



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2020

Programme d'actions

Février 2015

Modifié septembre 2015

étudesactions

développement urbain, territorial et social
19, rue Mazagran - 69007 Lyon

Tél. : 04 72 72 07 41

Fax : 09 57 94 64 18

agence@etudes-actions.coop

www.etudes-actions.coop

Sommaire

Préambule	3
Programme d'actions.....	4
1. Soutien financier à la production de logements locatifs publics	5
2. Initiative communale dans les projets d'habitat dans les communes déficitaires en logements locatifs sociaux	8
3. Etude de gisement foncier et convention avec l'EPORA	12
4. Dispositif d'amélioration et de conventionnement des logements privés.....	13
5. Ateliers d'urbanisme.....	14
6. Analyse et gestion de la demande locative sociale	15
7. Réalisation de l'aire d'accueil sur la commune de Saint-Symphorien d'Ozon	17
8. Etude sur les besoins en logement des seniors	18
9. Mise en place d'une commission sociale du logement.....	19
10. Repérage des logements adaptés aux personnes handicapées.....	20
11. Animation, observation et suivi de la politique locale de l'habitat	21
Budget global.....	22
Annexe communale.....	23
1. Rappel du contexte réglementaire.....	23
2. Éléments du PLH à prendre en compte dans les documents d'urbanisme	23
3. Rappel des outils disponibles dans les PLU pour favoriser le logement locatif social	24

Préambule

Par une délibération du 24 juin 2013, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO) s'est engagée dans la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH).
Le diagnostic a été validé par le comité de pilotage du 2 juillet 2014. Les orientations stratégiques et les objectifs pré-opérationnels et territorialisés du PLH ont été validés quant à eux par le comité de pilotage du 17 octobre 2014.
Ce document constitue le programme d'actions du PLH. Il a été validé par le comité de pilotage du 24 février 2015.

Programme d'actions

Action	1. Soutien financier à la production de logements locatifs publics
Contexte, rappel des constats	<p>Les besoins en logements locatifs sociaux sont importants avec plus de 500 demandeurs inscrits dans le fichier commun du Rhône pour environ 80 logements attribués chaque année.</p> <p>Au-delà des besoins, 4 des 7 communes de la CCPO sont soumises à l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales d'ici 2025.</p> <p>72 % des demandeurs ont des ressources leur permettant de prétendre à un logement social PLAI et 32 % souhaitent un T1 ou un T2.</p> <p>Les objectifs de production définis par commune dans le document d'orientations sont rappelés ci-dessous. Ils comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des hypothèses de construction neuve globale ; - Des objectifs de logements locatifs sociaux ; - Dont une part minimale de logements financés par un PLAI (30 %) ; - Dont une part minimale de petits logements (30 %).
Orientations, objectifs visés	Favoriser la mise en œuvre des objectifs de logements locatifs sociaux, et notamment des logements ayant les loyers et plafonds de ressources les plus adaptés aux demandeurs, par un soutien financier aux opérations financées par un PLAI.
Descriptif de l'action	<p>Aide de 2000 € par logement PLAI si la commune participe également au financement du logement à hauteur de 2000 €.</p> <p>Maintien des garanties d'emprunt pour les PLAI et les PLUS à hauteur de 20 % du montant de l'opération si la commune accorde une garantie au moins équivalente.</p> <p>Assistance de la CCPO aux communes qui le souhaitent pour l'élaboration du règlement d'intervention communal et l'instruction des demandes de subventions.</p>
Maîtrise d'ouvrage	<p>CCPO</p> <p>Porteurs de projets bénéficiaires : bailleurs sociaux, associations agréées, communes</p>
Budget communautaire	270 000 € en 6 ans ¹
Partenariat technique ou financier	<p>Les aides de la CCPO sont complémentaires des aides communales. En effet, les prélèvements SRU, dont peuvent être déduites les dépenses de la commune en faveur du logement social, constituent un budget contraint qui doit être privilégié dans le territoire.</p> <p>Par ailleurs, des représentants d'Action Logement ont manifesté leur intérêt pour le territoire et peuvent également soutenir de façon conséquente les projets des bailleurs sociaux (toutes les communes de la CCPO sont en B1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - subvention de 25 000 € par logement ; - prêt de 40 000 € par logement ; - aide à la surcharge foncière équivalent à celle de l'Etat.
Calendrier de réalisation	Aide mobilisable pendant toute la durée du PLH

¹ Ce budget correspond à un peu plus de 80 % des objectifs de PLAI. En effet, les communes n'apportent pas leur soutien à l'intégralité des opérations de logement social (notamment lorsque les logements sont réalisés en VEFA grâce aux servitudes de mixité sociale). Or l'aide de la CCPO est conditionnée à l'aide de la commune.

Indicateurs de suivi et évaluation	Consommation de l'enveloppe Nombre de logements locatifs sociaux produits Part des PLAI, des PLUS et des PLS
------------------------------------	--

Rappel des objectifs globaux de production de logements locatifs sociaux pendant le PLH et part de la construction neuve globale

Ces objectifs sont fixés dans le document d'orientations du PLH

Objectifs de production en logements locatifs sociaux							
Territoire	Rappel objectif triennal 2014-2016 pour les communes SRU	Années 2015-2016 couvertes par le PLH	Années 2017-2019	Année 2020	Soit la durée du PLH 2015-2020	Rappel construction neuve prévisionnelle 2015-2020	Soit la part des logements sociaux à construire neuve
Chaponnay	46	31	60	20	111	237	47%
Communay	42	28	60	20	108	230	47%
Marennes		18	5	3	26	120	22%
Saint-Symph. d'Ozon	60	40	60	20	120	260	46%
Sérézin-du-Rhône		35	10	5	50	160	31%
Simandres		12	5	3	20	100	20%
Ternay	45	30	60	20	110	220	50%
CCPO	193	194	260	91	545	1327	41%

Part minimale de logements locatifs sociaux produits en PLAI et part maximale en PLS

Compte tenu des ressources des demandeurs, le document d'orientation du PLH fixe une part minimale de 30 % des logements locatifs sociaux produits en PLAI, dans toutes les communes, pour toute la durée du PLH.

