



## 3<sup>ème</sup> PLH du Pays Mornantais

### Orientations / Programme d'actions



## Table des matières

<b>TRAJECTOIRES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>3</b>
UNE TENDANCE NATURELLE A LA SELECTIVITE DES MARCHES .....	3
UN TERRITOIRE QUI DEMEURE ACCESSIBLE A TOUS .....	4
UN OBJECTIF DE 50% DE LOGEMENTS ABORDABLES A ATTEINDRE PROGRESSIVEMENT .....	7
UN OBJECTIF QUI NECESSITE UN ENGAGEMENT PLUS FORT DU TERRITOIRE SUR LE FONCIER, LA MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE, TRADUITE A L'EHELLE DES COMMUNES .....	9
<b>ORIENTATIONS - PROGRAMME D'ACTIONS.....</b>	<b>16</b>
RENFORCER L'IDENTITE DU PAYS MORNANTAIS ET SON ESPRIT VILLAGE GRACE A UNE STRATEGIE COMMUNE.....	16
<i>Action 1 : Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements .....</i>	<i>18</i>
<i>Action 2 : Animer la politique locale de l'habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires.....</i>	<i>20</i>
<i>Action 3 : Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants .....</i>	<i>23</i>
<i>Action 4 : Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat .....</i>	<i>25</i>
MAITRISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE, RAISONNE ET REGULIER .....	27
<i>Action 5 : Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme .....</i>	<i>28</i>
<i>Action 6 : Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production .....</i>	<i>30</i>
<i>Action 7 : Renforcer les stratégies foncières.....</i>	<i>32</i>
AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS GRACE AU LOGEMENT ABORDABLE.....	35
<i>Action 8 : Mettre en place un fond d'aide au logement abordable.....</i>	<i>37</i>
<i>Action 9 : Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux .....</i>	<i>40</i>
<i>Action 10 : Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap ..</i>	<i>42</i>
<i>Action 11 : Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques.....</i>	<i>45</i>
FAVORISER LA QUALITE DE VIE ET D'HABITER.....	48
<i>Action 12 : Travailler sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages .....</i>	<i>49</i>
<i>Action 13 : Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique .....</i>	<i>52</i>
<i>Action 14 : Résorber l'habitat indécemment dans le diffus .....</i>	<i>54</i>
<i>Action 15 : Agir sur les îlots dégradés des centres-bourgs .....</i>	<i>57</i>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>61</b>
ELEMENTS DE CADRAGE POUR L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER .....	61
PRODUITS ABORDABLES.....	65
FICHES PROJET COMMUNAL .....	70
GLOSSAIRE .....	85

## Trajectoires du territoire

Pour définir le cadre de développement du territoire, deux trajectoires d'évolution ont particulièrement été étudiées : la poursuite des tendances actuelles qui correspond à une sélectivité croissante des marchés et l'hypothèse d'un scénario plus équilibré qui maintient l'accessibilité du marché aux jeunes, aux actifs à ressources modestes et aux ménages précaires.

### Une tendance naturelle à la sélectivité des marchés

**La réalisation d'un scénario de prolongement du phénomène de sélectivité croissante des marchés de l'immobilier** qui s'opère actuellement visait à étudier les conséquences sur l'évolution de la population que pourrait engendrer la poursuite des tendances actuelles si rien n'était mis en œuvre.

Ce scénario de prolongation des évolutions récentes conduirait à :

- **La poursuite de la hausse des prix de l'immobilier et du foncier** qui restent particulièrement attractifs pour les ménages « d'âge mûr » s'installant en seconde accession.
- **L'exclusion de toute une frange de la population** notamment locale, à savoir les actifs à bas et moyens salaires, les décohabitants, les jeunes couples et les familles avec jeunes enfants, les familles monoparentales, qu'ils soient primo accédants ou locataires potentiels, alors que ces ménages trouvent déjà difficilement à se loger, et que le besoin de décohabitation va s'accroître.
- **La baisse du nombre et du taux de logements vacants** traduisant une situation de forte tension risquant d'entraîner le développement du mal logement. Il est probable que ce genre de situations existe déjà de manière ponctuelle, comme l'indiquent les travailleurs sociaux du territoire. Dans ce cas de figure tous les biens trouvent preneurs qu'ils soient ou non en bon état. Il est impératif que les logements vacants qui sont remis sur le marché le soient dans de bonnes conditions.
- **L'accélération du vieillissement de la population** avec une augmentation marquée du nombre des personnes âgées en particulier des 60-69 ans, et des besoins en logements et en services adaptés qui en découlent.
- **La réduction des jeunes de moins de 15 ans**, avec des conséquences sur la fréquentation et la gestion des équipements publics dédiés à l'enfance et à la petite enfance, avec notamment la fermeture de classes dans les écoles, comme cela est déjà observé aujourd'hui dans certaines communes, malgré le dynamisme démographique. Les dynamiques démographiques et scolaires sont de plus en plus dissociées.
- **De nouveaux choix à réaliser en matière d'investissements publics**. Alors qu'aujourd'hui de nombreuses communes ont investi dans les structures et les services dédiés à l'enfance et à la petite enfance, une accélération du vieillissement signifiera de nouveaux investissements dédiés et un risque de multiplication des coûts pour les collectivités.

Ce type d'évolution qui favorise quasi exclusivement l'accueil de ménages aisés, ne permet pas d'assurer les parcours résidentiels des différentes catégories d'habitants sur le territoire, et donc l'équilibre et le renouvellement des tranches d'âge.

## Un territoire qui demeure accessible à tous

Aussi, il est préférable d'opter pour un **scénario plus « équilibré » pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, préserver l'identité du Pays Mornantais et son esprit village et répondre aux orientations qui cherchent à améliorer les parcours résidentiels**. La réussite de ce scénario dépend des moyens et des outils qui seront mis en œuvre dans le cadre du programme d'actions, pour infléchir la trajectoire actuelle.

### Les composantes du scénario envisagé

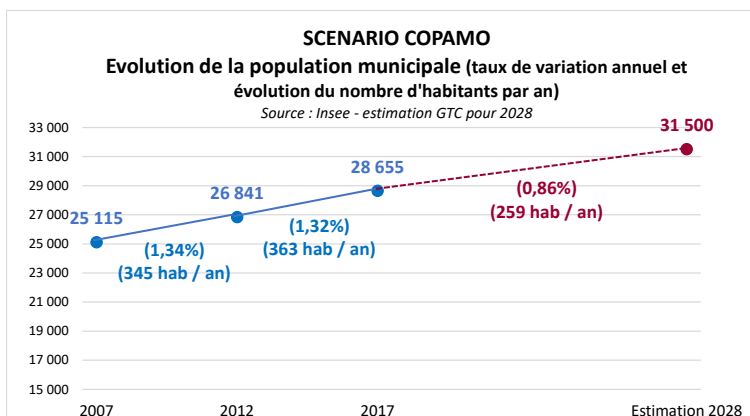
En matière de développement démographique, il est envisagé une croissance de population légèrement moins forte que par le passé. Elle resterait toutefois importante, avec un taux d'évolution de 0,86% par an, soit deux fois supérieur à la moyenne nationale actuelle.

Compte tenu de la tension du marché de la Métropole Lyonnaise, des impacts potentiels des confinements successifs sur les modes de vie, du caractère attractif du cadre de vie de la COPAMO, la pression continuera de s'exercer de manière forte sur le territoire. L'objectif est de :

- Mieux maîtriser le développement et permettre à toutes les catégories de ménages de se loger, et pas seulement aux plus aisés.
- Favoriser un développement régulier pour que les équipements puissent répondre de manière satisfaisante aux besoins des habitants en place et à venir.
- Ne pas consommer le foncier de manière trop rapide et non maîtrisée pour mieux cadrer les produits en fonction des publics cibles et ne pas altérer les possibilités de développement du futur.

Dans cette hypothèse, la COPAMO comprendrait environ 31 500 habitants en 2028, soit 259 habitants en moyenne en plus par an.

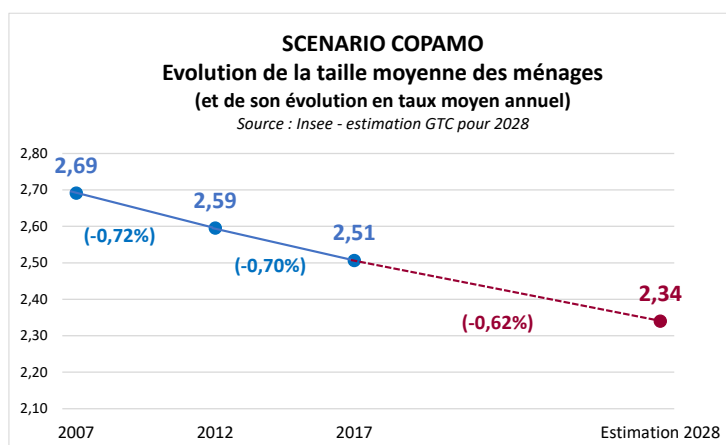
COPAMO	Période 2012-2017			Scénario d'équilibre		
	2017	Variation /an 2012-2016 inclus	Taux d'évol / an 2012-2016 inclus	2028	Variation /an 2017-2027 inclus	Taux d'évol / an 2017-2027 inclus
Population municipale	28 655	363	1,32%	31 500	259	0,86%



Aujourd'hui, la taille moyenne des ménages est élevée, signifiant que le potentiel de décohabitation est important. Donc avec les départs des jeunes adultes du domicile parental et par ailleurs le phénomène des séparations et le vieillissement (de plus en plus de personnes vivent seules), la taille moyenne des ménages va continuer de s'amoinrir. Toutefois, l'objectif d'accueillir davantage de **jeunes familles avec enfants**, qu'elles soient issues du territoire ou en provenance de l'extérieur, doit permettre de ralentir cette diminution.

Cela sera rendu possible par le développement de produits logements répondant à leurs besoins notamment en locatif social et en accession sociale à la propriété.

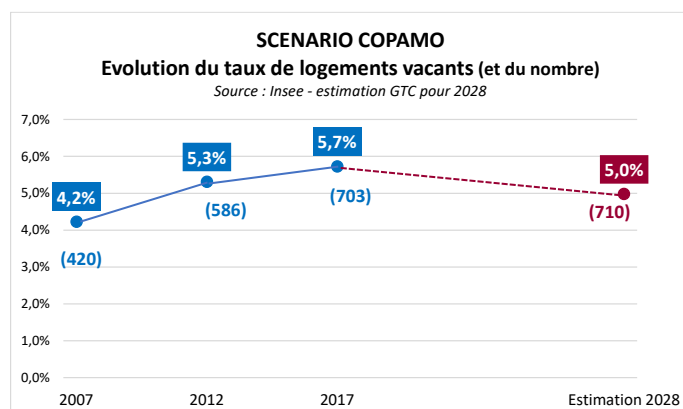
COPAMO	Période 2012-2017		Scénario d'équilibre	
	2017	Taux d'évol / an 2012-2016 inclus	2 028	Taux d'évol / an 2017-2027 inclus
Taille moyenne des ménages	2,51	-0,70%	2,34	-0,62%



Le nombre et le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels se sont amenuisés et demeurent très faibles (sauf à Riverie et Saint-André-la-Côte) depuis une quinzaine d'années. Le souhait dans le cadre de ce PLH est que le nombre se maintienne au même niveau.

Le taux de logements vacants de 5,7% en 2017 est relativement faible. L'objectif est de traiter la vacance structurelle qui concerne les logements dans des îlots de centres-bourgs qui n'ont pas pu être remis sur le marché ces dernières années et ce malgré les opérations d'amélioration de l'habitat. Mais considérant qu'un minimum de vacance est nécessaire pour la fluidité dans le parc, l'hypothèse est de réduire légèrement le taux de vacance sans qu'il ne passe sous la barre des 5%. Une plus forte diminution du taux de vacance signifierait une forte tension dans le parc existant et des risques de développement de phénomènes de mal logement (tout se loue en n'importe quel état, à n'importe quel prix).

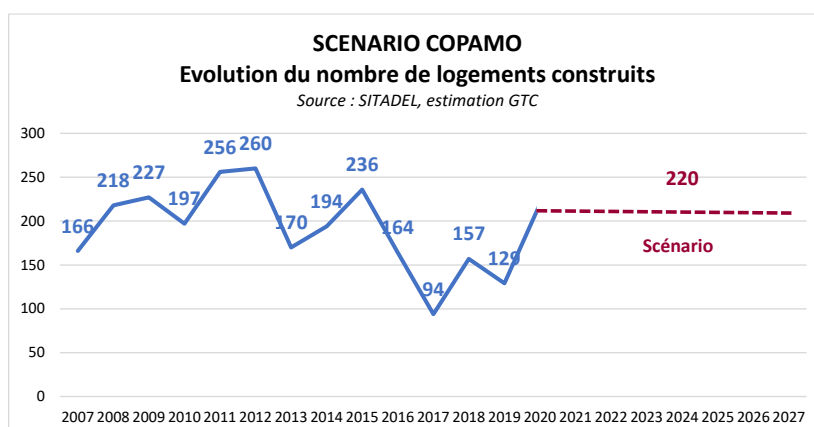
COPAMO	Période 2012-2017		Scénario d'équilibre	
	Nombre 2017	Taux 2017	Nombre 2028	Taux 2028
Logements vacants	703	5,7%	710	5,0%
Résid. Second. et logts occasionnels	298	2,4%	298	2,1%



### Un objectif de 220 logements par an

Au total, la réalisation de ce scénario nécessite une production de l'ordre de 220 logements en moyenne par an pour la période 2022-2028, après que les 3 années de 2017 à 2019 ont accumulé un retard important de construction.

SCENARIO COPAMO	2012-2017	2017-2020	Scénario d'équilibre 2022-2028
Production de logements neufs			
Par an	205	127	<b>220</b>
Production totale pour les 6 ans du PLH			<b>1 320</b>



La répartition de la production de logements neufs par commune prend en compte un certain nombre d'éléments :

- Niveau de commerces, de services et d'équipements,
- Poids de la population des communes,
- Capacités des communes à produire, et projets,
- Rythme de production passé et volonté d'évolution des communes

COPAMO SCENARIO PLH Source : Insee, Sitadel, traitement et hypothèses GTC	Production de logements			Estimation des capacités relevées dans le potentiel foncier destiné à l'habitat En nb de logements pour les 6 du PLH*
	2012-2020	Scénario d'équilibre		
		2022-2028	Production totale pour les 6 ans du PLH	
<b>COPAMO</b>	<b>176</b>	<b>220</b>	<b>1 320</b>	<b>1170 à 1593</b>
<b>Polarités 2</b>	<b>77</b>	<b>88</b>	<b>525</b>	<b>516 à 651</b>
Mornant	48	51	305	348 à 414
Soucieu-en-Jarrest	30	37	220	168 à 237
<b>Polarités 3</b>	<b>58</b>	<b>80</b>	<b>477</b>	<b>358 à 553</b>
Chabanière	20	25	149	87 à 178
Taluyers	15	24	143	100 à 148
Orliénas	12	16	95	104 à 135
Saint-Laurent-d'Agny	11	15	90	67 à 92
<b>Polarités 4</b>	<b>42</b>	<b>53</b>	<b>318</b>	<b>296 à 388</b>
Beauvallon	26	33	198	203 à 253
Chaussan	12	8	47	30 à 44
Riverie	0	1	7	10 à 10
Rontalon	3	9	54	39 à 59
Saint-André-la-Côte	1	2	12	14 à 22

\* minimum : projets encadrés, programmés selon la commune pour le PLH  
maximum : capacités potentielles estimés pour le PLH (y compris diffus)

## Un objectif de 50% de logements abordables à atteindre progressivement

Pour répondre à la volonté de mieux accueillir les habitants à ressources moyennes et faibles, c'est-à-dire les décohabitants, les jeunes couples, les familles et les familles monoparentales, les actifs à bas salaires, les ménages en situation de précarité... il convient de développer une offre de logement qui soit en correspondance avec le niveau de ressources de ces ménages. Aussi, l'objectif fixé par le territoire est de favoriser le développement de logements dits abordables.

### Un scénario qui suppose une diversification de l'offre proposée et une intervention publique

Ce scénario est basé sur la volonté de diversifier l'offre nouvelle de logements et ne pas laisser produire uniquement du logement libre, qui ne permet pas l'accueil des publics cibles. Aussi, 30% de la production pourrait être dédiée au locatif social et environ 20% à l'accession abordable sur l'ensemble du territoire. Ainsi, un logement sur deux pourrait être un logement aidé, signifiant une intervention publique forte et une plus grande implication des bailleurs HLM sur le territoire. Cette volonté se concrétise différemment au sein de la COPAMO, le marché du logement en accession étant globalement plus accessible dans les communes de Polarité 4.



Cette hypothèse permettrait d'améliorer le taux de **logements locatif sociaux** de la COPAMO de plus de 3 points, en le faisant passer de 5,9% en 2020 (selon les données du Répertoire du Parc Locatif social) à environ 9,0% en 2028. Cela représente une production d'environ 400 logements, soit 67 en moyenne par an.

Objectif de production de logements 2022-2027 inclus - Pour les 6 ans du PLH	Logements locatifs aidés sociaux	Logements en accession abordable	Logements "libres"	Total production
COPAMO	399	251	670	1320
	30%	19%	51%	100%
Polarité 2	151	111	263	525
	29%	21%	50%	100,0%
Polarité 3	134	98	245	477
	28%	21%	51%	100,0%
Polarité 4	114	42	162	318
	36%	13%	51%	100,0%

Au sein de la production locative sociale, la place laissée au PLAI devra être significative, de l'ordre de 30% dans les Polarités 2 et 3, pour apporter une réponse aux besoins des ménages aux ressources faibles. Il n'est pas prévu de minimum de PLAI dans les communes avec un faible niveau de commerces, de services et dépourvues de réseau de transport en commun (certaines Polarités 4). Sur l'ensemble du territoire, la part de PLS, qui est un produit destiné aux ménages à ressources intermédiaires (niveau de ressources 30% supérieur à celui du PLUS), devra rester minoritaire (maximum 20%). Cela suppose de pouvoir équilibrer financièrement les opérations.

