



Communauté de Communes
de la Plaine de l'Ain

Programme Local de l'Habitat

Orientations et Programme d'Actions

Octobre 2019

Urbanisme
Habitat



Environnement
Aménagement
Tourisme
Économie

SCOP ARL ACEIF

13, rue Marcel Aymé

39100 DOLE

Tel. 03 84 82 33 93

Fax. 03 84 72 31 59

contact.sf@orange.fr

Sommaire

Avant-propos / Introduction	Page 4
Partie 1 : Les Objectifs du PLH	Page 5
1.1 Une affirmation de l'objectif de croissance démographique et de besoins en réponses-logements défini par le SCOT	Page 5
1.2 Une diversification de l'offre de logements, elle aussi guidé par le SCOT	Page 10
Partie 2 : Les orientations stratégiques	Page 17
Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance de l'habitat dans un espace de développement durable	Page 17
Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible qui réponde à l'évolution des besoins	Page 19
Orientation 3 : Assurer la modernisation du parc de logements existant, tant social que privé	Page 21
Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements	Page 23
Orientation 5 : Renforcer la gouvernance du PLH	Page 26
Partie 3 : Le programme d'actions	Page 28
Action 1 : Définir les sites stratégiques de développement et organiser une maîtrise foncière et immobilière capable de répondre aux besoins de développement et d'adaptation du parc résidentiel	Page 28
Action 2 : Assurer la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité, répondant aux besoins de diversification du parc résidentiel	Page 32

Action 3 : Assurer une réponse intercommunale au besoin de développement de l'offre sociale sur le territoire	Page 35
Action 4 : Réorganiser l'aide aux bailleurs pour les aider à développer l'offre sociale	Page 37
Action 5 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable encadrée	Page 41
Action 6 : Poursuivre l'adaptation et la modernisation continue du parc social, et mener à bien le NPNRU sur le quartier Gare à Ambérieu	Page 44
Action 7 : Traiter l'habitat privé ancien dans les communes	Page 47
Action 8 : Adapter les réponses au besoin du public jeune	Page 52
Action 9 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population	Page 54
Action 10 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement	Page 56
Action 11 : Répondre aux besoins des gens du voyage, notamment en terme de sédentarisation	Page 58
Action 12 : Assurer le suivi des situations spécifiques en s'appuyant sur le travail initié dans le cadre de la CIL	Page 60
Action 13 : Renforcer la gouvernance du PLH	Page 62
Action 14 : Participer à la création d'un observatoire départemental de l'habitat	Page 64
Annexes	Page 66
Annexe 1 : Aides mobilisables par les bailleurs sociaux	Page 66
Annexe 2 : Projection à 6 ans des objectifs du PLH	Page 67
Annexe 3 : Synthèse financière du PLH	Page 68

Avant-propos

Longtemps les politiques d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire se sont concentrées sur l'offre (logements, transports, services, infrastructures,...), pourtant, l'évolution de la société et des modes de vie implique de poser un nouveau regard sur la demande. La problématique de l'habitat ne se limite pas à la question quantitative du logement social ni même du logement en général, elle pose la question de la qualité de vie, elle interroge l'accessibilité aux équipements et aux services comme aux zones d'emplois, elle questionne l'équilibre social du territoire ainsi que les choix effectués en matière de forme urbaine et d'habitat. Si jusqu'aux années 1970 l'espace a changé plus vite que la société, c'est désormais la société qui semble évoluer plus vite que l'espace à travers de nouvelles exigences d'habiter alors que de nouvelles représentations semblent à l'œuvre : le vieillissement démographique, la diminution de la taille des ménages, les recompositions familiales, les complexifications des parcours résidentiels, les nouveaux rythmes urbains, le télétravail... Ces évolutions participent à transformer « l'habiter » et à déconstruire partiellement la notion de logement familial. Elles interrogent sur les besoins qualitatifs des ménages et plaident pour un type d'habitat plus souple, sur-mesure, capable de s'adapter à des usages variés. Mais, habiter ne signifie pas seulement résider dans un logement. C'est habiter un lieu, un quartier, une ville... C'est également, habiter en société, co-habiter sur un même territoire. Aussi, l'approche quantitative n'est plus suffisante pour définir une politique de l'habitat. Il est désormais nécessaire de prendre en compte le cadre de vie et le quotidien des habitants.

Introduction

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) relève de l'article L.302 du Code de la Construction et de l'Habitation. Au fil des évolutions législatives renforçant le rôle de chef de file des intercommunalités en termes de politique de l'habitat, le PLH est devenu le document-cadre de référence en la matière. Il définit pour six ans les objectifs du territoire relatifs au parc de logements existant et à venir, public et privé, en locatif et en accession, et considère également les publics spécifiques auxquels il apporte des réponses opérationnelles pour permettre « l'accès au logement pour tous ».

Le PLH se structure autour de 3 parties que sont :

- un diagnostic de l'habitat
- un document d'orientations
- et un programme d'actions

Ce 2nd document rassemble le document d'orientations et le programme d'actions. Ainsi, il vise à rendre compte de la stratégie de la politique locale de l'habitat qui sera mise en œuvre par l'intercommunalité sur la durée du PLH mais également de sa transcription opérationnelle à travers les actions qui seront portées sur le territoire durant les six prochaines années.

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué tout au long de sa durée et devra faire l'objet d'une évaluation à mi-parcours, tel que le prévoit l'article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Partie I

Les Objectifs du PLH

Une affirmation de l'objectif de croissance démographique et de besoin en « réponses-logements » défini par le SCOT

Le SCOT BUCOPA précise ses objectifs de développement selon une logique spatiale visant à renforcer la hiérarchie urbaine du territoire bâtie autour de pôles « de réseaux, structurants et secondaires », dans une logique de proximité de la population aux équipements, services, emplois et transports collectifs, et autour de « bourgs relais » et « bourgs centres », afin de conforter le développement du tissu commercial, de services et d'équipements. Cette hiérarchie est respectée et déclinée dans l'ensemble des **objectifs du PLH, qui s'est organisé autour de 7 secteurs (Ambérieu, Albarine, Bugey, Centre, Meximieux, Rhône et Sud)** répondant chacun à une logique et des caractéristiques propres en matière d'habitat. Cette organisation territoriale permet notamment de mettre en évidence et de retranscrire l'organisation résidentielle du territoire intercommunal, qui s'est élargi à posteriori de la réalisation du SCOT (*cartographie ci-après*).

Le SCOT prévoit une production de 575 logements par an sur le territoire de la CCPA, via la mobilisation de logements vacants, le changement d'usage de bâtis existants et la production de logements neufs, au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en extension (*tableaux ci-après*). **Cet objectif de 575 logements par an est acté par le PLH et ventilé et décliné par commune de la CCPA** (*cartographie et tableaux ci-après*).

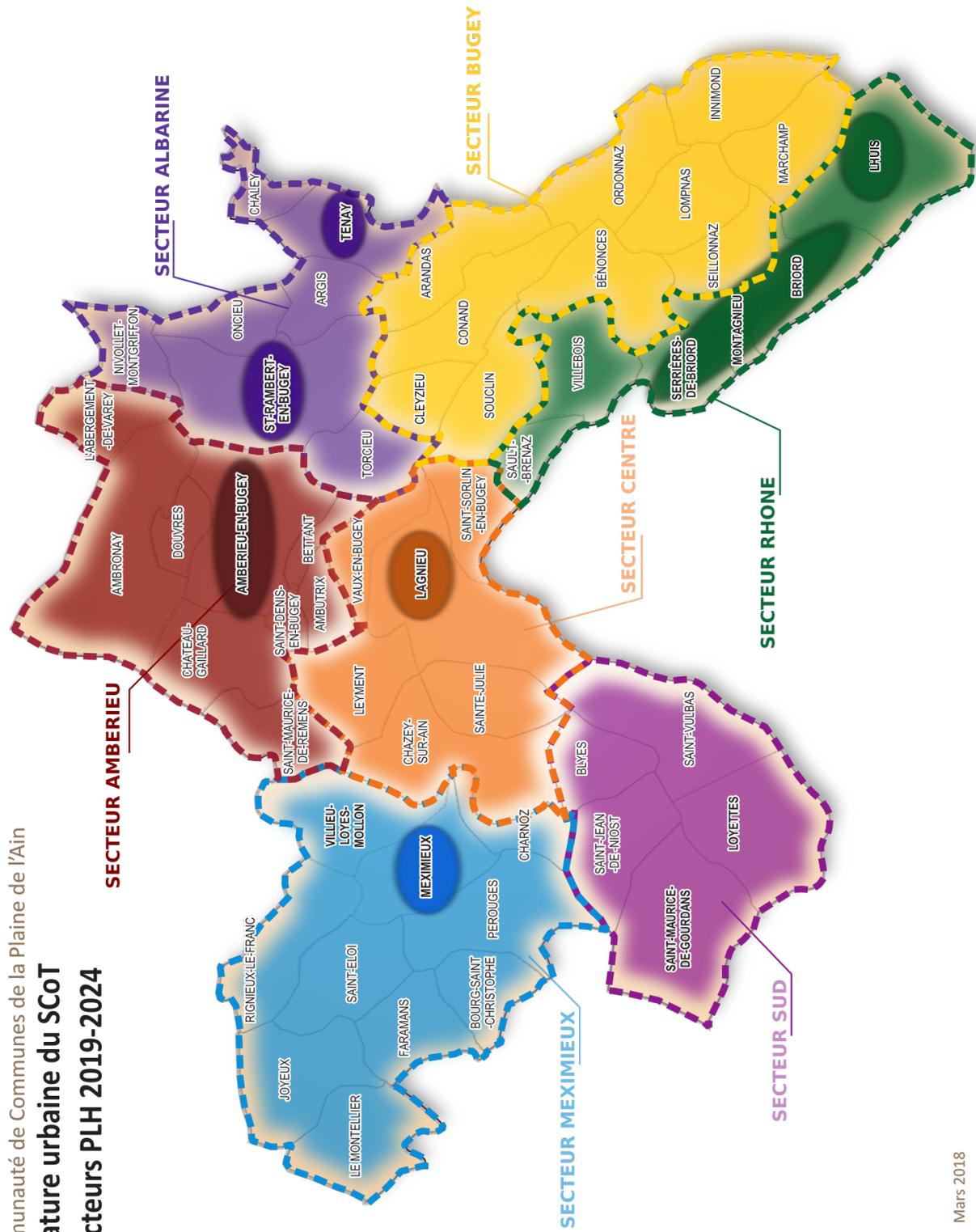
La ventilation réalisée tient compte de la réalité du développement de chacune d'elles, et de besoins spécifiques comme le projet « Grand Carénage ». Un choix a dû être opéré pour parvenir à l'objectif global défini par le SCOT. Il s'agissait :

- soit de respecter scrupuleusement les objectifs du SCOT définis pour les bourgs-relais et bourgs-centres et ainsi freiner les communes dynamiques en terme de développement résidentiel, avec pour effet, à la fois de renoncer à atteindre l'objectif global de 575 logements /an du SCOT et de limiter les deux communes en difficulté dans l'anticipation du respect de leur future obligation SRU (Villieu-Loyes-Mollon et Loyettes) ;
- soit de réajuster les objectifs des bourgs-centres et bourgs-relais, peu dynamiques en matière de développement de l'offre résidentielle, au profit des communes ayant besoin de répondre à une demande plus forte, et principalement les deux futures communes SRU précitées.

C'est donc ce second choix qui a été retenu pour la programmation du développement de l'offre du PLH.

La déclinaison de l'objectif du SCOT, sur les modes de production, a, pour sa part, reposé sur les objectifs que s'est donnée l'OPAH intercommunale et sur la capacité des communes à **mobiliser le parc vacant, à hauteur de 36 logements par an** (20 en locatifs et 16 en accession). Par ailleurs, **cette déclinaison communale reste mutualisable à l'échelle des secteurs du PLH, hors de leur(s) centralité(s)**.

Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain
**Armature urbaine du SCoT
 & Secteurs PLH 2019-2024**



Mars 2018

Les objectifs de logements à construire dans l'enveloppe urbaine, d'ici à 2030

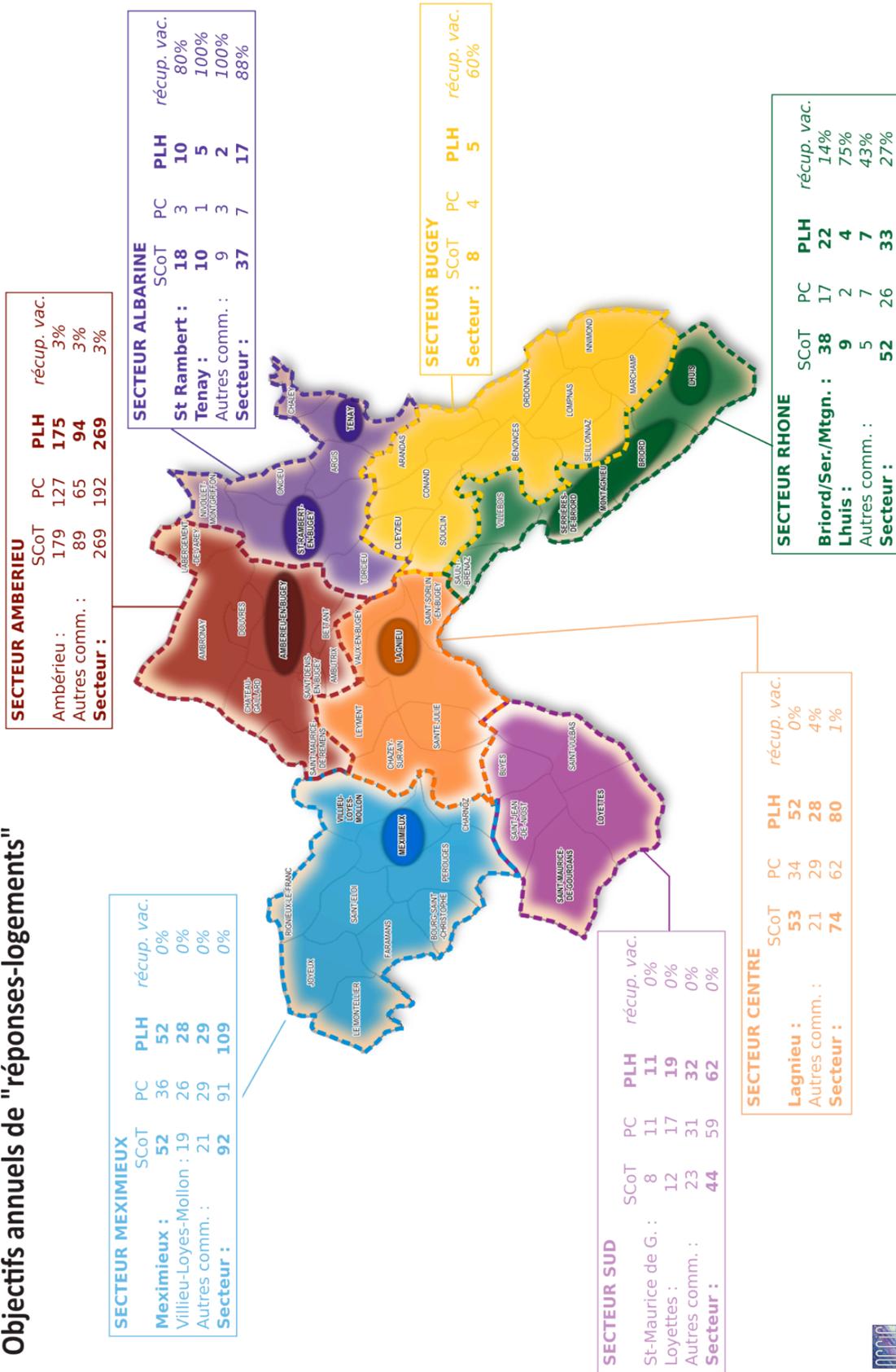
Niveaux de polarités	Part des logements à construire entre 2016 et 2030 dans l'enveloppe urbaine	
	%	nombre de logements (arrondis)
PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU	76%	5 240
Pôle structurant/d'équilibre régional Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	70%	2 800
Pôle Réseau Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost /Beynost / Neyron	85%	2 440
PÔLES SECONDAIRES	72%	2 420
Montluel / Dagneux / La Boisse	80%	1 430
Meximieux	65%	510
Lagnieu	60%	480
BOURG CENTRE	35%	520
Pont-d'Ain	29%	180
Saint-Rambert-en-B.	40%	110
Serrières-de-B. / Montagnieu / Briord	40%	230
BOURG RELAIS	45%	370
Jujurieux	40%	220
Tenay	65%	100
Lhuis	40%	50
AUTRES COMMUNES, PAR INTERCOMMUNALITÉ	46%	1 820
CC Plaine de l'Ain *	45%	760
CC Rives de l'Ain Pays de Cerdon	40%	330
CC de la Côtière à Montluel	50%	500
CC Vallée de l'Albarine	55%	80
CC Miribel et Plateau	60%	120
CC Rhône - Chartreuse de Portes	35%	30
TOTAL SCoT DU BUCOPA	63%	10 370

