBJECTIFS QUANTITATIFS

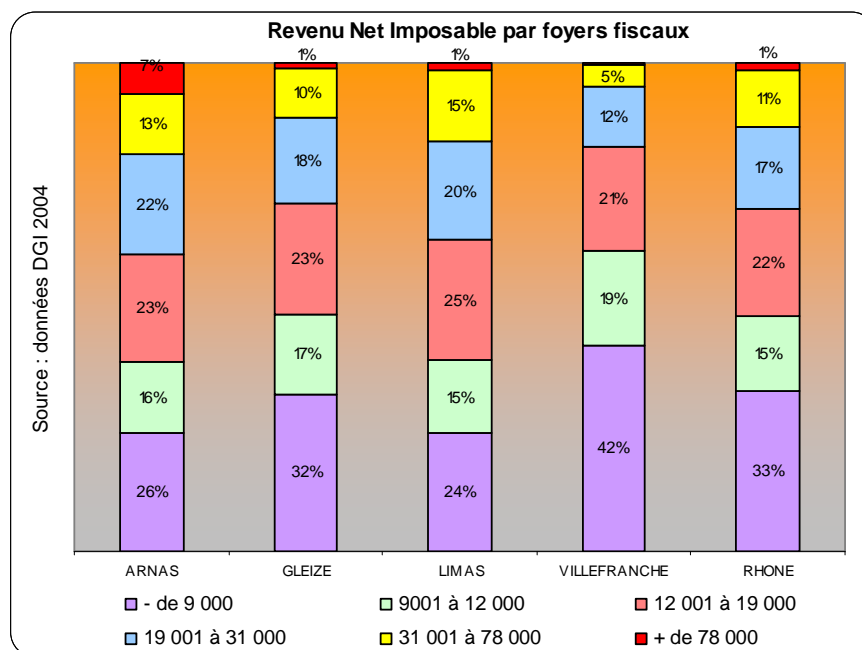
1. D'après le SCOT, le territoire devrait atteindre 230 000 personnes d'ici à 2030 (210 000 d'ici 2014) contre 185 000 en 1999, soit un apport de 45 000 personnes et une production en logements estimées à 40 000. La CAVIL aura nécessairement un rôle important pour accueillir une part de cette nouvelle population.
2. Le diagnostic a permis de confirmer que le « décollage » de l'activité de promotion immobilière sur la commune de Villefranche s/Saône avait correspondu au double desserrement de l'agglomération lyonnaise :
  - desserrement des opérateurs, venant chercher des opportunités foncières devenues trop onéreuses sur les secteurs centraux
  - desserrement plus récent de la clientèle lyonnaise, face à ces mêmes évolutions de prix.



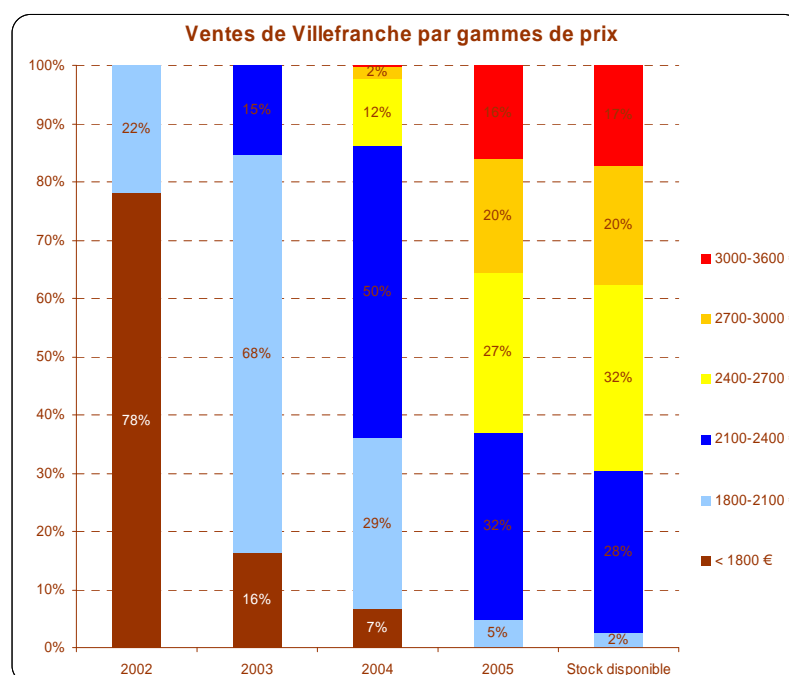
3. Les tendances les plus récentes (2ème semestre 2006) confirment ces évolutions fortes, qui anticipent sur une pénurie durable (au moins jusqu'en 2009-2010) de logements sur l'agglomération lyonnaise, et le départ d'environ 1000 ménages par an vers les territoires extérieurs, dont environ 200 sur le secteur caladois.
4. Les autres communes de la périphérie caladoise vivent une même tension sur leur marché immobilier. Les entretiens menés auprès des Maires et/ou Adjointes à l'Urbanisme des communes d'Anse, Belleville s/Saône, St Georges de Reneins, Jassans-Riottier, Frans et Fareins, ont permis de mettre en exergue une problématique partagée : hausse des valeurs, vieillissement des nouveaux arrivants, exclusion des franges les plus jeunes de la population de l'accès au logement, pénurie de logements abordables (aidés ou non).
5. Les réponses diffèrent selon les communes :
  - dynamiques pour les territoires d'Anse (520 logements prévus d'ici à 2010, en ZAC maîtrisées par la commune) et de Belleville (450 logements en projet d'ici 2010, dont 200 pour la fin 2008)
  - subies pour les communes de l'Ain (Fareins, Frans, Jassans-Riottier), dont les documents d'urbanisme anciens ne permettent que faiblement l'urbanisation nouvelle et dont le ScoT prévoit des besoins inférieurs aux tendances actuelles
  - attentiste pour St Georges de Reneins, qui souhaite préserver son cadre naturel malgré une déprise agricole avérée.
6. Ce niveau de réponse différenciée induit des impacts directs sur les niveaux de prix observés sur ces territoires, et donc leur « accessibilité » aux différentes populations : 90 €/m<sup>2</sup> pour une charge foncière viabilisée à Belleville, contre 150 €/m<sup>2</sup> à Fareins.
7. Nous pouvons donc ainsi estimer les besoins en logements neufs annuels à hauteur de 400 (prise en compte des besoins locaux) à 600 (prise en compte des besoins locaux et du desserrement lyonnais) sur l'agglomération, sachant que tout arbitrage à la baisse entretiendra le maintien d'un **niveau élevé des prix, qui s'exerce en premier lieu au détriment de la population caladoise dont le niveau de revenus est plus faible que celui des populations lyonnaises.**

## NIVEAUX DE REVENUS DE LA POPULATION – OBJECTIFS QUALITATIFS

- Comme on l'a vu dans le diagnostic, le niveau de revenu de la population caladoise est inférieur à la moyenne du Département du Rhône ; les disparités sont toutefois fortes entre la ville de Villefranche et les 3 autres communes de l'agglomération.



- Or la forme de développement immobilier choisi par la ville de Villefranche s/Saône ces dernières années (hors ZAC, hors maîtrise foncière publique), associée au type de ventes développées par les opérateurs sur un marché « en émergence » (vente « debout » en réseau à des investisseurs sur des produits de Robien), contribue à la hausse des prix.
- Aujourd'hui, les gammes de prix servies sur les programmes neufs vendus ne correspondent plus à un équilibre de marché, et servent en priorité les clientèles extérieures. Les parcours résidentiels à l'intérieur de l'agglomération sont ainsi « bloqués » pour une proportion importante de ménages, obligée d'aller chercher à l'extérieur des produits correspondant à leurs capacités financières.