Dans les communes déficitaires vis-à-vis de la loi SRU, la part maximale du PLS est fixée à 20 % des objectifs de production.

Rappel : pour les communes déficitaires en logements locatifs sociaux vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU, le code de la construction et de l'habitation prévoit une part minimale de 30 % de PLAI parmi les logements locatifs sociaux à produire. De plus, lorsque ces communes comptent moins de 10 % de logements sociaux, les PLS ne peuvent représenter plus de 20 % de la production prévue.

Références : article L302-8 du code de la construction et de l'habitation : « III.-Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser. IV.-Les seuils définis au III sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2014. »

Objectif minimal de production en PLAI				
Territoire	Années 2015-2016	Période 2017-2019	Année 2020	Soit durée du PLH 2015- 2020*
Chaponnay	9,2	18,0	6,0	33
Communay	8,4	18,0	6,0	32
Marennnes	5,4	1,5	0,9	8
Saint-Symph. d'Ozon	12,0	18,0	6,0	36
Sérézin-du-Rhône	10,5	3,0	1,5	15
Simandres	3,6	1,5	0,9	6
Ternay	9,0	18,0	6,0	33
CCPO	58	78	27	163

Objectif maximal de production en PLS				
Territoire	Années 2015-2016	Période 2017-2019	Année 2020	Soit durée du PLH 2015- 2020*
Chaponnay	6,1	12,0	4,0	22
Communay	5,6	12,0	4,0	22
Marennnes	nc	nc	nc	nc
Saint-Symph. d'Ozon	8,0	12,0	4,0	24
Sérézin-du-Rhône	nc	nc	nc	nc
Simandres	nc	nc	nc	nc
Ternay	6,0	12,0	4,0	22
CCPO	26	48	16	90

Nombre minimal de petits logements à prévoir parmi les logements locatifs sociaux (au moins 30 % de T1 et T2)

Objectif minimal de T1-T2 dans les logements locatifs sociaux				
Objectifs du PLH période 2015-2020	Années 2015-2016	Période 2017-2019	Année 2020	Soit durée du PLH 2015- 2020*
Chaponnay	9,2	18,0	6,0	33
Communay	8,4	18,0	6,0	32
Marennnes	0,0	1,5	0,9	2
Saint-Symph. d'Ozon	12,0	18,0	6,0	36
Sérézin-du-Rhône	0,0	3,0	1,5	5
Simandres	0,0	1,5	0,9	2
Ternay	9,0	18,0	6,0	33
CCPO	39	78	27	144

Action	2. Initiative communale dans les projets d'habitat dans les communes déficitaires en logements locatifs sociaux
Contexte, rappel des constats	<p>Les objectifs de production des logements locatifs sociaux s'élèvent à près de 550 à l'échelle de la CCPO pour les 6 années du PLH, dont 450 dans les 4 communes déficitaires loi SRU : Chaponnay, Communay, Saint-Symphorien d'Ozon et Ternay.</p> <p>Les servitudes de mixité sociale mises en place dans les documents d'urbanisme concourent significativement à y répondre mais restent incertaines, puisque dépendantes de la promotion immobilière privée, et insuffisantes en volume. Par ailleurs, elles n'offrent qu'une maîtrise limitée de la programmation en logement au sein de ces opérations (taille des logements, niveau de loyer, notamment).</p>
Orientations, objectifs visés	Favoriser la mise en œuvre des objectifs de production de logements locatifs sociaux par des opérations initiées par les communes, comprenant une part significative de logements locatifs sociaux.
Descriptif de l'action	<p>Réalisation d'opérations d'habitat d'initiative communale (réserve foncière communale, ZAC, autre opération d'aménagement d'initiative publique) ou négociation dans le cadre de projets privés déjà engagés permettant d'avoir une maîtrise du programme.</p> <p>Voir le détail ci-dessous.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Commune
Budget communautaire	-
Partenariat technique ou financier	<p>Assistance de la CCPO aux communes en matière d'urbanisme et d'habitat.</p> <p>EPOA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - portage foncier, études de faisabilité et veille foncière ; - décote sur le prix de vente en cas de démolition et/ou de dépollution.
Calendrier de réalisation	Variable selon les communes
Indicateurs de suivi et évaluation	Réalisation des opérations. Nombre de logements locatifs sociaux réalisés au sein de ces opérations pendant la durée du PLH et part des objectifs du PLH.