Les objectifs de densité moyenne minimum à l'échelle de la commune, en extension

Niveaux de polarités	dont en extension (surface comprenant les équipements associés et les VRD)			
	%	nombre de logements (arrondis)	densité en lgt/ha	nombre d'hectares nécessaires
PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU	24%	1 630	25	65
Pôle structurant/d'équilibre régional Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	30%	1 200	25	48
Pôle Réseau Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost /Beynost / Neyron	15%	430	25	17
PÔLES SECONDAIRES	28%	950	19	50
Montluel / Dagneux / La Boisse	20%	360	21	17
Meximieux	35%	270	18	15
Lagnieu	40%	320	18	18
BOURG CENTRE	65%	930	17	54
Pont-d'Ain	71%	430	25	17
Saint-Rambert-en-B.	60%	160	12	14
Serrières-de-B. / Montagnieu / Briord	60%	340	15	23
BOURG RELAIS	55%	460	15	30
Jujurieux	60%	330	17	19
Tenay	35%	50	12	4
Lhuis	60%	80	12	6
AUTRES COMMUNES, PAR INTERCOMMUNALITÉ	54%	2 130	16	135
CC Plaine de l'Ain *	55%	930	16	58
CC Rives de l'Ain Pays de Cerdon	60%	490	16	31
CC de la Côtière à Montluel	50%	500	18	28
CC Vallée de l'Albarine	45%	70	10	7
CC Miribel et Plateau	40%	80	18	5
CC Rhône - Chartreuse de Portes	65%	60	10	6
TOTAL SCoT DU BUCOPA	37%	6 100	18	334

Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

Objectifs annuels de "réponses-logements"



Septembre 2018

Objectifs annuels de production de logements

Déclinaison des objectifs / 6ans

Objectifs annuels	Objectifs SCOT			PLH					
	SCOT	PC	PLH	Intra-muros	Extension	Neuf intra-muros	Récup. vacance	Neuf en extension	Logements
Ambérieu-en-Bugey	179	127	175	70%	30%	714	30	306	1050
Ambronay	23	16	23	70%	30%	97	0	41	138
Ambutrix	3	2	3	70%	30%	13	0	5	18
Bettant	1	1	3	70%	30%	8	6	4	18
Château-Gaillard	36	25	36	70%	30%	151	0	65	216
Douvres	12	8	12	70%	30%	50	0	22	72
Saint-Denis-en-Bugey	13	9	13	70%	30%	46	12	20	78
L'Abergement-de-Varey	1	1	2	45%	55%	5	0	7	12
Saint-Maurice-de-Rémens	1	1	2	45%	55%	5	0	7	12
Autres communes	89	65	94			376	18	170	564
Secteur Ambérieu	269	192	269			1090	48	476	1614
Lagnieu	53	34	52	60%	40%	187	0	125	312
Chazey-sur-Ain	7	9	9	45%	55%	24	0	30	54
Leyment	4	5	5	45%	55%	14	0	17	30
Sainte-Julie	5	7	7	45%	55%	19	0	23	42
Saint-Sorlin-en-Bugey	2	2	2	45%	55%	5	0	7	12
Vaux-en-Bugey	4	5	5	45%	55%	11	6	13	30
Autres communes	21	29	28			73	6	89	168
Secteur Centre	74	62	80			260	6	214	480
Meximieux	52	36	52	65%	35%	204	0	108	312
Villieu-Loyes-Mollon	19	26	28	45%	55%	76	0	92	168
Bourg-Saint-Christophe	6	8	8	45%	55%	22	0	26	48
Charnoz-sur-Ain	4	5	5	45%	55%	14	0	17	30
Faramans	3	4	4	45%	55%	11	0	13	24
Joyeux	1	1	1	45%	55%	3	0	3	6
Le Montellier	2	2	2	45%	55%	5	0	7	12
Pérouges	3	4	4	45%	55%	11	0	13	24
Rignieux-le-Franc	3	4	4	45%	55%	11	0	13	24
Saint-Éloi	1	1	1	45%	55%	3	0	3	6
Autres communes	21	29	29			78	0	96	174
Secteur Meximieux	92	91	109			358	0	296	654
Saint-Maurice-de-G.	8	11	11	45%	55%	30	0	36	66
Loyettes	12	17	19	45%	55%	51	0	63	114
Blyes	5	7	7	45%	55%	19	0	23	42
Saint-Jean-de-Niost	4	6	6	45%	55%	16	0	20	36
Saint-Vulbas	14	19	19	45%	55%	51	0	63	114
Autres communes	23	31	32			87	0	105	192
Secteur Sud	44	59	62			168	0	204	372
Briord	21	10	13			0	0	78	78
Montagnieu	8	3	4			0	18	6	24
Serrières-de-Briord	9	4	5			0	0	30	30
Briord/SdB./Montagnieu	38	17	22	40%	60%	46	18	68	132
Lhuis	9	2	4	38%	62%	2	18	4	24
Sault-Brénaz	4	5	5	45%	55%	11	6	13	30
Villebois	2	2	2	45%	55%	0	12	0	12
Autres communes	5	7	7			11	18	13	42
Secteur Rhône	52	26	33			59	54	85	198
Arandas	0	0	0	53%	47%	0	0	0	0
Bénonces	2	1	1	33%	67%	0	6	0	6
Cleyzieu	1	0	0	53%	47%	0	0	0	0
Conand	0	0	0	53%	47%	0	0	0	0
Innimond	1	0	0	33%	67%	0	0	0	0
Lompnas	1	0	1	33%	67%	0	6	0	6
Marchamp	0	0	0	33%	67%	0	0	0	0
Ordonnaz	0	0	1	33%	67%	2	0	4	6
Seillonaz	2	1	1	33%	67%	2	0	4	6
Souclin	1	1	1	45%	55%	0	6	0	6
Autres communes	8	4	5			4	18	8	30
Secteur Bugey	8	4	5			4	18	8	30
Saint-Rambert-en-Bugey	18	3	10	41%	59%	5	48	7	60
Tenay	10	1	5	67%	33%	0	30	0	30
Argis	2	1	1	53%	47%	0	6	0	6
Chaley	0	0	0	53%	47%	0	0	0	0
Nivollet-Montgriffon	0	0	0	53%	47%	0	0	0	0
Oncieu	1	0	0	53%	47%	0	0	0	0
Torcieu	7	2	1	53%	47%	0	6	0	6
Autres communes	9	3	2			0	12	0	12
Secteur Albarine	37	7	17			5	90	7	102
CCPA	575	442	575	63%	37%	1944	216	1290	3450

Une diversification de l'offre de logements, guidée, elle aussi par le SCOT

Dans ses prescriptions, le SCOT prévoit un certain nombre de mesures sur la diversification de l'offre résidentielle, reprises et déclinées par le PLH, dans sa stratégie, ses objectifs et ses actions, telles que :

- Offrir plus de petits logements et de logements spécifiques (*qui n'est pas à destination des ménages ordinaires : logements étudiants, seniors...*)
- Limiter les grandes opérations de lotissements
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées
- Accroître l'offre en logements sociaux :
 - o **25% de logements locatifs sociaux dans les communes SRU** mais des taux modulés pour les communes n'étant pas identifiées comme des pôles structurants ou des pôles secondaires dans la hiérarchie urbaine du SCOT
 - o 10% pour les bourgs-relais et bourgs-centres
 - o le maintien de leur taux actuel pour les communes n'étant pas identifiées dans la hiérarchie urbaine du SCOT
- Garantir les conditions d'accueil des gens du voyage
- Produire une offre de logements abordables (locatif et accession)

2.1 Offrir plus de petits logements et de logements spécifiques

Dans un contexte de réduction de la taille des ménages, de besoin de rationaliser l'espace consommé et de pouvoir proposer des logements adaptés tant au besoin qu'au budget des ménages, l'enjeu du renforcement d'une offre de petits logements est primordial. Parallèlement, le besoin en matière de logements spécifiques, visant à répondre à la diversité des publics est aussi un enjeu majeur.

C'est pour ces raisons que le PLH opte pour l'utilisation de trois leviers visant à renforcer l'offre de petits logements et de logements spécifiques. Deux sont financiers, sous la forme de bonifications abondant les aides mobilisables pour la réalisation de logements locatifs sociaux ; le 3^{ème} repose sur un **objectif volontariste de programmation locative sociale de 10% de T1 en offre spécifique et 35% de T2 en logements ordinaires**. Cet objectif est repris au § 2.4 relatif à l'accroissement de l'offre en logements sociaux.

2.2 Limiter les grandes opérations de lotissement

La réponse apportée à cette prescription se trouve notamment dans les actions relatives à la maîtrise foncière, au renforcement des orientations d'aménagement et de programmation et à l'abondement financier des opérations exemplaires (intégrant un critère de diversité des formes bâties).

Néanmoins, afin de renforcer encore la démarche de diversification du parc résidentiel et des formes associées, un objectif du PLH porte sur les formes bâties, afin notamment de renforcer l'habitat intermédiaire, et se résume par le tableau suivant :

Objectifs PLH (%)				
	Individuel pur	Individuel groupé	Intermédiaire	Collectif
Ambérieu-en-Bugey	5	15	20	60
Lagnieu	20	20	10	50
Meximieux	10	5	35	50
CCPA hors villes	45	25	20	10

Objectifs PLH (constructions neuves)				
	Individuel pur	Individuel groupé	Intermédiaire	Collectif
Ambérieu-en-Bugey	51	153	204	612
Lagnieu	62	62	31	156
Meximieux	31	16	109	156
CCPA hors villes	716	398	318	159

2.3 Permettre le maintien à domicile des personnes âgées

La réponse apportée à la problématique de vieillissement de la population dans le PLH porte sur le renforcement de l'offre spécifique mais également sur l'adaptation du parc existant.

L'objectif du PLH tient compte des objectifs propres à l'OPAH intercommunale en cours sur le territoire. **Aussi, le PLH fixe l'objectif global de 60 à 70 logements par an à réhabiliter et/ou adapter.** Cet objectif permettra le maintien à domicile de ménages seniors et/ou souffrant d'un handicap physique.

2.4 Accroître l'offre en logements sociaux

Concernant l'accroissement de l'offre en logements sociaux sur le territoire, des éléments interfèrent avec les préconisations initiales du SCOT et concernent :

- les communes de Villieu-Loyes-Mollon et Loyettes, qui n'appartiennent pas à la hiérarchie urbaine du SCOT mais qui seront prochainement soumises aux obligations SRU, se doivent de viser un taux de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Toutefois, leur retard en la matière est tel, qu'elles ne pourront atteindre ce taux ni sur la durée du PLH, ni sur celle du SCOT. **Un objectif spécifique du PLH (35%) leur est consacré et une stratégie est initiée à l'échelle intercommunale pour permettre le respect des obligations légales en matière de logements sociaux ;**

Cet objectif se retrouvera dans le zonage des PLU, à travers les dispositions opposables aux opérations d'urbanisme et d'aménagement intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de secteurs) et autres secteurs de mixité sociale définis, par les communes.

	Objectifs PLH 2019-2024									
	RP2015	LLS*		Logements		LLS		RP (2021)	LS 2023**	
	Volume	Volume	%	Volume	%	Volume	Volume	Volume	%	
Ambérieu	6251	1742	27,9%	1050	25%	263	7301	2005	27,5%	
Meximieux	3192	783	24,5%	312	25%	78	3504	861	24,6%	
Lagnieu	3112	613	19,7%	312	25%	78	3424	691	20,2%	
Loyettes	1211	145	12,0%	114	35%	40	1325	185	14,0%	
Villieu-Loyes-	1345	128	9,5%	168	35%	59	1513	187	12,3%	

* RPLS 2017 (+logements conventionnés dans l'OPAH et programmation en cours pour les communes de Loyettes et Villieu Loyes Mollon

** hors contrat de location-accession et logements conventionnés pré-existants au 1er janvier 2019 pour Ambérieu, Meximieux et Lagnieu

Note de lecture : Objectifs PLH en fond rouge

- l'évolution législative, notamment au travers de la loi ELAN récemment approuvée, qui **modifie les modalités et temporalités d'atteinte du taux de 25%** de logements sociaux, ainsi que les composantes entrant dans sa comptabilité dans la mesure où **les produits en PSLA sont désormais pris en compte** (selon des modalités et périodicité propre). Ceux-ci peuvent entrer dans la comptabilisation du % de logements sociaux;
- l'élargissement du périmètre intercommunal alors que le SCOT avait défini des objectifs propres à deux intercommunalités (Communauté de communes de la Vallée de l'Albarine et de Rhône Chartreuse de Portes), qui font désormais partie de la Plaine de l'Ain. Ainsi, la commune de Lhuis ne pourra atteindre le taux de 10% de logements sociaux à l'échéance du PLH, sans pour autant remettre en cause ni cet objectif, ni son atteinte à horizon 2030 du SCOT, et ce, malgré une production volontariste programmée par le PLH en la matière. Celui-ci fixe un objectif de 8 logements sociaux (logements privés conventionnés dans le cadre de la récupération de logements vacants) sur les 24 logements projetés à l'échéance du PLH, soit 1/3 de la production définie.