Source : SOCOPRIM Groupe Adéquation

4. Il semble donc important de rééquilibrer la production vers des logements plus abordables.
5. Il n'existe pas une voie unique pour produire des logements plus abordables, mais plutôt une pluralité d'actions à conjuguer :
  - réorienter la production, aujourd'hui centrée sur Villefranche, vers des secteurs où le foncier est moins cher (Arnas, Gleizé)
  - permettre une densification des logements produits (réduction de la taille des lots pour les maisons individuelles, passage de l'habitat individuel à l'habitat intermédiaire, densification en collectif pour les secteurs de faubourgs) pour réduire le coût du foncier par logement
  - développer fortement la production de logements aidés dans l'ensemble des produits existants (logements locatifs, mais aussi accession sociale et PSLA) afin de permettre à nouveau des parcours résidentiels au sein de l'agglomération, sans que les « sauts » d'efforts soient trop importants.
6. On peut enfin anticiper une baisse des prix sur les logements locatifs libres « de Robien », permettant de rééquilibrer en partie le marché ; mais les niveaux de prix ne devraient pas en tout état de cause descendre en-deçà de ceux du PLS (7,30€/m<sup>2</sup>), soit une baisse d'environ 25%.

Ventilation de l'offre en logements	Valeurs au m <sup>2</sup>	Budget mensuel pour un logement de 70 m <sup>2</sup>	Budget d'acquisition pour un logement de 70 m <sup>2</sup>
HLM ancien très social	2,20 €	154 €	
HLM ancien ordinaire	3,40 €	238 €	
Social neuf PLAI	4,32 €	302 €	
Social neuf PLUS	4,87 €	341 €	
Loyer conventionné ANAH	5,22 €	365 €	
Loyer intermédiaire ANAH	7,00 €	490 €	
Social neuf PLS	7,30 €	511 €	
Libre ancien offre standard	8,50 €	595 €	
Libre Robien /Borloo pop.	9,20 €	644 €	
PSLA	2 011 €	511 € (phase locative)	140 770 € (phase accession)
Accession sociale	2 011 €		140 770 €
Accession libre ancien offre standard	2 200 €		154 000 €
Accession libre	2 800 €		196 000 €



## PRECONISATIONS OPERATIONNELLES

Nous préconisons donc compte tenu de ces différents éléments :

1. un rythme de production de logements, maintenu *a minima* sur 400 par an, et *a maxima* sur 600 logements par an, visant à alimenter suffisamment le marché et à stabiliser la pression foncière et immobilière globalement sur l'agglomération
2. un rééquilibrage de la production de logements de la ville centre vers les autres communes, pour diversifier les produits proposés et faire baisser le coût d'accès à la ressource foncière (les volumes produits dans les années antérieures étant un bon indicateur des « possibilités » de production sur ces communes)
3. un rééquilibrage général de la production vers des produits plus abordables, dans l'objectif de reconstituer les possibilités de parcours résidentiels au sein de l'agglomération et de « désengorger » le parc locatif public :
  - au travers de formes urbaines plus compactes, minimisant le coût du foncier
  - au travers d'un effort significatif sur la production de logements aidés, dans l'ensemble des segments existants (depuis le PLAI jusqu'à l'accession sociale), à l'exception du PLS qui paraît peu adapté au contexte de marché
4. le développement d'une production significative sous maîtrise publique (30% de la production en ZAC par exemple), permettant :
  - d'offrir des gammes alternatives non produites par le libre jeu du marché (accession libre à coût « maîtrisé »)
  - d'orienter la production vers des produits destinés à de l'accession, afin de rééquilibrer un marché locatif aujourd'hui en saturation (maintien de la part des logements locatifs libres à 1/3 de la production de logements libres en promotion, contre quasiment 2/3 aujourd'hui)

Répartition de l'offre nouvelle	Valeurs au m <sup>2</sup>	Borne basse			Borne haute		
		%	nombre/an	nombre au terme du PLH (6 ans)	%	nombre/an	nombre au terme du PLH (6 ans)
Social neuf PLAI	4,32 €	2%	7	42	2%	10	60
Social neuf PLUS	4,87 €	13%	50	300	11%	67	402
Social neuf PLS	7,30 €	0%	0	0	0%	0	0
PSLA	7,30 €	3%	10	60	3%	20	120
Accession sociale	2 150 €	3%	10	60	3%	20	120
Loyer conventionné ANAH (PIG)	5,22 €	3%	11	66	2%	11	66
Loyer intermédiaire ANAH (PIG)	7,00 €	6%	22	132	4%	22	132
Libre Robien / Borloo Populaire	9,20 €	20%	80	480	22%	130	780
Accession libre "maîtrisée" *	2 300 €	20%	80	480	22%	130	780
Accession libre	2 800 €	33%	130	780	32%	190	1 140
<b>TOTAL</b>		100%	<b>400</b>	<b>2 400</b>	100%	<b>600</b>	<b>3 600</b>

\* Accession libre "maîtrisée" produite :

- soit sur Villefranche en négociation avec les opérateurs pour une partie de leur programme

- soit sur les autres communes à partir d'un foncier à prix maîtrisé

## **LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH**

**Après 1<sup>er</sup> arrêté de la CAVIL du 19 janvier 2009 et délibérations des communes de Villefranche sur saône du 30 mars, de Gleizé du 30 mars, de Limas du 14 avril et d'Arnas du 28 avril et arrêté du syndicat mixte du SCOT du 11 mars 2009.**

**Et après une 2<sup>ème</sup> délibération de la CAVIL sur le projet « amendé » en date du 25 mai 2009.**

Puis le passage en Comité Régional de l'Habitat (C.R.H.) le 8 juin 2009,

**Une troisième délibération de la CAVIL sur le projet amendé** au vu de l'avis du CRH, en date du 6 juillet 2009,

**Une quatrième délibération de la CAVIL sur le PLH approuvé,** en date du 26 octobre 2009.

## FICHE ACTION N° 1

## Mieux équilibrer la production de logements neufs entre les différentes communes de l'agglomération

### OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Depuis 2002, la production de logements neufs sur le territoire de la CAVIL a été portée de façon très majoritaire par la Ville de Villefranche s/Saône, qui a profité de l'intérêt des opérateurs pour impulser une dynamique de renouvellement urbain forte. Mais cette croissance des mises en vente comporte des faiblesses : elle a tout d'abord été portée fortement par des opérations de logements collectifs en investissement locatif ; ensuite elle n'a pas été relayée sur les autres communes de l'agglomération. Aujourd'hui, le maintien de cet effort de construction, dont le diagnostic du PLH a montré qu'il était adapté aux enjeux d'une agglomération de 50.000 habitants, implique un rééquilibrage entre les différentes communes, dans l'objectif de proposer des produits plus diversifiés (habitat intermédiaire et individuel) et plus tournés vers des logements en accession.

### MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

A partir des Orientations Stratégiques du PLH, la répartition de la production suivante est ainsi proposée (intégrant la production de 40 logements / an de compensation des ventes HLM) :

Répartition de l'offre nouvelle de logements "2009/2014"	Scenario retenu			Répartition par commune au terme des 6 ans du PLH			
	%	Nb/an	Nb/6 ans	Villefranche	Gleizé	Limas	Arnas
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>490</b>	<b>2940</b>	<b>1781</b>	<b>293</b>	<b>264</b>	<b>602</b>
				61%	10%	9%	20%

Répartition Pop CAVIL (2005)	100%	68,0%	17,0%	8,5%	6,5%
Répartition offre nouvelle 2002/2005	100%	90,0%	3,0%	3,0%	4,0%

### PARTENAIRES

- pilotage  
CAVIL
- partenaires opérationnels  
Communes
- partenaires financiers  
Sans objet

### CALENDRIER PREVISIONNEL

Durée du PLH

### MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Sans objet

### MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Observatoire de l'Habitat de la CAVIL

*Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux***OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

L'objectif de rééquilibrage de la production de logements sur la CAVIL n'est pas seulement géographique, mais aussi en termes de prix : compte tenu des ressources plus faibles des ménages de l'agglomération, les **logements dits « abordables »** doivent retrouver une part significative de la production totale, afin de rétablir des parcours résidentiels pour les différents ménages à l'intérieur de l'agglomération. A côté du triplement de la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, conv. PIG) pour la durée du PLH par rapport à la période précédente, les différents produits existants sur le marché (accession sociale, PSLA, logements privés conventionnés, logements libres à prix maîtrisés, lotissements communaux) devront tous être déployés dans cet objectif. Seul le PLS ne sera pas utilisé, compte tenu de la baisse anticipée des valeurs locatives sur les logements libres produits à l'aide du dispositif de défiscalisation de Robien.

**MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Le tableau ci-dessous précise les objectifs de répartition par gammes de prix des logements neufs à produire sur la durée du PLH, commune par commune.