Détail des opérations de logement locatif social prévues en janvier 2015 dans les communes SRU

- **Chaponnay** : le PLU actuel, approuvé en 2007, intègre 5 emplacements réservés pour la mixité sociale dont 3 sont bâtis. Une révision du PLU a été lancée en 2011. Une réflexion sur la réalisation de logements locatifs sociaux est en cours. Il pourrait notamment s'agir d'une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La commune ne dispose pas de réserve foncière permettant de mettre en place un projet d'habitat locatif d'initiative communale à ce jour.
- **Communay** : Le PLU actuel date de 2005. Il n'intègre pas de mesures en faveur de la mixité sociale (une modification de 2011 en ce sens avait été annulée suite à un contentieux). La révision du PLU est en cours. Une réflexion est notamment menée sur la manière d'intégrer au PLU les objectifs de production de logements sociaux projetés dans le PLH. En l'absence

actuelle de servitude de mixité sociale, la commune use de la procédure de périmètre de projet pour négocier avec les porteurs de projet. La commune a également anticipé la logique de dépense en faveur du logement social en déduction des pénalités SRU puisqu'une subvention de 115 000 € a été accordée en 2014 à un bailleur social pour une opération d'au moins 32 logements. Enfin, la commune étant en constat de carence pour la période 2014-2016 vis-à-vis de l'objectif de rattrapage triennal antérieur, tout projet d'habitat de 12 logements ou 800 m² de plancher doit comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. rappel article L302-9-1-2 du CCH, ci-dessous).

Les projets engagés en février 2015 sont les suivants :

- Périmètre d'étude de projet sur un tènement du centre bourg où la commune souhaite la réalisation d'un programme d'au moins 32 logements locatifs sociaux. L'opération devrait être réalisée soit directement par l'OPAC 69 qui bénéficie d'une subvention de la commune, soit par l'intermédiaire d'un promoteur privé qui bénéficie d'un compromis de vente avec le propriétaire du terrain ;
 - La commune négocie avec un promoteur dans un secteur AU à proximité des Chanturières la réalisation d'une quarantaine de logements locatifs sociaux (la zone nécessite une révision simplifiée pour être constructible) ;
 - De même, dans le secteur AU des Savouges, la commune négocie le projet d'un promoteur, qui pourrait donner lieu à 6 à 7 logements locatifs sociaux ;
 - Enfin, dans le cadre de la rénovation d'une ferme rue du 19 mars par un promoteur (C3Home), la commune avait négocié le conventionnement de 3 logements grâce à une acquisition en VEFA par un bailleur social (SEMCODA). Ces logements n'étaient pas comptabilisés dans la programmation Etat de 2014 et seront donc comptabilisés au bilan du PLH ;
 - Le terrain communal limitrophe de l'opération des Chanturières, qui avait fait l'objet du projet de foyer pour personnes handicapées (non retenu par l'ARS suite à l'appel à projets) donne lieu actuellement à une réflexion sur un éventuel béguinage (opération d'habitat destinée à des seniors autonomes avec des locaux collectifs et une animation). Le projet n'est pas suffisamment avancé pour déterminer s'il s'agira de logements en accession ou en location ;
 - Soit au moins 81 logements locatifs sociaux déjà programmés (sur 108 pour la durée du PLH).
- **Saint-Symphorien d'Ozon** : le PLU date de février 2013. Une servitude de mixité sociale de 30 % pour toute opération dès 5 logements est instituée dans l'ensemble de la zone U. Parallèlement à cette servitude, la commune initie 3 projets en faveur du logement locatif social :
- La commune étudie le conventionnement de 10 à 15 logements communaux (qui seraient gérés par « habitat Pact ») ;
 - La commune mène depuis plusieurs années un projet de valorisation du centre bourg. Un secteur d'habitat dégradé a fait l'objet d'acquisitions foncières (les deux tiers du foncier environ sont aujourd'hui maîtrisés). Plusieurs bâtiments devraient être démolis pour permettre, après un remembrement, un projet mixte comprenant du logement, des espaces publics... Les études de capacité et de faisabilité ne sont pas encore engagées. Le site revêt une sensibilité urbaine et paysagère particulière.
 - Une propriété communale (hôtel de Buffière) devrait être cédée à un bailleur social : 4 logements pourraient y être créés ;
 - D'autres projets d'initiative privée sont probables à court terme pour un total de 20 logements :
 - Réhabilitation de l'ancien bâtiment de l'EHPAD de Châteauvieux en 12 logements locatifs conventionnés
 - La Blancherie : 4 logements locatifs sociaux
 - Avenue des Portes de Lyon : 4 logements locatifs sociaux (au sein de 2 opérations différentes)
 - Soit au moins 34 logements locatifs sociaux déjà programmés (sur 120 pour la durée du PLH).
- **Ternay** : Le PLU date de décembre 2013. Le règlement impose la réalisation d'un taux de logements locatifs sociaux d'au moins 30 % à 50 % selon les secteurs, pour toute opération d'au moins 3 logements ou 300 m² de surface de plancher, dans les secteurs Ua et Ub. Etant

carencée, la commune de Ternay est également concernée par l'obligation de 30 % de logements sociaux dans toute la commune dès 12 logements ou 800 m² de plancher.