Le PLH souhaite être particulièrement volontaire en termes de logement social et plusieurs objectifs sont fixés afin de garantir la stratégie globale de développement sur le territoire. Ils concernent notamment :

- **les financements de logements locatifs sociaux à proprement parlé (hors logements conventionnés) qui devront viser l'objectif de 30% de PLAI, de 50% de PLUS minimum et de 20% de PLS maximum ;**
- **leur typologie qui devra respecter un taux de 10% de T1 consacrés au logement spécifique, 35% de T2 consacrés au logement ordinaire, un taux de T3 à maxima de 30%, un taux de T4 à maxima à 20% et un taux de T5 ou plus à maxima de 5% ;**
- **les logements privés conventionnés qui devront augmenter de 96 logements sur la durée du PLH soit en moyenne 16 nouveaux logements conventionnés par an ;**
- **la forme bâtie de l'offre sociale qui devra atteindre le taux de 40% de la production sociale neuve entre bâti et individuel et habitat intermédiaire ;**
- **le mode de production qui devra respecter un minima de 5% résultant d'opérations d'acquisitions-améliorations**
- **la relation entre le locatif social et l'accession sociale qui veillera à ce que la programmation sociale (globale) respecte le prorata d'un PLS maximum par tranche de 3 produits d'accession sociale (hors vente aux locataires).**

La ventilation globale des objectifs de logements sociaux, est résumée ici :

	Ventilation des objectifs de logements sociaux					Total Logements sociaux	%
	Total PLH	PLAI	PLUS	PLS	Conventionnés		
Ambérieu-en-Bugey	1050	79	132	39	13	263	25
Ambroney	138	4	7	3	0	14	10
Ambutrix	18	0	0	0	0	1	4
Bettant	18	0	0	0	3	3	15
Château-Gaillard	216	6	10	5	0	22	10
Douvres	72	1	2	1	0	4	5
Saint-Denis-en-Bugey	78	1	1	0	5	8	10
L'Abergement-de-Varey	12	0	0	0	0	0	0
Saint-Maurice-de-Rémens	12	0	0	0	0	1	8
Autres communes	564	13	21	9	8	51	9
Secteur Ambérieu	1614	92	153	48	21	314	19
Lagnieu	312	23	39	16	0	78	25
Chazey-sur-Ain	54	1	1	1	0	3	5
Leyment	30	1	1	0	0	2	7
Sainte-Julie	42	0	1	0	0	1	3
Saint-Sorlin-en-Bugey	12	0	0	0	0	0	0
Vaux-en-Bugey	30	0	1	0	3	4	13
Autres communes	168	2	4	1	3	10	6
Secteur Centre	480	25	43	17	3	88	18
Meximieux	312	23	39	16	0	78	25
Villieu-Loyes-Mollon	168	18	30	12	0	59	35
Bourg-Saint-Christophe	48	0	0	0	0	1	1
Charnoz-sur-Ain	30	0	1	0	0	1	4
Faramans	24	0	0	0	0	0	0
Joyeux	6	0	0	0	0	1	9
Le Montellier	12	0	0	0	0	0	0
Pérouges	24	0	0	0	0	0	0
Rignieux-le-Franc	24	2	4	2	0	9	36
Saint-Éloi	6	0	0	0	0	0	0
Autres communes	174	3	5	3	0	11	6
Secteur Meximieux	654	44	74	30	0	148	23
Saint-Maurice-de-G.	66	10	17	6	0	33	50
Loyettes	114	12	20	8	0	40	35
Blyes	42	2	4	1	0	8	19
Saint-Jean-de-Niost	36	5	7	3	0	15	41
Saint-Vulbas	114	1	2	0	0	4	3
Autres communes	192	8	13	5	0	27	14
Secteur Sud	372	30	50	19	0	100	27
Briord	78	0	0	0	0	0	0
Montagnieu	24	0	0	0	8	8	33
Serrières-de-Briord	30	0	0	0	0	0	0
Briord/SdB./Montagnieu	132	0	0	0	8	8	6
Lhuis	24	0	0	0	8	8	33
Sault-Brenaz	30	0	0	0	3	3	9
Villebois	12	0	0	0	5	5	45
Autres communes	42	0	0	0	8	8	19
Secteur Rhône	198	0	0	0	24	24	12
Arandas	0	0	0	0	0	0	0
Bénonces	6	0	0	0	3	3	45
Cleyzieu	0	0	0	0	0	0	0
Conand	0	0	0	0	0	0	0
Innimond	0	0	0	0	0	0	0
Lompnas	6	0	0	0	3	3	45
Marchamp	0	0	0	0	0	0	0
Ordonnaz	6	0	0	0	0	0	0
Seillonnaz	6	0	0	0	0	0	0
Souclin	6	0	0	0	3	3	45
Autres communes	30	0	0	0	8	8	27
Secteur Bugey	30	0	0	0	8	8	27
Saint-Rambert-en-Bugey	60	0	0	0	21	21	36
Tenay	30	0	0	0	13	13	45
Argis	6	0	0	0	3	3	47
Chaley	0	0	0	0	0	0	0
Nivollet-Montgriffon	0	0	0	0	0	0	0
Oncieu	0	0	0	0	0	0	0
Torcieu	6	0	0	0	3	3	47
Autres communes	12	0	0	0	5	5	45
Secteur Albarine	102	0	0	0	40	40	39
CCPA	3450	192	320	114	96	722	21

Par ailleurs, une projection des objectifs triennaux est présentée ci-dessous :

	LLS estimés		Déficit LLS*	Périodes triennales**						Déficit LLS à échéance PLH**
	Nbr.	%		1ère	2nde	1ère		2nde		
			Déficit			Déficit	Déficit	Déficit		
Loyettes	110	8,5%	150	30	30	15%	120	25%	90	93
Villier-Loyes-Mollon	72	5,2%	192	38	38	15%	154	25%	110	108

* déduction faite de la programmation en cours

** l'échéance du PLH est évaluée sur une seule année de la 2nde période triennale mais sur l'ensemble de l'objectif fixé par le PLH

Le PLH souhaite également inciter les communes à développer l'offre en accession sociale. Les communes inciteront, en complément des objectifs de logements sociaux, la production d'une offre complémentaire en accession sociale, dont en PSLA. Un volume de 360 logements sur la durée du PLH, est prévu en objectif, notamment sur les communes SRU, où le taux pourrait atteindre les 15%. Sur ces communes, l'offre en PSLA complémentaire au % de logements sociaux défini bénéficiera d'une aide communautaire. Il est bien indiqué que ceci est un objectif quantitatif qui n'est soumis à aucune obligation.

	Objectifs PLH 2019-2024		
	Logements	Accession sociale	
	Volume	%	Volume
Communes SRU			
Ambérieu	1050	15%	158
Meximieux	312	15%	47
Lagnieu	312	15%	47
Loyettes	114	15%	17
Villieu-Loyes-Mollon	168	15%	25
Secteur Ambérieu/Hors Ambérieu	564	5	26
Secteur Meximieux/sans Meximieux et VLM	174	7	7
Secteur Centre / sans Lagnieu	168	2	3
Secteur Sud / sans Loyettes	258	12	31
Secteur Rhône	198	0	0
Secteur Bugey	30	0	0
Secteur Albarine	102	0	0
CCPA	3450	10	359

2.5 Garantir les conditions d'accueil des gens du voyage

Cette prescription fait l'objet d'une action spécifique du PLH sans qu'aucun objectif particulier ne lui soit adressé.

2.6 La production d'une offre de logements abordables

Les objectifs relatifs à cette prescription sont intégrés dans le § 2.4 relatif à l'offre sociale.

Les autres prescriptions du SCOT intégrées, tant que faire se peut, au PLH et notamment celles abordant une consommation foncière économe en espace et la rénovation énergétique du parc existant

3.1 Un niveau de consommation foncière modérée

En sus de l'objectif spécifique sur les formes bâties qui s'attache à réduire, à chacune des échelles, la part de la production de logements en individuel pur, les objectifs de développement de l'offre nouvelle en extension de la tâche urbaine existante s'est concentré sur les centralités du territoire, pour lesquelles les obligations de densification du bâti sont plus élevées. Cela se traduit par une réduction de la consommation foncière telle qu'initialement permise par le SCOT et traduite dans le tableau suivant :

	Objectifs SCOT					Objectifs PLH			
	Extension					Extension			
	%	Logements	densité (lgt/ha)	Hectares nécessaires	Hectares /an	Logements /an	Logements / 6 ans	Hectares /an	Hectares nécessaires
Ambérieu (secteur)	30%	1200	25	65	4,3	79	474	3,2	19
Meximieux (ville)	35%	270	18	15	1,0	18	108	1,0	6
Lagnieu (ville)	40%	320	18	18	1,2	21	126	1,2	7
St-Rambert (ville)	59%	160	12	14	0,9	1	6	0,1	1
Serr./Montagn./Briord (ville)	60%	340	15	23	1,5	11	66	0,7	4
Tenay (ville)	33%	50	12	4	0,3	0	0	0,0	0
Lhuis (ville)	62%	80	12	6	0,4	1	6	0,1	1
Ex CCPA (autres communes)	55%	930	16	58	3,9	80	480	5,0	30
Ex CCVA (autres communes)	47%	70	10	7	0,5	0	0	0,0	0
Ex CCRCP (autres communes)	67%	60	10	6	0,4	3	18	0,3	2
CCPA	40%	3480	16	216	14,4	214	1284	13,3	80
SCOT	37%	6100	18	334	22,3				

3.2 Une ambition de rénovation énergétique du parc affirmée

Compte tenu des caractéristiques du parc de logements existant, et de son ancienneté nettement plus prononcée sur la frange Est du territoire, à partir des éléments de l'OPAH intercommunale, l'objectif en matière de rénovation énergétique du parc s'élève à 50/60 logements par an soit à minima 300 logements à échéance du PLH.

Un PLH qui s'inscrit dans le Plan Climat air Energie Territorial mis en œuvre par la Communauté de Communes

CC de la Plaine de l'Ain Plan Climat Air Energie Territorial

Mobilité durable

- Augmenter la part de déplacement à vélo
- Développer les mobilités partagées (covoiturage...)
- Animer la politique mobilité (sensibilisation, communication)
- Accompagner les nouvelles motorisations
- Accompagner les entreprises

Rénovation énergétique

- Plateforme de rénovation énergétique
- Sensibilisation et conseils pour réduire les consommations d'énergie
- Diminuer les consommations des bâtiments publics
- Optimiser l'éclairage public

Énergie locale

- Développer l'énergie renouvelable solaire
- Inciter à l'installation d'énergies renouvelables

Économie circulaire

- Valoriser les déchets
- Éviter les déchets
- Faire émerger les projets innovants localement

Adaptation et protection

- Préserver la ressource en eau
- Sensibiliser les scolaires
- Végétaliser les villes
- Eco-événements et sensibilisation événementielle
- Intégrer les impacts du changement climatique sur l'agriculture

Partie II

Les Orientations stratégiques

Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance de l'habitat dans un espace de développement durable

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain concentre plusieurs phénomènes conjoncturels qui favorisent un développement résidentiel important :

- Une attractivité résidentielle forte résultant de sa situation géographique privilégiée dans l'aire de desserrement de l'agglomération lyonnaise et de son cadre de vie plus « rural » tout en bénéficiant de plusieurs polarités assurant l'accès aux services et équipements de la vie courante.
- Une dynamique de l'emploi élevée, en lien avec le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, qui participe pleinement à l'attractivité résidentielle du territoire
- L'effet de desserrement des ménages qui se traduit par un besoin de logements de plus petites tailles

Cet effet de croissance résidentielle prononcée du territoire a conduit à définir le 1^{er} axe majeur de la politique de l'habitat que se fixe la CCPA dans le cadre du PLH :

Être en mesure d'accueillir les nouveaux ménages souhaitant s'installer sur le territoire et répondre à l'évolution des besoins de ceux qui y résident : Produire 575 logements par an.

Parallèlement à l'accroissement résidentiel que connaît le territoire, sa consommation d'espace et son étalement urbain sont plus conséquents que sur les autres intercommunalités du département de l'Ain avec en moyenne près de 54 hectares qui participent annuellement au développement de sa tâche urbaine, alors que l'usage agricole des sols reste omniprésent et doit être préservé.

En outre, les opérations de développement résidentiels ne sont pas toujours réellement maîtrisées ou maîtrisables par les communes en l'absence d'outils adaptés, bien que celles fortement soumises à l'urbanisation disposent très majoritairement de documents d'urbanisme locaux leur permettant un 1^{er} accès vers la maîtrise de leur développement.

La nécessité de répondre au 1^{er} axe majeur de la politique de l'habitat tout en conservant les atouts du territoire, en l'espèce de la qualité de son cadre de vie, et d'assurer la pérennité de l'essor démographique que connaît la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain conduisent au besoin d'une maîtrise foncière forte indispensable pour :

- encadrer son développement résidentiel,
- intégrer les préconisations du SCOT et du PLH.

C'est pour ces raisons que le 2nd axe majeur de la politique de l'habitat de la CCPA dans le cadre du PLH est ainsi fixé :

Organiser le développement résidentiel, tout en respectant le cadre de vie, pour en assurer la pérennité :

- **En limitant l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces ;**
- **En spatialisant les secteurs de développement et en encadrant les conditions de leur urbanisation ;**
- **En assurant une maîtrise foncière volontariste pour garantir le respect des axes majeurs de la politique de l'habitat intercommunale.**

Afin d'être en mesure de mener à bien ces éléments majeurs de la politique de l'habitat intercommunale, et de réaliser les objectifs qu'elle se fixe, les actions suivantes sont inscrites au programme d'actions du PLH :

Action n°1 : Organiser une maîtrise foncière et immobilière capable de répondre aux besoins de développement et d'adaptation du parc résidentiel

- *Organiser un plan d'intervention foncière à l'échelle de l'intercommunalité, à partir des sites de développement stratégiques des communes*
- *Mobiliser les opportunités foncières (et immobilières) pour réaliser les objectifs de développement d'une offre de logements plus accessibles, tant en locatif qu'en accession*
- *Accompagner les communes et organiser le foncier et l'immobilier en lien avec les opérateurs pour qu'ils réalisent des logements accessibles*

Action n°2 : Assurer la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité, répondant aux besoins de diversification du parc résidentiel

- *Diversifier les formes urbaines pour assurer des opérations économes en espace et respectant la mixité sociale souhaitée par la Communauté de communes*
- *Définir les conditions de développement d'opérations de qualité dans les secteurs prévus par les communes*
- *Accompagner les communes à intégrer les préconisations du SCOT et du PLH dans leur document d'urbanisme (en l'attente d'un PLUi)*

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible qui réponde à l'évolution des besoins

Le PLH doit assurer le développement d'un éventail de solutions de logements qui permettront d'atténuer les décalages constatés entre les besoins et les réponses existantes.

Le diagnostic a permis de mettre en avant un phénomène de décrochage entre la typologie des logements du parc existant et la taille des ménages, tant au niveau structurel qu'au niveau de leur dynamique.

Afin de résorber ce décrochage (ou du moins d'en éviter l'accentuation) entre l'offre et les besoins de la population, la CCPA doit :

Renforcer l'offre en petits logements sur le territoire pour être davantage en adéquation avec l'évolution de la structure des ménages.

La réalité du besoin d'une offre locative sociale perdue au regard du volume de demandeurs.

Il convient donc de poursuivre la dynamique de développement de l'offre locative du territoire et particulièrement pour les ménages les plus modestes, au-delà des seules obligations légales imposées par la loi SRU. Aussi, pour assurer l'accès au logement de tous les citoyens, la CCPA ambitionne de :

Renforcer le développement d'un parc locatif financièrement accessible.

L'intercommunalité a récemment adopté une stratégie de peuplement pour son territoire et un NPNRU sur le quartier des Courbes de l'Albarine, est en cours sur la ville d'Ambérieu. L'objectif phare de cette stratégie, en lien avec les obligations résultant de la loi Egalité-Citoyenneté, est de favoriser la mixité sociale au sein du territoire. Pour atteindre cet objectif, la politique locale de l'habitat entend pleinement jouer son rôle avec, pour pièces maîtresses, les notions de diversité et de diversification. C'est en ce sens que la CCPA souhaite :

Favoriser la diversité de l'offre de logements, en matière de formes (urbaines et architecturales), de typologies, de coûts et de statuts d'occupation, pour garantir la mixité sociale sur le territoire.

Enfin, la propriété reste le modèle par excellence du marché local de l'habitat et demeure un facteur clef de son attractivité résidentielle. Les coûts du marché local sont particulièrement élevés du fait de la proximité de l'agglomération Lyonnaise sans que les revenus des populations résidentes ne soient significativement plus élevés qu'ailleurs. Aussi, afin de participer pleinement à l'évolution positive des parcours résidentiels de ses habitants, la CCPA décide de :

Faciliter l'accession à la propriété pour le plus grand nombre possible de ménages.

Afin d'être en mesure de mener à bien ces éléments majeurs de la politique de l'habitat intercommunale, et de réaliser les objectifs qu'elle se fixe, les actions suivantes sont inscrites au programme d'actions du PLH :

Action n°3 : Assurer une réponse intercommunale au besoin de développement de l'offre sociale sur le territoire

- Assurer le développement d'une offre de logements sociaux suffisante et répondant aux obligations réglementaires
- Soutenir les communes soumises à des obligations de production sociale à l'échelle de l'intercommunalité
- Assurer le pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

Action n°4 : Réorganiser l'aide aux bailleurs pour les aides à développer l'offre sociale

- Réaliser l'objectif du PLH de développement du parc social (180 logements/an)
- Développer l'offre en neuf et dans l'ancien
- Organiser les conditions d'un partenariat avec les bailleurs sociaux pour assurer le développement de l'offre

Action n°5 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable encadrée

- Assurer le développement d'une offre de logements en accession sociale à prix modéré
- Organiser ce développement pour garantir son succès en terme de commercialisation
- Sécuriser l'accession dans l'ancien

Orientation 3 : Assurer la modernisation du parc de logements existant, tant social que privé

L'élargissement récent de l'intercommunalité a rendu plus hétérogène la situation du territoire en matière de parc de logements existants. Si la partie Ouest en direction de l'agglomération lyonnaise est particulièrement dynamique et donc davantage concernée par les questions de développement résidentiel, la frange Est se trouve, pour sa part, confrontée à des difficultés marquées du parc existant qui se caractérise notamment par des taux de vacance élevés et un parc plutôt ancien. Les deux communes de Saint-Rambert-en-Bugey et de Tenay qui appartiennent à cette frange Est sont très concernées et font d'ailleurs l'objet d'un volet renouvellement urbain (RU) dans l'OPAH en cours sur la CCPA.