### Un scénario qui suppose une montée en charge progressive

L'objectif de production de logements locatifs sociaux correspond peu ou prou au rythme de production de ces dernières années. Les élus au travers notamment de leurs documents d'urbanisme portent depuis plusieurs années cet objectif de diversification de l'offre.

En revanche, la question du développement de l'offre en accession à la propriété abordable est nouvelle et ne fait actuellement pas partie des objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme. **Il est donc proposé d'atteindre progressivement cet objectif de 50% de logements abordables, pour laisser la possibilité de monter les projets et d'intégrer les outils d'urbanisme appropriés dans les PLU.**

**La priorité de ce PLH est de mettre en place rapidement les outils nécessaires au développement de l'offre abordable** pour peser sur la définition des programmes : renforcement des documents d'urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes de mixité sociale...) et des stratégies foncières (repérage du foncier, plus grande maîtrise foncière...), mise en place d'un partenariat avec les opérateurs. L'objectif est de pouvoir appliquer le plus vite possible les objectifs du PLH.



## Un objectif qui nécessite un engagement plus fort du territoire sur le foncier, la mise en place d'une stratégie foncière, traduite à l'échelle des communes

Au regard des objectifs, les communes du territoire vont devoir inscrire les outils nécessaires au sein de leur document d'urbanisme à la fois pour pouvoir répondre aux nouvelles mixités souhaitées au sein des projets, mais également permettant une anticipation sur les mutations, voire l'inscription d'une volonté de maîtrise foncière. Cela implique :

- D'organiser et d'orienter les mutabilités dans le tissu en diffus en mobilisant les outils adaptés (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPAG) dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU), cahier des charges de cession, Droit de Prémption Urbain (DPU)...) et amener des possibilités de négociation avec les propriétaires, dans l'intérêt général de répondre aux besoins en logements de la population, à partir de règles de constructibilité plus contraignantes ;
- D'orienter les caractéristiques des programmes et des logements afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus jeunes ou les plus âgés, sous la forme de projets intégrant plus de mixité (50%) dans leurs destinations et fonctions, nécessitant de fait une plus grande articulation avec les acteurs (construction, aménagement, foncier) ;
- De saisir certaines opportunités de mutation dans l'habitat existant (grand terrain avec un espace bâti de petite taille, occupant moins de 20% de la surface par exemple) afin de rénover/réhabiliter ou créer une offre nouvelle en neuf (par optimisation / revalorisation du site) en réponse aux attentes d'accueil et de cible des objectifs du PLH par commune ;
- De constituer des capacités foncières publiques plus importantes, mobilisant plus fortement les acteurs du foncier public sur le territoire, afin de disposer à terme d'une capacité à agir et influencer sur le marché (avec maîtrise des prix de sortie). Il s'agit de planifier et anticiper la mise sur le marché des projets (éviter les effets de concurrence entre projet, entre communes), mais aussi pouvoir initier des consultations « multi-site », regroupant plusieurs projets au sein d'une même commune, ou entre communes, à destination des opérateurs privés qui auront la tâche de trouver des équilibres à l'échelle de plusieurs projets (principe de l'AMI – Appel à Manifestation d'Intérêt).

Cette stratégie dans sa mise en œuvre est déclinée en 3 axes d'actions nécessaires.

### **Un territoire qui doit s'organiser et mieux anticiper sur les mutations à venir**

Le territoire de la COPAMO, aux portes de la Métropole lyonnaise, doit faire face à une accélération des mutations foncières au sein des quartiers résidentiels anciens, présents aux franges de leurs centres historiques. Ces mutations procèdent à la démolition du bien existant (principalement une maison), ou au détachement d'une partie du terrain existant, pour la réalisation d'un ensemble plus ou moins important en logements, mais qui reste bien souvent dans une approche en « maison individuelle ».

Ce processus de mutation par la revalorisation du tissu existant touche également certains espaces en cœur de bourg, et plus particulièrement les sites d'anciennes fermes agricoles. Sur les communes plus

urbaines, ce processus vient également se mettre en œuvre vis-à-vis de petits bâtiments, délaissés aujourd'hui, qui accueillait d'anciennes activités, artisanales et/ou commerciales.

Enfin dans le cadre de l'établissement du volet foncier, certains équipements pourraient également s'inscrire à terme dans un processus de revalorisation.

Ce processus est animé par la diminution de l'offre en neuf, mais également par la tension générée par la proximité de la Métropole lyonnaise, aux valeurs immobilières et foncières plus élevées, et aux tissus existants plus contraints.

En effet, plus accessible en prix, et disposant d'une structure foncière (grande parcelle, ancienne ferme, avec des possibilités en fonds de parcelles) facilitant ces transformations, le territoire enregistre une augmentation sensible des projets d'initiative privée, par les particuliers propriétaires de leur maison, qui viennent s'ajouter à ceux envisagés par les communes.

Prises par la rapidité de ces mutations, certaines communes se retrouvent ou risquent de se retrouver en difficulté sur certains de leurs équipements (dont scolaires).

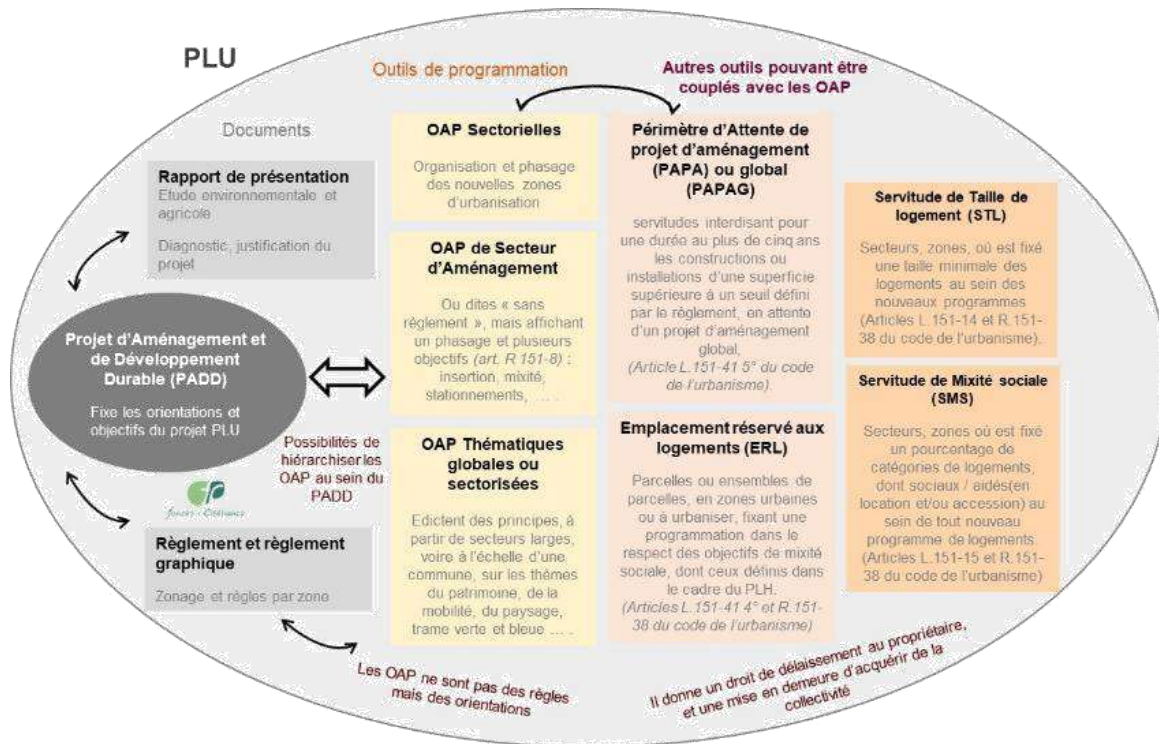
Face à cette situation, une prise de conscience globale a émergé dans la nécessité de partager de manière plus prononcée la programmation de logements à venir, de disposer d'un renforcement des outils de maîtrise et d'anticipation au sein des documents d'urbanisme, en lien avec une stratégie foncière à l'échelle du territoire.

Cette stratégie se décline en 3 axes :

- 1. Un axe de renforcement des documents d'urbanisme** sur les aspects d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.

Outre les OAP, il s'agit de :

- Mobiliser les outils complémentaires de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) et global (PAPAG) ;
- Inscrire des intentions de programmes de logements mixtes sur des espaces structurants et stratégiques (ER 100% Logements / logements aidés) y compris pour des objectifs de maintien d'une offre en logements familiaux (ER taille de logement) ;
- Faire évoluer les servitudes de mixité sociale (SMS) en intégrant une part pour le développement de l'accession sociale / aidée ;
- Renforcer le nombre d'OAP au sein des secteurs sous tension, et en établir une hiérarchisation en lien avec les PADD des PLU ;
- Intégrer dans les règles du PLU les règles complémentaires nouvelles inhérentes aux questions de préservation des espaces de fraîcheur en cœur d'îlot, en fond de parcelle (jardins), d'une part paysagère à conserver par parcelle, de « pleine terre » et de « coefficient de biotope », de gestion des stationnements à la parcelle, ...



S'ajoutent à cela, les outils fiscaux et de participation financière en lien avec les projets, via la mise en place de PUP – Projet Urbain Partenarial, qui peuvent concerner plusieurs sites/projets (PUP Multi-site) et de TA / TA majorée, qui peuvent également varier en fonction des secteurs, des projets.

### Un PLH qui doit initier de nouvelles pratiques et modes de faire, avec une perspective de maintien de l'accessibilité de certains publics (jeunes et anciens) au territoire

Un 2<sup>nd</sup> axe porte sur :

- 2. Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multi-site.

La traduction de cette volonté de renforcement de la maîtrise publique des projets pourra s'établir selon différentes entrées :

- **par la question des prix, et plus particulièrement des prix de sortie « maîtrisés ».**

En effet, l'un des enjeux du territoire, bénéficiant d'un attrait en prix par les effets de marchés, est de disposer d'une offre de logements neufs à prix contenu, inscrits au sein de programme résidentiel et bénéficiant bien souvent d'un environnement paysager et naturel préservé.

L'un des objectifs du PLH est de pouvoir poursuivre et maintenir une offre à prix contenu et maîtrisé via le développement de l'accession sécurisée (sociale – Bail Réel Solidaire) mais également via la recherche de prix de sortie VEFA plafonnés.

- Pour ce faire, l'un des leviers est **le renforcement de la maîtrise foncière publique en amont.**

Cela porte sur la nécessité de **traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière**.

Le volet foncier a établi une liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH, dans sa mise en œuvre et l'atteinte des objectifs.

De ce fait, en premier lieu, il s'agira de porter à la connaissance des partenaires de la COPAMO, dont les bailleurs, EPOA, ... cette liste afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité (avec l'objectif d'accession aidée).

Ce partage pourra, pour les projets encore à l'état de réflexion, s'accompagner de la mise en place d'un plan d'action foncière, dans un objectif de maîtrise.

Ce plan d'action pourra se décliner dans le cadre de convention (cadre, opérationnelle, de veille foncière) en lien avec le programme d'action d'un opérateur (cf. EPOA), ou de la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, Organisme Foncier Solidaire (OFS), ...).

Il s'agira enfin d'amener le volet foncier comme base de travail et de réflexion au sein des nouveaux cadres de référence pour le territoire, PLU, SCoT mais également en lien avec la prochaine révision du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPOA ;

Pour ce faire, en accompagnement des orientations prises au sein des documents d'urbanisme, et des projets ciblés pour le PLH, et en réponse à une volonté d'anticipation de la maîtrise foncière, il sera opportun de mettre en place des **périmètres de veilles foncières** sur les projets stratégiques / ciblés en priorité pour le PLH. Cela permettra de matérialiser ces projets (qui peuvent apporter une motivation supplémentaire dans le cadre d'éventuelles préemptions à venir) en lien avec la mobilisation des outils d'urbanisme d'anticipation foncière et de projets (Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA) / Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), Emplacement Réservé (ER), ...)

Une **articulation plus forte** entre le développement d'une anticipation de maîtrise foncière publique et la mobilisation, le **développement de l'offre en accession aidée**, sera également à construire au sein des nouveaux référentiels de montages (charges foncières) des projets.

De ce renforcement, découlent également les possibilités complémentaires de mise en place sur le territoire de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux.

- **de participations renforcées** aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.

Le principe de l'AMI est de pouvoir inscrire dans une même consultation différents sites à traiter. L'intérêt est de pouvoir disposer d'une réponse de faisabilité à l'échelle de l'ensemble des sites ; et non site par site. Cela permet de mixer « site en renouvellement urbain », site de revalorisation, et site en dents creuses par exemple. La maîtrise foncière établie en amont, cet AMI peut se construire de manière partenariale entre l'opérateur, la commune et l'intercommunalité.

Ces approches nouvelles d'organisation des projets portent également dans la conception et la composition des programmes à venir. En effet, l'établissement d'une faisabilité à l'échelle de plusieurs sites, peut permettre, par les leviers d'échelle qu'elle représente, des marges de manœuvre en matière de mixité et de diversité d'habitat plus importantes que si l'on prenait les sites individuellement, les uns indépendamment des autres.

Dans un objectif de renforcement sur le territoire d'un habitat plus respectueux de l'environnement et d'apport d'une identité renforcée de qualité de vivre et d'habiter en lien avec les atouts paysagers et naturels, le PLH doit également contribuer au **développement d'une offre en habitat intermédiaire**, s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain.

Cet habitat privilégiant les accès individualisés au logement, et les espaces extérieurs, tout en privilégiant des formes plus denses et compactes, permet d'entrevoir effectivement une insertion plus qualitative, conciliant maintien de l'apport naturel et résidentiel au sein de tissus plus urbains. Le territoire bénéficie de l'image d'un territoire préservé au sein d'un environnement paysager qualitatif et valorisant (vue, dégagement, ...) ; cette image et cette qualité issue d'un environnement préservé doivent être véhiculées à travers l'offre d'habitat.

De ce fait, le territoire doit s'interroger dès à présent sur l'identité d'un habitat représentant les atouts du territoire, s'inscrire dans l'objectif d'un habitat plus respectueux de son environnement, par le renforcement de ses fonctions bio-climatiques.

Cette démarche doit être engagée et se construire avec les projets des communes, venant compléter et apporter de nouvelles possibilités à l'offre en cours de développement.

Par exemple, la COPAMO peut initier avec l'aide d'un conseil, privé et/ou public, un guide ou un référentiel de ce que pourrait être l'habitat intermédiaire et bio-climatique sur le territoire.

Ces éléments pourraient être repris au sein des PLU via les OAP (dont thématique) ou du règlement en termes de référence.



Programme Résidence Sainte Agathe à Taluyers



Programme Cœur de Village à Chabanière



Programme Nature e Sens à Orliénas

### **Un PLH qui doit amener le territoire à mobiliser plus fortement ses partenaires, à mutualiser ses capacités d'ingénierie**

Un 3<sup>ème</sup> et dernier axe qui vise à :

**3. Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie** entre commune, COPAMO et ses partenaires acteurs et opérateurs, dont fonciers.

Le PLH dans sa mise en œuvre et son animation devra :

- intégrer un temps de partage d'une **vision commune des productions engagées**, le suivi des projets ciblés par le PLH (à l'appui de la base de données projets et fonciers constituée au sein du volet foncier) ;
- s'accompagner d'un renforcement des actions partenariales, pour le développement d'une maîtrise foncière publique plus forte sur le territoire, via le développement d'une part, des **conventions cadres et opérationnelles** entre EPORA – Communes et COPAMO, et d'autre part, le développement de **conventions d'objectifs** entre Communes et COPAMO.



Ces conventions d'objectifs reprendraient les objectifs du PLH et s'inscriraient dans un processus de point et de bilan annuel sur la durée du PLH, afin d'échanger sur les engagements pris par la COPAMO et les communes dans la mise en œuvre des projets et des actions, les difficultés et besoins complémentaires rencontrés, et leur traduction, ajustement au fil du PLH.

- Ces conventions et engagements réciproques, impliquent ainsi la mise en place de **rencontres annuelles** à l'échelle de la COPAMO, rencontres qui pourront se décomposer en 2 temps : rencontres communales / rencontres avec les partenaires sur le suivi des actions et de la mise en œuvre des projets et des objectifs du PLH.

### **Un volet foncier constitué qui pourra servir de base à l'établissement d'un dispositif d'observation « habitat – foncier »**

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une 1<sup>ère</sup> base foncière sous SIG à l'échelle du territoire, qui a apporté une vision globale et partagée des enjeux de programmation.

Ce travail a permis d'identifier les projets à court, moyen et long terme pré-fléchés par les communes au sein de leur document d'urbanisme, mais également les possibilités complémentaires de mutations dans le diffus pouvant découler d'initiatives privées dans les années à venir.

Tout au long de la mise en œuvre du futur PLH, ce travail et cette base pourront être complétés et confortés avec les éléments nouveaux et complémentaires de programmes en logement.

Il s'agira de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire du foncier et de l'habitat permettant de :

- disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée) ; suivre l'évolution des prix dans le neuf et l'ancien,
- mettre en perspective et croiser les éléments constitués avec d'autres dispositifs de suivi existants (exploitation des DIA par les communes, instruction des permis de construire et d'aménager ...),
- animer et amener un espace d'échanges sur ces questions avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier (dont les principaux bailleurs du territoire) via l'observatoire du PLH, d'une rencontre annuelle (journée du PLH) ou des temps de travail (groupe foncier) ;
- initier des temps réguliers d'état et de suivi des projets et mutations en lien avec les objectifs du PLH,
- préparer et apporter les éléments nécessaires (connaissance prospective) à l'organisation d'une action foncière publique, qu'elle soit dans une perspective de reconstitution de réserves foncières pour les communes ou de maîtrise de fonciers stratégiques en cœur de bourg.