La commune est investie dans deux opérations qui devraient donner lieu à des logements locatifs sociaux pendant la durée du PLH :

- L'opération de démolition reconstruction du centre commercial devrait être phasée pour permettre la réalisation plus rapide d'une première partie du programme concernant la station-service. Les études de faisabilité ne sont pas achevées mais cette phase pourrait concerner une vingtaine de logements, en collectif, dont au moins une dizaine de logements locatifs sociaux. Cette opération est maîtrisée par la commune avec l'aide de l'EPORA ;
 - Rue Villeneuve, la commune est également en cours d'acquisition d'un terrain de 1000 m², bâti mais devant être démoli, qui serait cédé à un bailleur pour la réalisation d'une petite opération de logements locatifs sociaux (5 à 6 logements) ;
 - Par ailleurs, dans le cadre des servitudes de mixité sociale, devraient prochainement être réalisés :
 - En limite de Sérézin du Rhône, dans un secteur d'urbanisation future du PLU (AU), 8 à 10 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération mixte (modification du PLU à opérer par la commune)
 - Sous l'Eglise, 18 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération privée (maison à démolir sur un grand terrain)
- Soit environ 34 logements locatifs sociaux déjà programmés (sur 110 pour la durée du PLH)

Rappel : 30 % de logements locatifs sociaux dès 12 logements ou 800 m² de plancher pour les communes carencées

Indépendamment du PLH, dans les communes carencées, toute opération de plus de 12 logements collectifs ou 800 m² de surface de plancher doit comprendre une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux (hors PLS). Cette disposition s'impose aux permis de construire, même lorsqu'il n'existe pas de servitude de mixité sociale dans le document d'urbanisme.

Références : article L302-9-1-2 du CCH (introduit par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) : « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

Pour information, des opérations sont également prévues dans les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU :

- **Marennes** : 18 logements locatifs sociaux sont prévus dans un petit immeuble au sein de l'opération du centre bourg qui comptera 90 logements (un second petit immeuble en accession, petits lots pour maisons accolées et lots plus importants pour villas), livraison prévue pour 2016.
- **Sérézin du Rhône** :
 - 4 logements locatifs sociaux dans l'opération les Cèdres, 1 rue de la Sarrazinière (19 logements au total). Les travaux ont démarré, livraison prévisible en 2016. Pas de bailleur social identifié ;
 - 3 logements locatifs sociaux dans l'opération l'Orée du Parc, 9B rue de la Sarrazinière (14 logements au total). Le permis est déposé mais le chantier n'a pas débuté. Pas de bailleur social identifié ;
 - Parc de la Sarrazinière (partie située contre le château) : le permis n'est pas déposé mais le promoteur Bouygues bénéficie d'un compromis de vente. Les discussions avec la mairie font état d'un projet d'une quarantaine de logements dont 17 locatifs sociaux (pas de bailleur identifié) ;
 - Secteur des Lardières (un seul propriétaire) : un compromis de vente signé avec le promoteur Capelli. Le permis n'est pas déposé mais d'après les échanges avec la commune, 66 logements intermédiaires devraient être réalisés (plots en R+1 de 4

logements duplex avec entrées et jardins individuels), dont 13 logements locatifs sociaux (pas de bailleur social connu) ;

- Le secteur AUa des Cardoux, enfin, fait l'objet d'une nouvelle convention d'étude et de veille foncière avec l'EPORA. Compte tenu des difficultés de maîtrise foncière, l'opération ne sera probablement pas réalisée au cours des 6 années du PLH ;
- Soit un total de 37 logements programmés à ce jour.

- **Simandres :**

- la commune a programmé l'urbanisation du secteur 2AU : la SEMCODA y réalise une opération mixte comprenant 12 logements locatifs sociaux, 9 PSLA et 20 logements en accession libre (livraison prévue en 2015-2016) ;
- dans le cadre du projet de logement les Séniariales avec la SEMCODA, 12 logements devraient être conventionnés en PLS (livraison 2015).

A l'état actuel de connaissance des projets, ce sont donc 228 logements locatifs sociaux qui sont déjà programmés pour la durée du PLH, soit 40 % des objectifs du PLH.

Action	3. Etude de gisement foncier et convention avec l'EPORA
Contexte, rappel des constats	Les documents d'urbanisme prévoient suffisamment de secteurs constructibles pour répondre à la programmation globale en logement du PLH. En revanche, la mise en œuvre de la programmation en logements sociaux nécessite, pour partie, d'identifier les sites potentiels d'accueil de cette programmation et, dans certains cas, une plus grande maîtrise foncière, complémentaire aux outils déjà mis en place dans le cadre des documents d'urbanisme.
Orientations, objectifs visés	Identifier les sites ou secteurs où pourront se réaliser les logements locatifs sociaux du PLH restant à localiser et maîtriser une partie de ce foncier de manière à dynamiser la production de logements locatifs sociaux.
Descriptif de l'action	Actualisation de l'étude de gisement foncier de 2009 : repérage des gisements fonciers nécessaires à la mise en œuvre des objectifs de logements locatifs sociaux du PLH et étude de capacité sommaire des sites. Une partie de ces sites pourra faire l'objet de réserves foncières.
Maîtrise d'ouvrage	EPORA dans le cadre d'une convention avec la CCPO à formaliser.
Coût	Environ 40 000 € TTC, dont 20 000 € au plus à la charge de la CCPO
Partenariat technique ou financier	EPORA : prise en charge d'au moins 50 % du coût du référentiel, maîtrise d'ouvrage de l'étude en partenariat avec la CCPO et les communes. Communes : association à l'identification des sites et à leur dimensionnement
Calendrier de réalisation	Dès 2015
Indicateurs de suivi et évaluation	Réalisation de l'étude et sites identifiés dans chaque commune Nombre de sites maîtrisés et part de la programmation réalisée dans ces sites