**Les logements abordables qui regroupent les logements locatifs sociaux PLUS & PLAI (75/an), les logements conventionnés produits dans le cadre du PIG (11/an), mais aussi la reconstitution de l'offre suite aux ventes HLM (40/an) et aux démolitions-reconstructions (35/an), représentent 33% de l'offre totale (soit 161 logements/an sur 490).**

Répartition de l'offre nouvelle de logements "2009/2014"	valeurs "cibles" au m2	Scenario retenu			Répartition par commune au terme des 6 ans du PLH			
		%	Nb/an	Nb/6 ans	Villefranche	Gleizé	Limas	Arnas
Social neuf PLAI	4,80 €	6%	25	150	84	10	20	36
Social neuf PLUS	5,30 €	11%	50	300	166	18	38	78
PLS	7,30 €	0%	0	0	0	0	0	0
PSLA	7,30 €	3%	15	90				
<b>Accession sociale</b>	2 150,00 €	<b>5.8%</b>	<b>27</b>	<b>158</b>	84	<b>70</b>	44	50
Loyer conventionné ANH (PIG)	5,22 €	2.5%	11	66	58	4	4	0
Loyer intermédiaire ANH (PIG)	7,00 €	5%	22	132	120	4	4	4
<b>Libre Robien/Borloo Populaire</b>	9,20 €	<b>19.6%</b>	<b>88</b>	<b>530</b>	350	<b>60</b>	30	90
<b>Accession libre "maîtrisée"</b>	2 400,00 €	<b>19.1%</b>	<b>86</b>	<b>518</b>	245	<b>34</b>	47	192
Accession libre	2 900,00 €	28%	126	756	506	69	53	128
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>450</b>	<b>2700</b>	<b>1613</b>	<b>269</b>	<b>240</b>	<b>578</b>
					60%	10%	9%	21%
Compensations ventes HLM - PLUS	5,30 €		40	240	168	24	24	24
<b>TOTAL Général</b>			<b>490</b>	<b>2940</b>	<b>1781</b>	<b>293</b>	<b>264</b>	<b>602</b>

Cette programmation représente un effort tout à fait significatif de la part de la CAVIL et des communes membres. Afin de pérenniser cet effort dans le temps et de lutter contre de possibles effets d'aubaine, il sera proposé la mise en place de clauses anti spéculatives pour les projets d'accession sociale et/ou abordable.

	Au total	Pour information rythme théorique annuel
<b>Production nouvelle PLAI &amp; PLUS</b>	<b>450</b>	<b>75</b>
<b>Diminution du parc HLM</b>	<b>450</b>	<b>75</b>
Démolitions (ANRU)	210	35
Ventes HLM	240	40
<b>=Production pour la reconstitution du parc</b>	<b>450</b>	<b>75</b>
<b>Production totale prévisionnelle</b>	<b>900</b>	<b>150</b>

Le développement de l'offre en logement aidé pourra être réalisé par le biais de VEFA (pratique développée actuellement par l'OPAC du Rhône), par la construction neuve, l'acquisition amélioration et le conventionnement.

#### **PARTENAIRES**

- pilotage  
CAVIL ; Communes.
- partenaires opérationnels  
Communes ; opérateurs publics et privés.
- partenaires financiers  
Etat ; ANH ; Région ; Département.

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

Durée du PLH.

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

- Financement CAVIL pour le locatif social :  
Logement PLUS : 60 € / m<sup>2</sup>, plafonné à 3500 € / logement  
Logement PLUS – compensation ventes HLM : 60 € / m<sup>2</sup>, plafonné à 1000 € / logement  
Logement PLAI : 70 € / m<sup>2</sup>, plafonné à 4000 € par logement  
Les logements construits en compensation des ventes HLM sont des logements sociaux PLUS.
- Financement CAVIL pour l'accession sociale :  
Abondement au PTZ : 3 000 € pour un ménage de 3 personnes, 4 000 € pour un ménage de 4 personnes et +  
Logement en PSLA : 3 000 € par logement
- Pour rappel, financement CAVIL pour les loyers conventionnés dans le cadre du PIG :  
Loyer conventionné social : 8 000 € par logement  
Loyer conventionné intermédiaire : 1 600 € par logement

**Tableau financier global par an et au total à l'échelle de la CAVIL**

Ce budget est calculé sur une hypothèse de financement maximum de la CAVIL (financement au plafond systématique pour le locatif social).

Budget maximum	Nb par an	Montant annuel (au plafond)	Nombre total	Montant total (au plafond)
PLUS	50	175 000 €	300	1 050 000 €
PLUS compensation Vtes HLM	40	40 000 €	240	240 000 €
PLAI	25	100 000 €	150	600 000 €
PSLA	15	45 000 €	90	270 000 €
Accession sociale	27	92 000 €	158	552 000 €
<b>Sous Total 1</b>	<b>153</b>	<b>452 000 €</b>	<b>918</b>	<b>2 712 000 €</b>
Loyer conventionné (PIG)*	11	88 000 €	66	528 000 €
Loyer intermédiaire (PIG)*	22	35 200 €	132	211 200 €
<b>Sous Total 2</b>	<b>186</b>	<b>575 200 €</b>	<b>1116</b>	<b>3 451 200 €</b>

**MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Observatoire de l'habitat, Comité de pilotage annuel du PLH.

## FICHE ACTION N°3

### *Réguler les marchés fonciers et immobiliers*

#### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

La période précédant la mise en place du PLH a été marquée par une production de logements neufs provenant essentiellement de projets privés, en dehors de toute régulation publique par le biais d'opérations d'aménagement. Pour efficace qu'il ait été au regard du nombre de logements produits, ce système, par l'absence de valeurs de références maîtrisées par les collectivités, favorise la spéculation foncière et la hausse des prix.

C'est pourquoi il est proposé, en complément de la fiche n°1, que **30%** au moins de la production de logements neufs soit réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées par l'agglomération ou les communes, que l'aménageur soit public ou privé. L'objectif de cette régulation est bien de pouvoir alimenter régulièrement le marché de valeurs foncières correspondant aux objectifs de la collectivité, afin d'enrayer les phénomènes de spéculation. L'EPORA, en tant qu'Etablissement Public Foncier, pourrait être amené à jouer un rôle significatif dans la maîtrise et le portage de cette offre foncière.

#### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Mise en œuvre de projets d'aménagement d'ensemble publics ou privés (ZAC, PAE, lotissements communaux...), représentant environ un total de **880 logements** sur la durée du PLH, répartis sur les différents secteurs de l'agglomération : par exemple, Hameaux du Bocage et Grange du Moulin à Arnas, OUILLY/Charmilles sur Gleizé, secteur Ampère à Villefranche.... Mise au point d'un calendrier partagé visant à articuler au mieux la production des logements entre les différentes opérations. Mise en place d'une stratégie foncière sur ces projets structurants (maîtrise et portage) ; négociation d'un programme d'intervention avec l'EPORA.

#### **à court terme :**

Identification des secteurs stratégiques permettant la réalisation de projets d'aménagement d'ensemble (identification du potentiel de production de logements, l'objectif étant d'atteindre 880 logements sur la durée du PLH dans le cadre de ces projets) et articulation avec le PLU.

#### **à moyen/long terme :**

Mise en place d'une politique volontariste de maîtrise du foncier par la collectivité pour la réalisation des projets d'ensemble permettant d'atteindre 30 % de la production totale. Le portage du foncier pourrait être assuré par l'EPORA ou la CAVIL mais l'aménagement serait maîtrisé par les communes.

#### **PARTENAIRES**

- pilotage  
CAVIL/Communes
- partenaires opérationnels  
Aménageurs publics et privés ; grands propriétaires fonciers de l'agglomération ; EPORA.
- partenaires financiers  
Etat. Aménageurs publics et privés. Investisseurs institutionnels.

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

Durée du PLH.

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Veille foncière et acquisitions via EPORA

#### **MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Instances de suivi partenariales du PLH.

Part des logements produits en opérations d'ensemble.

Commercialisation de charges foncières en accord avec les objectifs du PLH.