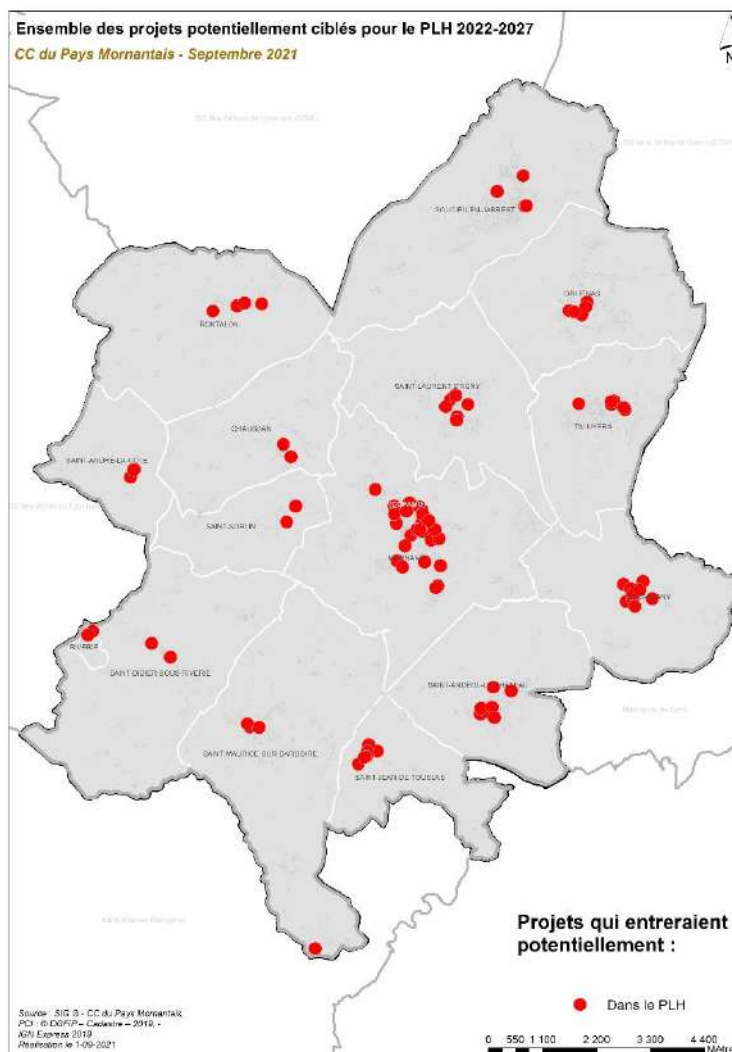
### **Le volet foncier du PLH aboutit à l'établissement d'une carte des projets ciblés pour la réalisation du futur PLH 2022-2028 et de ses objectifs.**

Un volet foncier du PLH qui se compose au final de :

- 94 projets ;
- Représentant une programmation potentielle à ce jour d'un peu plus de 1.100 logements sur la durée du futur PLH ;
- Auxquels s'ajoutent le potentiel de mutation en diffus évalué à près de 220 logements sur la durée du futur PLH.

L'ensemble de ces projets et mutations potentielles laissent entrevoir une mobilisation foncière à venir en extension sur la durée du PLH d'environ 3 à 4 ha/an.

Cela s'inscrit bien dans la perspective d'une diminution de la consommation foncière par 2 au regard de la trajectoire passée, sur la durée du futur PLH.





## ORIENTATIONS - PROGRAMME D' ACTIONS

### Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune

Le Pays Mornantais est constitué de villages qui fonctionnent en réseau, avec un esprit de solidarité et de complémentarité très fort. Lié à sa proximité avec la Métropole Lyonnaise et à la qualité de son cadre de vie, le territoire bénéficie d'une grande attractivité auprès des ménages, conduisant à une vive tension du marché, particulièrement marquée dans les secteurs de l'est. Face à cette situation, les communes considèrent qu'une réflexion pour construire une stratégie commune est nécessaire afin de maintenir cet esprit village et favoriser un développement harmonieux du territoire. De plus, la stratégie et les objectifs en matière de politique de l'habitat et de développement démographique, qui ne sont pas clairement déterminés, ni harmonisés aujourd'hui entre les communes, ne peuvent être bien appréhendés par les acteurs locaux, en particulier les opérateurs.

Cette stratégie commune doit permettre de répondre à trois enjeux principaux :



#### Objectifs :

L'objectif est d'harmoniser la politique de l'habitat et d'élaborer une véritable politique communautaire sur l'ensemble du territoire. Celle-ci doit être construite en lien avec les besoins en matière de commerces et de services, dont les transports en commun, et avec la gestion des équipements notamment en direction de la petite enfance, de l'enfance, des personnes âgées. Il s'agit d'élaborer une stratégie collective tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune. Cela concerne en particulier l'objectif d'évolution de la population et le développement de l'offre de logements notamment abordables tels qu'ils sont déterminés dans le PLH, la promotion immobilière et foncière, la politique globale du vieillissement, la requalification des centres-villages (ORT)...

**Il s'agit de favoriser la cohérence des actions et du développement en s'appuyant sur un socle commun de réflexions, qui est à décliner selon les particularités des communes.** Ce discours commun pourrait prendre la forme d'une charte impliquant les différents acteurs : communes, COPAMO et

partenaires. Cela permettrait de diffuser clairement la stratégie, de partager les valeurs du territoire et de renforcer le partenariat avec les professionnels qui interviennent en leur exposant clairement les « règles du jeu » et les attentes des communes. Il pourra être précisé les moyens envisagés pour que les opérations soient cohérentes avec la charte, et pour répondre aux objectifs fixés (sur le plan des prix à respecter, le pourcentage de logements sociaux prévus, la qualité et l'insertion urbaine et paysagère...) : réalisation par le promoteur d'une esquisse du projet, d'une fiche synthétisant l'étude de marché et les préconisations de vente (programmation...), discussions avec la commune et la COPAMO, moyens d'information des habitants...

Une meilleure efficacité peut également être cherchée dans l'organisation et l'articulation des différentes instances qui existent et qui devront être créées concernant le pilotage et la gestion de cette politique.

Enfin, pour vérifier si les actions mises en place ont des effets qui correspondent bien aux attentes : accueil de jeunes ménages, d'actifs, de familles monoparentales..., c'est-à-dire répondent bien à la stratégie définie, il convient d'en évaluer les résultats. Cela passe par la mise en place **d'un système d'observation** adapté au territoire.

Cette stratégie commune peut également être le support du **renforcement du partenariat entre la Communauté de Communes et les communes pour monter en puissance en matière d'ingénierie** et pour un plus grand accompagnement des communes.

### Les actions permettant d'y répondre

- **Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements**
- **Animer la politique locale de l'habitat avec les communes et les partenaires**
- **Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants**
- **Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat**

## Action 1 : Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements

### Objectifs stratégiques



S'engager sur la mise en place de moyens collectifs COPAMO/communes pour suivre la stratégie de développement de logements et notamment de logements abordables sur l'ensemble du territoire et la faire évoluer le cas échéant. Il s'agit d'afficher les objectifs recherchés et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs.

### Modalités opératoires



**Elaborer et signer une charte entre les communes et la communauté de communes affirmant les objectifs partagés en matière d'habitat, les engagements de chacun, les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.**

#### Les engagements de la COPAMO :

1. Créer un observatoire de suivi des projets en définissant la trame et le format d'informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire.
2. Animer la politique de l'Habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires. Relayer les travaux aux Maires via la Conférence des Maires.
3. Soutenir les Communes dans la révision de leurs documents d'urbanisme.
4. Créer et animer l'instance de travail avec les opérateurs, aménageurs et agences immobilières.
5. Mener des actions d'acculturation et de formation des élus sur les produits logements et le process.
6. Apporter un appui technique sur les projets habitats.

#### Les engagements des Communes :

1. S'engager sur la mise en place des moyens destinés à concrétiser les objectifs de production de logements abordables et notamment sur l'évolution des documents d'urbanisme.
2. Inscrire le process de développement immobilier à poser et acter et le porter d'une voie commune auprès des opérateurs.
3. Exposer les besoins et les intentions de développement : mettre les projets dans la corbeille commune et réfléchir à des mutualisations éventuelles dans une optique de solidarité.
4. Faire remonter le suivi des projets PLH
5. Participer aux instances de la COPAMO (COFIL PLH, Groupe de travail des élus, commission production...) en identifiant un ou deux référents permanents.
6. Travailler sur le phasage des opérations à appliquer pour réguler la production au sein de la commune et vis-à-vis des autres communes, grâce à un accompagnement à la programmation de la COPAMO et au suivi des projets qui permet de faire le point collégialement et régulièrement sur l'avancée des différents programmes envisagés et adapter le rythme de programmation des opérations le cas échéant.

#### Une charte vivante

Ces travaux ne doivent pas être considérés comme un document figé à ranger dans un coin une fois signé mais comme une démarche pro-active pour mettre en œuvre les objectifs de production de logements du territoire. Elle doit donc être portée, diffusée auprès des partenaires comme les opérateurs et pourra si nécessaire évoluer dans le temps.

## Moyens humains et financiers



COPAMO : Chargé de mission habitat pour animation de la Charte  
COMMUNE : 1 référent par commune + suivi des projets

## Calendrier



Signature au démarrage du PLH

## Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes

## Indicateurs d'évaluation



Réalisation de la charte

## Action 2 : Animer la politique locale de l'habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires

### Objectifs stratégiques



À la suite du précédent Programme Local de l'Habitat, un certain nombre d'instances ont été mises en place sur le territoire notamment dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, et du Programme d'Intérêt Général. **Le rôle des différentes instances doit être précisé et adapté au nouveau PLH pour assurer une meilleure synergie entre la COPAMO, les communes et les principaux partenaires.**

### Modalités opératoires



La politique de l'habitat sera portée collectivement au travers de différentes instances permettant de travailler ensemble puis de prendre les décisions nécessaires.

- **Groupe de Travail des élus réunissant l' élu référent de chaque commune et la COPAMO afin de suivre les politiques menées et de proposer des actions.**

Deux groupes de travail existent déjà dans le champ de l'action sociale :

- Le Groupe de Travail Inter CCAS
- le Groupe de Travail Action Sociale.

Sur le champ de l'habitat :

Le Groupe de Travail Habitat, créé lors de l'élaboration du PLH, sera poursuivi. Il aura pour objet d'analyser les effets des actions mises en place dans le cadre de la politique de l'habitat menée, sur la base des travaux de l'observatoire et des éléments fournis par la Commission Production. Il suivra particulièrement la production de logements, l'avancement des projets PLH sur le territoire, poursuivra les différentes réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration de ce PLH pour avancer notamment sur les sujets non encore matures et contribuera à faire partager les expériences notamment les plus vertueuses développées dans les communes.

Ces trois groupes de travail pourront être réunis d'une manière collective lorsque des sujets transversaux seront abordés.

- **Les instances de travail partenarial COPAMO/Communes/partenaires :**
  - **Commission de coordination et d'examen des situations bloquées** qui permet de faire remonter et de traiter les situations de demandes de logement locatif social urgentes et / ou bloquées. C'est un lieu d'échanges également sur des sujets plus larges. Elle se réunit 3 fois par an et permet de créer du lien et des échanges continus entre les différents acteurs (bailleurs HLM, Action Logement, CCAS des 4 communes les plus importantes, travailleurs sociaux du Département, Caisse d'Allocations Familiales, COPAMO). Actuellement constituée de techniciens et restreinte à quelques communes, cette commission pourrait être élargie aux autres communes et aux élus.
  - **Création d'une commission production** : Son action portera sur le sujet clé du PLH, c'est-à-dire sur la production de logements sociaux et de logements abordables, leurs caractéristiques (typologie, formes urbaines...) et les

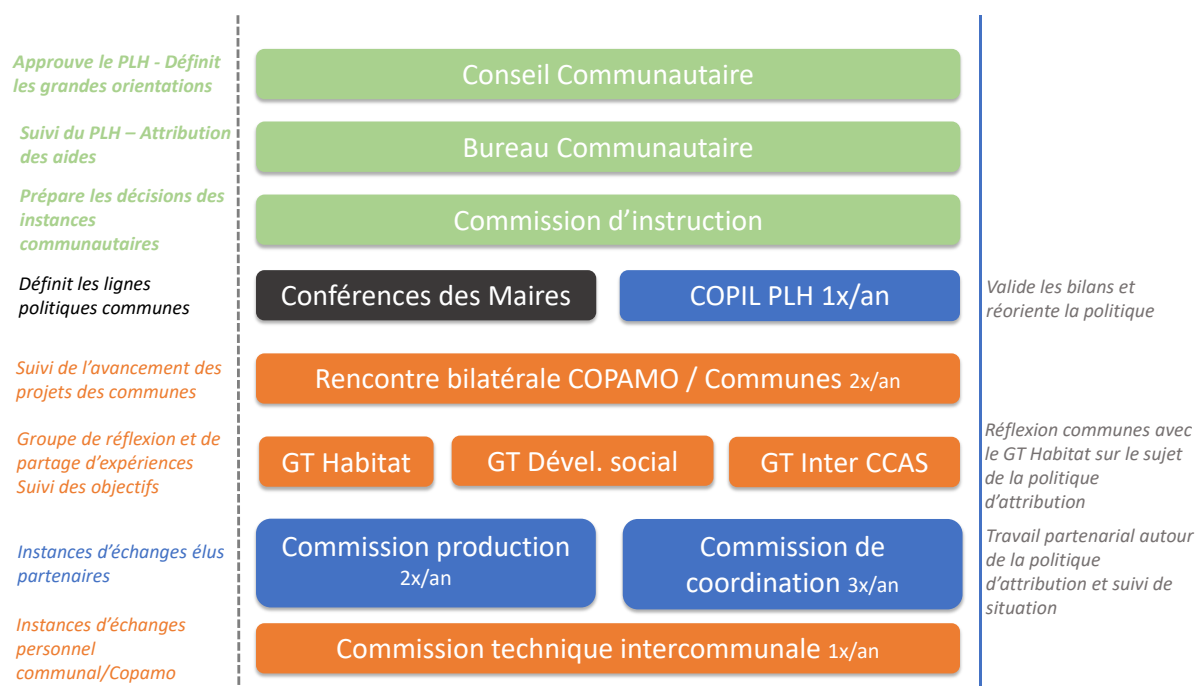
conditions de développement de cette offre sur le territoire. Elle réunira la COPAMO, les communes, les aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux...

- **Réfléchir à une instance commune pour croiser les thématiques attribution et production.**

**La Conférence des Maires**, qui est une instance d'échange entre les Maires de la COPAMO, pourra être mobilisée pour échanger sur des sujets transversaux en lien avec l'habitat.

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat tout au long du PLH s'appuiera sur les instances décisionnaires existantes au sein de la COPAMO dont le rôle au regard de la politique de l'habitat sera le suivant :

- **Conseil Communautaire de la COPAMO** : pour délibérer sur les décisions nécessaires à l'évolution de la politique locale de l'habitat.
- **Bureau de la COPAMO** : orienter et adapter la politique de l'habitat sur la base des travaux du Groupe de travail des élus.
- **Commission instruction** réunissant les élus communautaires : chargée de préparer les décisions pour les bureaux, les délibérations et de donner son avis sur les financements concernant l'ensemble de l'action sociale et donc les politiques locales de l'habitat.
- **Comité de pilotage Habitat (COFIL PLH)** réunissant les maires des communes (et / ou leurs représentants), les services de l'Etat, les partenaires, pour faire le point sur la mise en œuvre des différentes actions du PLH et les résultats.
- **Commission intercommunale logement et solidarité (CILS)** : proposition de supprimer cette instance et d'ajouter au COFIL PLH les élus inter CCAS de la COPAMO.



## Moyens humains et financiers

 COPAMO

## Calendrier



Réunion des instances tout au long du PLH : Groupe de Travail : selon le besoin, Comité de pilotage habitat : 1 fois par an, Conférence des Maires 1 fois par an, Commission production de logements : 2 fois par an, Commission de coordination et d'examen des situations bloquées : 3 fois par an

## Coordination partenariale



COPAMO, communes, bailleurs HLM, Action Logement, CAF, Département, aménageurs, promoteurs, constructeurs

## Indicateurs d'évaluation



Tenue des instances



## Action 3 : Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants

### Objectifs stratégiques



L'habitat est un sujet complexe comprenant d'importantes interactions avec d'autres domaines et de nombreux dispositifs et réglementations qui évoluent beaucoup dans le temps. Les élus peuvent se retrouver démunis face à certaines problématiques comme lors de la négociation sur la typologie des produits logements ou d'opérations de logements, la mobilisation d'outils fonciers, la présence de logements dégradés, indécents ou indignes sur leur territoire et aux moyens d'y remédier... **Il s'agit de donner aux élus les outils leurs permettant de mettre en œuvre les objectifs politiques du territoire, et par ailleurs d'informer les habitants sur la politique menée et les objectifs poursuivis.**

### Modalités opératoires



- **Développer le dispositif de formation des élus en mettant en place de nouvelles actions d'acculturation et de formation des élus.**

Différentes formes sont envisageables, notamment des réunions thématiques, des groupes de travail ou des visites de terrains sur les sujets permettant de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat. Selon les thèmes, les agents des mairies recevant le public pourront également être conviés.

Des dossiers synthétiques sous forme de plaquettes ou un autre format seront remis aux élus pour leur permettre de conserver l'information et de s'y référer.