Action	4. Dispositif d'amélioration et de conventionnement des logements privés
Contexte, rappel des constats	<p>La pression immobilière dans le Pays de l'Ozon se traduit par un bon niveau de confort général des logements, y compris anciens.</p> <p>Un dispositif de soutien à l'amélioration des logements anciens a été mis en place par la communauté de communes. Il comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une participation au programme Habiter Mieux, qui finance des travaux d'amélioration de la performance énergétique. La CCPO accorde une subvention de 1000 € aux propriétaires occupants sous conditions de ressources (objectif : 6 par an) et aux propriétaires bailleurs (2/an), déclenchant un abondement de l'Etat d'un montant équivalent (s'ajoutant à d'autres aides existantes) ; - une prime au conventionnement des logements locatifs privés, avec ou sans travaux (d'un montant de 2 500 € pour un conventionnement de niveau « social ») ; - une aide au montage des dossiers de demande de subvention et aux visites diagnostic pour tous types de travaux, y compris de maintien à domicile des personnes âgées et handicapées (12 ménages par an) ; - une permanence mensuelle d'information dans le territoire. <p>Les aides au conventionnement du parc privé sont restées sans effet incitatif ces dernières années, en raison d'un fort différentiel entre les loyers libres et les loyers de niveau social. Néanmoins, compte tenu de nouvelles conditions plus favorables (règlement de l'ANAH, passage au zonage B1 de toutes les communes, prime de réduction de loyer à Ternay, Sérézin, Communay, Chaponnay et Saint-Symphorien), quelques logements privés pourraient être conventionnés, à condition de faire évoluer l'aide de la CCPO pour mobiliser la prime de réduction de loyer de l'ANAH et de renforcer la communication auprès des propriétaires bailleurs.</p>
Orientations, objectifs visés	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir à niveau le parc de logements existant notamment en termes de performance énergétique ; - Participer à la production de logements locatifs sociaux en soutenant le conventionnement de quelques logements locatifs privés.
Descriptif de l'action	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuite du dispositif d'amélioration de l'habitat privé de la CCPO décrit ci-dessus ; - Transformation de l'aide forfaitaire au conventionnement social ou très social en une aide de 50 €/m², dans la limite de 80 m², à hauteur de 12500 € par an, soit 3 à 5 logements en moyenne. Cette participation de la CCPO génère un triplement de l'aide par l'ANAH, soit une prime de 150 €/m² (10 500 € pour un logement de 70 m²) ; - Communication ciblée auprès des propriétaires bailleurs, notamment par l'intermédiaire des agences immobilières, des notaires et des professionnels du bâtiment exerçant dans le territoire.
Maîtrise d'ouvrage	CCPO
Budget communautaire	Environ 34 000 € TTC par an
Partenariat technique ou financier	ANAH, animateur local
Calendrier de réalisation	Action actuelle poursuivie sans interruption (renouvellement des conventions sous réserve de maintien des dispositifs nationaux ou départementaux)
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de logements améliorés par nature de travaux Nombre de logements conventionnés Montant des travaux

Action	5. Ateliers d'urbanisme
Contexte, rappel des constats	Une préoccupation des élus communaux vis-à-vis de la maîtrise du développement urbain, en particulier suite à la suppression du COS par la loi ALUR, et de la mutation des secteurs pavillonnaires. Des objectifs de densité fixés par le SCOT (voir ci-dessous).
Orientations, objectifs visés	Mutualiser les réflexions en matière d'urbanisme et d'habitat à l'échelle communautaire, voire au-delà
Descriptif de l'action	Rencontres entre les communes de la CCPO sur des thématiques urbanistiques, liées notamment au développement résidentiel et aux projets d'habitat
Maîtrise d'ouvrage	CCPO
Budget communautaire	Pris en charge dans le fonctionnement global de la CCPO
Partenariat technique ou financier	A intégrer dans les démarches engagées par le SEPAL, la DDT et/ou le CAUE
Calendrier de réalisation	Deux 1ères années du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'ateliers réalisés - Nombre de participants

Rappel des objectifs de densité du SCOT de l'agglomération lyonnaise

Renouvellement	Polarités urbaines (Saint-Symphorien d'Ozon et Chaponnay)	60 à 70 logements à l'hectare
	Reste du territoire	30 à 35 logements à l'hectare
Extension	Polarités urbaines (Saint-Symphorien d'Ozon et Chaponnay)	30 à 35 logements à l'hectare
	Reste du territoire	15 à 20 logements à l'hectare

Action	6. Analyse et gestion de la demande locative sociale
Contexte, rappel des constats	<p>Les besoins des demandeurs d'un logement locatif social sont mal connus, la CCPO ne disposant d'aucune donnée sur la demande à son échelle. L'Association du Fichier Commun du Rhône (AFCR) est l'organe gestionnaire du fichier commun de la demande, qui centralise l'ensemble des demandes en logement social du Rhône.</p> <p>L'article 97 de la loi ALUR instaure un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs sous la responsabilité de l'EPCI doté d'un PLH. Il doit notamment définir les modalités de gestion partagée des dossiers de demande et d'information des demandeurs, en amont et en aval de leur demande, dans une logique de candidature éclairée et de transparence des procédures d'attribution. Il doit notamment prévoir un lieu d'accueil des demandeurs. Le décret d'application est en attente. Ce décret en préparation pourrait également prévoir des dispositions sur les demandes justifiant un examen particulier : liste de ces situations, diagnostic et mesures d'accompagnement social. Il intégrerait également des moyens pour favoriser la mobilité résidentielle des locataires du parc social.</p> <p>Le plan se traduit par des conventions partenariales entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, les réservataires et l'Etat sur leurs participations respectives à la mise en œuvre du plan.</p>
Orientations, objectifs visés	<p>Disposer d'une connaissance précise de la demande en logement social et des attributions à l'échelle de la CCPO et de chaque commune de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - programmer une production en logement social pertinente vis-à-vis des besoins ; - animer les réflexions dans le cadre de la politique locale de l'habitat, évaluer les actions conduites et réorienter la politique communautaire si nécessaire. <p>Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande instauré par la loi ALUR, dès parution du décret.</p>
Descriptif de l'action	<p>Analyse de la demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adhésion de la CCPO à l'AFCR pour le module statistique/observatoire ; - Analyse annuelle des données dans le cadre de l'observatoire avec restitution aux communes ; - Transmission des données aux communes annuellement et sur demande. <p>Sous réserve de parution du décret, plan partenarial de la gestion de la demande et d'information des demandeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rencontre avec l'AFCR pour envisager les modalités de gestion partagée à faire figurer au plan ; - Rencontres avec le représentant de l'Etat, les bailleurs sociaux/ABC HLM, les réservataires de logement, les communes (CCAS) et le futur conseil départemental pour envisager puis formaliser les modalités d'information et d'accueil des demandeurs, les situations demandant un examen particulier (critères, diagnostic, accompagnement), en <u>lien avec la commission sociale</u> prévue en action 9, et les moyens d'améliorer les mutations dans le parc social.
Maîtrise d'ouvrage	CCPO