## FICHE ACTION N°4

### *Intégrer le développement durable dans la politique de l'habitat*

#### OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Le rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire de l'agglomération représente une opportunité majeure pour introduire les objectifs de développement durable dans la politique d'habitat : volet social par une meilleure adéquation de l'offre à la demande (cf. fiche n°4), volet économique par une plus grande régulation du marché immobilier (cf. fiche n°2), mais aussi volet environnemental. Pour ce dernier volet, plusieurs actions pourront être mises en œuvre :

- préservation des ressources foncières sur l'agglomération, en concertation avec les propriétaires d'exploitations agricoles,
- développer les approches environnementales en limitant l'étalement urbain, en établissant un référentiel de densités minimales transcrit dans les documents d'urbanisme,
- appliquer les normes de performances de qualité environnementale et énergétique, favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- développer des expérimentations techniques et des démarches de sensibilisation sur l'économie des ressources,
- définition d'une opération pilote.

La question de la maîtrise de l'énergie fait l'objet d'une fiche action spécifique (fiche n°6).

#### MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

La préservation des ressources foncières pose la question de la densification des projets d'habitat ; une densité bien conçue, en évitant les sensations d'enfermement pour les publics concernés, représente de plus plusieurs avantages :

- elle permet plus facilement d'atteindre la masse critique nécessaire au bon fonctionnement des commerces pour les projets mixtes, tout comme à celui des équipements publics (culturels, sportifs, scolaires...)
- elle permet de conjuguer harmonieusement plusieurs formes urbaines et produits logements, correspondant à des attentes différentes des catégories de population (les personnes âgées n'ont pas forcément les mêmes attentes que les jeunes familles, par exemple).

Afin de s'adapter à la réalité des différents secteurs, nous préconisons des densités minimales pour tout projet d'habitat, **qui seront à traduire dans le PLU de l'agglomération** :

	Secteurs « plus denses »	Secteurs « moins denses »
<b>Villefranche</b>	80 logements/ha	40 logements/ha
<b>Gleizé, Limas, Arnas</b>	30 logements/ha	15 logements/ha



La mise en place de préconisations environnementales au sein des opérations d'aménagement devra quant à elle se réaliser par :

- la mise en place d'Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU) en préalable au lancement des opérations
- à partir des préconisations de l'AEU, la mise en place d'un cahier des charges environnemental dans le cadre du processus de consultation des aménageurs et des opérateurs.



Le respect de ces éléments conditionnera directement l'intervention financière de la CAVIL au sein de ces projets.

**à court terme :**

Cartographie des secteurs à urbaniser avec les densités retenues par commune, traduite dans le PLU.  
Mise en place d'une AEU à l'échelle de la CAVIL : définition des modalités liées au développement durable conditionnant la réalisation d'opérations d'ensemble, le financement de la CAVIL (en lien avec l'ADEME)  
Définition d'une opération pilote

**à moyen/long terme :**

Tout au long de la période du PLH, en fonction de mise en œuvre de projets d'ensembles, mise en place d'une AEU (adaptation de l'AEU définie à l'échelle de la CAVIL au contexte spécifique de l'opération.

**PARTENAIRES**

- pilotage  
CAVIL
- partenaires opérationnels  
Communes ; aménageurs publics et privés ; opérateurs publics et privés, ADEME
- partenaires financiers  
Etat ; Région ; Département.

**CALENDRIER PREVISIONNEL**

2009 : transcription dans le PLU de la CAVIL.  
A partir de 2010 : mise en œuvre au sein des projets d'aménagement.

**MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Financement des AEU par la CAVIL (au cas par cas)

**MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Suivi des projets d'aménagement.  
Evaluation annuelle du PLH.

## Réduire la consommation d'énergie des logements

### OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Le « prix » d'un logement comporte le coût d'investissement (loyer ou mensualité), mais aussi le coût de fonctionnement. Dans ce coût de fonctionnement, la part des énergies, liées au chauffage en particulier, connaît depuis plusieurs années une augmentation significative. Les tendances prévisionnelles vont vers une amplification de ces phénomènes. Dans ces conditions, la maîtrise du coût des énergies dans les logements représente un enjeu très fort pour la durée du PLH, à la fois pour les logements existants et pour l'offre nouvelle.

### MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

#### Concernant les logements existants,

Un PIG Plan de Cohésion Sociale et maîtrise de l'énergie a été initié par la CAVIL depuis septembre 2007 pour une période de 3 ans.

Le PIG actuel est axé sur deux thèmes : le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés, à partir notamment de la mobilisation de logements vacants et le développement de l'offre de logements dans un souci d'économies d'énergie

L'objectif quantitatif prévoit la réhabilitation de 315 logements : 220 logements locatifs dont 67 à loyer intermédiaire et 33 à loyer conventionné et 95 logements 'propriétaires occupants »

En fonction des résultats de cette première période, il s'agira de prolonger une démarche visant à résorber le logement potentiellement « indigne » sur l'agglomération (766 logements en 2005 – données DDE) avec risques éventuels de saturnisme ainsi que réduire la précarité énergétique liée à l'habitat.

#### Concernant le logement neuf :

- pour les fonciers publics ou dans le cadre des opérations d'aménagement, de constituer des cahiers des charges de consultation d'opérateurs comportant la mise en œuvre de préconisations opérationnelles selon l'AEU
- pour les projets privés menés en « diffus », il conviendrait d'intégrer des recommandations sur les économies d'énergie dans le cadre du PLU de la CAVIL
- enfin pour les projets de logements sociaux neufs, la CAVIL pourrait conditionner son intervention financière au respect du référentiel régional.

Actuellement le référentiel régional propose une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement technique des équipes pour la construction et une aide liée au surinvestissement : 35 % du surinvestissement, plafonné à 35 €/m<sup>2</sup> dans le cadre d'opérations de niveau « très performant », c'est-à-dire avec une consommation équivalente à 50 KWh/m<sup>2</sup>/an (sachant que la RT 2005 est à 85 KWh/m<sup>2</sup>/an). L'aide financière de la Région peut être de 40 %, avec un plafond de 70 €/m<sup>2</sup> du surinvestissement pour le niveau « basse consommation (30 KWh/m<sup>2</sup>/an)

Dans le cadre d'une démarche structurée, la CAVIL pourrait mettre en place un groupe de travail technique avec les organismes financiers et les bailleurs sociaux afin d'élaborer des solutions de financement innovantes pour les ménages acquérant ce type de biens.

#### à court terme :

Appliquer le **référentiel QEB de la Région** pour tous financements de logements sociaux avec un niveau « très performant »

Mettre en place l'AEU à l'échelle de la CAVIL pour les projets d'ensemble

#### à moyen/long terme :

Financer les logements sociaux si intégration du niveau « basse consommation » dans les opérations

Réaliser un bilan intermédiaire et réévaluer les conditions de financements de la CAVIL en fonction de nouvelles normes (HQE, logements passifs,...) et des nouveaux objectifs liés à l'amélioration de l'habitat existant.

## PARTENAIRES

- pilotage  
CAVIL
- partenaires opérationnels  
ANAH ; Région ; Communes, organismes financiers, bailleurs sociaux, ADEME, CAFAV
- partenaires financiers  
ANAH ; Région

## CALENDRIER PREVISIONNEL

Mise en place dès 2009.

## MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

### **pour rappel, concernant les logements existants,**

PIG existant :

Financement équipe opérationnelle : 200 000 € HT pour 3 ans, soit 400 000 € HT sur 6 ans si reconduit selon nouveaux objectifs et nouvelles modalités ...

Crédit réservé pour l'amélioration des logements : 520 000 € pour 3 ans, soit 1 040 000 € pour 6 ans, si reconduit

	Par an	Total sur 6 ans
Financement équipe opérationnelle HT	66 666 €	400 000 €
Crédit réservé pour l'amélioration des logements	173 334 €	1 040 000
Total	240 000 €	1 440 000 €

### **Concernant le logement neuf :**

Si financement des logements sociaux neufs conditionnés par l'intégration du référentiel régional QEB 2007 « très performant » : coût intégré dans la fiche n°2

**Si augmentation du financement si intégration du référentiel régional « basse consommation » : 1 000 € par logement, soit 70 000 € par an (sur la base de 70 logements sociaux), soit 420 000 €**

## MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Observatoire de l'habitat, bilan annuel PIG, Comité de Pilotage du PLH.