Des thèmes sont identifiés :

- Le logement locatif social, avec en particulier le rôle des communes notamment dans l'accueil des demandeurs, les modalités d'accès au parc locatif social...
- Les produits logements abordables en locatif, en accession, et les modes d'habitat léger
- L'habitat des seniors
- Les outils d'urbanisme pour la mise en compatibilité du PLU vis-à-vis du PLH
- Les outils de mobilisation foncière
- Les formes urbaines et l'habitat intermédiaire
- La mobilité et la nouvelle approche de la conception de l'espace public
- ....
- **Développer les actions de communication pour informer la population sur les objectifs poursuivis par la COPAMO en matière d'habitat et d'évolution démographique, ainsi que sur les dispositifs mis en place. Cela comprend notamment :**
  - L'intérêt de développer le logement abordable en locatif et en accession à la propriété, pour maintenir notamment décohabitants, jeunes actifs, familles monoparentales sur le territoire, ce qui devrait contribuer à faire évoluer le regard porté sur le logement locatif social.
  - Les enjeux concernant la qualité des opérations d'habitat sur le plan architectural, des formes urbaines, de la densité, et plus globalement de la transition énergétique.
  - L'importance des dispositifs mis en place tels que les opérations d'amélioration de l'habitat (et la future opération), le permis de louer...

Cela peut s'inscrire sur les sites internet de la COPAMO (qui fournit déjà des renseignements notamment sur les conditions de la demande et des attributions de logements locatifs

sociaux, les aides à l'amélioration du parc privé...), et des communes ; dans le cadre des bulletins municipaux ; ou encore prendre la forme de réunions publiques d'information, voire d'évènements spécifiques tels que l'organisation d'un « salon de l'habitat » ...

### Moyens humains et financiers



Cette action mobilisera la chargée de mission habitat en lien avec le service du développement social pour certaines thématiques communes, pour l'organisation des réunions et des visites, et la réalisation de dossiers.

Prévoir un budget de 6000 € par an pour la formation des élus et des techniciens et la communication auprès des habitants, ou l'intégrer au budget global communication de la COPAMO.

### Calendrier



Le rythme de formation des élus et techniciens peut être de 2 à 3 sessions durant la première année du PLH et 1 à 2 sessions par an ensuite.

### Coordination partenariale



L'animation de formation nécessite de faire appel à un réseau de partenaires qui pourraient intervenir auprès des élus lors des réunions ou des visites de terrain : CAUE, ADIL Département du Rhône – Métropole de Lyon, Représentants des bailleurs, EPORA, pôle de lutte contre l'habitat indigne, Action logement...

### Indicateurs d'évaluation



Nombre de sessions organisées, nombre de personnes présentes, et retour des participants

## Action 4 : Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat

### Objectifs stratégiques



L'objectif est de **piloter, animer, suivre et évaluer la politique de l'habitat et du foncier mise en place par la collectivité et la réorienter si besoin, en fonction des évolutions observées sur le plan socio-démographique et de l'habitat**. Il s'agit de s'appuyer sur des données analysées et actualisées, notamment la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession abordable et la mobilisation du foncier, enjeu majeur du PLH, pour vérifier les effets des actions mises en place sur la trajectoire du territoire.

Actuellement, assez peu d'éléments hormis la production locative sociale sont suivis par la COPAMO. Un des principaux objectifs est de vérifier dans quelle mesure les ménages à ressources moyennes et modestes s'installent sur le territoire.

### Modalités opératoires



Il s'agit d'intervenir à 3 niveaux (voir en annexe les éléments de cadrage pour l'observatoire de l'habitat et du foncier) :

- **Assurer le suivi d'indicateurs** afin d'analyser l'évolution du contexte, les effets de la politique de l'habitat menée et de l'adapter si besoin. Dans le cadre de la création d'un tableau de bord, il s'agira notamment d'établir un suivi des opérations d'habitat, par le biais de fiches « navettes » de suivi de la programmation de logements et de la commercialisation entre les communes et la COPAMO. Il s'agit également de s'appuyer sur le travail qui a permis de constituer une première base foncière sous SIG à l'échelle du territoire en identifiant les projets à court, moyen et long terme, ainsi que les mutations possibles dans le diffus.  
S'appuyer sur les éléments disponibles à d'autres échelles locales : données du Département, logiciel de gestion des autorisations d'urbanisme du Syndicat de l'Ouest Lyonnais...
- **Animer et assurer la mise en œuvre des actions du PLH et produire des bilans** (annuels et à mi-parcours) sur la base des résultats du tableau de bord.
- **Continuer de mobiliser les acteurs** autour des questions d'habitat et du foncier en communiquant sur ces bilans au sein des différentes instances de la COPAMO chargées du suivi de la politique de l'habitat, auprès des communes, et des partenaires.

La création et la gestion de l'observatoire peuvent être réalisées par les services de la COPAMO en interne ou par un prestataire extérieur, ce qui permet à la collectivité de maîtriser son outil. Il est également possible d'envisager une mutualisation pour tout ou partie avec le futur dispositif du SOL. Il s'agira d'élaborer à minima le suivi des indicateurs à l'échelle de la COPAMO, des polarités, des communes.

## Moyens humains et financiers



Option 1 : internalisation	Option 2 : externalisation
<b>Création : 11 850€</b>	<b>Création : 11 850€</b>
Mise à jour : 1/4 poste en complément du poste de la chargée de mission habitat : 10 000€ par an, soit 60 000€ pour les 6 ans du PLH	Mise à jour externalisée (6000€ par an)

## Calendrier



A concrétiser au démarrage du PLH.

## Coordination partenariale



COPAMO, ensemble des communes, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs, ADIL Département du Rhône – Métropole de Lyon, SOL, services de l'Etat, ensemble des partenaires et des fournisseurs de données

## Indicateurs d'évaluation



Création de l'observatoire, nombre de bilans réalisés. Voir en annexes les indicateurs à utiliser.

## Maitriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier

Bénéficiant d'un niveau de prix du marché du foncier et de l'immobilier plus abordable que dans les espaces en périphérie immédiate de la Métropole Lyonnaise comme le sont les communautés de communes de la Vallée du Garon et des Vallons du Lyonnais, la COPAMO constitue de plus en plus un secteur de report métropolitain. Cette attractivité entraîne une pression marquée sur le territoire se traduisant par une forte croissance de population qui est trois fois plus importante qu'en moyenne en France métropolitaine (COPAMO : 1,3% par an entre 2012 et 2017, France métropolitaine : 0,40% par an). Ce fort développement de la population ne se réalise pas de manière suffisamment harmonieuse et homogène et mérite d'être maîtrisé plus finement, au sein du territoire et au regard de la politique menée en matière d'équipements publics.

Les politiques communales traduites dans les documents d'urbanisme sont variées. L'intervention des opérateurs est disparate. La production de logements est fluctuante et le foncier difficile à maîtriser. Parallèlement, les divisions parcellaires nombreuses entraînent parfois des difficultés d'aménagement, une dégradation des paysages, des conflits de voisinage et une non-maîtrise des produits logement.

### Objectifs :

Malgré les dynamiques d'urbanisation en cours, le territoire bénéficie d'un environnement encore préservé. Il s'agit de conserver la qualité de ce cadre de vie tout en continuant d'accueillir de la population, mais de manière mieux maîtrisée. L'objectif est d'envisager un rythme de développement qui soit :

- Équitable, pour que toutes les communes participent en fonction de leur structuration, de leurs atouts et spécificités.
- Raisonnable, pour que la politique en matière de création et de gestion des équipements, des commerces et des services, que ce soit dans le domaine de la petite enfance, de l'enfance, ou dans celui de l'assainissement et de la gestion de l'eau, puisse être ajustée en fonction des besoins des habitants.
- Régulier, pour proposer une offre de logements constante et éviter des périodes d'offre importante qui alternent avec des moments de pénurie (en faisant le point collégialement et régulièrement sur l'avancée des différents projets existants dans les communes, grâce aux échanges entre les différents acteurs (conventions d'objectifs...), et en adaptant, le cas échéant, le rythme de programmation des opérations).

Pour favoriser une plus grande maîtrise de la production, l'orienter et ne pas subir les projets de développement et l'urbanisation, il conviendra de s'appuyer plus largement sur les outils d'aménagement et d'urbanisme opérationnel disponibles.

### Les actions permettant d'y répondre

- **Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme**
- **Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production**
- **Renforcer les stratégies foncières**

## Action 5 : Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme

### Objectifs stratégiques



Les objectifs de développement et les règles inscrits dans les documents d'urbanisme des communes sont disparates. Si le développement des opérations de logements locatifs sociaux est le plus souvent, bien pris en compte, ce n'est pas le cas du logement en accession abordable. L'objectif est donc d'harmoniser les PLU en établissant des règles communes, pour favoriser la production des logements à coût abordable, et d'une manière plus générale de maîtriser l'essor des communes.

### Modalités opératoires



**Analyser les documents d'urbanisme existants, définir les évolutions nécessaires pour chacun** et favoriser l'intégration des objectifs du nouveau PLH en particulier sur le volet de la production de logements abordables. Pour renforcer les documents d'urbanisme, en matière d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière, il s'agit de :

- Mobiliser les **outils complémentaires** de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) et global (PAPAG) ;
- Inscrire des **intentions de programmes de logements mixtes sur des espaces structurants et stratégiques** (ER 100% Logements / logements aidés) y compris pour des objectifs de maintien d'une offre en logements familiaux (ER taille de logement) ;
- **Faire évoluer les servitudes de mixité sociale** (SMS) en intégrant une part pour le développement de l'accession sociale / aidée ;
- **Renforcer le nombre d'OAP, leur qualité et opérationnalité, au sein des secteurs sous tension**, et en établir une **hiérarchisation** en lien avec les PADD des PLU ;
- Intégrer dans les règles du PLU les règles complémentaires nouvelles inhérentes aux questions de **préservation des espaces de fraîcheur en cœur d'îlot**, en fond de parcelle (jardins), d'une part paysagère à conserver par parcelle, de « pleine terre » et de « coefficient de biotope », de gestion des stationnements à la parcelle, ...

Ajouter les **outils fiscaux et de participation financière en lien avec les projets** : mise en place de PUP – Projet Urbain Partenarial, qui peuvent concerner plusieurs sites/projets (PUP Multi-site) et de TA / TA majorée, qui peuvent également varier en fonction des secteurs, des projets.

### Moyens humains et financiers



L'assistance aux communes pour faire évoluer les PLU se fera en 2 phases :

- **Phase 1** : Faire appel à un bureau d'études pour expertiser de manière précise les documents d'urbanisme existants et identifier les éléments à faire évoluer et la procédure adéquate.  
Coût estimatif : 15 000 € HT
- **Phase 2** : Accompagner les communes pour apporter concrètement les modifications identifiées : apport d'une aide financière par la COPAMO selon le niveau de modification à réaliser et d'une aide technique par le / la chargé(e) de mission de la COPAMO.

Assistance PLU (aide plafonnée à 50% de la dépense et dans la limite d'une aide par commune au cours du PLH)	Modification simplifiée	Modification	Révision simplifiée	Révision	Elaboration	
Montant	1 500 €	3 000 €	4 500 €	6 000 €	12 000 €	
Polarité 2 (2)	pas de distinction	pas de distinction	+20%	+20%	Non concerné	
Polarité 3 (4)			+10%	+10%	12 000 €	
Polarité 4 (5)			4 500 €	6 000 €	Non concerné	
<i>Hypothèse nombre de communes concernées</i>	1 Polarité 4	1 Polarité 4	2 Polarité 3 3 Polarité 4	2 Polarité 2	2 Polarité 3	<b>Budget estimé</b>
<b>Hypothèse</b>	<b>1 500 €</b>	<b>3 000 €</b>	<b>23 400 €</b>	<b>14 400 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>66 300 €</b>

Limiter à une aide par commune sur la durée des 6 ans du PLH.  
 Soit un coût global estimé pour la COPAMO de 66 300 € HT.

### Calendrier



A démarrer dès l'arrêt du PLH

### Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, bureau d'études PLU

### Indicateurs d'évaluation



Nombre de documents d'urbanisme analysés et révisés selon les attentes de la COPAMO



## Action 6 : Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production

### Objectifs stratégiques



Faire connaître aux opérateurs les besoins du territoire et les amener à produire des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordables, de qualité, et plus diversifiés sur le plan typologique et des formes urbaines.

### Modalités opératoires



**Renforcer le partenariat avec les opérateurs dans le cadre de l'instance de travail partenarial qui sera formalisée.** Il s'agit de présenter aux promoteurs les grandes orientations en matière d'urbanisme et de construction, et d'échanger sur les conditions de développement de l'offre locative sociale et d'accession abordable, sur les caractéristiques de ces opérations en termes de typologie, de coûts de sortie, de localisation des opérations, de formes urbaines, et globalement de formes d'habiter en lien avec la qualité environnementale et paysagère...

Pour cela, l'idée serait de définir un discours commun sur lequel s'appuieraient chacune des Communes et la COPAMO afin de créer un état d'esprit et de dialogue :

- Susciter l'échange entre les communes et les opérateurs si possible dès l'acquisition foncière en s'appuyant sur les instances de travail pour nouer des partenariats.
- S'appuyer sur l'établissement d'une programmation réalisée à l'échelle de la COPAMO intégrant les caractéristiques des produits (logement abordable, typologie...) qu'il serait souhaitable de produire et d'un phasage communal et intercommunal des opérations ciblées, et établir et échanger sur le suivi des projets. A réaliser dans le cadre des rencontres annuelles (en lien avec l'action 7 sur la stratégie foncière).
- Demander systématiquement **par le biais d'une fiche**, au stade approprié de l'avancement du projet (avant le dépôt du permis de construire), la communication des éléments nécessaires à l'arrivée des nouvelles populations dans la Commune : prix de vente (avec parking et sans parking), âge des acquéreurs / nombre d'enfants / origine géographique / part d'investisseurs.
- Travailler avec les agences immobilières pour se constituer un référentiel commun et faire en sorte que les propriétaires fonciers et opérateurs prennent le réflexe d'échanger avec les communes.

En lien avec l'action 7 qui traite de la stratégie foncière et l'action 12 qui traite de la qualité des formes d'habiter adaptées aux villages.

### Moyens humains et financiers



Cette action mobilisera la chargée de mission habitat.

### Calendrier



Mettre en place cette instance dès 2022 et prévoir une réunion tout au long du PLH, 2 fois par an

## Coordination partenariale



COPAMO, ensemble des communes, promoteurs, constructeurs

### Indicateurs d'évaluation



Nombre de participants, concrétisation des échanges

## Action 7 : Renforcer les stratégies foncières

### Objectifs stratégiques



Les pratiques en matière de foncier sont variables selon les communes (recours ou non à l'EPORA, au plan d'action foncière...). Peu d'entre elles disposent de réserves foncières en vue de réaliser des opérations d'habitat, d'autant moins que les prix du foncier augmentent fortement. Elles laissent l'initiative aux opérateurs privés qui favorisent la production de logements libres. **La mise en place d'une stratégie foncière** commune est indispensable pour répondre aux nouvelles mixités souhaitées au sein des projets, aux objectifs de développement d'une offre de logements accessibles aux ménages à ressources modestes et à la volonté de développer des opérations d'habitat de qualité qui prennent en compte les particularités des villages, et l'environnement paysager et naturel préservé.

### Modalités opératoires



L'élaboration du PLH a été l'occasion pour les communes de mettre en commun leur projet et les enjeux propres au foncier. La constitution du volet foncier du PLH a permis ainsi de partager les problématiques et tensions naissantes sur le foncier en diffus, sur certains biens (ancienne ferme, maison individuelle disposant de grands terrains, ...), de mesurer et d'identifier les mutations à venir, à court, moyen et long terme.

Le volet foncier devra servir de base au suivi des projets du PLH mais également à la mise en œuvre de la stratégie foncière. Cela passe par le partage du volet foncier avec les acteurs du foncier présents sur le territoire (EPORA, OFS, bailleurs, SEM/SPL, ...). L'objectif est de pouvoir poursuivre et maintenir une offre à prix contenu et maîtrisé via le développement de l'accession sécurisée (sociale – BRS) mais également via la recherche de prix de sortie VEFA plafonnés.

La stratégie foncière se déploie selon 3 axes :

1. **Un axe de renforcement des documents d'urbanisme** en matière d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.  
Voir action 5 (Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme).
2. **Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multisites. Cela nécessite de :
  - **Traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière** : porter à la connaissance des partenaires de la COPAMO, dont les bailleurs, EPORA, ... la liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité (avec l'objectif d'accession aidée).
  - **Décliner ce plan d'action foncière dans le cadre de conventions** : cadre, opérationnelle, de veille foncière, en lien avec le programme d'action d'un opérateur (cf. EPORA), ou de la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, OFS, ...).
  - Mettre en place des **périmètres de veilles foncières** sur les projets stratégiques / ciblés en priorité pour le PLH. Cela permettra de matérialiser ces projets (qui peuvent apporter une motivation supplémentaire dans le cadre d'éventuelles préemptions à

venir) en lien avec la mobilisation des outils d'urbanisme d'anticipation foncière et de projets (OAP, PAPA/PAPAG, ER LS, ...).

- Mettre en place de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux : **participations renforcées** aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt), de la Taxe d'aménagement majorée, venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.

### 3. Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie entre commune, COPAMO et ses partenaires acteurs et opérateurs, dont foncier :

- Intégrer un temps de partage d'une **vision commune des productions engagées**, le suivi des projets ciblés par le PLH (à l'appui de la base de données projets et fonciers constituée au sein du volet foncier) ;
- Renforcer les actions partenariales, pour le développement d'une maîtrise foncière publique plus forte sur le territoire, via le développement d'une part, des **conventions cadres et opérationnelles** entre EPORA – Communes et COPAMO, et d'autre part, le développement de **conventions d'objectifs** entre Communes et COPAMO.

Ces conventions d'objectifs reprendraient les objectifs du PLH et s'inscriraient dans un processus de point et de bilan annuel sur la durée du PLH, afin d'échanger sur les engagements pris par la COPAMO et les communes dans la mise en œuvre des projets et des actions, les difficultés et besoins complémentaires rencontrés, et leur traduction, ajustement au fil du PLH.

- Ces conventions et engagements réciproques, impliquent ainsi la mise en place de **rencontres annuelles** à l'échelle de la COPAMO, rencontres qui pourront se décomposer en 2 temps : rencontres communales / rencontres avec les partenaires sur le suivi des actions et de la mise en œuvre des projets et des objectifs du PLH.
- Un accompagnement des communes peut également être envisagé par le biais d'une aide au financement d'étude de faisabilité d'aménagement sur des sites préalablement identifiés. Il s'agit principalement d'étudier la possibilité de développer des opérations favorisant la qualité d'aménagement (dimension architecturale, paysagère, environnementale), leur positionnement sur le marché immobilier et leur équilibre financier.