Budget communautaire	<p>Environ 650 € TTC par an pour l'adhésion au module statistique de l'AFCR.</p> <p>Dans le cadre du plan de gestion de la demande, une adhésion à titre de guichet d'enregistrement pourrait s'avérer nécessaire (pour satisfaire à l'obligation de gestion partagée).</p> <p>Les conventions de mise en œuvre du plan partenarial doivent définir les modalités de participation des partenaires, y compris de financement de ses actions.</p>
Partenariat technique ou financier	<p>Partenaires cités dans le contenu de l'action.</p> <p>Partenariat particulier avec la commune de Saint-Symphorien d'Ozon qui envisage de devenir guichet d'enregistrement de la demande en logement social.</p>
Calendrier de réalisation	<p>Analyse de la demande : en 2015, dès adhésion au fichier commun</p> <p>Plan partenarial : il doit être signé avant le 31/12/2015, sous réserve de parution du décret</p>
Indicateurs de suivi et évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Adhésion effective - Nombre de communications aux communes et de publications - Mise en place et contenu du plan partenarial

Action	7. Réalisation de l'aire d'accueil sur la commune de Saint-Symphorien d'Ozon
Contexte, rappel des constats	Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la réalisation d'une aire d'accueil de 15 places à Saint-Symphorien d'Ozon. Cette aire est inscrite dans le PLU de la commune sous la forme d'un emplacement réservé (n° R9, à la sortie nord du bourg).
Orientations, objectifs visés	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage et satisfaire aux obligations légales.
Descriptif de l'action	Lancement des études de faisabilité de l'aire d'accueil puis aménagement du terrain.
Maîtrise d'ouvrage	CCPO
Budget communautaire	825 000 € en investissement (études de faisabilité et aménagement) + coûts de gestion : de l'ordre de 25 à 30 000 € par an de reste à charge (aide à la gestion servie par la CAF déduite)
Partenariat technique ou financier	Etat (agrément, scolarisation) Conseil Général, commune, CAF, acteurs socio-éducatifs (accompagnement social des ménages, scolarisation) CAF (aide à la gestion : part fixe de 88,30 € par place et par mois et part variable de 44,15 € par place et par mois selon taux d'occupation)
Calendrier de réalisation	Lancement de l'étude de faisabilité en 2015, puis aménagement
Indicateurs de suivi et évaluation	- Réalisation de l'aire d'accueil - Taux de remplissage - Durée des occupations

Action	8. Etude sur les besoins en logement des séniors
Contexte, rappel des constats	L'habitat des personnes âgées constitue une priorité forte d'intervention des élus du territoire. A Simandres, une opération d'une cinquantaine de logements locatifs à l'initiative de la commune doit être prochainement réalisée. A Saint-Symphorien d'Ozon, l'ancien bâtiment de l'EHPAD doit être réhabilité en 12 logements locatifs sociaux destinés aux seniors. Et à Sérézin du Rhône, une opération privée en accession, le Carré des Poèmes, est ciblée sur les séniors (commercialisation réservée aux personnes âgées pendant les 6 premiers mois). Par ailleurs, deux projets sont en réflexion : une résidence services en accession à Chaponnay et un béguinage à Communay.
Orientations, objectifs visés	Doter la CCPO d'une vision d'ensemble de l'offre et des besoins insatisfaits en habitat à destination des personnes âgées et mieux coordonner les projets communaux
Descriptif de l'action	Etude de l'offre existante et des besoins insatisfaits prenant en compte les territoires limitrophes et les projets en cours ou en réflexion. Suivi et restitution de l'étude dans le cadre de la commission habitat et du comité de pilotage annuel du PLH, dans une optique d'aide à la décision pour les élus communaux Rappel : production de petits logements locatifs sociaux (objectif de 30 % de la production de logements sociaux, dans les orientations)
Maîtrise d'ouvrage	CCPO
Budget communautaire	15 000 € TTC
Partenariat technique ou financier	Communes, Conseil Général, service personnes âgées, DDCS, établissements du territoire
Calendrier de réalisation	Dès la 1 ^{ère} année du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	Réalisation de l'étude Association de la CCPO aux projets communaux sur ce thème