Si le reste du territoire ne présente pas des indicateurs aussi marqués, on détecte tout de même quelques poches de vacance, un bâti ancien moins concentré mais existant, et certains besoins de revitalisation des centres anciens, quel que soit l'échelle des communes considérées. La ville d'Ambérieu s'est d'ailleurs engagée dans une démarche « Action Cœur de ville », et il convient de faire un lien, en matière d'habitat, entre ce programme, le NPNRU sur le sud de la ville et l'OPAH intercommunale.

Le logement social est aussi concerné par ce besoin de rénovation, bien que des programmes importants aient été portés sur la durée du précédent PLH (les Carronnières, Sault-Brénaz...). Il reste primordial de poursuivre les actions engagées pour la modernisation du parc social existant.

Par ailleurs, si la loi ELAN, approuvée le 23 novembre dernier, traite de la question des logements adaptés en matière de production neuve, un enjeu fort sur la durée de ce PLH réside dans l'adaptation des logements existants dans un contexte de vieillissement de la population.

La présence d'un parc potentiellement indigne a été révélée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'une OPAH et doit être traité.

Enfin, le dernier défi en matière de modernisation du parc existant réside dans sa rénovation énergétique afin qu'il puisse être plus performant tout en réduisant les charges énergétiques qui pèsent sur ses occupants, et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

C'est pour répondre à l'ensemble de ces enjeux croisés que le PLH se fixe l'ambition de :

Rénover le parc ancien existant sur le territoire pour :

- **Limiter les distorsions du marché liées à l'existence d'un parc à deux vitesses, l'un (neuf) dynamique et l'autre (ancien) délaissé**

- **Améliorer la performance énergétique des logements et ainsi faire face à un double défi, climatique (limitation des émissions de GES) et social (diminution des factures énergétiques des ménages)**
- **Lutter contre l'habitat indigne, voire insalubre**
- **Réduire le phénomène d'inoccupation des logements et permettre la réintégration sur le marché de biens en situation de vacance**
- *Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population et au handicap (dans le cadre de l'Orientation 4)*

Afin d'être en mesure de mener à bien ces éléments majeurs de la politique de l'habitat intercommunale, et de réaliser les objectifs qu'elle se fixe, les actions suivantes sont inscrites au programme d'actions du PLH :

Action n°6 : Poursuivre l'adaptation et la modernisation continue du parc social

- *Assurer la modernisation du parc et son adaptation aux besoins de la demande actuelle*
- *Eviter l'existence d'un parc ancien peu attractif et délaissé*
- *Valoriser et promouvoir le parc de logements afin de limiter l'effet « vacance »*

Action n°6bis : Mener à bien le projet NPNRU sur le quartier Gare à Ambérieu

- *Moderniser et réadapter le parc social en QPV*
- *Améliorer la mixité sociale au sein du QPV*
- *Cibler et adapter la reconstitution de l'offre sociale*

Action n°7 : Traiter l'habitat privé ancien dans les communes

- *Traiter communément des enjeux d'attractivité résidentielle des centres anciens et de modernisation du parc privé existant, aussi sur le plan énergétique*
- *Utiliser le potentiel de logements vacants pour répondre aux objectifs de développement du parc (dans la notion de « réponses-logements ») et notamment de logements accessibles financièrement*
- *Assurer la continuité du dispositif d'intervention global sur le parc ancien*

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements

Plusieurs publics considérés comme « fragiles » vis-à-vis du logement sont présents sur le territoire intercommunal et il convient de mieux considérer leurs besoins spécifiques pour apporter les réponses-logements qui leurs sont adaptées.

Tout d'abord, le public jeune (un peu plus de 1000 ménages de moins de 25 ans) est souvent « vulnérable » ou en difficulté vis-à-vis du logement autonome. Par ailleurs, ses besoins sont très divers et donc la nature des réponses à leur apporter l'est également. Aussi, il n'est pas toujours aisé pour ces publics d'accéder au logement.

Ensuite, le vieillissement toujours plus prononcé de la population (près de 2500 ménages de 80 ans ou plus, soit 1 ménage sur 13) fait naître des enjeux particuliers en matière de logements puisqu'il varie en fonction des individus et de leur degré d'autonomie, sollicitant tantôt des réponses en terme de maintien à domicile, tantôt des réponses dans des logements spécifiques, souvent en résidence.

Parmi la population de la CCPA se trouvent aussi des personnes en grande difficulté vis-à-vis du logement et les structures d'hébergement d'urgence du territoire répondent tant que possible à leur accueil. S'ajoute à ces publics spécifiques, une part importante de ménages modestes dont l'accès et le maintien dans le logement autonome peut être considéré comme fragile. Des réponses doivent être confortées pour ces populations particulières.

Le territoire est également équipé de trois aires d'accueil pour les gens du voyage et d'un terrain de grands passages et répond à ses obligations en la matière. Par contre, il s'agit d'explorer certaines formes de réponses à des situations particulières de familles qui résident temporairement ou plus longuement sur le territoire.

Au regard de l'ensemble de ses situations spécifiques à prendre en compte, le PLH vise à :

Poursuivre le développement et la modernisation d'un parc résidentiel en mesure d'apporter des réponses aux besoins des publics en situation spécifiques sur le territoire, en :

- **Considérant la grande diversité de besoins et les difficultés d'accès au logement des publics jeunes pour renforcer l'offre dédiée et les accompagner vers les réponses adaptées**
- **Assurant l'adaptation des logements au vieillissement de la population et aux situations de handicap, à travers le maintien dans le logement autonome, mais aussi en renforçant l'offre de logements spécifiques pour ces publics sur le territoire**

- **Accentuant le développement d'une offre accessible pour les publics en difficulté vis-à-vis du logement, mais aussi en renforçant les solutions intermédiaires entre l'hébergement d'urgence et le logement autonome (sous-location avec bail glissant par exemple) et en améliorant :**
 - **La coordination et l'information entre les acteurs concernés**
 - **La connaissance des situations et des difficultés par les acteurs institutionnels**
- **Considérant les particularités et besoins des familles des gens du voyage**
- **Assurant le suivi des situations les plus difficiles dans le cadre de la CIL**

Afin d'être en mesure de mener à bien ces éléments majeurs de la politique de l'habitat intercommunale, et de réaliser les objectifs qu'elle se fixe, les actions suivantes sont inscrites au programme d'actions du PLH :

Action n°8 : Adapter les réponses au besoin du public jeune

- *Assurer l'accueil et l'accompagnement des jeunes confrontés à un problème de logement et particulièrement des jeunes en difficulté (guichet unique)*
- *Répondre aux besoins de logements des jeunes, notamment en formation sur le territoire*
- *Adapter les réponses aux besoins des jeunes en matière d'accès et de maintien dans le logement (parc ordinaire, parc spécifique, logement d'urgence...)*

Action n°9 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

- *Maintenir les personnes âgées dans leur logement en leur faisant bénéficier de dispositifs d'aides à l'amélioration et l'adaptation*
- *Assurer le développement d'une offre de logements adaptés, à proximité des commerces et services*

Action n°10 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

- *S'assurer de la bonne prise en compte des publics dans les dispositifs d'accueil et permettre aux publics précaires l'accès à un parc accessible (objectif 30% PLAI) et le maintien dans le logement*

- *Améliorer la coordination avec le SIAO pour disposer d'une lisibilité sur les besoins et réponses apportées au sein de la Communauté de communes*
- *Répondre par des solutions adaptées aux ménages nécessitant un relogement dans le cadre du NPNRU*
- *S'assurer du respect des objectifs de la CIL pour les publics précaires et prioritaires*

Action n°11 : Répondre aux besoins des gens du voyage, notamment en terme de sédentarisation

- *Continuer d'assurer la bonne gestion des aires d'accueil et de l'aire de grands passages*
- *Tenter de traiter les situations de (possible) sédentarisation de certaines familles*

Action n°12 : Assurer le suivi des situations spécifiques en s'appuyant sur le travail initié dans le cadre de la CIL

- *Assurer une plus grande coordination des actions et des acteurs pour mieux connaître la réalité des besoins et organiser les réponses*
- *Suivre l'évolution de l'occupation sociale du territoire pour s'assurer d'atteindre les objectifs d'attribution fixés par la CIL*
- *Organiser les réponses aux besoins d'offre complémentaire et d'accompagnement social*

Orientation 5 : Renforcer la gouvernance du PLH

L'élaboration du PLH comme sa mise en œuvre repose sur la mobilisation de l'ensemble des élus et des acteurs locaux en matière de logement. Afin de garantir l'opérationnalité du PLH, il est nécessaire de pouvoir s'appuyer sur ce large réseau d'acteurs.

Il est aussi vital pour une amélioration continue de la politique locale de l'habitat qu'elle soit portée par ce réseau et qu'elle mesure et qualifie son action, notamment en recueillant l'information et la connaissance dont dispose chaque acteur.

L'ensemble de cette démarche nécessite des ressources humaines, des partenariats et un encadrement.

Ainsi, la CCPA doit :

Garantir la mise en œuvre de la politique de l'habitat intercommunale via le renforcement de la gouvernance du PLH, en :

- **Confortant les instances, décisionnaires ou partenariales, ayant attrait à la politique du logement**
- **Animant la politique locale de l'habitat et en portant les actions programmées au PLH**
- **Assurant le suivi et l'information de l'ensemble des éléments relevant de la politique locale de l'habitat**

Afin d'être en mesure de mener à bien ces éléments majeurs de la politique de l'habitat intercommunale, et de réaliser les objectifs qu'elle se fixe, les actions suivantes sont inscrites au programme d'actions du PLH :

Action n°13 : Renforcer la gouvernance du PLH

- *Piloter le PLH et la mise en œuvre opérationnelle de son programme d'actions*
- *Affirmer son dispositif d'animation opérationnel*

Action n°14 : Créer un observatoire de l'habitat

- *Répondre à l'obligation réglementaire (R302-1-3 et R302-1-4 CCH)*
- *Assurer le suivi des objectifs et des actions du PLH*

- *Centraliser et être en mesure d'apporter les réponses aux besoins de données et d'informations sur l'habitat dans le cadre de l'exercice de cette compétence*
- *Améliorer la connaissance et la lisibilité de la problématique habitat de façon générale et dans son ensemble afin d'aider à la décision de la Commission Habitat et de la CIL*

Partie III

Le programme d'actions

Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance de l'habitat dans un espace de développement durable

Action 1 : Définir les sites stratégiques de développement et organiser une maîtrise foncière et immobilière capable de répondre aux besoins de développement et d'adaptation du parc résidentiel

Objectifs :

- Organiser un plan d'intervention foncière à l'échelle de l'intercommunalité**
- Mobiliser les opportunités foncières (et immobilières) pour réaliser les objectifs de développement d'une offre de logements plus accessibles, tant en locatif qu'en accession**
- Accompagner les communes et organiser le foncier et l'immobilier en lien avec les opérateurs pour qu'ils réalisent des logements accessibles**

1.1 / Définition d'un plan d'action foncière avec l'EPF de l'Ain

A partir des sites de développement définis par les communes, la priorisation des gisements fonciers et immobiliers à maîtriser doit porter sur les projets des 3 années à venir. Il s'agit d'organiser les conditions de leur mobilisation pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, en lien avec un bailleur social, notamment. La politique d'acquisition foncière et immobilière doit permettre d'être réactif sur les marchés fonciers pour acheter aux meilleures conditions. Pour cela, il est important de disposer, d'une cartographie des sites à acquérir, des informations nécessaires à la négociation. Cette approche donne de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles.

En maîtrisant le foncier, les communes, pourront envisager de :

- Réaliser une **opération communale**
- Réaliser une **opération d'ensemble** en direct ou en appui sur un aménageur
- **Céder du foncier** (ou un bâtiment vacant) à un bailleur en vue de faire une opération de logements aidés, en locatif et en accession

Le partenariat avec l'EPF doit permettre de **définir un pré-projet de développement d'une opération et ainsi mesurer l'intérêt et les conditions pour la réaliser, préalablement à la mobilisation du foncier.**

L'accompagnement par l'EPF doit prévoir :

- Assurer une mission de veille foncière ;
- Organiser les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix, notamment avec l'appui du réseau foncier de l'Ain (EPF, Conseil départemental, DDT, SAFER) et à partir de son outil baptisé MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir) ;
- Mener une action active de mobilisation des opportunités soit à l'amiable, soit en préemptant les biens ;
- Mettre en œuvre la délégation du droit de préemption urbain et des outils d'acquisition (négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique si nécessaire) ;
- Assurer les démarches de cession aux opérateurs que la collectivité aura choisi.

Ces actions permettent ainsi de mobiliser les opportunités foncières et immobilières (acquisitions et portage), dans le cadre d'un partenariat visant à :

- Procéder, à la demande de la commune ou de la Communauté, à des acquisitions foncières et immobilières, à partir de négociations, de bilans d'opérations permettant de définir les conditions du projet ;
- Assurer le coût du portage foncier entre le temps de l'acquisition et celui de la réalisation du projet en matière d'habitat. De plus, il assurera la gestion foncière des biens acquis ;
- Racheter ou à faire acheter par un tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF selon un prix de cession convenu.

Les communes :

- Définiront ainsi leurs intentions et leurs projets ;
- Inscriront leurs gisements dans le cadre de la convention passée avec l'EPF.

La communauté de communes, en lien avec l'EPF de l'Ain mesureront les conditions pour engager, à l'échelle communautaire, une étude pour la mise en œuvre d'un Plan Stratégique Foncier, à l'échelle communautaire. Celle-ci doit permettre de définir et prioriser les gisements fonciers et immobiliers à maîtriser pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, en lien avec les bailleurs publics, dans les 2 à 3 années à venir.

Elle permettra de disposer, d'une **cartographie des sites à acquérir**, des informations nécessaires à la négociation. Cette approche donne de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles. Elle permet également d'assurer **une certaine régulation des prix**.

Ces éléments seront intégrés dans l'Observatoire de l'Habitat et du foncier. Ils permettront de suivre la réalité du développement et de mesurer le niveau de consommation foncière.

1.2 / Anticipation de la prise de compétence PLUi

Afin de préparer le territoire à la conduite de l'urbanisme dans le cadre de sa politique de l'habitat, notamment en prévision d'une mutualisation des objectifs de logements sociaux relevant des obligations liées à la loi SRU et en prévision d'évolution réglementaire qui pourrait hypothétiquement rendre cette prise de compétence obligatoire pour l'intercommunalité, il convient dès à présent d'anticiper cette possibilité en étudiant les coûts, les impacts, les conséquences sur l'exercice de la politique intercommunale et pour ces communes membres. **L'engagement dans un plan d'action foncière décrit au point précédent, engagé et financé par l'intercommunalité mais laissé à la maîtrise des communes, compétentes en la matière, représente d'ores et déjà une partie conséquente dans cette anticipation de prise de compétence.**

Coûts et financements**1^{er} temps :**

Etude foncière sur l'identification et les conditions de mobilisation de gisements fonciers et immobiliers dans les 3 années à venir : **50 000 €**
Cofinancement possible EPF de l'Ain : *à préciser*

2nd temps :

Acquisition foncières et immobilières : **850 000 €**
Cofinancement possible EPF de l'Ain : *à préciser*

Portage et partenaires

CCPA, Communes membres, EPFL de l'Ain

Critères d'évaluation

1. Nombre de communes ayant mobilisé des gisements
2. Nombre de gisements et superficie en lien avec les surfaces nécessaires au développement résidentiel décrites aux objectifs du PLH
3. Nombre de gisements cédés pour accueillir des opérations résidentielles

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etude foncière		Mobilisations foncières				
		Portage et opérations				
Anticipation de la compétence PLUI						

Action 2 : Assurer la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité, répondant aux besoins de diversification du parc résidentiel

Objectifs : Diversifier les formes urbaines pour assurer des opérations économes en espace et respectant la mixité sociale souhaitée par la Communauté de communes

Définir les conditions de développement d'opérations de qualité dans les secteurs définis par les communes

Accompagner les communes à intégrer les préconisations du SCOT et du PLH dans leurs documents d'urbanisme (en l'attente d'un PLUi)

**Contenu,
Modalités**

2.1 / Inciter les communes qui doivent réviser leur document d'urbanisme à le mettre en compatibilité avec le SCOT et le PLH et à mettre en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cette action doit permettre de retranscrire les objectifs du PLH et du SCOT au sein des documents d'urbanisme locaux qui se voient révisés afin de garantir leur compatibilité avec les documents qui leur sont opposables. **Les objectifs de logements sociaux seront ainsi intégrés dans les OAP.**

Il s'agit notamment d'accompagner les communes dans cette démarche en facilitant leur appréhension des enjeux et des leviers qui leur sont mobilisables par le biais du volet réglementaire de leur document d'urbanisme.