## Moyens humains et financiers



Cette action souligne soit un accompagnement spécifique, soit la mobilisation d'un temps complémentaire à la chargée de mission habitat (mobilisation d'un ½ TP supplémentaire).

Aide au financement d'études d'aménagement : 25% plafonné à 5000 €, 1 étude par commune, soit 55 000 € pour la durée du PLH

## Calendrier



Dès le début du PLH, sur la durée du PLH avec la détermination d'un temps annuel propre de rencontre entre les communes, la COPAMO, les acteurs du foncier.

Partage entre les communes des temps d'élaboration de leur PLU – échange des réflexions, outils mis en place

## Coordination partenariale



COPAMO, ensemble des communes, opérateurs, bailleurs HLM, EPORA, services de l'Etat, Conseil régional (<https://www.auvergnerhonealpes.fr/aide/398/289-acquerir-ou-requalifier-le-foncier-de-mon-territoire-montagne-amenagement-du-territoire.htm>)

## Indicateurs d'évaluation



Mise en œuvre des projets ciblés par le PLH

Mutations sur les périmètres ciblés par le PLH

Suivi des outils mis en place au sein des documents d'urbanisme en lien avec les objectifs du PLH – mixité des opérations

Part des fonciers en mutation sous maîtrise foncière publique

## Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Si l'offre locative, notamment à faible et très faible loyer a connu une progression importante ces dernières années, elle reste encore modeste et l'augmentation significative des prix du marché tend de plus en plus à exclure du territoire les actifs à bas et moyens salaires, les décohabitants, les jeunes couples et les familles avec jeunes enfants, les familles monoparentales, qu'ils soient primo accédants ou locataires potentiels.

Malgré un accroissement marqué du nombre de personnes âgées (+234 personnes âgées de 60 ans et plus en moyenne par an, entre 2012 et 2017), la population est encore jeune et la taille moyenne des ménages élevée. Le potentiel de décohabitation est donc toujours important, avec des jeunes qui, devenus adultes, quittent le domicile parental pour trouver leur autonomie. L'évolution des modes de vie (séparations...) et la hausse du nombre de ménages âgés entraînent également une augmentation du nombre de personnes vivant seules ou à deux (+461 et +401 ménages entre 2012 et 2017) et du nombre de familles monoparentales. Ces évolutions génèrent de plus en plus de besoins en locatif et en logement de petite et moyenne taille.

Parallèlement, l'offre de logements reste peu diversifiée. Constitué en grande majorité de maisons, le parc des résidences principales comprend 77% de logements de grande taille (4 pièces ou plus) et 75% de logements occupés par leurs propriétaires. Parce qu'il est peu développé, le parc locatif qu'il soit privé (19%) ou public (5%) est particulièrement tendu et la rotation y est faible.

Le vieillissement, plus rapide qu'en moyenne en France, qui s'explique par l'allongement de la durée de la vie, l'arrivée des générations du baby-boom, mais également par l'attractivité du territoire, implique, par ailleurs, des besoins en logements et en services adaptés aux aspirations des personnes âgées, qui habitent aujourd'hui le plus souvent dans des maisons « devenues » trop grandes et mal adaptées pour elles. Le rôle des services favorisant le maintien à domicile est primordial, alors que les associations connaissent de grandes difficultés à recruter du personnel. Dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG, en cours sur le territoire, 17 dossiers liés à la réalisation de travaux favorisant l'autonomie ont été déposés à la COPAMO de 2019 à mi 2021.

Pour favoriser l'accès au logement locatif social, le territoire s'est doté de différents outils, dont un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et des Demandeurs (PPGDID) qui a été mis en place en 2018, pour améliorer la connaissance de la demande, et un guichet d'enregistrement de la demande dans l'espace France Services. Par ailleurs, les communes peuvent accéder de manière consultative au SNE (Système National d'Enregistrement de la demande) pour consulter les demandes et positionner des candidats lorsque des logements dont elles sont réservataires se libèrent.

Globalement, si le territoire ne connaît pas de difficultés majeures sur le plan social, néanmoins 57% des demandeurs de logements HLM ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLAI, alors que seuls 17% des financements (2014-2019) étaient orientés vers cette catégorie de logement. Des situations de ménages ayant des difficultés financières et / ou sociales en lien par exemple avec une séparation ou une expulsion locative existent également. Pour favoriser l'accès au logement de ces ménages en difficultés, une commission de coordination qui examine les situations bloquées a été mise en place début 2020. Elle se réunit 3 fois par an, et permet d'étudier une vingtaine de situations de ménages exposées par les travailleurs sociaux du département et par les représentants des 4 principaux CCAS. Mais l'insuffisance de solutions à proposer du fait du manque d'offre de logements à faible loyer de type PLAI sur le territoire, ne permet de résoudre qu'une partie des situations

complexes analysées. Un suivi de toutes les situations non solutionnées a été mis en place et un partenariat entre les différents acteurs initié.

Les logements d'urgence existants à Beauvallon et Mornant ne sont actuellement pas réellement opérants (logement occupé qui ne se libère pas...) pour répondre aux situations d'urgence qui se présentent. Cela conduit parfois les services sociaux à orienter les personnes en dehors de leur territoire de vie, vers la Métropole de Lyon où les structures sont saturées.

Dans le domaine de l'agriculture, la problématique du logement des travailleurs saisonniers agricoles perdure.

Concernant les gens du voyage, aucune préconisation n'est inscrite pour le territoire dans le Schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône (2019-2025). Mais des besoins en matière de sédentarisation ont été identifiés : 21 situations de ménages sédentarisés occupant des sites non prévus à cet effet ont été répertoriées dans les communes de Chabanière (1), Chaussan (1), Saint-Laurent-d'Agnay (1) et Taluyers (18). La COPAMO a réalisé un diagnostic en particulier sur deux situations dans les communes de Saint-Laurent-d'Agnay et de Taluyers.

### Objectifs :

Permettre aux ménages qui ne disposent pas de ressources compatibles avec le niveau du marché local d'accéder à un logement adapté à leurs besoins, qu'ils soient décohabitants, jeunes actifs, familles avec jeunes enfants, familles mono-parentales, seniors ou encore ménages défavorisés ou en situation d'urgence, gens du voyage.

### Les actions permettant d'y répondre

- **Mettre en place un fond d'aide au logement abordable**
- **Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux**
- **Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap**
- **Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques**



## Action 8 : Mettre en place un fond d'aide au logement abordable

### Objectifs stratégiques



Face à l'augmentation des prix du marché du logement sur tous les segments, et à l'éviction des catégories de ménages aux ressources modestes et faibles qui en découle, l'enjeu majeur du PLH est de réussir à produire des logements à coût abordable en locatif comme en accession, compte tenu de la faiblesse de l'offre actuelle.

### Modalités opératoires



**Soutenir le développement des produits logements accessibles aux ménages à ressources modestes et faibles dans le parc locatif public et le parc privé conventionné, et en accession sociale.** Plusieurs catégories de produits logements constituent des logements abordables : les logements du parc locatif social public, les logements conventionnés dans le parc privé, et les logements en accession sociale, dont les conditions d'implantation, de location et d'acquisition sont encadrées. Des plafonds de ressources (pour le locatif social et l'accession sociale) et des plafonds de loyers doivent notamment être respectés, et les prix de sortie en acquisition doivent être sécurisés (*voir en annexe les différents produits existants et leurs conditions d'implantation*). Il s'agit donc de :

- Développer l'offre de **logements locatifs sociaux** : de l'ordre de 26% de la production, soit 67 logements en moyenne par an.

Apporter une diversification des produits, avec en moyenne pour l'ensemble de la production sur le territoire de la **COPAMO : 26% de PLAI, 54% de PLUS et 20% de PLS** (y compris les logements conventionnés à loyer très social, social et intermédiaire du parc privé et les PALULOS communales). Une distinction est apportée pour les Polarités 4 pour lesquelles l'objectif fixé comporte un maximum de 20% de PLS et un taux moindre de PLAI (15% à appliquer dans les communes qui disposent de commerces, et de services).

La répartition par type de polarité devra respecter l'ordre de grandeur suivant :

Répartition de la production de logements LOCATIFS AIDES TOTAL 2022-2027 inclus	PLAI Adapté /PLAI, Loyer très social	PLUS, Loyer social, PALULOS communale	PLS, Loyer intermédiaire	Total
COPAMO	102 26%	217 54%	80 20%	399 100%
Polarité 2	45 30%	75 50%	30 20%	151 100%
Polarité 3	40 30%	67 50%	27 20%	134 100%
Polarité 4	17 15%	75 65%	23 20%	114 100%

Cet ordre de grandeur est à prendre en considération dans sa globalité et non par opération car elles doivent prendre en compte les conditions locales spécifiques d'implantation.

- Développer des **produits en accession à la propriété abordable** : de l'ordre de 25% à 30% de la production de logements en Accession Sociale, Prêt Social Location Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS) (s'appuyer sur l'expérience de Saint-Laurent-d'Agny) et autres produits et montages innovants et moins connus comme la SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) (*voir en annexes*). Pour ce dernier produit, il s'agit d'identifier un opérateur bailleur HLM qui soit habilité à le développer, et un ou plusieurs ménages intéressés

par ce type de démarche qui permet d'accéder progressivement à la propriété par acquisition de parts sociales.

Répartition Accession abordable - Nombre total de logements 2022-2027 inclus	BRS	Autres produits accession sociale	Total
<b>COPAMO</b>	75 30%	175 70%	250 100%
<b>Polarité 2</b>	33 30%	77 70%	110 100%
<b>Polarité 3</b>	30 30%	69 70%	98 100%
<b>Polarité 4</b>	12 30%	29 70%	42 100%

Tant que les règles édictées dans les documents d'urbanisme ne sont pas appropriées, il convient d'envisager d'atteindre cet objectif en deux temps. Le bilan annuel du PLH permettra de faire le point régulièrement sur l'avancée de l'évolution des PLU et des projets d'habitat et d'ajuster les objectifs lors du bilan à mi-parcours.

Pour favoriser le développement de ces produits sur le territoire et l'équilibre financier des opérations, la COPAMO :

- **Poursuit son soutien à la production de logements locatifs sociaux grâce à l'attribution d'une partie des garanties d'emprunt** (COPAMO : 25%, commune : 25%, Département : 50% lorsque le Département participe), sous réserve que les opérations s'inscrivent dans les objectifs fixés.
- **Développe un nouveau fond pour le soutien des logements en accession abordable de type BRS et modifie son fond d'aide à la production de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLUS, PALULOS communale.** Le PLS, qui correspond peu à la demande, ne sera pas aidé, ni le PSLA qui n'est pas un produit d'accession sociale pérenne dans le temps. Le montant des aides est de 5000€ par logement de type PLAI, 3000€ par logement de type PLUS et PALULOS communale, 5000€ par logement de type BRS. Deux bonus sont prévus :
  - o Un bonus de 4000€ par logement (PLUS, PALULOS communale) sera accordé dans les Polarités 4.
  - o Une aide à l'adaptation des logements des bailleurs HLM : + 1000€ par logement.

La COPAMO devra être associée à la réflexion au démarrage du projet.

- **Encourage les communes qui le souhaitent / le peuvent à participer à l'équilibre financier des opérations**, en apportant le foncier ou une aide complémentaire à celle de la COPAMO.

## Moyens humains et financiers



### Aides de la COPAMO, par logement :

- **Pour le locatif social :**  
 PLUS / PALULOS communale : 3000€ dans les Polarités 2 et 3, et 7000€ dans les Polarités 4 ; PLAI : 5000€. Pas d'aide pour le PLS.

Aide à l'adaptation des logements de 1000€ par logement

- **Pour l'accèsion abordable :**

BRS : 5 000€. Pas d'aide pour le PSLA et les autres produits.

<b>COPAMO Scénario PLH 2022-2027 inclus Répartition production de logements abordables et coût pour la COPAMO</b>	Objectifs PLH LLS	Objectifs PLH accession aidée	PLAI (5000€)	PLUS (Polarités 2 et 3 : 3000€, Polarités 4 : 7000€)	BRS (5000€) hypothèse 30% de l'accèsion aidée
Polarité 2	150	110	225 000 €	225 000 €	165 000 €
Polarité 3	134	98	200 340 €	200 340 €	147 630 €
Polarité 4	114	42	85 830 €	524 440 €	62 370 €
<b>Total</b>	<b>398</b>	<b>250</b>	<b>1 835 950 €</b>		
<b>Total / an</b>	<b>66</b>	<b>42</b>	<b>305 992 €</b>		

**Budget conséquent à prévoir** de l'ordre de 306 000€ par an

Option : une aide supplémentaire de 2000€ par logement locatif pourrait être envisagée lorsque l'opération est réalisée en acquisition-amélioration. Dans ce cas, pour 5% de logements locatifs produits dans le parc existant en acquisition amélioration, il convient de prévoir un budget supplémentaire de l'ordre de 6 650 € par an (39 900 € pour les 6 ans du PLH).

## Calendrier



Sur la durée du PLH

## Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, bailleurs HLM, Office Foncier Solidaire, promoteurs, services de l'Etat, Action Logement

## Indicateurs d'évaluation



Nombre d'opérations aidées et de logements locatifs sociaux et en accèsion abordable produits. Budget dédié.

## Action 9 : Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux

### Objectifs stratégiques



Poursuivre les engagements du territoire visant à favoriser l'accès à un logement dans le parc locatif social des ménages à ressources faibles et modestes dont les jeunes et les actifs à bas salaires, ainsi que les ménages en situation de difficulté compte tenu du niveau de leurs ressources et / ou de leur problématique sociale. Pour cela, parallèlement au développement de l'offre locative à faible loyer, il convient de favoriser un accès équitable au parc locatif social en faisant évoluer la politique d'attributions des logements locatifs sociaux.

### Modalités opératoires




**Actionner différents leviers pour favoriser un accès équitable et transparent au logement en direction des publics à faibles ressources et des publics cumulant des difficultés sociales :**

- **Accroître l'offre en PLUS et en PLAI** pour augmenter le volume de logements à faibles loyers permettant de loger les ménages à ressources faibles et modestes, et résoudre davantage de situations de ménages en difficultés étudiées dans le cadre de la commission de coordination qui examine les situations bloquées. L'aide financière proposée par la COPAMO visant à équilibrer les opérations locatives sociales comprenant PLAI et PLUS est destinée à permettre le développement de ce type de logements (voir action n°8).  
  
Être vigilant à ne pas démultiplier le nombre de bailleurs HLM détenant un faible parc sur le territoire, car cela ne favorise pas leur implication dans le cadre de la commission de coordination qui étudie les situations bloquées.
- **Réaliser l'état des lieux de l'occupation du parc locatif social et des attributions effectuées sur le territoire.** Puis étudier la nécessité de traduire dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), qui constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la politique d'attribution souhaitée et les objectifs quantitatifs pour l'ensemble de la COPAMO et par bailleur.
- **Analyser les besoins de mutations et identifier les potentiels de mobilité par territoire**
- **Pérenniser la commission de coordination et d'examen des situations bloquées et l'élargir à l'ensemble des communes** pour que toutes les communes de la COPAMO qui ont du parc locatif social participent, exposent les problématiques relevées sur leur territoire et fassent des propositions de logements sur le quota de logements dont elles sont réservataires. Il s'agit également de continuer à créer du lien entre les différents acteurs (travailleurs sociaux du département, communes-CCAS, bailleurs HLM, CAF...) pour mieux faire remonter les situations problématiques, alerter les bailleurs...
- **Réfléchir à la pertinence de mettre en place un système de cotation de la demande,** dispositif introduit par la loi ALUR, à intégrer dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs. Il s'agit d'harmoniser les pratiques


d'attribution et de les rendre plus transparentes, grâce à l'attribution d'un nombre de points aux dossiers des demandeurs de logement social, selon des critères objectifs et une pondération établie préalablement. La COPAMO n'a pas actuellement l'obligation de mettre en place ce système. Il convient toutefois, pour se préparer à une éventuelle obligation future, et pour favoriser une plus grande homogénéisation des pratiques d'attribution, de prendre en compte ce qui est mis en œuvre dans les territoires voisins et dans le département. Ce système doit pouvoir s'appuyer sur un tronc commun de critères et sur les particularités des territoires.

- **Réfléchir à la pertinence de mettre en œuvre le Droit de réservation des logements locatifs sociaux de la COPAMO** en contrepartie de sa participation à la production (apport de terrain, financement ou garantie financière). Il s'agit, dans le cadre d'une convention, de « contracter des obligations de réservation d'un flux annuel de logements lors d'une mise en location initiale ou ultérieure... » (Article L 441-1 CCH). A noter qu'au moins un quart des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes dites prioritaires. A étudier également la possibilité pour les communes de déléguer leur droit de réservation à la COPAMO si celle-ci se structure pour en assurer la charge.


## Moyens humains et financiers

 Représentants des communes. Services habitat et développement social de la COPAMO.


## Calendrier

 Durée du PLH

## Coordination partenariale

 COPAMO et ensemble des communes (y compris CCAS), Maisons du Rhône, services de l'Etat, CAF, Action Logement, bailleurs HLM

## Indicateurs d'évaluation

- 
- Nombre de logements PLUS et PLAI produits (en lien avec fiche action n°8).
  - Nombre de situations de ménages étudiées et résolues dans le cadre de la commission coordination et d'examen des situations bloquées.
  - Avancée des travaux sur la mise en place éventuelle du dispositif de cotation de la demande

## Action 10 : Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap

### Objectifs stratégiques



Alors que les personnes âgées et les personnes en situation de handicap sont de plus en plus nombreuses sur le territoire, l'offre en logements adaptés à la perte d'autonomie reste limitée. Il s'agit donc d'encourager le développement d'une offre adaptée à ces besoins spécifiques à la fois lors d'opérations neuves et dans l'existant, pour favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes.