## *Développer une offre en hébergement temporaire et d'urgence*

### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

Face à l'augmentation de la demande en hébergement d'urgence, temporaire et la fragilisation économique, sociale, psychologique d'une partie de ces demandeurs la CAVIL a développé avec les acteurs sociaux des réponses qui aujourd'hui paraissent insuffisantes notamment en terme de places en structures d'hébergement d'urgence, en CHRS, et de type Maisons Relais pour les personnes les plus en difficultés, nécessitant un accompagnement inscrit dans le temps

Par ailleurs, la CAVIL a l'obligation de respecter la loi relative au Droit au Logement Opposable (cf article 2 de la Loi DALO).

### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Trois de type de publics paraissent rencontrer plus de difficulté dans l'accès à l'hébergement faute de place (par rapport à une demande en constante augmentation) ou du fait de l'absence de structures adaptées :

- Les jeunes isolés, sans ressources, sans projet professionnel, en difficultés sociales importantes qui nécessitent un hébergement mais surtout un accompagnement pour construire un projet d'insertion. La réponse pourrait être envisagée par le développement d'un CHRS
- Les adultes rencontrant d'importants troubles comportementaux (sans bris, en rupture sociale, psychique,...) nécessitant un suivi permanent (offre actuellement limitée),
- Les femmes victimes de violence conjugale nécessitant une mise à l'abri dans des situations d'urgences. Une offre de type résidence sociale pourrait répondre à ce besoin sachant que se pose la question de la localisation de ce type de structure qui doit permettre d'éloigner pour une période ces femmes de leur conjoint.

Du fait du dé-conventionnement des places d'urgence pérennes du foyer Adoma, la CAVIL dispose de 31 places d'urgence dans le dispositif hivernal du PARSA. La CAVIL devra donc s'engager sur la production de 25 places d'urgence.

#### **à court terme :**

Afin d'identifier plus finement les besoins et d'élaborer les réponses adaptées, il paraît important dans un premier temps de réunir l'ensemble des acteurs, et notamment la DDASS, le Conseil Général. Les réflexions devront intégrer également l'évolution de l'offre proposée actuellement sur le territoire. L'objectif sera de bien identifier les priorités et les possibles interventions de l'Etat, des collectivités, dans la production d'une telle offre.

#### **à moyen/long terme :**

Montage opérationnel et réalisation de l'éventuelle nouvelle structure (des éventuelles structures), de l'adaptation de l'existant en fonction des résultats du groupe de travail

### **PARTENAIRES**

- pilotage  
CAVIL, service Habitat
- partenaires opérationnels  
CAVIL, SAHU, DDASS, Conseil Général, UFJT, ADOMA, l'Abri, autres partenaires du PDALPD, du SAHU
- partenaires financiers  
CAVIL, Etat, Région, Conseil Général, CAF,...

### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

2009 : mise en place du groupe de travail partenarial sur la définition de la programmation de logements d'hébergements temporaires, d'urgences,...

2010 : mise en œuvre du projet défini

### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Moyens liés à l'animation du groupe de travail : à intégrer dans le volet animation du PLH.

Montage opérationnel : à définir dans le cadre du groupe de travail partenarial en fonction du (des) projet(s) de programmation.

**MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Création de places supplémentaires en hébergement et/ou adaptation de l'offre

## *Mettre en place un fichier commun de la demande de logements sociaux*

### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

La CAVIL compte plus de 7000 logements locatifs sociaux dont près de 6500 sont gérés par des organismes HLM ou SEM. 10 bailleurs sont présents sur le territoire mais 80 % du parc sont gérés par deux organismes : HBVS et l'OPAC du Rhône.

La tension sur le marché du locatif social est de plus en plus importante du fait d'une très forte baisse de la vacance et de la mobilité et de l'augmentation du nombre de demandeurs. En 2004, on comptabilisait plus de 3 demandes pour un logement libéré (sachant que ces données ne prennent en compte que la demande exprimée par des habitants de l'agglomération, en tenant compte de la demande de ménages habitant l'extérieur, cette pression devrait être encore plus importante).

Actuellement, si les bailleurs maîtrisent leur fichier propre de demandes, il n'existe pas d'outil permettant à l'ensemble des opérateurs d'obtenir une vision précise de la situation à l'échelle de l'agglomération : nombre de demandeurs extérieurs, nombre de demandes multiples (un même ménage peut s'inscrire auprès de plusieurs lieux d'enregistrement,...)

La mise en place d'un fichier commun de la demande permettrait non seulement de disposer d'une vision globale partagée mais également, peut-être à plus long terme d'un outil permettant de travailler sur les stratégies de peuplement en croisant demandes et attributions (vérification de la prise en compte par exemple de la demande locale dans les attributions).

### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

En lien avec la définition de l'intérêt communautaire (cf. fiche n°14), mise en place d'une instance en charge de définir les modalités de fonctionnement de ce fichier commun de la demande avec les principaux acteurs : bailleurs, CAVIL, Etat,...

Il s'agira de créer une base de données alimentée par les fichiers bailleurs, sachant qu'un travail de calibrage devra être réalisé pour repérer les demandes multiples, l'objectif étant d'identifier le nombre de demandeurs et leurs profils. Les acteurs devront définir une liste des données qui devra alimenter ce fichier (composition familiale, montant des ressources). Une gestion particulière des ménages les plus en difficulté (sociale, familiale) devra être envisagée.

Cette base devra être mise à jour en temps réel intégrant notamment la possibilité de supprimer du fichier les ménages ayant été relogés, n'ayant pas renouvelé leur demande...

Ce fichier partagé pourrait préfigurer à plus long terme la mise en place d'une gestion de la demande et des attributions à l'échelle intercommunale.

#### **à court terme :**

La CAVIL pourrait dans un premier temps se rapprocher du Grand Lyon qui travaille actuellement avec les mêmes partenaires sur la mise en place d'un tel système sur l'agglomération lyonnaise et sur le Rhône.

Dans un deuxième temps, mise en place d'un groupe de travail partenarial sur les conditions et les moyens à mettre en œuvre pour la création de ce fichier

Parallèlement, dans le cadre du PIG, mise en place d'une commission de pré attribution des logements privés conventionnés remis sur le marché (examen des candidats)

#### **à moyen/long terme :**

Mise en place de l'outil et de son système de gestion

### **PARTENAIRES**

- pilotage

CAVIL, service habitat

- partenaires opérationnels

CAVIL, communes, bailleurs HBVS et OPAC du Rhône dans un premier temps, élargissement du dispositif aux autres bailleurs dans un second temps), Etat

- partenaires financiers

CAVIL, Etat, bailleurs,...

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

2009 : mise en place du groupe de réflexion pour une définition des modalités d'organisations opérationnelles fin 2009,

2010 : mise en place du dispositif pour un démarrage début 2011

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Moyens liés à l'animation du groupe de travail : à intégrer dans le volet animation du PLH.

Moyens dédiés à la création de l'outil : à définir selon le type de fichier retenu (adhésion à l'outil du Grand Lyon, développement d'un outil spécifique,...)

#### **MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Dans la phase opérationnelle, capacité des bailleurs à alimenter en temps réel le fichier, utilisation de ce fichier par les bailleurs

## *Favoriser l'adaptation des logements aux nouveaux enjeux socio démographiques*

### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

Les ménages connaissent depuis plusieurs années de fortes évolutions dans leurs modes de vie et leurs modes d'habitat ; afin de favoriser la mutabilité des logements produits et d'éviter la dégradation de copropriétés constituées de logements non adaptables, il convient de faciliter l'adaptabilité du patrimoine aux deux enjeux majeurs que sont le vieillissement de la population et la gestion du handicap, d'une part, et la réduction de la taille des ménages due à la recomposition des familles d'autres part. La loi Handicap du 11 février 2005 et ses textes d'application cadrent les aspects spécifiques liés au handicap.

### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

#### **Concernant le parc existant :**

- Pour le logement social :
  - Sur l'adaptation du parc à la problématique du parc, des diagnostics sont en cours (HBVS) ou à venir. L'intervention porte à la fois sur les espaces extérieurs, parties communes et les logements.
  - Sur l'accompagnement des personnes âgées, la mise en place d'une instance partenariale permettant de mieux connaître les besoins de ces personnes afin d'apporter, dans l'inter bailleurs, les réponses les plus adaptées (adaptation du logement mais surtout mutation sur un produit mieux adapté répondant cependant au souhait des personnes,...)
- Pour le parc de logements privés :
  - La CAVIL a mis en place un accompagnement à l'amélioration et à l'adaptation de logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées avec une association spécialisée – le PACT du Rhône ; cet accompagnement à conforter, pourrait être complété par un dispositif d'aides spécifiques apportées par la CAVIL.
- pour l'accès au logement des populations concernées :
  - Un dispositif de rapprochement de l'offre disponible ou à créer, de la démarche exprimée, devra faciliter les attributions de logements adaptés ou adaptables aux personnes ; la CAVIL pourra s'appuyer sur le dispositif ADALOGIS 69.

#### **Concernant l'offre nouvelle,**

Il s'agira pour la CAVIL et les communes de négocier avec les opérateurs la prise en compte de cette adaptabilité des logements :

- conception des logements permettant aux occupants de se constituer au fil des années une pièce en plus (loggia ou terrasse pouvant être fermée partiellement ou en totalité, « extra room » par division des espaces communs...)
- adaptation des prestations proposées de manière à rendre l'adaptation au vieillissement et au handicap la plus aisée possible le moment venu. Les nouvelles réglementations pour la production de logements locatifs sociaux intègrent les éléments liés à la problématique de l'accessibilité

### **PARTENAIRES**

- pilotage  
CAVIL ; Communes.
- partenaires opérationnels  
Opérateurs publics et privés.
- partenaires financiers  
Etat ; ANAH ; Département.

### **CALENDRIER PREVISIONNEL**



Mise en place d'un groupe de travail partenarial, incluant les opérateurs, en 2009.  
Développement de solutions opérationnelles à partir de 2010.

**MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Pour le parc locatif social existant : prise en charge de l'animation de l'instance partenariale en interne ou par un prestataire (possibilité de financer partiellement le dispositif à hauteur de 2 000 – 3 000 € par an) et pour les travaux d'adaptation, une subvention de 1 300 € par logement (25 dossier par an), soit 33 000 € par an et 198 000 € sur la durée du PLH

Pour le neuf, sans objet

**MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Nombre de logements rendus adaptables par rapport au parc global existant.

*Maintenir l'effort de rénovation urbaine***OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

Depuis plusieurs années la CAVIL et ses partenaires ont engagé des réflexions sur l'évolution de certains quartiers souffrant de problèmes sociaux, dont l'offre ne répond plus à la demande actuelle des ménages. Deux sites sont concernés par ces projets de renouvellement urbain : **Troussier** dont le projet est avancé et **les Cavaliers**, en cours de définition.

Pour rappel, la production de logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre s'ajoutera aux objectifs de production de logements sociaux (définis dans la fiche n° 2).

**MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE****Le quartier Troussier :**

Ce quartier est situé à l'Est de Villefranche-sur-Saône et compte 281 logements gérés par HBVS. Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 70 logements.

En 2003, le Comité Stratégique a validé les grands principes de ce projet qui devrait être réalisé d'ici 2010 :

- Désenclaver le quartier,
- Redéfinir les espaces publics et privés,
- Déplacer la maison de quartier
- Démolir 70 logements dans une optique de dédensification

Le projet, acté par le protocole d'accord signé en mars 2008 par l'ensemble des financeurs, prévoit par ailleurs la construction de 70 logements ; Sur 70 logements démolis, 13 seront reconstruits sur site et 57 hors site. Tous les secteurs réservés à la reconstitution de l'offre ont été identifiés.

	Financement	HBVS
Montmartin	PLUS CD	22
Opération à définir (ex Pondevaux)	PLUS	6
Fongraine	PLUS	15
Léonard Cimetière	PLUS	14
Troussier	PLUS CD	10
Troussier	PLAI	3
Total		70

Source : Protocole projet du quartier Troussier – Villefranche sur Saône -2007

**Le quartier des Cavaliers :**

Sur ce quartier, situé à l'Ouest de Villefranche-sur-Saône et géré par HBVS, le projet de rénovation urbaine prévoit la démolition de 140 logements « Lopofa ».

Un premier programme de 24 logements a déjà été livré sur le quartier permettant le relogement d'une partie des ménages qui seront concernés par les démolitions (une première tranche du projet prévoit la démolition de 40 logements).

**Sur les deux quartiers**, il sera mis en place un groupe de travail spécifique chargé du suivi des relogements liés aux démolitions prévues.

**PARTENAIRES**

- pilotage

CAVIL

- autres partenaires opérationnels

HBVS, Villefranche sur Saône

- partenaires financiers et administratifs

CAVIL, Villefranche-sur-Saône, Région, HBVS, ANRU (pour Troussier), DDE – service Habitat ...

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

Sur la durée du projet de rénovation urbain

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

##### **Pour le quartier de Troussier**

Le montant global du projet de renouvellement urbain s'élève à 18 115 689 € ttc, dont 9 223 630 € pour la reconstitution de l'offre. La participation de l'Agglomération est de 1 516 417 € (financement partiel de la démolition, des aménagements, des équipements et de l'ingénierie de conduite de projet).

##### **Pour le quartier des Cavaliers**

A définir

#### **MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Dans le cadre de Comités de Pilotage mis en place pour chaque opération

## FICHE ACTION N° 10

### *Développer une offre d'accueil pour les gens du voyage*

#### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 35 places sur trois aires doivent être créées sur l'agglomération de Villefranche-sur-Saône. Dans le détail, le schéma prévoyait la création de :

- Une aire à Arnas de 10 places
- Une aire à Gleizé de 10 places
- Une aire à Villefranche-sur-Saône de 15 places

#### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Suite aux échanges entre les différents acteurs, une aire d'accueil d'une capacité de 36 places devrait être réalisée sur un terrain de 3 Ha sur la commune d'Arnas (en limite de Saint Georges de Reneins) en réponse aux demandes du schéma départemental.

Les places devraient se répartir en 20 places en moyen séjour et 16 en long séjour

Une DUP est en cours pour la maîtrise foncière ...

Au-delà de la réalisation de l'aménagement de l'aire, une réflexion sur les modalités de sa gestion est en cours avec les partenaires sur la question.

#### **PARTENAIRES**

- pilotage

CAVIL

- partenaires opérationnels

CAVIL, Etat, Arnas.

- partenaires financiers

CAVIL, Etat, Conseil Général

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

Le projet devrait aboutir d'ici 3 ans

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Le coût relatif à l'acquisition et aux travaux d'aménagement de l'aire devrait s'élever à 1 280 000 € HT, dont 750 000 € financés par la CAVIL.

Le coût de gestion annuel pourrait être de l'ordre de 106 000 €

Ce montant a été calculé sur la base d'éléments transmis par la CC Beaujolais Val de Saône, (une aire d'accueil de 25 places). Ce montant comprend la fourniture d'eau, d'électricité, petits équipements, l'entretien des biens immobiliers, les frais de gestion divers,... et inclut les « recettes » (droits de place) et subventions de l'État.

#### **MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Construction de l'aire d'accueil

## FICHE ACTION N° 11

### *Mettre en place un Observatoire de l'habitat*

#### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

Conformément à l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit « préciser les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat. »

Afin de veiller à la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements à l'échelle de la CAVIL et des communes qui la composent, un observatoire de l'habitat sera mis en place. Cet outil devra être conçu comme un véritable outil d'aide à la décision, d'ajustement en fonction des résultats partagés annuellement. L'observatoire repose largement sur la mobilisation du partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat.

Les évolutions constatées annuellement seront mises en perspective des objectifs du PLH, des ajustements seront alors éventuellement envisagés en terme de stratégie habitat.

#### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Mise en place d'une instance de suivi partenariale en charge d'assurer le bon fonctionnement de l'observatoire, mobiliser les acteurs susceptibles de l'alimenter, définir les modalités de diffusion des résultats, de partager l'analyse qui pourra être réalisée annuellement.