Ainsi, cette action s'inscrit dans le cadre de l'assistance technique mise en place au point suivant.

Des partenaires extérieurs, et notamment le CAUE pourront être sollicités afin d'apporter leur soutien et expertise ponctuelle sur les cas le nécessitant. La démarche sera assumée via les ressources humaines de l'intercommunalité.

La Communauté de Communes en lien avec le Syndicat mixte du SCOT, organisera les conditions pour anticiper et accompagner cette mise en compatibilité.

2.2 / Expérimenter localement la mise en œuvre d'opérations de « grande » qualité

Cette action organisée notamment sur les secteurs sur lesquels une OAP a été définie, vise à permettre le développement de quelques **opérations « vitrines » du territoire** en matière développement de l'habitat. Il s'agit avant tout de réaliser des opérations garantissant une réelle mixité sociale au sein d'un même ensemble en associant les objectifs de production de logements du PLH et les objectifs de diversification du parc résidentiel. Cette action fait donc écho à l'aide apportée par la CCPA aux bailleurs sociaux baptisée « prime aux opérations exemplaires » mais en y intégrant également la partie privée dans la production de l'offre nouvelle.

Cette démarche facilitera :

- la prise en compte et l'intégration de l'ensemble des objectifs du PLH (public/privé, formes bâties, densités foncières, typologies, niveaux de loyers/accession...);

la mise en place de projets garantissant une réelle mixité sociale permettra d'enrichir la connaissance et la maîtrise de ce type d'opération afin de pouvoir les reproduire sur le territoire, tout en maîtrisant davantage les coûts et surcoûts éventuels. Ces initiatives se veulent donc être les pionnières sur le territoire d'un mode de production résidentiel qui sera le garant du respect des outils de la politique de l'habitat conduite par l'intercommunalité.

2.3 / Organiser une mission d'assistance technique et de soutien aux communes en matière d'habitat

Pour faciliter l'appréhension de la problématique habitat, de ses enjeux et la transcription de la politique intercommunale à l'échelle des communes, une mission d'assistance technique sera conduite par les services de la Communauté de communes. Elle consistera en un appui technique sur l'ensemble des actions ou projets des communes en matière ou en lien avec l'habitat.

Cette assistance pourra ainsi apporter un appui, dans la limite de ses possibilités en ressources humaines, tant dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux que dans les projets opérationnels menés par les communes.

L'assistance pourra prendre les formes suivantes :

- Rappel des prérequis en matière d'habitat pour la commune ;
- Analyse de la compatibilité du projet avec la politique de l'habitat intercommunale ;
- Aide à l'élaboration de cahiers des charges (pour y inclure les éléments de la politique de l'habitat de la CCPA) ;
- Suivi de chantiers et accompagnement à la réception ;
- Formulation de pistes d'amélioration pour le projet ;
- Conseils, rencontre avec les opérateurs, mise en réseau ;

- Organisation de session de formation à l'urbanisme, d'information sur l'habitat, de débats/temps d'échange sur les problématiques du secteur.

Coûts et financements

Aucun coût spécifique n'est défini pour cette action.

Les coûts de l'action 2.1 sont supportés au titre de l'action 4 à destination des bailleurs sociaux.

Les autres coûts sont de l'ordre des ressources humaines mobilisées pour conduire cette action. Ils sont supportés par la CCPA et généralisés dans l'action 13 sur le renforcement de la gouvernance du PLH. Ces coûts en ressources humaines sont estimés à 1/10^{ème} ETP dans le cadre de cette action.

Portage et partenaires

CCPA, Communes membres, CAUE, ADIL

Critères d'évaluation

1. Nombre d'opérations de « grande » qualité initiées
2. Nombre de documents d'urbanisme locaux comprenant des OAP (habitat)
3. Nombre de projets/études accompagnés dans le cadre de l'assistance technique
4. Nombre de forums/débats initiés par secteur du PLH

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Opérations de « grande » qualité					
	OAP					
	Assistance technique					

Orientation 2 : *Développer une offre de logements diversifiée et accessible répondant à la diversité des besoins*

Action 3 : Assurer une réponse intercommunale au besoin de développement de l'offre sociale sur le territoire

Objectifs : Assurer le développement d'une offre de logements sociaux suffisante et répondant aux obligations réglementaires

Soutenir les communes soumises à des obligations de production sociale à l'échelle de l'intercommunalité

Assurer le pilotage intercommunal de la politique habitat

**Contenu,
Modalités**

3.1 / Organiser les conditions pour engager un « contrat intercommunal de mixité sociale »

Cette action s'inscrit dans la stratégie nécessaire à l'atteinte des objectifs de logements sociaux pour les communes soumises à des obligations SRU. Le cas très particulier des communes de Villieu-Loyes-Mollon et de Loyettes qui ne sont pas des centralités du territoire dans le sens où elles ne disposent pas davantage de commerces et services que d'autres communes des mêmes secteurs, justifie une réponse intercommunale en matière de logement social qui se veut très volontaire en la matière et s'est d'ores et déjà engagé bien au-delà du niveau d'exigence des obligations légales à venir.

La loi ELAN approuvée le 23 novembre dernier, dans son article 130, permet une forme de mutualisation intercommunale des objectifs en matière de logements sociaux. Pour cela, il s'agit de mettre en œuvre, à titre expérimental, un contrat intercommunal de mixité sociale conclu avec l'Etat. L'EPCI définira alors des objectifs et obligations incombant aux communes concernées par la loi SRU. Ce contrat mérite d'être conclu pour au moins deux périodes triennales telles qu'elles sont définies en matière d'atteinte des objectifs de logements sociaux.

Pour ce faire les obligations suivantes doivent être satisfaites :

- Compétence PLUi ;
- Couverture par un PLH.

**Coûts et
financements**

Aucun coût spécifique n'est défini pour cette action.

Portage et partenaires

CCPA, Communes SRU, Communes membres, Etat

Critères d'évaluation

1. Signature d'un contrat intercommunal de mixité sociale

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Calendrier	Préparation des conditions et clauses du Contrat intercommunal de mixité sociale		Engagement du contrat			

Action 4 : Réorganiser l'aide aux bailleurs pour les aider à développer l'offre sociale

Objectifs :

- Réaliser l'objectif de développement du parc social du PLH
- Développer l'offre en neuf et dans l'ancien
- Organiser les conditions d'un partenariat avec les bailleurs sociaux pour assurer le développement de l'offre

Contenu,
Modalités

4.1 / Valider la programmation sociale en instance partenariale entre la CCPA, le Conseil Départemental et les bailleurs sociaux

La CCPA est très volontaire en matière de développement du parc social sur son territoire. Parallèlement, le contexte national tend à mettre en difficulté les bailleurs sociaux, sans lesquels il ne sera pas possible de répondre aux obligations légales. Consciente de ces difficultés et voulant porter une politique forte pour atteindre les objectifs du PLH, l'intercommunalité fait le choix de réorganiser et renforcer les aides allouées aux bailleurs sociaux pour le développement du parc. La contrepartie de ces aides conséquentes repose sur ce 1^{er} point d'une programmation sociale qui se veuille partenariale et respectueuse des objectifs fixés par le PLH, en s'appuyant notamment sur la CIL et sur la Commission Habitat de la CCPA pour entériner la programmation proposée.

En complément, il convient de réaliser un parallèle entre le suivi de la programmation sociale et les évolutions de la demande sur le territoire afin de garantir l'adéquation des orientations prises en **instance partenariale de validation de la programmation sociale.**

4.2 / Maintenir une aide complémentaire à celle du Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre, pour la création de logements sociaux

Il s'agit d'accompagner la création de logements sociaux sur le territoire, de type PLAI et PLUS. Un critère distinctif est fait pour la production dans les communes prochainement SRU de façon à y renforcer l'offre tant que faire se peut, même si une mutualisation intercommunale des objectifs est projetée. En sus, une bonification est attribuée pour la production de logements de petites typologies afin de permettre un renforcement de ces segments sous-représentés dans le parc social au regard de la demande et des besoins sur le territoire.

Ces aides financières s'élevaient à :

- PLAI : 4 000 €/logement (+ 1 000 € /communes SRU)
- PLUS : 2 000 €/logement (+ 1 000 € /communes SRU)
- PLAI/PLUS en T2 (hors NPNRU) : 2 000 €/logement
- T1 en logement spécifique : 2 000 €/logement

Les montants alloués par la CCPA pour la construction de logements sociaux viennent renforcer ceux de l'Etat et du Conseil Départemental et sont cumulables avec les autres aides. Les communes volontaires du territoire, notamment celles prochainement concernées par des obligations SRU pourront abonder cette aide.

4.3 / Mettre en place une « prime à l'acquisition-amélioration » à destination des bailleurs sociaux pour les inciter à réinvestir le parc ancien et à diversifier l'offre sociale

Cette prime peut être perçue **comme à levier** à l'atteinte de l'objectif de 5% de production de logements sociaux dans le parc ancien. Il s'agit de réhabiliter des logements en situation de vacance structurelle (vacants depuis plus de deux ans) pour les remettre sur le marché local et ainsi participer activement à la modernisation du parc privé et à la résorption de la vacance des logements. Cette démarche s'inscrit ainsi comme un outil complémentaire à l'OPAH intercommunale engagée sur le territoire.

Aussi, cette aide s'adresse **uniquement aux secteurs les plus concernés par la vacance** et présentant des objectifs spécifiques de récupération du parc existant dans le PLH. Ce sont les secteurs du PLH baptisés Rhône, Bugey et Albarine (à plus forte raison les secteurs renforcés de l'OPAH dans son volet RU sur les communes de Saint-Rambert et de Tenay), ainsi que la commune d'Ambérieu dans le cadre de son projet Action Cœur de ville.

La prime s'élève à 7 000 €/logement et vise à couvrir 50 logements.

4.4 / Mettre en place un « fonds de concours démolition » à destination des bailleurs sociaux

Il s'agit, par le biais de cette intervention financière, de permettre aux bailleurs sociaux d'être des acteurs ressources dans les démarches engagées de revitalisation des centres anciens.

Cette action complète la précédente et porte sur le 1^{er} maillon des opérations de revitalisation alors que ce type d'aides financières peut être difficile à mobiliser auprès des autres cofinanceurs.

L'aide apportée est fixée à 10% des coûts de démolition avec un montant de subvention alloué plafonné à 50 000 € par opération pour une dizaine d'opérations réalisées sur la durée du PLH.

4.5 / Mettre en place une « prime aux opérations exemplaires » à destination des bailleurs sociaux

Cette action se veut particulièrement volontariste et rejoint l'objectif global de diversification du parc résidentiel.

Ainsi, afin de réaliser des opérations exemplaires en matière de mixité sociale, une prime vient aider à leur réalisation pour la partie sociale. La partie privée, considérée à travers l'action 2, est assurée via la maîtrise foncière et encadrée à travers les OAP mises en place dans les documents locaux d'urbanisme. La prime apportée aux bailleurs sociaux dans leur « opérations exemplaires » est forfaitaire et s'élève à 30 000 € par opération. L'objectif sur la durée du PLH, est de pouvoir financer 2 opérations par an.

Elle porte sur les opérations (hors NPNRU) de 10 logements ou plus, respectant un principe de mixité sociale en répondant aux critères suivants :

- Diversité des types de logements proposés à la location comme à l'accession avec :
 - o sur la partie locative : 30% PLAI, 50% PLUS, 20% PLS
 - o sur la partie accession sociale : 3 produits pour 1 PLS
- Diversité des formes bâties développées entre collectif, habitat intermédiaire et individuel, dans le respect de l'objectif intercommunal de 40% en habitat intermédiaire + individuel et des autres objectifs territorialisés en la matière qui varieront selon la commune accueillant de l'opération
- Diversité des typologies de logements avec la présence de T1/T2 (>35%), de T3 et de T4 ou au-delà.

Sans être une clause spécifique d'éligibilité à la prime, les opérations financées, dès lors qu'elles se situent en extension de la partie actuellement urbanisée de la commune d'accueil, devront tendre à respecter au maximum les objectifs de densité de logements du SCOT en matière de consommation foncière.

4.6 / Informer les propriétaires bailleurs privés sur les intérêts (fiscaux) de l'intermédiation locative pour aider au développement des réponses locatives sociales

Cette action consiste principalement à s'appuyer sur l'animation territoriale de l'OPAH, en complément de l'information directement délivrée par les élus locaux, pour informer les propriétaires privés sur la possibilité d'inscrire leur(s) bien(s) en intermédiation locative (location/sous-location ou mandat de gestion) et sur les avantages qu'ils peuvent en retirer :

- Garantie des loyers,
- Remise en état du logement,
- Choix de reconduire ou non à l'issue de la convention (3 ans),
- Gestion locative déléguée,
- Avantages fiscaux pouvant aller jusqu'à 85% des revenus locatifs.

Coûts et financements	<u>4.2 / Aide à la création de logements sociaux :</u> 2 271 500 € Cofinancement possible Etat : 1 254 000 € Cofinancement possible Conseil départemental : 1 856 745 €
	<u>4.3 / Prime à l'acquisition-amélioration :</u> 350 000 € Cofinancement possible Etat : 100 000 €
	<u>4.4 / Fonds de concours Démolition :</u> 500 000 € Cofinancement possible Etat (DETR) : à préciser
	<u>4.5 / Prime Opérations exemplaires :</u> 360 000 €
	<u>Coût total CCPA :</u> 3 481 500 € Cofinancements possibles : 3 210 745 €

Portage et partenaires	CCPA, Communes, Conseil départemental (<i>en nom propre et en délégataire des aides à la pierre</i>)
-------------------------------	---

Critères d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre de logements sociaux financés 2. Nombre de bonification « petits logements » 3. Nombre de primes acquisitions-améliorations 4. Nombre d'aide à la démolition 5. Nombre de primes opérations exemplaires 6. Evolution du nombre de logements en intermédiation locative
------------------------------	---

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Elaboration des règlements d'aides	Déploiement des aides				

Orientation 2 : *Développer une offre de logements diversifiée et accessible répondant à la diversité des besoins*

Action 5 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable encadrée

Objectifs :

- Assurer le développement d'une offre en accession sociale à prix modéré (objectif de 15% pour les communes SRU, hors ventes aux locataires)**
- Organiser ce développement pour garantir son succès en termes de commercialisation**
- Sécuriser l'accession dans l'ancien**

**Contenu,
Modalités**

5.1 / Produire dans le cadre d'opérations publiques, du foncier accessible

Afin d'aider les bailleurs sociaux à développer des produits d'accession sociale respectant des coûts de commercialisation supportables par les ménages modestes, les communes s'engagent (par l'intermédiaire de l'EPF de l'Ain, à partir des gisements mobilisés dans le cadre de l'action 1), à mettre à leur disposition le foncier nécessaire aux opérations **sans plus-value financière**.