### Modalités opératoires



Des actions spécifiques pourront être envisagées visant ces publics cibles :

- **Produire des petites opérations comprenant des logements de petite taille (T1, essentiellement T2, voire T3) accessibles aux personnes âgées et aux personnes handicapées ou des logements spécifiques.**

Ces opérations devront être localisées en centre-ville, près des commerces et des services notamment de santé. Il s'agira :

- **D'être attentif aux prix de sortie des logements** pour qu'ils restent accessibles aux personnes à ressources modestes, dont les personnes à petites retraites (du domaine de l'agriculture...).
- **D'encourager une diversité d'opérations** : opérations locatives sociales, habitat multigénérationnel, résidences avec services internalisés (résidences autonomie) ou externalisés... Une aide à l'adaptation des logements du parc locatif social est prévue (1000€ par logement).
- **De favoriser les résidences qui apportent des services aux personnes âgées.** Les résidences autonomie (label Marpa attribué par la Mutualité Sociale Agricole...) comportent des logements individuels et privés, mais aussi des espaces communs et des services collectifs. La gestion est de préférence portée par des structures publiques ou à but non lucratif, pour favoriser une modération du coût du logement.

**Pour cela, il s'agira de prévoir une concertation entre la COPAMO et les communes** dans le cadre de **la Commission production**, au démarrage des projets. Cela permettra :

- D'étudier avec les communes les projets des différents opérateurs (bailleurs HLM, opérateurs privés) qui auront été sollicités (par les communes) et/ou qui cherchent à s'implanter, pour vérifier si ces opérations répondront bien aux objectifs du PLH, et les faire évoluer le cas échéant,
  - De favoriser la cohérence sur le territoire,
  - De poursuivre les actions d'information des élus sur les expérimentations réalisées dans d'autres secteurs (visites de structures...).
- **Poursuivre l'action du PIG sur le volet adaptation des logements**  
Continuer d'apporter une aide financière aux personnes à ressources modestes pour leur permettre d'adapter leur logement à leur situation de vieillissement et/ou de

handicap, dans le cadre de l'opération qui s'inscrira dans la poursuite de l'OPAH RU et du PIG actuels. Les opérations en cours doivent se terminer en 2023.

Dans le cadre de l'étude pré opérationnelle qui sera réalisée durant la dernière année des dispositifs en cours, il pourra être étudié la pertinence d'élargir les aides à l'adaptation de la COPAMO aux ménages qui se situent juste au-dessus des plafonds de l'Anah.

- **Participer à faire connaître des formules innovantes qui permettent de développer l'habitat partagé**, notamment au travers de la cohabitation intergénérationnelle qui favorise le rapprochement des générations (entre étudiants ou jeunes actifs et seniors) ou entre personnes âgées, dans un but d'entraide, d'enrichissement mutuel, de gain en pouvoir d'achat. Cela permet également « d'optimiser » l'utilisation des grands logements qui sont souvent occupés par des personnes âgées vivant seules. Un accompagnement, une mise en relation des personnes, une visite des logements sont nécessaires. Différentes associations et sociétés développent ce genre de concept. La société Corali par exemple, en cours de déploiement, favorise la cohabitation entre personnes âgées de plus de 60 ans.
- **Mettre en place des actions complémentaires de sensibilisation et de communication ciblée**  
Par ailleurs, des actions de sensibilisation auprès des habitants (personnes âgées et leurs familles), en lien avec les opérateurs de l'OPAH RU et du PIG et du futur dispositif d'amélioration de l'habitat, les travailleurs sociaux et les associations d'aide au maintien à domicile, pourront être menées, pour contribuer à favoriser l'anticipation à l'adaptation de l'habitat : partage d'expériences de ménages qui ont fait des travaux d'adaptation, en donnant des exemples de travaux réalisés et de montages financiers...  
Une réflexion devra être menée sur l'élargissement de l'aide ADAPT aux ménages non éligibles aux aides de l'Anah et sur la possibilité de mettre en place une aide pour l'anticipation de l'adaptation des logements.  
En lien avec l'action n°13.

## Moyens humains et financiers



Chargés de mission Habitat et Service Social

Budget communication : intégré dans le budget de l'action n°3 (Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants)

Budget aides PIG + budget éventuel sur élargissement de l'aide : intégré dans le budget de l'action n°13 (Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique)

## Calendrier



- Développement de l'offre dédiée aux seniors et aux personnes handicapées : au long du PLH.
- OPAH RU et PIG en cours : jusqu'à fin 2023. Nouvelle opération d'amélioration de l'habitat : à partir de 2024.

## Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, opérateurs privés et publics, Département, services de maintien à domicile (ADMR, AMAD), Maison du Rhône, Anah, associations et sociétés d'habitat intergénérationnel

## Indicateurs d'évaluation



- Nombre d'opérations et de logements créés et caractéristiques.
- Nombre de logements du parc existant adaptés à la perte d'autonomie.



## Action 11 : Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques

### Objectifs stratégiques



Proposer des solutions pour répondre à des besoins spécifiques de logement et d'hébergement, permettant de maintenir sur le territoire des ménages qui se trouvent en situation d'urgence et d'éviter de les orienter par défaut vers la Métropole Lyonnaise.

Élargir les possibilités d'accueil des travailleurs saisonniers de l'agriculture.

Améliorer la connaissance des besoins des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation, en lien avec le diagnostic réalisé en particulier dans les communes de Saint-Laurent-d'Agny et de Taluyers, afin de proposer des solutions d'habitat dignes sous forme de terrains familiaux ou d'habitat adapté.

### Modalités opératoires



Les actions spécifiques à mettre en œuvre visant ces 3 catégories de publics en particulier sont les suivantes :

- **Equiper le territoire de 2 à 3 logements d'urgence :**

S'appuyer sur le parc locatif communal, notamment sur les logements de Beauvallon et de Mornant (vocation d'accueil d'urgence à l'origine), et / ou sur les logements d'autres communes intéressées qui mènent une réflexion en la matière.

Le recours à des logements en bon état du parc locatif communal présenterait l'avantage de ne pas avoir à réaliser de travaux conséquents. Faire appel à Emmaüs, qui est un partenaire du territoire, présenterait celui de les équiper à moindre coût.

Envisager un mode de gestion qui impliquerait la COPAMO : frais de gestion et d'entretien courant à la charge des communes (CCAS), refacturés à l'intercommunalité. Cela ouvre la possibilité de traiter toutes les situations d'urgence se présentant sur le territoire de la COPAMO et de prendre en charge collectivement les déficits de loyer.

S'engager dans le dispositif de l'Hébergement avec Allocation Logement Temporaire (par le biais d'une convention avec la DDCS) donnant droit à l'allocation ALT pour financer le fonctionnement. Cette allocation devra être complétée par une participation demandée aux résidents.

Négocier avec les services de l'Etat, pour que le recours à ce dispositif n'implique pas une orientation exclusive des personnes par la Maison de Veille Sociale (qui est SIAO), mais puisse se faire par les Maisons du Rhône et les CCAS.

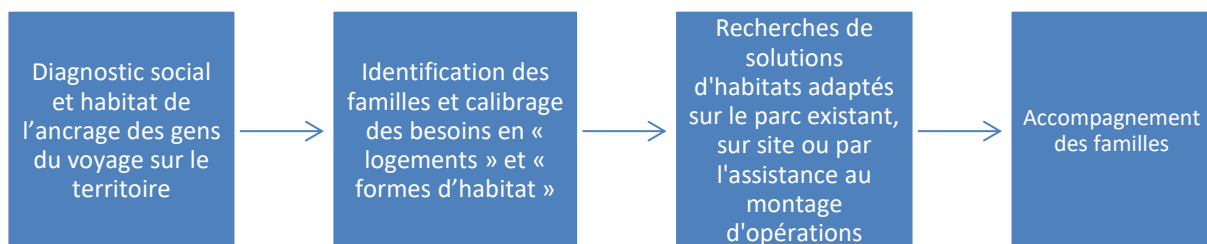
Au préalable, prendre le temps de la réflexion pour rédiger le règlement intérieur.

Prévoir une communication auprès de l'ensemble des communes et des partenaires sur l'existence de ces logements.

Prévoir un accompagnement social des ménages hébergés pour préparer leur sortie et faciliter la recherche d'un logement après la période de transition.

- **Contribuer à améliorer la réponse aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles**  
en favorisant le développement d'une offre de qualité.

- **Faire vivre la charte encadrant l'implantation d'habitations légères pour l'hébergement des travailleurs agricoles saisonniers** : assurer un suivi du respect de la charte en termes de normes de salubrité, de confort, de sécurité ou encore de lieu d'implantation. Les règles inscrites dans les PLU doivent être respectées. Il s'agit de communiquer auprès des entreprises agricoles sur les éléments de cette charte pour les encourager à développer une offre de qualité.
  - **Recourir aux logements communaux** dans les communes où le travail saisonnier agricole se pratique. Une expérimentation pourrait être menée en dédiant un logement communal à l'accueil de ce public sous forme de colocation ou de gîte communal.
  - **Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur le bail à mobilité** qui permet de louer un logement meublé pour de courtes durées (1 à 10 mois), apporte une sécurité pour les bailleurs avec la garantie VISALE et permet d'accueillir une population en mobilité professionnelle, tout en profitant d'une fiscalité avantageuse.
- **Mettre en place une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** pour affiner les besoins des familles des gens du voyage identifiés par le passé. Il s'agit de :
- Identifier les familles des gens du voyage sédentarisées ou en cours de sédentarisation qui nécessitent une amélioration de leurs conditions d'habitat, et faire émerger leurs besoins en matière de parcours résidentiel,
  - Construire avec les familles retenues un projet d'hébergement en terrain familial ou en logement adapté dans le parc social, en prenant en compte leurs contraintes financières,
  - Rechercher le foncier en vue de réaliser un ou plusieurs terrains familiaux et/ou de logements adaptés dans le parc social – financés en PLAI ou PLAI Adapté. L'outil STECAL pourra éventuellement être mobilisé (des terrains familiaux locatifs peuvent être autorisés par le règlement du PLU dans les STECAL),
  - Accompagner les familles pendant la période de réalisation et les aider à s'approprier les terrains ou logements adaptés qui leur sont loués.



## Moyens humains et financiers



- Réalisation de 2 ou 3 logements d'urgence :
  - Moyens humains : agents communaux (CCAS) chargés du suivi de l'ALT, de l'entretien des logements au départ des occupants. Service habitat ou service développement social à la COPAMO.
  - Moyens financiers : financement de fonctionnement couvert pour partie par l'aide ALT financée par l'Etat, dont le montant dépend notamment du type de logement et

par les loyers des résidents. Prévoir un reste à charge de l'ordre 2000 € par an par logement.

- Logement communal pour les travailleurs saisonniers : à définir
- Mise en œuvre d'une MOUS Gens du Voyage : de l'ordre de 20 000€. Le taux de subvention de l'Etat est fixé à 50% maximum de la dépense hors taxes. A négocier avec les services de l'Etat, aucune préconisation n'étant requise pour le territoire dans le schéma métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage, ni dans le PDALHPD.

Prévoir un financement pour la réalisation de terrains familiaux et / ou de logements adaptés. Pour la création de places en terrain familial, la collectivité peut solliciter des subventions de l'Etat, dans la limite de 15 245€ par emplacement.

## Calendrier



- Logements d'urgence : définition du projet dans un premier temps.
- Développement de logements à destination des travailleurs saisonniers : au long du PLH.
- Lancement de la MOUS Gens du Voyage : en début de PLH.

## Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, (y compris CCAS), Maisons du Rhône, services de l'Etat, CAF, Maison de Veille Sociale opérateurs privés et publics, Département, Chambre d'agriculture, ARTAG, Conseil Régional, CAF, ENEDIS, Bailleurs sociaux, Action Logement

## Indicateurs d'évaluation



- Mise en service de logements d'urgence et bilan de l'occupation.
- Solutions apportées aux travailleurs agricoles saisonniers.
- Mise en œuvre, résultat de la MOUS et nombre de terrains familiaux et / ou de terrains adaptés réalisés.

## Favoriser la qualité de vie et d'habiter

Malgré les dynamiques d'urbanisation en cours, le territoire avec ses villages à la physionomie encore très rurale, bénéficie d'un environnement naturel et bâti de qualité qu'il convient de préserver. Cet enjeu est fondamental pour la COPAMO et le SOL, comme le montrent :

- Le travail mené dans le cadre de la Charte Paysagère de l'Ouest Lyonnais,
- Les carnets de territoire réalisés par le CAUE,
- La mise en place, par le SOL en collaboration avec le CAUE, de formations destinées aux élus sur le paysage à partir de 2022, puis de commissions « Conseils en architecture »,
- L'implication dans la démarche nationale « Plans de paysage », le Pays Mornantais étant lauréat de l'appel à projet.

Parallèlement, la production récente en densification a pu interroger et interpeller à divers égards. Pourtant, il existe un enjeu d'accompagnement et de réflexions sur les formes urbaines adaptées au territoire, pour tendre vers une production qui soit vertueuse, au regard de la consommation des espaces notamment agricoles et naturels et de la sobriété foncière. Il s'agit également de répondre aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

La réhabilitation du parc de logements est réalisée au fur et à mesure des mises en vente par les nouveaux propriétaires, et favorisée par les aides proposées dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat. Mais des besoins subsistent sur le plan de la rénovation énergétique et de l'adaptation au vieillissement. Par ailleurs, malgré la mise en place de l'OPAH RU sur les communes de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest et du PIG sur les autres communes, des noyaux de logements vacants dégradés persistent. Ce sont souvent des logements « délaissés » par les propriétaires, parfois âgés, qui ne peuvent ou ne veulent ni réhabiliter, ni louer, ni vendre ou des problématiques liées aux successions. Des logements indignes et des logements indécents parfois mis en location par des propriétaires peu scrupuleux existent également dans certains centres-bourgs. Dans un marché tendu, la crainte est que tout logement se loue dans n'importe quelles conditions pour aboutir au développement de logements impropres à l'occupation tout en ayant des loyers élevés.

Une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) va être engagée sur le territoire, dont l'objet est la mise en œuvre d'un projet global de transformation et de redynamisation des centres-bourgs, grâce à Mornant et Soucieu-en-Jarrest qui sont inscrites dans le dispositif Petites Villes de Demain. La mise en place de cet ORT, qui comprend un volet obligatoire sur l'habitat, permet d'accéder à une large palette d'outils au service du projet de territoire, dont certains dispositifs spécifiques en matière d'habitat au sein du périmètre de projet (dispositif Denormandie sur l'ancien rénové, permis d'aménager multi-sites...). Les études urbaines menées par le passé et l'engagement de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest dans le dispositif Petites Villes de Demain montrent la volonté des communes à maintenir un cadre de vie attractif et à requalifier les centres bourgs.

### Objectifs :

Faire en sorte que les habitants conservent un cadre de vie de qualité sur le plan des paysages, mais aussi sur le plan de leur habitat, en favorisant l'amélioration des logements notamment en matière de confort énergétique, en investissant les logements vacants dégradés et en luttant contre l'habitat indigne.

### Les actions permettant d'y répondre

- **Travailler sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages**
- **Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique**
- **Résorber l'habitat indécents dans le diffus**
- **Agir sur les îlots dégradés des centres-bourgs**

## Action 12 : Travailler sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages

### Objectifs stratégiques



La COPAMO bénéficie de l'image d'un territoire préservé au sein d'un environnement paysager qualitatif et valorisant (vue, dégagement, ...). Cette image et cette qualité issue d'un environnement préservé doivent être véhiculées à travers l'offre d'habitat. L'objectif est de favoriser un développement équilibré et harmonieux des villages, préserver la qualité du cadre de vie des habitants, sur le plan des paysages et de l'architecture, et sur celui de l'organisation des opérations d'habitat et des formes urbaines, agréables à vivre, accessibles financièrement aux ménages et tendant vers une plus grande sobriété foncière. A côté de cette offre « traditionnelle », les produits novateurs comme l'habitat léger forment également du logement abordable, les prix (loyers, coût d'acquisition) étant sensiblement inférieurs à ceux du marché libre

### Modalités opératoires



**Développer un habitat plus respectueux de l'environnement, grâce à une offre nouvelle de logements de qualité, sur le plan du bâti et des formes urbaines, dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement, qui s'intègrent dans les paysages, et dont le coût global soit en adéquation avec les capacités financières des ménages cibles.**

Il s'agit de s'appuyer sur les travaux à venir dans le cadre de l'appel à projets national pour lequel la COPAMO est lauréate, qui vise à mettre en place une démarche « Plans de paysage ». Un des objectifs est justement de prévoir « un accompagnement de la densification des villages pour conserver leurs silhouettes caractéristiques » :

- **Diversifier les formes d'habitat** pour introduire des formes plus denses que le pavillonnaire classique, au travers de l'individuel groupé à développer notamment en accession sociale et primo accession, et des formes intermédiaires s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain en particulier dans les cœurs de bourg, et par le renforcement de ses fonctions bio-climatiques. Prendre en compte la capacité d'insertion des opérations en termes de voisinage, de nouvelles formes d'habiter au sein même des opérations (modularité et évolutivité des logements...) et les formes d'habiter d'un point de vue social.
- **Construire, avec l'aide d'un conseil privé et / ou public, un guide ou un référentiel des formes architecturales des logements adaptées à l'identité des villages et aux besoins des habitants**, notamment en matière d'habitat intermédiaire et bio-climatique, intégré et agréable à vivre, comme cela est identifié dans la démarche « Plans de paysage ».
- **Promouvoir une opération exemplaire** qui pourrait servir de référence pour l'ensemble du territoire en lui donnant une dimension pédagogique vis-à-vis des constructeurs et des habitants.
- **Expérimenter des formes d'habitat légères dans l'enveloppe urbaine**  
 En complément des produits logements « traditionnels », le territoire peut également faciliter et encadrer le développement de modes d'habitat alternatif, économiques et écologiques, en particulier les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » ou habitat léger.