Production d'un document reprenant l'ensemble des résultats observés dans l'année :

- Un tableau de bord reprenant l'ensemble des objectifs du PLH déclinés dans le programme d'action afin de suivre la mise en œuvre de ces actions
- Des fiches thématiques d'analyse de l'évolution du territoire dans l'année (avec une mise en perspective des années précédentes) reprenant :
  - Des données de cadrage sur la population, le logement : ces données dont la mise à jour n'est pas annuelle (mais n'évolue pas d'année en année) permettront d'actualiser la situation globale de la CAVIL (données INSEE, Filocom,...)
  - Des données « dynamiques » correspondant aux évolutions relatives à la production totale de logements par segment (logements locatifs sociaux, accession sociale, locatif libre, logements adaptés ...), l'évolution des prix sur le marché du neuf et de l'ancien (locatif, accession,...), la demande de logement social, l'évolution du foncier, le suivi des ventes en VEFA par les promoteurs, le suivi de la commercialisation des logements « défiscalisés » (de Robien, ...) produits sur l'agglomération et plus largement l'impact local des mesures d'incitations à l'investissement locatif, les indicateurs relatifs à la fragilisation ou non des habitants de la CAVIL. L'ensemble de ces données fera l'objet d'une récolte auprès des acteurs possédant l'information ou par le biais de dispositifs d'observation existants.
  - Des données issues d'autres observatoires ou bilans annuels produit sur des thématiques liées à l'habitat : l'observatoire doit permettre de centraliser le maximum d'informations permettant d'évaluer la réalisation des objectifs (observatoire de l'habitat transitoire ou COPHRA, ODELOS, bilan du PIG,...)
- Des fiches territoriales reprenant les principaux résultats permettant de suivre à l'échelle de chaque commune la réalisation des objectifs du PLH

L'observatoire devra être conçu de sorte que son extension à d'autres périmètres, l'intégration de nouveaux indicateurs soit le moins contraignants possibles.

L'ensemble des résultats sera restitué annuellement au Comité de Pilotage du PLH, élargi si nécessaire à d'autres organismes. Suite à cette restitution, le Comité de Pilotage pourra décider, au regard des résultats, de la mise en place de groupes de travail partenariaux, incluant par exemple les opérateurs publics et privés.

#### **à très court terme :**

Choix du mode de gestion de l'observatoire (interne ou externe), sélection des indicateurs à observer (sur la base de la liste jointe en annexe)

**à moyen/long terme :**

Mise en place du dispositif

**PARTENAIRES**

▪ pilotage

Service Habitat de la CAVIL

▪ partenaires opérationnels

CAVIL, Communes, DDE, DDASS, DRE, Conseil Général, Perval, Bailleurs sociaux, INSEE, CECIM

▪ partenaires financiers

CAVIL, DDE

**CALENDRIER PREVISIONNEL**

2009 : définition des modalités de fonctionnement de l'observatoire pour la production de résultats pour l'année 2009 (à diffuser au 1<sup>er</sup> trimestre/semestre 2010)

Restitution annuelle des résultats sur la durée du PLH

**MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Acquisition des données statistiques

Mobilisation (interne ou externe) d'un intervenant en charge de l'animation de l'observatoire (récolte, analyse, partage de l'information)

Si sollicitation d'un prestataire externe, prévoir un budget de 15 000 € par an

**MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Comité de Pilotage du PLH

## FICHE ACTION N° 12

### *Animer, évaluer le PLH et favoriser la coopération entre les acteurs de l'habitat sur l'agglomération*

#### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

De même que pour l'Observatoire de l'habitat, la mise en place d'une évaluation du PLH est désormais obligatoire. Toutefois, cette évaluation n'a de sens que si elle permet de poser un diagnostic partagé entre les différents acteurs, et donc de favoriser la coopération entre eux au service des objectifs définis par le PLH, particulièrement dans la cadre de la définition de l'intérêt communautaire (cf. fiche n°4).

#### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

L'ensemble des actions énoncées au titre du PLH devra faire l'objet d'un processus d'évaluation en continu et l'atteinte des objectifs dépendra fortement de la capacité de la CAVIL à animer le dispositif. Pour cela, un ou deux indicateurs maximum par action sera choisi, permettant de donner une vision synthétique de l'atteinte des objectifs.

La mise au point de ces indicateurs devra être partagée entre les différents acteurs : CAVIL, Communes, Etat, opérateurs.

Pour favoriser une bonne coopération entre les acteurs, il est nécessaire de veiller à la bonne organisation des instances de pilotage partenarial du PLH ; c'est pourquoi il est proposé :

- un Comité technique trimestriel
- deux Comités de Pilotage par an, dont un pouvant prendre appui sur la publication des résultats de l'Observatoire de l'habitat.

L'organisation et l'alimentation de ces rencontres doivent devenir un objectif majeur du Service Habitat de la CAVIL, en tant que chef de projet du PLH.

Dans cet esprit, un élu référent devra être désigné par le Président de la CAVIL.

#### **à court terme :**

Choix du mode de gestion de l'animation et de l'évaluation (interne ou externe),

Mise en place des instances de travail (comité technique, Comité de Pilotage)

#### **PARTENAIRES**

- pilotage  
Service Habitat de la CAVIL
- partenaires opérationnels  
Tous les partenaires du PLH.
- partenaires financiers
- 

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

Sur toute la durée du PLH.

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Renforcement du rôle du Service Habitat de la CAVIL : 30 000 € soit un demi poste équivalent temps plein

#### **MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Régularité de réunion des instances de pilotage du PLH.

Alimentation des indicateurs définis et du tableau de bord des actions du PLH.

*Favoriser la concertation sur les projets d'habitat au-delà de l'agglomération*

**OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

Le territoire de la CAVIL, constitué aujourd'hui de 4 communes, apparaît peu adapté à la réalité des marchés de l'habitat sur le Beaujolais et le Val de Saône. L'étude du PLH a d'ailleurs pris en compte ce fait, et les différents territoires voisins ont été consultés au cours de la phase d'élaboration des orientations stratégiques.

Face à l'interdépendance des différents territoires (Beaujolais, Val de Saône et Dombes), il est proposé que le PLH de la CAVIL soit matérialisé comme un lieu d'échanges privilégié avec les territoires voisins sur les problématiques d'habitat, dans l'objectif de favoriser la concertation pré opérationnelle sur les projets majeurs d'aménagement, en complément du travail effectué par le SCoT du Pays Beaujolais.

**MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Plusieurs actions concrètes semblent dans un premier temps nécessaires :

- l'élargissement du périmètre d'étude de l'Observatoire de l'habitat ainsi que du fichier commun de la demande de logements sociaux au-delà des frontières administratives de la CAVIL, sur les intercommunalités riveraines y compris sur l'Ain,
- l'ouverture d'une des réunions du Comité de Pilotage du PLH (celle sur la restitution des résultats de l'Observatoire de l'habitat et du fichier commun de la demande en logements sociaux) aux EPCI et communes voisines,
- à partir de ces échanges, la mise en place de groupes de travail partenariaux pouvant être ouverts à ces territoires, sur la base du volontariat, et pouvant déboucher sur la mise en place d'actions communes.

**PARTENAIRES**

▪ pilotage

CAVIL

▪ partenaires opérationnels

EPCI et communes voisines ; Syndicat Mixte du SCoT du Pays Beaujolais

▪ partenaires financiers

A déterminer.

**CALENDRIER PREVISIONNEL**

Sur toute la durée du PLH.

**MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Inclus dans l'action n° 12

**MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Elargissement du périmètre d'étude de l'Observatoire du PLH.

Mise en place de groupes de travail partenariaux avec les territoires voisins.



## FICHE ACTION N° 14

### *Construire l'intérêt communautaire pour les politiques d'habitat*

#### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

L'objectif de régulation publique de la production de logements (cf. fiche n°3) suppose une répartition cohérente des rôles entre la Communauté d'Agglomération et les communes, visant à améliorer le fonctionnement des politiques d'habitat, et à accompagner la mise en œuvre du PLU communautaire en conformité avec le SCoT du Pays Beaujolais. Cette répartition, pour être mise en place de manière optimale et éviter les croisements de compétences, nécessitera au préalable la définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat, et la prise des compétences afférentes par la CAVIL. Dans un premier temps, il apparaît opportun que cette définition soit établie à partir d'une liste déterminée de projets, qui seraient reconnus d'intérêt communautaire et sur lesquels la Communauté pourrait être amenée à intervenir au côté des communes concernées, afin de faciliter leur sortie opérationnelle.