5.2 / Assurer des coûts de commercialisation adaptés des biens en accession sociale, via les règlements des différentes formes d'aides mobilisables et l'instance partenariale de programmation de l'offre sociale

Suite aux difficultés qui ont été rencontrées dans le cadre de la commercialisation de ce type de produits, notamment sous la forme de PSLA, il est nécessaire d'en encadrer les coûts de commercialisation.

En effet, le taux de re-basculé sur le segment locatif social sous la forme de PLS s'était élevé autour de 50% des produits développés, mais seulement 12% lorsqu'ils avaient été développés en individuel, qui sera donc une forme bâtie à privilégier pour ce type de produits.

Aussi, il est attendu de ces produits que leur coût de commercialisation respecte un écart minimum de 20% avec les coûts du marché pour un produit neuf et de 25% pour les produits développés dans l'ancien. La note de conjoncture de conjoncture immobilière départementale publiée par les Notaires de France servira de référence en matière de coûts du marché local, étant entendu que le secteur désigné au sein de cette note porte sur « Côtère - Plaine de l'Ain », ce qui tend à surévaluer les coûts réels du marché et profite ainsi au bailleur dans l'attente qui est définie par le PLH relative aux coûts de commercialisation des produits d'accession sociale.

Afin de mener à bien cette attente de la politique intercommunale de l'habitat, 3 éléments d'encadrement sont développés :

- L'inscription de cet objectif dans le cadre de la transaction foncière avec le bailleur porteur d'une opération intégrant des contrats de location-accession, qui précisera les montants de décote du foncier par rapport au prix constaté pour le marché local, et pourra intégrer la nullité ou la compensation due dans les clauses suspensives du contrat de cession, en cas de non-respect de l'attente précitée ;
- La validation partenariale de la programmation sociale qui réitérera cette attente auprès des bailleurs porteurs d'opérations et limitera le développement des produits PLS au prorata d'1/3 des produits d'accession sociale programmés ;
- La mise en place d'une aide à l'accession sociale pour les ménages modestes, conditionnée au respect du produit contractualisé des coûts de commercialisation attendue, déductible du calcul du coût de commercialisation du bien.

Dès lors que les produits respectent les coûts de commercialisation attendus, ils pourront bénéficier des différentes aides cumulables proposées par la CCPA, selon les spécificités du projet, à savoir :

- Fonds de concours /démolition
- Prime à l'acquisition-amélioration
- Prime aux opérations exemplaires
- Foncier accessible (prix coûtant voir décote)

Ces dispositions, combinées, entendent assurer le respect de l'attente affichée, garantir le succès de la commercialisation de ces produits et éviter qu'ils ne renchérissent de façon démesurée l'offre locative en PLS sur le territoire.

5.3 / Faciliter l'accession sociale des ménages modestes via une aide dédiée

Cette aide forfaitaire s'élève à 5 000€ par contrat de location-accession. Elle respecte les mêmes conditions d'éligibilité que celles attendues au titre du droit à acquérir un logement sous forme de location-accession, avec en sus les clauses suivantes :

- Respect d'un coût d'acquisition du bien selon les caractéristiques précisées au point précédent, déduction faite de l'aide forfaitaire ;
- Respect d'une localisation du bien, hors NPNRU et conforme aux objectifs ventilés de production d'offre sociale du PLH ;
- Ne pas être un produit résultant d'une opération de vente aux locataires.

L'aide forfaitaire de 5 000€ ne sera pas versé au ménage acquérant mais au bailleur porteur de l'opération qui affichera dans la cadre de la commercialisation de son bien et de toute publicité y concourant, la participation de la CCPA (nommée) par un système de double affichage du prix (montant sans aide, puis montant de l'aide, puis montant avec l'aide déduite).

5.4 / Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien

Afin de développer une offre en accession sociale qui réponde aussi aux enjeux de modernisation du parc existant, les produits d'accession sociale sont éligibles à la prime acquisition-amélioration décrite à l'action 4.

Par ailleurs, les objectifs définis dans le cadre de l'OPAH intercommunale et retranscrit dans le PLH vise à récupérer 16 logements vacants par an destinés à l'accession.

De plus, l'accession dans l'ancien s'appuiera sur les outils en place et mobilisables sur le territoire, en premier lieu l'OPAH via son animation territoriale et l'information apportée sur les aides et modalités mobilisables (ANAH, CCPA, communes, PTZ, PAS).

Coûts et financements

5.2 / Aide aux PSLA : 3000€ par logement pour les communes SRU dans les opérations qui prévoient une offre au-delà des 35% de logements sociaux et pour les opérations qui ciblent uniquement les PSLA.

882 000 €

5.3 / Aide à l'accession sociale des ménages modestes :

850 000 €

Coût total CCPA :

1 732 000 €

Cofinancements possibles ANAH : *à préciser*

Portage et partenaires

CCPA, Communes, Conseil départemental, ANAH, EPF, bailleurs

Critères d'évaluation

1. Nombre de produits programmés
2. Nombre d'aides à l'accession allouées
3. Nombre de logements vacants mobilisés pour l'accession

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Mobilisation et mise à disposition foncière					
Elaboration du règlement d'aide		Déploiement de l'aide				
	Accession dans l'ancien					

Orientation 3 : Assurer la modernisation du parc de logements existant, tant social que privé

Action 6 : Poursuivre l'adaptation et la modernisation continue du parc social, et mener à bien le NPNRU sur le quartier Gare à Ambérieu

- Objectifs :**
- Assurer la modernisation et l'amélioration de la performance énergétique du parc, en lien avec les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs et en cohérence avec la stratégie de peuplement définie par la CIL
 - Eviter l'existence d'un parc à deux vitesses avec un parc ancien peu attractif et délaissé
 - Disposer d'une vision d'ensemble des besoins de modernisation du parc social et suivre la programmation des réhabilitations
 - Valoriser et promouvoir le parc de logements afin de limiter l'effet « vacance »
 - Moderniser et réadapter le parc social sur le QPV et en améliorer la mixité sociale
 - Cibler et adapter la reconstitution de l'offre sociale

**Contenu,
Modalités**

6.1 / Inciter les bailleurs à poursuivre le processus de modernisation de l'ensemble du parc social de la CCPA

La Communauté suivra la mise en œuvre des **Plans Stratégiques de Patrimoine**, des bailleurs sociaux qui portent sur :

- Poursuite des programmes de rénovation thermique et amiante
- Qualification de l'offre devenue peu attractive et vacante du fait de sa faible qualité : définir des besoins d'évolution : démolitions, transformation et adaptation de logements aux besoins locaux : logements de petite taille adaptés aux personnes âgées, dans des immeubles avec ascenseurs - logements partagés pour jeunes, logements avec espaces partagés (laverie, salle de jeux pour enfants...) pour jeunes, familles monoparentales, modernisation de grands logements pour familles)...

6.2 / Entériner le nouveau projet national de renouvellement urbain « Les Courbes de l'Albarine et lier le projet avec le programme Action Cœur de ville

Le protocole de préfiguration du NPNRU a pour objectif en matière d'habitat :

- Assurer la réhabilitation de l'ensemble du parc
- Organiser un processus de démolition de bâtiments et de reconstruction d'une offre plus attractive
- Organiser le relogement dans un processus inter-bailleurs
- Diversifier l'offre de logements en développant des produits en accession sociale et privée à la propriété
- Assurer les objectifs de peuplement pour le quartier définis par la Conférence Intercommunale du logement

La Communauté s'assurera de la réussite de l'opération dans un cadre partenarial et financier à définir dans la convention en cours d'élaboration. La qualité d'accueil et de fonctionnement du QPV doit être suivie dans le temps, en lien avec les objectifs de la convention intercommunale d'attribution.

Par ailleurs, la commune d'Ambérieu s'est engagée dans un programme « Action Cœur de ville ». Il conviendra de faire le lien entre les deux projets et principalement dans le cadre du ciblage de la reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du NPNRU. Ainsi, le « Cœur de ville » pourra renforcer sa mixité sociale et réduire les déséquilibres constatés sur la commune.

6.3 / Suivre les opérations initiées au titre du NPNRU dans le cadre de la programmation sociale et des objectifs du PLH et faire le lien avec les travaux initiés par la CIL, notamment pour assurer le suivi du peuplement

La Communauté, à travers sa Conférence Intercommunale du Logement a défini sa stratégie de peuplement pour les années à venir à l'échelle de son quartier QPV et de l'ensemble des communes. Elle doit aujourd'hui s'assurer de la mise en œuvre et du suivi des dispositifs et objectifs définis à la fois dans sa Convention Intercommunale d'Attributions et son Plan de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs.

Aujourd'hui, elle assure en lien avec les bailleurs, un service public complet et unique d'accueil, d'information et d'orientation du public. Elle a amélioré la qualité de services, l'accompagnement social et le traitement de la demande en logements sociaux.

Elle a harmonisé les pratiques d'attribution des logements sociaux, dans un objectif de mixité sociale et d'équilibre du peuplement sur tous les quartiers sur la base des objectifs définis. Elle suit les situations les plus complexes dans le cadre d'une commission spécifique.

Elle doit également s'assurer de la bonne articulation entre les actions du PLH et de la CIL afin de pouvoir s'assurer des effets de sa stratégie de peuplement, par la mise en relation de l'évolution des besoins et des objectifs d'accueil avec une offre à programmer, la plus adaptée, pour y répondre...

<p>Rappel des objectifs Publics précaires <i>En QPV : 25% des attributions aux publics au-dessus du 1^{er} quartile.</i> <i>Hors QPV : 70 % des attributions aux publics au-dessous du 1^{er} quartile.</i></p> <p>Publics prioritaires 25% des attributions pour chaque réservataire</p> <p>Mutations 30% des attributions</p>
--

6.4 / Sensibiliser les habitants à la question énergétique

Des actions de sensibilisation des habitants visant à assurer la prise en compte des questions relatives à l'habitat et notamment à améliorer les pratiques en termes d'économie d'énergie pourraient être développées sur les quartiers concernés par les réhabilitations thermiques, voire d'autres quartiers.

Coûts et financements	<p>6.1 / Modernisation du parc social : à définir <i>Transformation de logements : 12 à 15 000 €/logement</i> <i>Démolition : 12 à 15 000 €/logement</i> <i>Réhabilitation thermique : 30 à 45 000 €/logement</i> Cofinancements possibles Région, Conseil Départemental, Action Logement et CDC (prêts) : à préciser</p>
	<p>6.2 / Projet NPNRU (convention-cadre en cours de finalisation) Cofinancements possibles ANRU, Etat, Conseil départemental : à préciser</p>

Portage et partenaires	Bailleurs sociaux, CCPA, ANRU, Etat, Communes, Conseil départemental
-------------------------------	---

Critères d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre d'immeubles et de logements concernés dans les PSP 2. Nombre d'immeubles et de logements modernisés 3. Evolution des niveaux de consommation énergétique, des charges et des loyers
------------------------------	---

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Modernisation du parc social					
	Convention ANRU	Interventions QPV				

Orientation 3 : Assurer la modernisation du parc de logements existant, tant social que privé

Action 7 : Traiter l'habitat privé ancien dans les communes

Objectifs :

- Traiter communément des enjeux d'attractivité résidentielle des centres anciens et de modernisation du parc privé existant, notamment sur le plan énergétique
- Utiliser le potentiel de logements vacants pour répondre aux objectifs de développement du parc et notamment de logements accessibles financièrement
- Assurer la continuité du dispositif d'intervention global sur le parc ancien

**Contenu,
Modalités**

7.1 / Organiser un dispositif local d'intervention et sensibiliser les propriétaires privés, notamment bailleurs, sur les aides proposées pour la rénovation de leur logement

L'OPAH intercommunale est en œuvre pour 5 ans (2019-2023) et son volet animation porte cette action. Il servira de support à l'information et à la communication nécessaire auprès des propriétaires privés, en sus du relais apporté par les élus locaux.

7.2 / Mobiliser la vacance et développer l'offre de logements à niveau de loyer intermédiaire et conventionné

Les objectifs du PLH ont été recoupés avec ceux de l'OPAH et ont également considérés la capacité des communes à mobiliser leur parc vacant.

En s'appuyant sur le dispositif d'OPAH en cours sur le territoire, il est défini un objectif global pour le territoire de récupération de 36 logements vacants par an et de 96 logements conventionnés sur la durée du PLH. Cette offre viendra renforcer le parc locatif social, en limitant les constructions neuves, et en diminuant la vacance sur des communes en difficulté vis-à-vis du logement où le parc social classique n'a que peu de perspective de développement au vu de la faiblesse de la demande.

Le cadre de la mobilisation du parc de logements vacants rejoint l'action 1 en matière de mobilisation foncière et immobilière (via l'EPF) et certaines communes seront amenées à conduire des programmes spécifiques, notamment celles au sein des secteurs renforcés de l'OPAH sur son volet Renouvellement Urbain (Saint-Rambert-en-Bugey et Tenay).

7.3 / Conforter l'action « économies d'énergies »

Afin de moderniser le parc de logements existants, il est prévu un objectif de rénovation énergétique de 50 à 60 logements par an, soit à minima 300 logements rénovés à l'issu du PLH.

Une fois encore, cette action sera portée via l'OPAH intercommunale.

7.4 / Repérer les situations de logements indignes pour proposer les réponses à apporter en relais du dispositif départemental

Bien que le PLH n'indique pas d'objectif quantitatif en matière de traitement de logements indigne, l'objet de cette action est de veiller à la mise en œuvre et à l'atteinte des objectifs qui ont été définis par l'OPAH. Il s'agit donc de traiter une dizaine de logements par an, jugés indignes ou très dégradés.

Un travail de repérage de ses situations a été initié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH. A partir des éléments diagnostiqués et enrichi avec les signalements intervenant dans le cadre de l'animation de l'OPAH ou du dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, il convient de recenser ces situations qui ne trouverait pas réponse avec le dispositif actuel afin d'envisager la mise en œuvre de solutions d'accompagnement complémentaires.

7.5 / S'appuyer sur les dispositifs de réhabilitation des centres anciens dans les bourgs-centres fragilisés

Au-delà du dispositif d'OPAH-RU en place sur les communes de Saint-Rambert et de Tenay, et du programme Action Cœur de ville dans lequel s'est engagée Ambérieu, cette action vise à inciter les communes disposant d'un centre ancien en difficulté à s'engager dans les dispositifs à venir qui pourront leur être proposés, complémentairement aux actions déjà engagées.

Tableau des aides

Les objectifs globaux sont évalués à 750 logements minimum, répartis comme suit :

- 480 logements occupés par leur propriétaire,
- 100 logements à l'accession dans l'ancien, subventionnés uniquement par la CC PA et les communes en secteur RU
- 170 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
Financé dans le cadre de l'Anah	480	170
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	20	110
Projet de travaux d'améliorations (sécurité salubrité, autonomie, lutte contre la précarité énergétique)	460	60
<i>Prime Habiter Mieux</i>	<i>270</i>	<i>170</i>
Financé uniquement par la CCPA et communes RU	100	
Aide à l'accession dans l'ancien	100	
TOTAL	580	170

Les aides en faveur des propriétaires occupants

Accompagnement dans le cadre du programme Habiter Mieux

- **2 000 €** pour les propriétaires occupants modestes qui réalisent des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique supérieur ou égal à 25 %
- **2 500 €** pour les propriétaires occupants très modestes qui réalisent des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique supérieur ou égal à 25 %

Aides en faveur de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile

- **1 500 €** pour les propriétaires occupants modestes qui réalisent des travaux d'adaptation
- **2 000 €** pour les propriétaires occupants très modestes qui réalisent des travaux d'adaptation

Aides en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- **15 % du montant HT** des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite de 7 500 € pour les propriétaires occupants modestes
- **20 % du montant HT** des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite de 10 000 € pour les propriétaires occupants très modestes

Aides pour les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

- **15 % du montant HT** des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite de 3 000 € pour les propriétaires occupants modestes réalisant des travaux pour la sécurité et la salubrité de leur logement

- **20 % du montant HT** des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite de 4 000€ pour les propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux pour la sécurité et la salubrité de leur logement

Aides en faveur des accédants à la propriété qui recyclent un logement vacant sur les périmètres renforcés

- en apportant une prime de 5 000 € pour des primo-accédants sous les plafonds de ressource Anah
- en apportant une prime de 3 000 € pour des primo-accédants sous les plafonds de ressource PTZ

Les aides en faveur des projets locatifs

Lutte contre la dégradation des logements (travaux lourds)

- **10 %** d'un montant de travaux subventionnables par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah pour les logements conventionnés sociaux
- **15 %** d'un montant de travaux subventionnables par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah pour les logements conventionnés très sociaux

Lutte en faveur de la réhabilitation des logements moyennement dégradés

- **5 %** d'un montant de travaux subventionnables par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah.