Action	9. Mise en place d'une commission sociale du logement
Contexte, rappel des constats	Dans un contexte de développement récent des logements locatifs sociaux, les logements disponibles chaque année restent peu nombreux et très inférieurs à la demande. Parmi les demandeurs, certains ménages sont en grande difficulté vis-à-vis du logement et se tournent vers les travailleurs sociaux du Conseil Général, les CCAS et les élus communaux en charge des affaires sociales. Ceux-ci n'ont pas toujours de solution à proposer, faute d'un logement disponible.
Orientations, objectifs visés	Favoriser la réponse aux besoins des ménages les plus en difficultés vis-à-vis du logement grâce au partenariat entre les institutions concernées. Améliorer la connaissance de ces besoins.
Descriptif de l'action	<p>Mise en place d'une commission partenariale animée par la CCPO réunissant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les élus aux affaires sociales des communes ; - les travailleurs sociaux des CCAS le cas échéant, de la Maison du Rhône, de la mission locale ; - le représentant du préfet (SIAL) et les représentants d'Action Logement, - les principaux bailleurs du territoire . <p>et ayant pour objectif d'examiner les situations particulièrement problématiques des ménages demandeurs d'un logement social de manière à déterminer collégialement les ménages devant bénéficier d'un relogement prioritaire par les bailleurs et les réservataires.</p> <p>A défaut de participation des bailleurs sociaux, la CCPO transmettra aux chargés de gestion locative la liste des ménages retenus comme prioritaires. Pour les quelques ménages n'étant pas en capacité d'accéder à un logement autonome mais relevant d'un hébergement, le travailleur social référent devra faire le lien avec les dispositifs départementaux (agglomérations lyonnaise ou viennoise).</p> <p>Une « charte de fonctionnement » permettra de clarifier le rôle de chacun et les modalités de fonctionnement (rythme, nombre de ménages présentés et retenus...).</p> <p>Cette action devra permettre de réétudier l'opportunité de mettre en place le droit de réservation communautaire.</p> <p>Au-delà de son objectif principal, la commission constituera également un lieu d'observation et de réflexion sur les problématiques sociales liées au logement.</p> <p>La commission devra notamment programmer un repérage des situations d'habitat dégradé par ses participants (MDR, CCAS et communes notamment), avec la participation de partenaires spécifiques si nécessaire pour envisager les actions à entreprendre pour intervenir auprès des propriétaires, le cas échéant.</p>
Maîtrise d'ouvrage	CCPO
Budget	Dans le cadre de l'animation du PLH
Partenariat technique ou financier	Communes, CCAS, MDR, bailleurs sociaux, Etat (SIAL/DDCS), ADIL
Calendrier de réalisation	Mise en place dès la 1 ^{ère} année de mise en œuvre du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de commissions annuelles et qualité des participants - nombre de situations examinées - nombre de ménages reconnus prioritaires - nombre de relogements proposés par les partenaires

Action	10. Repérage des logements adaptés aux personnes handicapées
Contexte, rappel des constats	Les communautés de communes de plus de 5000 habitants ont l'obligation de dresser l'inventaire des logements adaptés aux ménages porteurs d'un handicap.
Orientations, objectifs visés	Faciliter l'accès au logement des personnes handicapées.
Descriptif de l'action	Inventaire des logements adaptés dans le parc public auprès des principaux bailleurs sociaux du territoire (avec la nature des adaptations). Inventaire des adaptations réalisées ces dernières années dans le cadre de la convention avec le PACT 69. Analyse de la demande locative en logement adapté à partir des données du fichier commun de la demande sociale. Animation d'une réflexion sur un dispositif éventuel de mise en relation de l'offre et de la demande du type ADALOGIS.
Maîtrise d'ouvrage	CCPO
Budget	Dans le cadre de l'animation du PLH
Partenariat technique ou financier	Bailleurs sociaux PACT 69 AFCR
Calendrier de réalisation	Démarrage dès adoption du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	Réalisation de l'inventaire

Action	11. Animation, observation et suivi de la politique locale de l'habitat
Contexte, rappel des constats	Pour être mis en œuvre, le programme local de l'habitat nécessite une animation.
Orientations, objectifs visés	Mettre en place les outils de pilotage et de mise en œuvre du PLH
Descriptif de l'action	<p>Financement d'un poste de technicien de la communauté de communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lancement et suivi des actions du PLH sous maîtrise d'ouvrage communautaire (cahier des charges, procédures de marché public, lien avec les prestataires, suivi des travaux...) - Modification du règlement d'intervention - instruction des demandes de subventions/garanties des bailleurs sociaux (et contrôle des objectifs en termes de petits logements et PLAI) - accompagnement des communes (révision des PLU, programmation en logements, opérations d'habitat social...), - réalisation des bilans annuels du PLH - réalisation de l'évaluation à mi-parcours du PLH : <ul style="list-style-type: none"> - bilan de la mise en œuvre - analyse des données de l'observatoire de l'habitat du SEPAL, des données sur la demande sociale de l'AFCR et des observations de la commission sociale - mise en évidence des évolutions contextuelles et réglementaires par rapport aux principaux constats du diagnostic - évaluation des difficultés de mise en œuvre et éventuels réajustements des objectifs ou des moyens - animation du pilotage politique du PLH : <ul style="list-style-type: none"> - animation des commissions habitat-aménagement du territoire environ 1 fois par mois - organisation d'un comité de pilotage annuel réunissant élus et partenaires et présentant les bilans annuels et quelques données d'observation ainsi que le bilan à mi-parcours en année 3
Maîtrise d'ouvrage	CCPO
Budget	Au moins un mi-temps : environ 25 000 € annuel
Partenariat technique ou financier	SEPAL : observatoire de l'habitat (mise à disposition de tableaux de bord sous forme d'un accès internet aux données à différentes échelles), APCR, DDT Partenaires des actions du programme
Calendrier de réalisation	Durée du PLH
Indicateurs de suivi et évaluation	