Ce type d'habitat peut prendre des formes très variées. Il constitue une réponse aux enjeux économiques et sociaux. Il favorise la sobriété et l'autonomie et les coûts de construction et d'entretien sont moins élevés. Beaucoup plus abordable financièrement que le logement

classique, que ce soit en location ou à l'achat, il est accessible à des familles à ressources modestes, des jeunes ménages ou des agriculteurs cherchant à s'installer. Il permet aussi de répondre à des besoins de mobilité le temps d'un emploi saisonnier ou de trouver un emploi fixe. Cet habitat durable, solidaire et accessible à tous répond également à des enjeux écologiques. L'empreinte carbone est réduite ou nulle, les matériaux sont biodégradables ou réemployables, et la vie des sols est préservée à long terme.

De plus en plus de ménages cherchant à être en accord avec leurs convictions écologiques, se tournent vers ce mode d'habitat qui tend à se développer. Toutefois, il convient de s'assurer du respect de la réglementation notamment sur le plan sanitaire, et d'une bonne intégration paysagère.

La loi Alur de 2014 a apporté quelques clarifications juridiques sur le sujet. Ces résidences doivent être occupées au moins 8 mois par an, n'ont pas de fondations et sont facilement et rapidement démontables. Selon les cas, elles peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux publics (eau, assainissement, électricité), et nécessitent un permis d'aménager, une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire.

Cette question pourra donc être traitée dans le cadre d'une **expérimentation vertueuse** dans une ou des communes qui souhaitent développer cette possibilité. Pour encadrer la démarche, il s'agit alors de prévoir cette éventualité principalement dans le cadre des zones urbanisées des PLU (utiliser les Orientations d'aménagement et de programmation...), et de s'appuyer notamment sur la loi ALUR (adoptée le 20 février 2014) et son décret d'application (29 avril 2015) qui intègrent l'habitat léger dans la réglementation. Puis selon les résultats, il s'agira de décider s'il convient ou pas de poursuivre ce genre d'initiative et sous quelle forme. Une ligne de conduite commune au sein du territoire (tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune), pourra alors être éventuellement définie par la suite, pour une meilleure compréhension de la démarche et de la réglementation de la part des habitants.

- **Associer les opérateurs, aménageurs, promoteurs et constructeurs** (en lien avec l'action 6) afin de :
  - o Les sensibiliser, en amont des projets, aux caractéristiques du territoire, aux souhaits des communes et de la COPAMO pour qu'ils puissent construire leurs opérations en lien avec les attentes locales.
  - o Bénéficier d'un retour d'expérience un an après la livraison, sur le ressenti des habitants et leur appropriation de ces nouvelles formes d'habitat, et sur les difficultés rencontrées dans la conception des projets pour répondre aux objectifs fixés.
    - Cette association sera concrétisée dans le cadre du renforcement du partenariat avec les opérateurs (action 6).
  
- **Le recours à un groupe d'étudiants** en urbanisme et / ou en architecture et / ou en environnement et / ou en aménagement du territoire peut également être envisagé dans le cadre de stages ou d'ateliers par exemple, éventuellement en lien avec des partenaires professionnels (CAUE...).

## Moyens humains et financiers



- Chargé de mission habitat
- Financements étatiques issus de l'appel à projets « Plans de Paysage »

## Calendrier



A initier dès le début du PLH. Prise en compte du programme d'actions du « Plan de paysage » début 2023

## Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, CAUE, aménageurs, promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux, SOL

## Indicateurs d'évaluation



Nombre et caractéristiques d'opérations et de logements réalisés en individuel groupé, et collectif intermédiaire et évolution.

Nombre et caractéristiques d'opérations d'habitat léger

## Action 13 : Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique

### Objectifs stratégiques



L'OPAH RU s'appliquant aux communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest et le PIG « Centre-villages » qui concerne les 9 autres communes doivent s'achever en 2023 (par avenant pour le PIG). L'objectif est de poursuivre l'amélioration du parc existant principalement sur le plan énergétique et l'adaptation au vieillissement, et d'améliorer l'efficacité et la lisibilité des nombreux dispositifs existants.

### Modalités opératoires



Poursuivre les actions d'amélioration de l'habitat privé selon les axes suivants :

- **Poursuivre les opérations OPAH RU et PIG en cours**, jusqu'en septembre 2023. Pour la prolongation du PIG, définir les objectifs quantitatifs et les enveloppes pour l'année 2022 et les 8 premiers mois de 2023.
- **Mettre en œuvre une nouvelle opération de réhabilitation de l'habitat** visant à poursuivre l'amélioration du parc de logements existants sur le volet **amélioration énergétique** pour réduire le parc de logements énergivores et sur le volet **adaptation des logements** pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.  
**Au préalable, réaliser une opération pré opérationnelle, qui est obligatoire et nécessaire**, pour définir la stratégie opérationnelle, le périmètre, les objectifs quantitatifs et les moyens financiers. Les éléments de diagnostic s'appuieront sur les données du PLH et sur la connaissance qu'ont les élus du terrain. Il s'agira de déterminer s'il convient de mettre en place une nouvelle OPAH RU, qui nécessite une forte volonté de la part des communes qui sont susceptibles de mettre en œuvre des outils coercitifs (ORI...) pour travailler sur les îlots dégradés ou un PIG qui est plus généraliste.
- **S'appuyer sur l'Opération de Revitalisation du Territoire** dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, les communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest ayant obtenu le label. Un soutien financier et un accompagnement en ingénierie vont permettre de mener des actions dans différents domaines dont celui de l'habitat.
- **Mettre en place une nouvelle organisation pour améliorer l'efficacité des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat privé** :
  - S'appuyer sur le guichet unique de l'habitat de la COPAMO qui existe : accueil téléphonique, orientation des ménages vers le dispositif d'amélioration de l'habitat ou vers l'ALTE 69.
  - Assurer en régie le futur dispositif d'amélioration de l'habitat OPAH RU ou OPAH ou PIG, et l'aide spécifique de la COPAMO à la rénovation énergétique (ECOPAMORénove).
  - Maintenir la prestation de l'ALTE 69 pour les dossiers non éligibles à l'Anah.

### Moyens humains et financiers





- Chargé de mission habitat
- Suivi animation et subventions pour l'année 2022 + 9 mois de 2023 : 411 948€ HT
- Etude pré opérationnelle : de l'ordre de 36 000 €, financée à 50% par l'Anah
- Nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat : 697 326€€ + 156 000 € (proactivité) si l'externalisation de la gestion du dispositif est maintenue

## Calendrier



- OPAH RU et PIG en cours : jusqu'en septembre 2023
- Etude pré-opérationnelle : 2023
- Lancement d'une nouvelle opération fin 2023 – début 2024, pour une durée de 3 à 5 ans

## Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, Anah, services de l'Etat, ADEME

## Indicateurs d'évaluation



- Nombre de propriétaires aidés, conseillés (PTRE)
- Nombre de dossiers agréés par l'Anah
- Montant des subventions allouées
- Bilans annuels et final mesurant le degré d'atteinte des objectifs

## Action 14 : Résorber l'habitat indécents dans le diffus

### Objectifs stratégiques



Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indécents et indignes pour assainir le marché et éviter le développement d'un parc de logements locatifs à loyer élevé impropres à l'occupation.

### Modalités opératoires



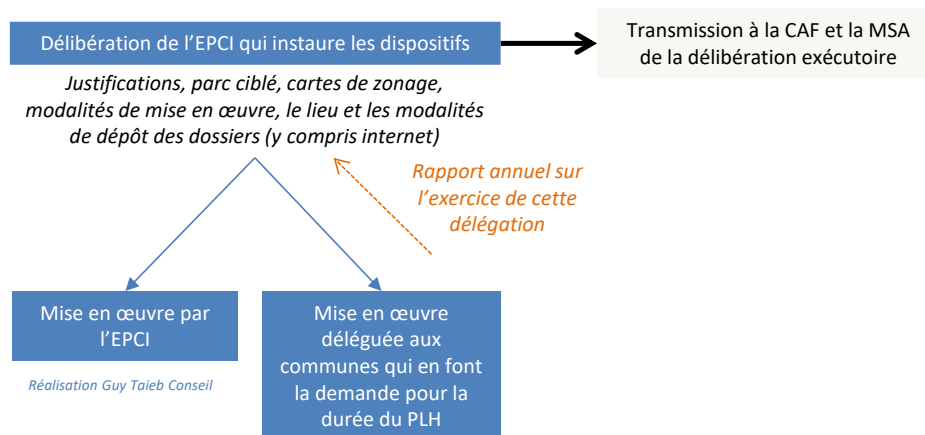
Deux actions spécifiques et complémentaires sont à mettre en place :

#### 1. Etendre la mise en place du permis de louer dans les communes où des logements dégradés sont mis en location par des propriétaires peu scrupuleux.

La mise en location d'un bien par un bailleur est alors soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location (*voir en annexes les documents relatifs à l'expérimentation dans la CA du Niortais*).

**Première étape :** Etablir un groupe de travail pour définir les périmètres d'extension du dispositif (actuellement seule la commune de Saint-Laurent d'Agy est concernée) aux communes intéressées (principalement Mornant et Soucieu-en-Jarrest, Orliénas), en se basant sur les connaissances du terrain acquises par l'opérateur SOLIHA notamment en charge de l'OPAH RU et du PIG en cours, celles des élus et des services sociaux des communes. Le périmètre peut se limiter à un ou plusieurs immeubles, rues, ou quartiers...

**Deuxième étape :** Délibérer sur l'extension du dispositif et l'évolution de ses modalités opérationnelles



Etablir un protocole de partenariat avec l'Etat qui doit notamment mettre en œuvre la sanction en cas de mise en location sans autorisation, les communes concernées et éventuellement avec la Caisse d'Allocations Familiales pour la transmission de la liste des adresses des logements pour lesquelles des demandes d'aide au logement sont déposées. L'ADIL en tant qu'expert et conseiller juridique peut également être un partenaire.

**Troisième étape :** Organiser une réunion d'information et d'échanges avec l'ensemble des agences immobilières et des offices notariaux du secteur.

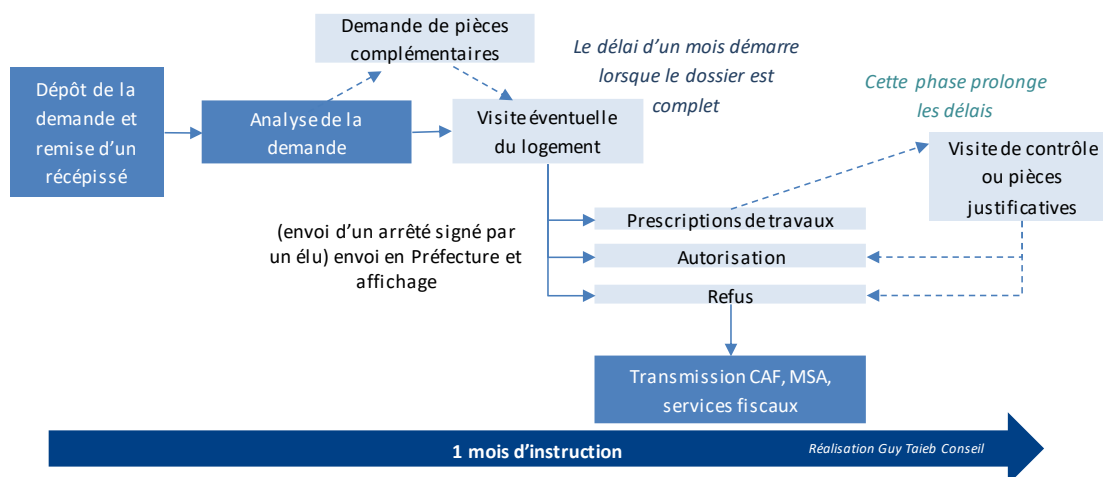
Etablir une communication internet (à mettre en ligne sur le site des villes concernées et de la COPAMO) sur le dispositif à destination des particuliers.

Envoyer une plaquette et un courrier spécifique à chaque propriétaire 2 mois avant l'entrée en vigueur du dispositif.

**Quatrième étape :** Mettre en œuvre le dispositif 6 mois après la délibération.

Il conviendra d'être vigilant à ce que le traitement des dossiers (prise en compte des demandes de propriétaires, visites, réponses) se fasse rapidement pour que le dispositif ne retarde pas outre mesure les mises en location.

L'oubli de dépôt d'une demande de permis de louer peut engendrer la condamnation à payer une amende (pouvant atteindre 5 000€, voire jusqu'à 15 000€ en cas de nouveau manquement).



**Cinquième étape :** Réaliser un bilan après une période d'expérimentation d'un an, pour permettre aux partenaires de se déterminer sur la suite à donner et ensuite des bilans annuels.

## **2. Améliorer le repérage et l'accompagnement des habitants en situation d'habitat indigne**

Sur le territoire, le réseau d'acteurs qui s'occupe de la question du logement indigne est bien développé. Il s'agit de s'appuyer sur ce réseau pour repérer les situations et les traiter. Les principales sources de repérage sont les CCAS des communes, la Maison du Rhône, les associations d'aide au maintien à domicile, la CAF et SOLIHA notamment dans le cadre du partenariat mis en œuvre, la commission de coordination, le Pôle habitat indigne départemental.

Organiser des réunions spécifiques avec les maires, les adjoints et les représentants du réseau d'acteurs : Pôle habitat indigne, ARS, CAF, ADIL... pour exposer des situations d'habitat indigne connues, pour expliquer et apporter une formation aux élus sur le repérage et les différentes procédures. Et reprendre part au groupe de travail mis en place par le Pôle habitat indigne avec les chargés de mission de chaque EPCI, lorsqu'il sera relancé.

Proposer d'élargir le questionnaire envoyé aux locataires dans le cadre du partenariat entre la CAF et SOLIHA sur l'état de décence de leur logement, à la question de la précarité énergétique, pour favoriser le repérage des ménages et des logements et orienter les propriétaires vers les opérations d'amélioration de l'habitat en cours et à venir.

Définir un binôme référent du « mal logement », composé d'un élu et d'un technicien particulièrement intéressés par la question, qui seraient en tant que « spécialistes » locaux de la question les personnes ressources du territoire.

## Moyens humains et financiers



- Chargé(e) de mission habitat pour le suivi des travaux du Pôle de lutte contre l'habitat indigne et les échanges avec les communes.
- Pour l'extension du dispositif relatif au permis de louer à plusieurs communes, la COPAMO pourra garder la compétence et ne pas la déléguer aux communes. Pour la gestion du dispositif qui nécessite des visites des logements et un travail administratif (demande des documents, établissement des récépissés...), trois options se présentent :

Option 1 : internalisation	Option 2 : externalisation partielle
Services de la COPAMO instruisent les dossiers et réalisent les visites : formation d'un ou deux agents ou recrutement en lien avec les autres actions d'amélioration du parc de logement	Un opérateur mandaté réalise les visites selon les besoins. L'instruction est réalisée par les services de la COPAMO.

Exemple de financement dans d'autres agglomérations : 150€ HT à 250€ HT par visite du logement. Dans cette hypothèse, le coût pour la COPAMO, pour 35 dossiers par an pour 7 communes serait de l'ordre de 32 500€ HT à 52 500€ HT.

## Calendrier



Définition des périmètres fin 2021, délibération 1<sup>er</sup> trimestre 2022, mise en œuvre du dispositif 6 mois plus tard sur les communes autres que Saint Laurent d'Agny.

## Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, CCAS, Services de l'Etat, ARS, CAF, SOLIHA, ADIL, MSA, Maison du Rhône, associations d'aide au maintien à domicile

## Indicateurs d'évaluation



- Permis de louer : nombre de demandes déposées, nombre de visites effectuées, nature des décisions, motifs des refus et effets (réalisation de travaux...), nombre de constat d'absence d'autorisation, nombre de sanctions.
- Nombre de logements indignes traités et sortis de l'indignité.

## Action 15 : Agir sur les îlots dégradés des centres-bourgs

### Objectifs stratégiques



Agir de manière affirmée sur les besoins qui persistent en matière de logements, d'immeubles et d'îlots vacants et dégradés en centre-bourg, points durs non ou partiellement traités dans le cadre des différentes opérations d'amélioration de l'habitat menées et en cours (PIG et OPAH RU).

### Modalités opératoires



**Mobiliser divers outils qui constituent des leviers d'intervention favorisant la réhabilitation du parc de logements dégradés des centres bourgs.** Ces outils, dont certains sont accessibles dans le cadre du dispositif de l'Opération de Revitalisation du Territoire, relèvent de différents niveaux : de l'information à la mobilisation par les communes d'outils fonciers et urbains spécifiques, au recours à des montages nouveaux d'opérations.

- **Mettre en place des actions de mobilisation et de sensibilisation des :**
  - **Propriétaires de logements et d'immeubles laissés vacants et dégradés** ou en voie de dégradation pour les sensibiliser à la pertinence de réhabiliter et de remettre sur le marché ces biens, les informer sur les dispositifs existants de réhabilitation, sur les aides financières et fiscales qui sont accordées dans le cadre :
    - **De l'OPAH RU et du PIG en cours, et de la future opération de réhabilitation,**
    - **Du dispositif Denormandie,** éligible sur le territoire lorsque la convention d'ORT sera signée. La réduction d'impôt sur le revenu, accordée aux particuliers qui effectuent des travaux et qui louent en respectant certains plafonds de loyers et de ressources constitue un réel avantage pour les propriétaires (jusqu'au 31 décembre 2022).