Lutte en faveur de la sécurité et la salubrité des logements (petite LHI)

- **5 %** d'un montant de travaux subventionnables par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah.

Lutte contre les logements indignes (procédure RSD ou contrôle de décence)

- **10 %** d'un montant de travaux subventionnables par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah.

Aides en faveur d'une offre locative nouvelle économe et performante

- **10 %** d'un montant de travaux subventionnables par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah.

Aides en faveur de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile

- **5 %** d'un montant de travaux plafonné selon les règles de l'Anah.

Aide en faveur de la remise sur le marché de logements vacants dégradés ou très dégradés sur les périmètres renforcés de l'OPAH-RU

- **2 000 €** par logement vacant de plus de 3 ans dégradés ou très dégradés faisant l'objet d'une réhabilitation complète financée par l'Anah

Aide en faveur de la réfection des parties communes des immeubles dégradés ou très dégradés sur les périmètres renforcés de l'OPAH-RU

- **2 000 €** par immeuble pour tout projet de réfection des parties communes d'un immeuble dégradé ou très dégradés, dès lors qu'une réhabilitation complète est engagée sur les parties communes et les logements

Liens avec le Plan Climat Air Energie Territorial

AXE B : Rénovation énergétique

Fiches actions :

- Plateforme de rénovation énergétique.
- Sensibilisation et conseils pour réduire les consommations d'énergie.

AXE C : développer les énergies renouvelables

Fiches actions :

- Développer l'énergie renouvelable solaire.
- Inciter à l'installation d'énergies renouvelables.

Coûts et

financements

OPAH :

1 652 325 €

Cofinancements possibles ANAH : 872 725 €

Cofinancements possibles Communes : 600 000 € dans le cadre de la mobilisation de la vacance, participation aux autres actions de l'OPAH à préciser

Coût total :

3 125 050 €

Portage et partenaires

CCPA, Communes, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, ANAH, propriétaires privés, EPF

Critères d'évaluation

1. Nombre de logements rénovés, dont énergétiquement
2. Nombre de logements conventionnés
3. Nombre de logements vacants mobilisés
4. Nombre de logements indignes ou très dégradé traités

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Interventions sur le parc dans le cadre de l'OPAH					

Action 8 : Adapter les réponses au besoin du public jeune

- Objectifs :**
- Assurer l'accueil et l'accompagnement des jeunes confrontés à un problème de logement et particulièrement des jeunes en difficulté**
 - Répondre aux besoins-logements des jeunes, notamment en formation sur le territoire**
 - Confronter les réponses présentes aux besoins des jeunes en matière d'accès et de maintien dans le logement**

**Contenu,
Modalités**

8.1 / Confirmer le service d'accueil et d'accompagnement du public « jeunes » porté par la Mission Locale – Guichet unique du logement jeune

La mission locale porte le guichet unique du logement-jeunes, via son Point Information Logement (PIL) et l'accompagnement des jeunes vers le logement autonome.

Il s'agit de conforter voir renforcer cette action qui repose aujourd'hui sur un poste à mi-temps financé par le Conseil Départemental mais qui semble insuffisant aux vues de l'importance du nombre de jeunes à accompagner.

8.2 / Renforcer l'offre de petits logements à prix abordables

Ce point rejoint l'action 4 sur le développement de l'offre locative sociale et les objectifs de programmation en la matière qui se veulent volontaristes avec 35% de logements prévus en T2 et de 10% de logements spécifiques en T1, dont une partie est destinée à l'hébergement des jeunes, notamment via le projet de logements étudiants dans le cadre du NPNRU qu'il convient de mener à bien.

8.3 / Prévoir l'organisation de réponses complémentaires en matière d'accueil, dans le parc existant social et privé

Via le renforcement de l'offre d'accueil pour les publics en difficultés prévue à l'action 10.

8.4 / Assurer la promotion du dispositif « Form'Toit » porté par le CECOF en partenariat avec Alfa3a et Action Logement

Ce dispositif vise à permettre de faciliter l'hébergement des jeunes en apprentissage sur le territoire, avec une réponse logement cohérente à leur mode de résidence (X jours en entreprise, X jours en centre de formation), notamment en s'appuyant sur les gîtes locaux.

Cette plateforme améliorera la relation entre l'apprenti et le logement sur le territoire. Il convient donc d'en assurer la promotion par l'ensemble des canaux de communication mobilisables par la CCPA et de relayer cette communication à l'échelle des communes du territoire.

Coûts et financements	<p>8.1 / Point Info Logement : à préciser Cofinancements possibles Conseil départemental : ½ ETP</p> <p>8.2 / Offre en petits logements : Coûts intégrés à l'action 4</p>
------------------------------	---

Portage et partenaires	CCPA, Communes, Conseil Départemental, Mission Locale, bailleurs sociaux, Action Logement, Alfa3a, CECOF
-------------------------------	---

Critères d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre de jeunes accompagnés (PIL) 2. Nombre de T2 en PLAI 3. Nombre d'alternants s'étant logés via la plateforme Form'Toit
------------------------------	--

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Sur toute la durée du PLH					

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements

Action 9 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

- Objectifs :**
- Maintenir les personnes âgées (ou à mobilité réduite) dans leur logement en leur faisant bénéficier de dispositifs d'aides à l'amélioration et l'adaptation**
 - Assurer le développement d'une offre de logements adaptés, à proximité des commerces et services**
 - Anticiper les besoins de développement de l'offre nouvelle et d'adaptation du parc existant, en lien avec l'offre de services et de mobilité intercommunale**

Contenu, Modalités

9.1 / Connaître la réalité de la demande en matière de logements adaptés

A partir du recensement présent dans le système national d'enregistrement de la demande sociale (SNE), des sollicitations du CLIC en matière de logements adaptés, et des travaux initiés pour l'adaptation de logements dans le cadre de l'OPAH, il serait possible d'affiner la lecture des besoins et ainsi mieux calibrer l'offre à produire sur le territoire.

9.2 / Adapter le parc existant, en s'appuyant sur l'OPAH pour le parc privé et à l'occasion des opérations de modernisation pour le parc social

Les objectifs du PLH, recoupant ceux définis pour l'OPAH, prévoient une réhabilitation et/ou adaptation de 60 à 70 logements par an. Le parc existant devrait ainsi progressivement évoluer pour mieux répondre aux difficultés de ses occupants.

Par ailleurs, l'intégration des PSP des bailleurs en matière de modernisation du parc social existant dans la programmation des réhabilitations devraient permettre de les inciter à adapter une partie des logements concernés par des interventions et ainsi accroître l'offre existante.

9.3 / Organiser la programmation de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et /ou handicapées dans l'offre nouvelle

A partir d'une meilleure connaissance des besoins, la Communauté de communes en lien avec les bailleurs sociaux incitera le montage

de **programmes de logements aidés, en locatif et en accession, et de formules d'habitat adaptés**, en lien avec l'offre de services et de mobilité intercommunale. Il s'agit de favoriser les parcours logements des séniors et de lutter contre le sentiment d'isolement.

Les programmes pourraient être envisagés **sous plusieurs formes** :

- Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ;
- Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
- Logements adaptés intégrant un système d'hôte ;
- Logements dans une résidence intergénérationnelle.

Il sera également important de prévoir, en fonction de besoins repérés, le développement de logements spécifiques, accessibles et **adaptés aux différents types de handicaps** de manière globale.

Néanmoins, cette offre devrait considérablement augmenter dans les années à venir, suite à l'article 64 de la loi ELAN qui modifie l'article 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation et prévoit, selon des conditions fixées par décret, la part de réalisation de logements adaptés dans les constructions neuves, étant entendu que les autres logements sont dits évolutifs.

9.4 / Connaître et suivre l'offre de logements adaptés dans le parc social

Il s'agit d'organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins, notamment en s'appuyant sur un suivi des attributions dans le cadre la CIL et de retranscrire les éléments d'information au sein du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

Coûts et financements

Adaptation du parc existant et programmation nouvelle :

Parc privé OPAH : à préciser

Cofinancements possibles ANAH, Etat, CCPA, Communes

Parc social : Surcoût lié à l'adaptation dans le cadre des opérations de modernisation ou de production

Cofinancements possibles Etat, Conseil départemental, CCPA : à préciser

Portage et partenaires

Bailleurs (sociaux et privés) et propriétaires occupants, CCPA, Communes, Conseil départemental, ANAH

Critères d'évaluation

1. Nombre de logements adaptés dans le parc social, taux d'occupation, de rotation
2. Nombre d'attributions / public âgé et/ou handicapé ;
3. Nombre de logements rénovés et adaptés cadre OPAH

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Adaptation du parc social					
	Adaptation du parc privé					

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements

Action 10 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

- Objectifs :**
- S'assurer de la cohérence de l'accueil des publics dans les structures dédiées, permettre aux publics précaires l'accès à un parc accessible et le maintien dans le logement
 - Améliorer la coordination avec le SIAO pour disposer d'une lisibilité sur les besoins et réponses apportées au sein de la Communauté de communes
 - Répondre par des solutions adaptées aux ménages nécessitant un relogement dans le cadre du NPNRU
 - S'assurer du respect des objectifs de la CIL pour les publics précaires et prioritaires

**Contenu,
Modalités**

10.1 / Assurer l'accès au parc social des publics précaires et prioritaires

Il s'agit de s'assurer dans le cadre des partenariats avec les bailleurs sociaux, de la prise en compte des publics précaires et prioritaires sur la base des objectifs définis dans la **Convention Intercommunale d'Attributions** : 25% de publics précaires (relevant du premier quartile défini par l'Etat à minima dans les attributions hors quartier « QPV », 50% minima de public non précaires (au-delà du premier quartile) dans le QPV, 25% des attributions de chaque réservataire au public prioritaire.

Dans le cadre du projet NPNRU, **un objectif d'attribution pour le public à reloger et les conditions pour le faire**, sera défini et intégré dans la Convention intercommunale d'Attributions. Il conviendra également de prendre les mesures nécessaires liées aux opérations de relogement tels que :

- Charte relogement
- Enquêtes relogement
- MOUS relogement ou entente inter-bailleurs

10.2 / Être acteur du maintien dans le logement des publics en difficulté

Il s'agit de poursuivre le financement de la CCPA aux besoins liés au maintien au logement dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement auquel elle participe à hauteur de 0,30€/habitant.

10.3 / Organiser le développement de réponses complémentaires, pour l'ensemble des besoins

Il convient de renforcer l'offre disponible à destination des personnes en difficulté, notamment en matière de logements temporaires, via des logements en intermédiation locative qui permettraient des réponses parfois plus adaptées à des situations particulières (familles, femmes seules...) et en développant des logements locatifs sociaux en PLAI ou PLAI adaptés (30% de l'offre locative sociale).

10.4 / Mettre en œuvre, dans le cadre de la CIL, une commission spécifique pour le suivi des situations d'habitat complexes à traiter

En lien avec les bailleurs sociaux, il s'agit de :

- Recenser les situations : logement indigne, besoin de relogement, mal logement, difficulté accès et maintien au logement et publics précaires et prioritaires
- Vérifier l'enregistrement des demandes de logement dans le système de gestion de la demande sociale
- Définir les conditions de traitement des situations et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants : Pôle départemental d'habitat indigne, CAPEX, commissions FSL, SIAO
- Adapter les besoins d'accompagnement social

Coûts et financements

10.1 / Accès précaires et prioritaires :

30 000 €

Développement de l'offre : *coûts intégrés à l'action 4*

Relogement : 30 000 €

Cofinancements possibles ANRU : *à préciser*

10.2/ Maintien dans le logement (FSL) :

125 000 €

Cofinancements possibles Conseil départemental : *à préciser*

Coût total CCPA :

155 000 €

Portage et partenaires

CCPA, Etat, ANRU, Conseil départemental, bailleurs sociaux , acteurs sociaux de l'habitat

Critères d'évaluation

1. Nombre de places d'accueil et d'hébergements
2. Nombre de situations repérées et traité dans les filières d'accueil (logements d'insertion, urgence, résidence sociale, pension de famille)
3. Suivi des objectifs CIA

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sur toute la durée du PLH					

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements**Action 11 : Répondre aux besoins des gens du voyage, notamment en termes de sédentarisation**

Objectifs :

- Continuer d'assurer la bonne gestion des aires d'accueil et de l'aire de grands passages
- Tenter de traiter les situations de (possibles) sédentarisations de certaines familles

**Contenu,
Modalités**

11.1 / Adapter les réponses apportées aux gens du voyage aux préconisations formulées par le nouveau schéma départemental

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est actuellement en cours de révision (en phase diagnostic).

Il conviendra, dès son adoption, de vérifier que les actions préconisées correspondent à la politique locale de l'habitat en la matière, notamment au niveau des aires d'accueil et de l'aire de grands passages dont la gestion est assurée par la CCPA.

11.2 / Engager une étude sur les possibilités de sédentarisation de quelques familles des gens du voyage

Il était ressorti du diagnostic du PLH que quelques familles de gens du voyage fréquentaient régulièrement le territoire et scolarisaient même temporairement les enfants.

Afin d'explorer les possibilités de sédentarisation de ces quelques familles, il pourrait être engagé une étude de sédentarisation qui permettrait de recenser ces familles et de définir les conditions à réunir par aboutir à leur sédentarisation sur le territoire.

Coûts et financements **Gestion des aires :**
720 000 €

Etude sédentarisation :
10 000 €

Portage et partenaires **CCPA, Communes, Etat (DDCS)**

Critères d'évaluation 1. Financement des aires d'accueil et de grands passages
 2. Nombre de familles sédentarisées

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Calendrier	Gestion des aires					
	Préconisations SDAGDV					
	Etude sédentarisation					

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements

Action 12 : Assurer le suivi des situations spécifiques en s'appuyant sur le travail initié dans le cadre de la CIL

- Objectifs :**
- Optimiser la coordination des actions et des acteurs pour mieux connaître la réalité des besoins et organiser les réponses**
 - Suivre l'évolution de l'occupation sociale du territoire pour s'assurer d'atteindre les objectifs d'attribution fixés par la CIL**
 - Organiser les réponses aux besoins d'offre complémentaire et d'accompagnement social**

Contenu, Modalités

La CCPA, à travers sa **Conférence Intercommunale du Logement**, a défini ses orientations en matière de prise en compte des publics en difficulté vis-à-vis du logement et d'évolution du peuplement de son parc de logements locatifs aidés à l'échelle communautaire.

Elle s'appuie sur des orientations et des objectifs d'accueil de populations précaires et prioritaires et des préconisations, garantes de leur prise en compte, dans un souci d'amélioration du peuplement, à travers des actions :

- En matière de coopération bailleurs/réservataires
- En matière d'attribution et de mutation pour respecter la mixité sociale au sein des communes et des quartiers et rechercher un équilibre de peuplement entre les territoires
- En matière de relogement

Par ailleurs, elle a défini des actions pour développer des réponses adaptées à la réalité de ses besoins et lui permettre d'atteindre les objectifs de sa stratégie de peuplement.