Budget global

Actions du PLH	Coût total TTC	Coût pour la CCPO sur 6 ans	Autre financeur	Participation des autres financeurs	Budget CCPO 2015	Budget CCPO 2016	Budget CCPO 2017	Budget CCPO 2018	Budget CCPO 2019	Budget CCPO 2020
1. Soutien financier à la production de logements locatifs publics		270 000			45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
2. Initiative communale dans les opérations d'habitat des communes SRU	non chiffré	cf. animation								
3. Etude de gisement foncier et convention avec l'EPORA	40 000	20 000	EPORA	20 000	10 000	10 000				
4. Dispositif d'amélioration et de conventionnement des logements privés	non chiffré	204 000	ANAH	non chiffrée	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
5. Ateliers d'urbanisme sur la densité et l'évolution des secteurs pavillonnaires	non chiffré	cf. animation								
6. Analyse et gestion de la demande locative sociale	3 900	3 900			650	650	650	650	650	650
7. Réalisation de l'aire d'accueil à Saint-Symphorien d'Ozon	950 000	900 000	Etat/CAF (aide à la gestion)	25 000	50 000	400 000	375 000	25 000	25 000	25 000
8. Etude sur les besoins en logement des seniors	15 000	15 000			15 000					
9. Commission sociale du logement	non chiffré	cf. animation								
10. Repérage des logements adaptés au handicap	non chiffré	cf. animation								
11. Animation et suivi de la politique locale de l'habitat	25 000	150 000			25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ensemble des actions		1 562 900			179 650	514 650	479 650	129 650	129 650	129 650

Annexe communale

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

1. Rappel du contexte réglementaire

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

Ceux-ci doivent être compatibles avec le PLH². La commune dispose d'un délai de 3 ans, à partir de l'adoption du PLH par le conseil communautaire, pour réaliser cette mise en compatibilité (voire un an si le PLU fait obstacle à la réalisation d'un programme de logements prévu par le PLH).

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme doivent évaluer tous les 9 ans l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du conseil municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan. Les communes peuvent décider ensuite de modifier ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation.

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

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

Le PLH n'est pas un document de planification mais de programmation. Compte tenu de l'existence du SCOT de l'Agglomération Lyonnaise, le PLH ne prévoit pas d'outil supplémentaire d'organisation des fonctions territoriales, d'économie foncière ou de forme urbaine. L'essence du PLH réside dans les actions opérationnelles du programme ci-dessus, visant à mieux répondre aux besoins en logements.

Seul un objectif du PLH est ainsi à prendre en compte dans le document d'urbanisme communal : l'objectif de production de logements locatifs sociaux, défini commune par commune dans le document d'orientation et rappelé dans la fiche action 1, page 6 du présent document. Le PLU devra permettre la réalisation de ces objectifs et mettre en œuvre les différents outils nécessaires à son atteinte. Ces principaux outils sont rappelés au 3. ci-dessous.

Les chiffres concernant la construction neuve dans sa globalité, également définis dans le document d'orientation et rappelés dans le tableau de l'action 1, page 6, de ce document, ne constituent pas un objectif mais une prospective, nécessaire notamment au dimensionnement du parc locatif social à développer, plus particulièrement dans les communes SRU. Il ne s'agit donc ni d'un minimum, ni d'un maximum à atteindre dans le PLU.

En revanche, pour que le PLH puisse être mis en œuvre, la CCPO doit être associée aux réflexions des communes relatives aux projets d'habitat, notamment social, de manière à jouer son rôle de coordination des projets d'habitat et d'animation de la politique communautaire du logement.

² Le PLH doit lui-même être compatible avec le SCOT, les documents d'urbanisme communaux devant être compatibles à la fois avec le PLH et le SCOT.

3. Rappel des outils disponibles dans les PLU pour favoriser le logement locatif social

Les actions 2 et 3 du programme visent à développer des projets de logements sociaux par une plus grande initiative communale et maîtrise du foncier.

Sans maîtriser nécessairement le foncier, les communes peuvent également favoriser le logement social à travers leur document d'urbanisme, notamment dans ce contexte de forte initiative des opérateurs privés qui caractérise la CCPO. Plusieurs outils existent à la date d'arrêt du projet de PLH (ces outils peuvent évoluer, prendre conseil auprès de la CCPO ou de la DDT, le cas échéant) :

- Emplacement réservé pour la mixité sociale (article L123-2-b du code de l'urbanisme) : il institue une servitude de réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur un emplacement précis, en analogie avec les emplacements réservés pour équipement public.
- Pourcentage pour la mixité sociale (article L123-1-5-4°) : dans certains secteurs des zones U ou AU de la commune, le règlement écrit peut instaurer l'obligation pour le constructeur de réaliser une proportion de logements locatifs sociaux au sein d'une opération de logements.
- Optimisation des droits à construire pour le logement locatif social (article L127-1) : le règlement peut prévoir une majoration des droits à construire pour le logement social jusqu'à 50 %.

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

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

Article L123-1-5 « Le règlement peut (...) :

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »

Article L127-1. « Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.»