La réussite des objectifs de construction neuve du PLH implique la mobilisation de l'agglomération en matière foncière. La démarche doit être progressive, en fonction des souhaits des communes de voir confier à la CAVIL la conduite opérationnelle de ces projets, par des procédures d'aménagements adaptées.

#### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Etude action visant à déterminer l'intérêt communautaire en matière d'habitat et à établir la liste des opérations potentiellement concernées : par exemple, gestion centralisée de la demande de logements sociaux, ZAC d'intérêt communautaire, négociations avec l'EPORA, gestion des aides à la pierre et/ou du contingent préfectoral de logements sociaux en délégation de l'Etat... Négociation avec l'Etat et les communes visant à déterminer pour les opérations précédemment listées l'intervention de la CAVIL et la répartition des rôles entre les différents acteurs. Prise de compétence juridique par la CAVIL. Mise en œuvre des moyens opérationnels correspondants.

#### **PARTENAIRES**

- pilotage  
CAVIL
- partenaires opérationnels  
Communes
- partenaires financiers  
Sans objet.

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

2009-2010 : définition des projets d'intérêt communautaire, et du dispositif financier et opérationnel applicable pour ces projets.

Au-delà : intégration progressive d'une compétence d'urbanisme opérationnel au sein de la CAVIL, avec si besoin d'un appui extérieur, pour la mise en œuvre des premières opérations d'intérêts communautaires.

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

Inclus dans l'action n° 12

#### **MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat.  
Prise de compétence par la CAVIL.

## *Favoriser l'adaptation et l'accessibilité du parc de logements privés existants*

### **OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE**

Suite à trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat successives, à la fois sur la commune de Villefranche sur saône et sur la totalité de l'agglomération de Villefranche, un « Programme d'Intérêt Général » (PIG) triennal a été initié à partir de 2007 par la CAVIL, avec pour thématiques principales l'amélioration des conditions de logements qui se dégradent dans un secteur tendu, le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés et l'amélioration des performances énergétiques des logements.

Au 31 mars 2009, les objectifs de production de logements à loyers conventionnés sociaux sont d'ores et déjà dépassés, soit 38 logements sur un objectif initial de 33 dans le cadre du PIG ; par ailleurs l'objectif de performance énergétique, non relié à l'objectif de production de logements à loyers maîtrisés, est en deçà des prévisions (27 logements concernés soit 27% de l'enveloppe prévisionnelle initiale de primes « énergie » engagés). Les logements réhabilités par les propriétaires bailleurs ont permis également de résorber la vacance de logements, le plus souvent « insalubres » ou « indécents » (47 logements).

Ainsi, les efforts accomplis depuis des années, par le biais de mécanismes d'incitations financières territorialisés avec l'ANH et la CAVIL, ont permis de limiter les cas signalés de logements « insalubres » sur l'agglomération ... depuis 2002, le service « environnement hygiène santé » de la ville de Villefranche, a relevé seulement 5 situations nouvelles.

Des dispositifs complémentaires de lutte contre l'habitat « indigne » ou de lutte contre la précarité énergétique ont été mis en place :

- Une convention de partenariat local pour lutter contre l'habitat indécents, a été signée entre la CAFAV, la MSA du Rhône et le PACT du Rhône, consistant à détecter et diagnostiquer les logements puis engager une médiation entre le locataire et le propriétaire, voir enclencher un accompagnement social du locataire. Suite à une enquête effectuée en 2006 auprès des allocataires de l'ALF et de l'ALS (allocations de logement, familiale et sociale), sur un périmètre restreint de la ville de Villefranche (rues Nationale, de Thizy, des remparts, Poulet, Pasteur et Rolland), 20 « signalements » ont été faits et à la suite de cette action ciblée, 10 logements ont été déclarés indécents sur 2006, 3 en 2007 et 3 en 2008. La difficulté demeure sur la mise en conformité des logements « indécents » par les propriétaires, par de petits travaux adaptés non finançables par ailleurs.
- Une MOUS « saturnisme – insalubrité – décence » au niveau du département du Rhône, confiée à l'association ALPIL, inscrite dans le PDALPD, avec un contenu similaire à la convention ci-dessus ; ce qui explique le faible recours à cette MOUS, à ce jour, sur notre territoire.
- Pour lutter contre la précarité énergétique, le Pact du Rhône a proposé au Conseil Général, de mener une action expérimentale intitulée « Energie précarité » concernant des locataires ou de petits propriétaires occupants ; la mission confiée au Pact est d'identifier les familles, de réaliser un diagnostic technico-social et de négocier les travaux à réaliser pour remédier au problème énergétique ; la difficulté demeure sur la mise en conformité énergétique des logements, par des travaux adaptés.

### Rappel /

*La lutte contre l'insalubrité relève de l'action des pouvoirs publics au titre de la politique de l'hygiène publique alors que la décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire.*

*La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité.*

Par ailleurs, concernant le parc privé, la CAVIL a mis en place un accompagnement à l'amélioration et à l'adaptation de logements, pour le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées, en s'appuyant sur le PACT du Rhône ; cet accompagnement pourrait être complété par un dispositif d'aides spécifiques apportées par la CAVIL pour les travaux d'adaptation.

Pour l'accès au logement de ces populations vieillissantes ou handicapées, la CAVIL pourra s'appuyer sur le dispositif « ADALOGIS 69 » qui permet d'organiser à travers un dispositif informatique interactif, l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés ; une étude de besoins auprès des personnes âgées et handicapées, serait à engager sur le territoire de l'agglomération à l'initiative du Pact du Rhône.

#### **MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE**

Afin de prolonger la dynamique engagée et d'harmoniser les différents dispositifs opérationnels, il est proposé de :

- Prolonger le « Programme d'Intérêt général » (PIG) communautaire en développant la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et en renforçant les objectifs de performance énergétique (adapter les règles d'attribution des éco-primés de l'ANH sur le territoire, conditionner les subventions de la CAVIL au double engagement de pratiquer des loyers intermédiaires ou sociaux et de réaliser des travaux de performance énergétique), mais également en réajustant le taux d'aide de la CAVIL de 25 à 20 % pour les logements conventionnés à loyer social, et en faisant passer de 9 à 12 ans la durée du conventionnement avec le propriétaire bailleur.
- Accompagner les dispositifs de lutte contre l'habitat « indécents » ou de lutte contre la précarité énergétique, en s'appuyant notamment sur les principales Régies du territoire afin d'améliorer la connaissance de ce parc et d'agir en « médiateur » auprès des propriétaires et en programmant une aide de la CAVIL pour la mise en conformité de 10 logements par an. (intégré à l'enveloppe financière mentionnée sur la fiche action n°8).
- Accompagner le dispositif de maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées, en programmant une aide de la CAVIL pour l'adaptation des logements (intégré à l'enveloppe financière mentionnée sur la fiche action n°8).
- Engager une étude de besoins auprès des personnes âgées et handicapées, , à l'initiative du Pact du Rhône.

#### **PARTENAIRES**

##### ▪ Pilotage

CAVIL, ANAH, DDASS, Conseil Général, CAFAV, MSA

##### ▪ partenaires opérationnels

Pact Arim du Rhône, ALPIL, opérateurs privés, Régies, services « environnement & hygiène » de Villefranche sur saône, ...

##### ▪ partenaires financiers

CAVIL, ANAH, Conseil Général, Conseil régional, CAFAV, Feder ...

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

Durée du PLH ... en veillant à l'articulation, y compris temporelle, des différents dispositifs contractuels engagés.

#### **MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS**

- Aides de la CAVIL réservées dans le cadre du PIG pour l'animation et l'amélioration des logements (cf fiches action n°5).
- Aides de la CAVIL à la mise en conformité des logements indécents et en précarité énergétique : 1 000 € par logement soit pour 10 logements par an : 10 000 € / an et 60 000 € sur les 6 ans du PLH (inclus sur l'enveloppe financière de la fiche action n°8).
- Aides de la CAVIL pour l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, selon les modalités mentionnées sur la fiche action n°8.

#### **MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION**

Observatoire de l'habitat, Comité de pilotage annuel du PLH.

Et bilans quantitatifs et qualitatifs réguliers du PIG, de la lutte contre l'indécence et la précarité énergétique, de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.