Pour cela, elle s'appuie sur :

- **Son plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs** qui lui a permis de mettre en œuvre un service d'information et d'accueil des demandeurs, un dispositif de gestion partagée et un dispositif de traitement des demandes de ménages en difficulté et surtout **connaître la réalité de la demande**
- **Sa Convention Intercommunale d'Attribution qui définit les objectifs d'attributions de logements locatifs aidés en faveur des publics précaires, prioritaires sur les QPV, hors QPV et à l'échelle communautaire par bailleurs et par réservataires** ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les modalités d'accompagnement des publics

En sus, elle s'appuie également sur **sa commission « cas complexes »**, mise en place avec l'ensemble des bailleurs et acteurs sociaux locaux, pour assurer le **suivi des publics spécifiques** et définir, les conditions de recherche de solutions, de mobilisation des dispositifs existants, des partenaires compétents dans la prise en charge et l'accompagnement des publics, de programmation d'une offre adaptée et d'attributions.

Ainsi, la CCPA dispose de l'ensemble des outils pour **assurer son rôle de chef de file de la filière logement social** et d'organisation des réponses aux besoins des publics spécifiques.

Coûts et financements

Ingénierie PLH et CIL : coûts intégrés à l'action 13

Portage et partenaires

CCPA, Communes, Etat (DDT, DDCS), Conseil Départemental, Action Logement, bailleurs sociaux, réservataires et acteurs sociaux de l'habitat

Critères d'évaluation

1. Bilan et évaluation annuelle des objectifs et orientations de la CIA et du PPGDSID
2. Nombre de publics prioritaires et précaires et évaluation de leur prise en compte

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sur toute la durée du PLH					

Orientation 5 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 13 : Renforcer la gouvernance du PLH

Objectifs : **Piloter le PLH et la mise en œuvre opérationnelle de son programme d'actions**
Assurer la mise en place d'un dispositif d'animation opérationnel

Contenu, Modalités **13.1 / Conforter le rôle et le fonctionnement du Comité de pilotage du PLH et de la Commission Habitat**

Afin de mener à bien les objectifs et les actions du PLH, il s'agit de conforter dans leur fonctionnement le Comité de pilotage du PLH et la Commission habitat de la CCPA, instances décisionnaires en la matière, qui portent sur elles la volonté politique de l'habitat pour le territoire de l'intercommunalité.

Le **Comité de pilotage**, est **présidé par l'élu communautaire délégué à l'habitat** réunissant l'ensemble les Maires de la commission Habitat, l'Etat et les collectivités territoriales compétentes ainsi que l'ensemble des partenaires et acteurs locaux de l'habitat (dont l'ensemble des bailleurs sociaux).

Il se réunira, à minima une fois par an, pour évaluer le bilan de l'action du PLH et définir les orientations pour l'année suivante. La commission Habitat a vocation à se réunir davantage de façon, à suivre les actions mises en œuvre et à entériner la programmation sociale partenariale notamment et à se prononcer sur les financements comme sur les situations particulières en matière d'habitat. C'est par le fonctionnement de ces instances et par le relais qu'elles porteront auprès des instances extérieures ou associées que le PLH pourra atteindre le résultat attendu.

13.2 / Conforter l'animation du PLH et son portage

Pour être appréhendé et correctement relayé, le PLH nécessite une démarche d'animation importante, que l'objet en soit ses actions ou les questions d'habitat d'ordre plus générales.

Pour cette raison, le choix a été fait de mettre en place :

- Une mission d'assistance technique qui apportera accompagnement et conseil en matière d'habitat mais également d'urbanisme
- Une démarche d'animation du PLH, de ses actions et de son Comité de pilotage
- Une démarche d'animation de temps d'échanges, de forum sur l'habitat et mise en place de formation à l'habitat et à l'urbanisme à destination des élus locaux

- Une expérimentation d'ateliers thématiques selon les enjeux des secteurs du PLH identifiés dans le cadre du diagnostic

Cette animation du PLH aura aussi à sa charge son pilotage, la mise en œuvre de son programme d'actions, son suivi ainsi que la coordination nécessaire entre l'ensemble des acteurs impliqués.

13.3/ Conforter les partenariats efficaces

Pour mener à bien ses actions, la Communauté renforcera ses partenariats, avec :

- L'Etat pour le suivi du PLH, des conventions opérationnelles, de la Conférence Intercommunale du logement et de ses outils ;
- L'Anah et l'Etat pour les interventions sur le parc privé ancien ;
- Le Conseil Départemental et l'Etat, pour la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du logement et de ses outils, d'une politique communautaire cohérente pour le logement locatif et en accession social et les réponses aux besoins spécifiques des personnes âgées, handicapées et des publics relevant du PDALHPD ;
- EPF pour ce qui concerne la stratégie foncière ;
- > Les bailleurs sociaux pour l'organisation des programmations concernant le logement en locatif et accession aidée, la Convention intercommunale d'attribution et le plan partenarial de gestion de la demande sociale.

Coûts et financements

13.2 / Animation du PLH :

290 000 €

Ressources humaines : 1 ETP (240 000€/6 ans)

Bilans PLH (mi-parcours et final) : 50 000€

Portage et partenaires

CCPA, Communes, Conseil Départemental, ANAH, EPF, bailleurs

Critères d'évaluation

1. Nombre de produits programmés
2. Nombre d'aides à l'accession allouées
3. Nombre de logements vacants mobilisés pour l'accession

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sur toute la durée du PLH					

Action 14 : Participer à la création d'un observatoire Départemental de l'habitat

Objectifs : Répondre à l'obligation réglementaire (R302-1-3 et R302-1-4 du CCH)

Disposer des réponses aux besoins de données et d'informations sur l'habitat dans le cadre de l'exercice de cette compétence

Améliorer la connaissance et la lisibilité de la problématique habitat de façon générale et dans son ensemble afin d'aider à la décision de la Commission Habitat et de la CIL

**Contenu,
Modalités**

14.1 / Initier une démarche partenariale de réseau des acteurs produisant ou partageant de l'information sur l'habitat

Il s'agit d'être en mesure de mobiliser l'information nécessaire auprès des acteurs ressources, et ce, en s'appuyant sur l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre des actions du PLH (DDT, Conseil départemental, ADIL, EPF, Notaires, DDCS...).

14.2 / Participer à la démarche d'observation départementale

Une démarche départementale d'observatoire de l'habitat est actuellement initiée entre la DDT, la DDCS et le Conseil Départemental.

Il s'agira d'adhérer à cet observatoire et de participer en matière d'échange d'information et d'aide à la réalisation des outils nécessaires pour répondre à minima à :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- le suivi de la demande de logement locatif social,
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Coûts et financements **14.2 / Participation à l'observatoire départemental :**
60 000 €
 Cofinancements possibles DDT, DDCS, Conseil Départemental : à préciser

Portage et partenaires **CCPA, DDT, DDCS, Conseil départemental, acteurs ressources en matière de données habitat**

Critères d'évaluation 1. Nombre de partenaires fournisseurs de données
 2. Capacité à mobiliser l'information nécessaire au PLH

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Sur toute la durée du PLH					

Annexes

Annexe 1 : Aides mobilisables par les bailleurs sociaux

Mesures	Montants	Objectifs PLH associés	
		Logements	Aides mobilisables
Communes : Mise à disposition foncière à prix coûtant (décôté)	A préciser		A préciser
Etat : Aides à la pierre PLAI (Zone B2)	7 000 € / logement	102	714 000 €
Etat : Aides à la pierre PLAI (Zone C)	6 000 € / logement	90	540 000 €
Etat : Bonification acquisition-amélioration	2 000 € / logement	50	100 000 €
CD01 : Aides à la pierre PLAI (>50m2)	7 000 € / logement	106	742 000 €
CD01 : Aides à la pierre PLUS (>50m2)	3 000 € / logement	176	528 000 €
CD01 : Aides à la pierre PLAI (<50m2)	95 € / m2	86	344 185 €
CD01 : Aides à la pierre PLUS (<50m2)	40 € / m2	144	242 560 €
CCPA : Complément "aides à la pierre" PLAI (SRU)	5 000 € / logement	155	775 000 €
CCPA : Complément "aides à la pierre" PLUS (SRU)	3 000 € / logement	259	777 000 €
CCPA : Complément "aides à la pierre" PLAI (hors SRU)	4 000 € / logement	37	148 000 €
CCPA : Complément "aides à la pierre" PLUS (hors SRU)	2 000 € / logement	60	120 000 €
CCPA : Bonifications T1 logements spécifiques	1 000 € / logement	72	72 000 €
CCPA : Bonifications T2 ménages ordinaires (hors NPNRU)	1 500 € / logement	253	379 500 €
CCPA : Prime à l'acquisition-amélioration	7 000 € / logement	50	350 000 €
CCPA : Prime aux opérations exemplaires	30 000 € / opération	120	360 000 €
CCPA : Fonds de concours démolition	50 000 € / opération	/	500 000 €
CCPA : PSLA communes SRU	3 000 € / logement	294	882 000 €
CCPA : Déduction de l'aide accession sociale (hors NPNRU)	5 000 € / logement	170	850 000 €
Ensemble des aides cumulables	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Totalité des mesures (chiffrables)	Sans objet	1375	8 424 245 €

Annexe 2 : Projection à 6 ans des objectifs du PLH

	RP 2015	Projection à 6 ans des objectifs PLH						Accession sociale (hors VL)
		RP 2022	Logements réalisés	LLS	LLS réalisés	LS 2024	%	
Ambérieu-en-Bugey	6251	7301	1050	2005	263	2005	27,5%	158
Ambronay	1046	1184	138	117	14	117	9,8%	8
Ambutrix	312	330	18	14	1	14	4,2%	0
Bettant	327	345	18	21	3	21	6,0%	0
Château-Gaillard	774	990	216	95	22	96	9,6%	14
Douvres	429	501	72	27	4	27	5,4%	2
Saint-Denis-en-Bugey	964	1042	78	111	8	111	10,6%	0
L'Abergement-de-Varey	100	112	12	0	0	0	0,0%	0
Saint-Maurice-de-Rémens	293	305	12	24	1	24	7,8%	1
Autres communes	4245	4809	564	407	51	408	8,5%	25
Secteur Ambérieu	10496	12110	1614	2412	314	2413	19,9%	183
Lagnieu	3112	3424	312	691	78	691	20,2%	47
Chazey-sur-Ain	644	698	54	33	3	33	4,7%	2
Leyment	477	507	30	36	2	36	7,1%	1
Sainte-Julie	358	400	42	9	1	9	2,4%	0
Saint-Sorlin-en-Bugey	460	472	12	0	0	0	0,0%	0
Vaux-en-Bugey	530	560	30	28	4	28	5,0%	0
Autres communes	2469	2637	168	105	10	106	4,0%	3
Secteur Centre	5581	6061	480	796	88	797	13,1%	50
Meximieux	3192	3504	312	861	78	861	24,6%	47
Villieu-Loyes-Mollon	1345	1513	168	127	59	187	12,4%	25
Bourg-Saint-Christophe	482	530	48	8	1	8	1,5%	0
Charnoz-sur-Ain	346	376	30	16	1	16	4,3%	1
Faramans	298	322	24	0	0	0	0,0%	0
Joyeux	100	106	6	10	1	10	9,0%	0
Le Montellier	110	122	12	0	0	0	0,0%	0
Pérouges	520	544	24	8	0	8	1,5%	0
Rignieux-le-Franc	375	399	24	28	9	35	8,7%	5
Saint-Eloi	178	184	6	0	0	0	0,0%	0
Autres communes	2409	2583	174	70	11	76	2,9%	7
Secteur Meximieux	6946	7600	654	1058	148	1124	14,8%	79
Saint-Maurice-de-G.	963	1029	66	51	33	33	3,2%	18
Loyettes	1211	1325	114	140	40	185	14,0%	17
Blyes	372	414	42	13	8	20	4,8%	3
Saint-Jean-de-Niost	548	584	36	29	15	29	4,9%	9
Saint-Vulbas	401	515	114	0	4	4	0,7%	1
Autres communes	1321	1513	192	43	27	53	3,5%	13
Secteur Sud	3495	3867	372	234	100	271	7,0%	48
Briord	415	493	78	69	0	69	14,0%	0
Montagnieu	248	272	24	19	8	19	7,0%	0
Serrières-de-Briord	547	577	30	61	0	61	10,6%	0
Briord/SdB./Montagnieu	1210	1342	132	149	8	149	11,1%	0
Lhuis	361	385	24	30	8	30	7,8%	0
Sault-Brénaz	451	481	30	201	3	201	41,7%	0
Villebois	499	511	12	48	5	48	9,5%	0
Autres communes	950	992	42	249	8	249	25,1%	0
Secteur Rhône	2521	2719	198	428	24	428	15,7%	0
Arandas	67	67	0	2	0	2	3,0%	0
Bénonces	120	126	6	3	3	3	2,1%	0
Cleyzieu	63	63	0	0	0	0	0,0%	0
Conand	52	52	0	0	0	0	0,0%	0
Innimond	48	48	0	0	0	0	0,0%	0
Lompnas	13	19	6	3	3	3	14,1%	0
Marchamp	61	61	0	0	0	0	0,0%	0
Ordonnaz	78	84	6	0	0	0	0,0%	0
Seillonnaz	66	72	6	0	0	0	0,0%	0
Souclin	120	126	6	3	3	3	2,1%	0
Autres communes	688	718	30	10	8	10	1,4%	0
Secteur Bugey	688	718	30	10	8	10	1,4%	0
Saint-Rambert-en-Bugey	1014	1074	60	170	21	170	15,9%	0
Tenay	458	488	30	60	13	60	12,4%	0
Argis	195	201	6	8	3	8	3,9%	0
Chaley	75	75	0	8	0	8	10,7%	0
Nivollet-Montgriffon	57	57	0	0	0	0	0,0%	0
Oncieu	42	42	0	0	0	0	0,0%	0
Torcieu	322	328	6	15	3	15	4,5%	0
Autres communes	691	703	12	30	5	30	4,3%	0
Secteur Albarine	2163	2265	102	261	40	261	11,5%	0
CCPA	31890	35340	3450	5199	722	5304	15,0%	359

Annexe 3 : Synthèse financière du PLH, sur 6 ans

	CCPA	Communes	Autres (hors bailleurs)	Total
Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance de l'habitat dans un espace de développement durable	50 000 €	850 000 €	0 €	900 000 €
Action n°1 : Définir les sites stratégiques et en organiser la maîtrise foncière	50 000 €	850 000 €	0 €	900 000 €
Action n°2 : Assurer la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité répondant aux besoins de diversification du parc				
Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible répondant à l'évolution des besoins	5 213 500 €	0 €	3 210 745 €	8 424 245 €
Action n°3 : Assurer une réponse intercommunale au besoin de développement de l'offre sociale sur le territoire	3 481 500 €		3 210 745 €	6 692 245 €
Action n°4 : Réorganiser l'aide aux bailleurs pour les aider à développer l'offre sociale	1 732 000 €			1 732 000 €
Action n°5 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable encadrée				
Orientation 3 : Assurer la modernisation du parc de logements existant, tant privé que social	1 652 325 €	600 000 €	872 725 €	3 125 050 €
Action n°6 : Poursuivre l'adaptation et la modernisation continue du parc social	à préciser	à préciser		à préciser
Action n°6bis : Mener à bien le projet NPNRU sur le quartier Gare	1 652 325 €	600 000 €	872 725 €	3 125 050 €
Action n°7 : Traiter l'habitat privé ancien dans les communes				
Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements	885 000 €	à définir	à définir	885 000 €
Action n°8 : Adapter les réponses au besoin du public jeune	à définir	à définir	à définir	à définir
Action n°9 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population	à définir	à définir	à définir	à définir
Action n°10 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement	155 000 €	à définir	à définir	155 000 €
Action n°11 : Répondre aux besoins des gens du voyage, notamment en terme de sédentarisation	730 000 €	à définir	à définir	730 000 €
Action n°12 : Assurer le suivi des situations spécifiques via la CIL et ses travaux				
Orientation 5 : Renforcer la gouvernance du PLH	290 000 €		à définir	290 000 €
Action n°13 : Renforcer la gouvernance du PLH	230 000 €			230 000 €
Action n°14 : Créer un observatoire de l'habitat	60 000 €		à définir	60 000 €
Ensemble des actions du PLH	8 090 825 €	1 450 000 €	4 083 470 €	13 624 295 €