Une rencontre pourrait être proposée en priorité aux propriétaires de biens localisés dans les secteurs les plus emblématiques ciblés au préalable (secteurs stratégiques en centre bourg, îlots particulièrement dégradés, avec suspicion de présence de logements indignes...).
  - **Notaires** permettant de renforcer l'accompagnement des familles, de leur apporter des premiers éléments d'information quant aux aides à la réhabilitation existantes et de les orienter vers les services adéquats.
- **Recourir à des outils relevant du champ du foncier et de l'urbanisme** mis à disposition des collectivités dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire. Les communes de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest et la COPAMO sont lauréates du programme Petites Villes de Demain. Aussi le projet du territoire va être formalisé par une convention d'ORT, dont l'objet principal est la requalification des centres-bourgs. Certains outils peuvent donc être mobilisés :
  - **Permis d'aménager multisites** (effet de l'ORT de portée immédiate) : alternative à la ZAC, il permet des actions de revitalisation dans des secteurs comportant plusieurs dents creuses non contiguës. Il pourrait être instauré dans les communes de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest, et peut-être dans celles de Chaussan, Beauvallon, Taluyers, Saint-Laurent-d'Agny, sur les sites repérés préalablement (dans le cadre du volet foncier du PLH). L'autorisation unique du permis

d'aménager porte sur des unités foncières non contiguës tout en gardant une cohérence architecturale et paysagère et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation des PLU.

- **Droit de préemption urbain renforcé** (effet de l'ORT de portée immédiate) pour agir sur la revitalisation des centres-bourgs dans des secteurs urbains complexes, en élargissant le champ des biens préemptables en particulier aux lots de copropriétés, et aux immeubles construits depuis moins de 4 ans.

- **Favoriser le développement d'opérations via le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) et le montage en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)** (Territoires en ORT, et en OPAH-RU pour le VIR).

Identifier préalablement sur le périmètre de l'ORT des immeubles pouvant être concernés par le dispositif DIIF et par le régime VIR, qui visent la sortie de biens à coût maîtrisé. Cela permet aux porteurs de projet (bailleurs sociaux, promoteurs privés, SEM, SPL-A...) d'acquérir un ensemble immobilier pour le rénover. En contrepartie des aides financières de l'Anah, ils s'engagent à réaliser les travaux et à destiner ces biens à la location conventionnée ou à l'accession sociale à la propriété.

### Moyens humains et financiers



- COPAMO : en lien avec le dispositif Anah (fiche action 12).
- Financement d'un chef de projet en interne sur les thèmes : OPAH RU / PIG, relations avec les propriétaires, accompagnement des communes, habitat indigne

### Calendrier



A engager dès le début du PLH, sur la durée de la convention d'ORT

### Coordination partenariale



COPAMO et ensemble des communes, Anah, EPORA, aménageurs, opérateurs et porteurs de projets (bailleurs sociaux, SEM, promoteurs privés...), propriétaires

### Indicateurs d'évaluation



Nombres d'immeubles et de logements rénovés

## ESTIMATION DU BUDGET A PREVOIR POUR LES 6 ANS DU PLH 2022-2028

Aujourd'hui, sauf pour l'accueil réalisé au niveau du guichet unique de la COPAMO, les actions concernant l'amélioration du parc privé (OPAH RU / PIG / Plateforme de rénovation énergétique) sont confiées à des prestataires extérieurs. Pour gagner en clarté, mais aussi en efficacité, il est possible pour la COPAMO de gérer en régie le guichet unique d'accueil, mais aussi les opérations d'amélioration de l'habitat, ainsi que la mise en place et le suivi du permis de louer. Cela nécessite de monter en puissance au niveau des compétences au sein du service habitat pour atteindre 4,5 équivalents temps plein (ETP), et par ailleurs cela permet de faire des économies d'échelle.

Aussi, l'estimation du budget à prévoir pour les 6 ans du PLH est basée sur deux scénarii possibles pour la COPAMO :

- **1ère option** : Maintien d'une gestion externalisée sur le volet dispositif d'amélioration de l'habitat, en conservant le recours aux prestataires extérieurs.  
En matière de ressources humaines, 3 équivalents temps plein sont nécessaires au total.
- **2ème option** : guichet unique, PIG / OPAH, permis de louer sont gérés par les services de la COPAMO. Ce qui permet une mutualisation, un coût moindre pour la collectivité et un renforcement du service habitat avec 4,5 ETP.

### 1ère Option :

Action	Fonctionnement		Investissement	Total
	Etudes	Ressources		
1. Charte communautaire		Interne		
2. Animation		Interne		
3. Formation / communication	36 000 €	Interne		
4. Observatoire	47 850 €			
5. Urbanisme	81 300 €	Interne		
6. Partenariat opérateur		Interne		
7. Foncier	55 000 €	Interne		
8. Fond d'aide au logement abordable		Interne	1 835 950 €	
9. Politique d'attribution		Interne		
10. Adaptation		Interne		
11. Publics spécifiques	20 000 €	Interne	4 000 €	
13 et 15. PIG et OPAH Soliha	18 000 €	697 326 € + 156 000 € de proactivité	411 948 €	
14. Permis de louer		52 500 €		
RH (3 ETP)		762 000 €		
<b>TOTAL</b>	<b>258 150 €</b>	<b>1 667 826 €</b>	<b>2 251 898 €</b>	<b>4 177 874 €</b>
TOTAL / AN	43 025 €	277 971 €	375 316 €	696 312 €
Recettes		362 010 €	51 612 €	413 622 €
<b>TOTAL NET</b>	<b>258 150 €</b>	<b>1 305 816 €</b>	<b>2 200 286 €</b>	<b>3 764 252 €</b>
TOTAL NET / AN	43 025 €	217 636 €	366 714 €	<b>627 375 €</b>

**2<sup>ème</sup> option :**

Action	Fonctionnement		Investissement	Total	
	Etudes	Ressources			
1. Charte communautaire		1 164 000€			
2. Animation					
3. Formation / communication	36 000 €				
4. Observatoire	47 850 €				
5. Urbanisme	81 300 €				
6. Partenariat opérateur					
7. Foncier	55 000 €				
8. Fond d'aide au logement abordable				1 835 950 €	
9. Politique d'attribution					
10. Adaptation					
11. Publics spécifiques	20 000 €			4 000 €	
13 et 15. PIG et OPAH	18 000 €			411 948 €	
14. Permis de louer					
RH (4,5ETP)					
<b>TOTAL</b>	<b>258 150 €</b>		<b>1 164 000 €</b>	<b>2 251 898 €</b>	<b>3 674 048 €</b>
TOTAL / AN	43 025 €		194 000 €	375 316 €	612 341 €
Recettes		202 212 €	51 612 €	253 824 €	
<b>TOTAL NET</b>	<b>258 150 €</b>	<b>961 788 €</b>	<b>2 200 286 €</b>	<b>3 420 224 €</b>	
TOTAL NET / AN	43 025 €	160 298 €	366 714 €	<b>570 037 €</b>	

La mise en place de ce PLH 2022-2028 montre un engagement fort de la COPAMO en matière de politique de l'habitat, avec un budget estimé à la charge de la COPAMO de l'ordre de 3,76M€, soit 627 375 € en moyenne par an pour la première option ou de 3,42 M€, soit 570 037 € en moyenne par an pour la deuxième option.



## ANNEXES

### ELEMENTS DE CADRAGE POUR L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

L'objectif de l'observatoire est de **piloter la politique de l'habitat déployée sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Mornantais**. Il s'agit de :

- **Suivre l'évolution du contexte** et alerter sur les inflexions,
- **Faire le point sur la mise en œuvre des actions** et réorienter, si besoin, les interventions,
- **Participer à la mobilisation des élus et favoriser celle des différents intervenants** et contribuer ainsi à communiquer sur les objectifs de la collectivité auprès des habitants et des opérateurs.

Au travers du dispositif d'animation issu du PLH et de l'observatoire, l'ambition est donc double :

- **Guider la politique de l'habitat**
  - **Mettre en place un système d'observation** basé sur des indicateurs fiables et actualisables en matière de démographie, d'habitat et de foncier. Il conviendra de s'appuyer sur les résultats fournis par les différents partenaires : le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, le Département, les services de l'Etat...
  - **Evaluer la mise en œuvre des actions** pour mesurer leur impact et les faire évoluer si besoin.
- **Piloter, animer et accompagner**
  - **Maintenir une gouvernance** sur les questions d'habitat pour évaluer la politique menée et **poursuivre le partenariat et la communication** auprès des différents acteurs : élus, professionnels de l'habitat, habitants.
  - **Suivre et animer la politique de l'habitat** en s'appuyant sur l'analyse des données et les bilans annuels et à mi-parcours.
  - **Participer à l'animation de dispositifs partenariaux** : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des plus démunis, schéma départemental d'accueil des gens du voyage...

#### 1. Guider la politique de l'habitat

##### 1.1 Mettre en place un système d'observation

L'observatoire doit être un véritable **outil d'aide à la décision des élus** avec une finalité opérationnelle et évaluative. Il vise à doter les services de la communauté de communes et ses partenaires d'un socle de **connaissances actualisées et mutualisées du territoire**, permettant un pilotage dans le temps de l'action intercommunale dans le domaine de l'habitat.

Afin de coller à la réalité du territoire, il est important que les indicateurs de suivi permettent de répondre, dans le temps, à un certain nombre de **questions qui sont au cœur des problématiques d'habitat**. C'est pourquoi, le tableau qui suit fait référence aux principaux questionnements et fournit

la liste des indicateurs permettant de leur apporter une réponse.

Principaux phénomènes à observer	Éléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
La <b>croissance démographique</b> de la COPAMO est-elle conforme aux objectifs ? Comment évolue celle de ses composantes ?	Populations municipales, soldes naturel et migratoire apparent	1 an	Insee
Pour quelles <b>catégories de population le territoire est-il attractif</b> ? Constate-t-on une poursuite de l'accueil de jeunes et de ménages avec enfants ? Quel effet sur l' <b>équilibre d'âge</b> de la population ?	Solde migratoire par tranche d'âge Naissances et décès annuels Population par tranche d'âge Taille moyenne des ménages Composition familiale des ménages	1 an	Insee
Quelle évolution du <b>contexte économique et social</b> et quelle installation des actifs à ressources modestes ?	Emploi total Emploi salarié privé Revenus des ménages Taux de pauvreté	1 an	Insee Urssaf/Accoss Insee-DGFIP-Filosofi
Comment évolue la <b>demande locative sociale et son niveau de satisfaction</b> ? Les personnes à ressources modérées (jeunes, familles monoparentales, actifs, ménages à faibles ressources) trouvent-elles à se loger dans le parc locatif social ?	Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Logements locatifs sociaux agréés, livrés, en neuf, dans l'existant Loyers du parc locatif social (RPLS)	1 an	Ministère du logement
Le nombre de <b>logements vacants</b> se réduit-il ? Dans quelles communes, quels secteurs ?	Logements vacants total et par catégorie et selon l'ancienneté du phénomène Logements vacants recensés dans les centres bourgs Logements vacants remis sur le marché dans le cadre des futures ORI	1 an	Insee Communes
<b>La qualité du parc privé</b> de logements s'améliore-t-elle ? Sur quelles thématiques :  - Adaptation au vieillissement, au handicap - Rénovation énergétique - Logements dégradés, logements indignes	Logements privés aidés, logements financés par catégorie de financement : adaptation au vieillissement et au handicap, rénovation énergétique, Fréquentation de la plateforme de rénovation énergétique Logements réhabilités repérés dans le cadre du Permis de louer. Logements indignes repérés et traités. Parc Privé Potentiellement Indigne	1 an       2 ans	Anah, CD, DDT, pôle départemental lutte contre habitat indigne, DREAL Communes COPAMO
Quelle évolution du <b>marché de l'immobilier et du foncier</b> ? L'offre en <b>logement en accession abordable</b> se développe-t-elle ? La <b>production de logements</b> est-elle conforme aux objectifs ? Les <b>formes urbaines</b> deviennent-elles plus denses ? La <b>consommation foncière</b> tend elle à s'amenuiser en extension ? Les <b>opérations réalisées</b> correspondent-elles aux <b>projets ciblés par le PLH</b> ?	Niveaux des loyers. Prix moyen de vente des appartements et des maisons dans l'ancien et dans le neuf, des terrains à bâtir. Caractéristiques des produits et des ménages. PSLA, Prêt à Taux Zéro Logements construits total et par catégorie Lots commercialisés et caractéristiques Surface consommée pour la création de logements dans et en dehors de l'enveloppe urbaine (y compris renouvellement urbain) Projets et foncier repérés	1 an	DREAL/SICLOP Site « MeilleursAgents » PTZ/SGFAS SITADEL Communes DDT Communes

Dans quelle mesure les <b>projets identifiés répondent ils aux objectifs du PLH ?</b> <b>Les outils mis en œuvre dans les documents d'urbanisme</b> sont-ils opérationnels, contribuent-ils à appliquer les objectifs du PLH ?	Mutations foncières. Nombre et part des fonciers en mutation sous maîtrise foncière publique. DIA, permis de construire et d'aménager, cartographie des projets Outils des documents d'urbanisme		
L'offre en <b>logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées</b> s'élargit elle ? Dans quels secteurs ?	Logements recensés et opérations réalisées : parc HLM, parc privé, résidences	2 ans	Communes, CD, bailleurs HLM
Les possibilités de logement destinés aux <b>publics à ressource intermédiaires, faibles et très faibles</b> s'accroissent-elles ?	Logements PLS, PLUS, PLAI, notamment T1 et T2 et logements privés conventionnés sociaux et très sociaux	1 an	Bailleurs HLM, RPLS, Anah
Les conditions de logements des <b>travailleurs saisonniers agricoles</b> s'améliorent-elles	Réponses apportées en matière de mise aux normes des mobil homes, logements communaux proposés	1 an	Communes
Les besoins en sédentarisation des <b>gens du voyage</b> sont-ils pris en compte ?	Mise en œuvre d'une MOUS	1 an	COPAMO
L'hébergement de personnes en <b>urgence</b> est-il possible ?	Création de logements d'urgence, ménages hébergés	1 an	COPAMO Commune
La <b>politique de l'habitat est-elle animée et suivie ?</b> <b>Les moyens d'information et de communication</b> sont-ils renforcés ?	Mise en place de l'observatoire Outils de communication développés Réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH	1 an	COPAMO Communes

## 1.2 Evaluer le programme d'actions

L'évaluation du programme d'actions pourrait être réalisée en s'appuyant **sur les fiches-actions et en les complétant** par un paragraphe relatif à leur mise en œuvre mentionnant :

- **L'exploitation de résultats statistiques** s'il y a lieu, par exemple : nombre de logements financés, montant des travaux, subventions accordées...
- **Le bilan de la mise en œuvre**, tel que : l'état d'avancement, l'organisation retenue, les moyens mobilisés, ....
- Eventuellement, **les problèmes principaux rencontrés** qui expliqueraient les difficultés de mise en œuvre, le report, ....

## 2. Piloter, animer et accompagner

Le plus fondamental dans l'observatoire est de traiter les informations de manière cohérente, de les exploiter pour **comprendre le fonctionnement du marché de l'habitat et de mobiliser les élus et les partenaires** à partir de vecteurs d'information et de communication efficaces.

L'objectif est donc bien de mettre en œuvre un véritable outil d'évaluation des politiques mises en œuvre afin de **vérifier que l'on tient les objectifs fixés**, que l'on s'inscrit bien dans la stratégie poursuivie, que les évolutions constatées vont dans le sens souhaité...

**Les résultats de l'observatoire doivent donc être régulièrement présentés aux élus** pour qu'ils puissent apprécier l'efficacité des politiques menées, afin, le cas échéant, de les modifier.

Sur cette base, il est très important d'en faire un **dispositif vivant d'animation de la politique de**

**l'habitat.** L'observatoire doit s'adapter à la stratégie habitat retenue, mais aussi démontrer le dynamisme communautaire. Il s'enrichira et évoluera au fil du temps : son contenu pourra s'affiner en fonction des besoins recensés lors de l'animation, ce qui nécessitera d'ajuster les modalités de fonctionnement, et de fait, les partenariats.

**Les stratégies territoriales** sont indissociables des stratégies de l'Etat et du Département, elles-mêmes dépendantes des stratégies locales. A ce titre, la communauté de communes, au travers de sa vision d'ensemble et de son dialogue avec les communes peut les éclairer sur les enjeux, les aider à définir leurs besoins en logements et/ou en réhabilitation, et les objectifs par rapport aux PLU. Les productions de l'observatoire constituent des outils privilégiés de la concertation avec les communes.

Il s'agit principalement d'élaborer un **dispositif souple** intégrant les informations et les traitements déjà disponibles, auprès des partenaires tels que le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, et de mettre au point un **support de diffusion régulier** qui permette d'argumenter l'information à destination des élus et des acteurs de l'habitat.

En résumé, pour jouer pleinement son rôle, l'observatoire doit être organisé autour de cinq piliers :

- **Une sélection d'indicateurs** permettant d'analyser l'évolution du contexte et l'efficacité des actions engagées, et d'évaluer les besoins en logements,
- **Une équipe technique** chargée de mettre en place l'observatoire, de l'alimenter, de le faire évoluer et de produire les supports de communication,
- **Une gouvernance** sous la forme d'un comité constitué **d'élus et de représentants des professionnels** en charge du suivi et de la représentation institutionnelle. Cela peut mobiliser **le Conseil des Maires et l'instance de travail partenarial à créer.**
- **Un comité de suivi** qui pourrait être le **Groupe de Travail Habitat**, qui a conduit les travaux du PLH, afin d'en suivre la mise en œuvre, de l'ajuster en fonction de l'évolution des tendances et de « l'accrocher » à la réalité du terrain,
- **Un rendez-vous au moins** à programmer à l'année consacré au bilan de l'observatoire et à la mise en œuvre du PLH.

## PRODUITS ABORDABLES

Les conditions d'implantation de ces produits et leur montage :

### PRODUITS EN LOCATIF SOCIAL

Montage	Opérateur / Investisseur	Conditions d'implantation	Conditions de location	Fiscalité locale
Pinel / Malraux / MH / Déficit Foncier	Promoteurs / Marchands de biens / investisseurs privés	Sans conditions	Plafonds de ressources et de loyers	Aux conditions habituelles (Pinel) Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum (Malraux, MH, Déficit foncier)
Locatif intermédiaire	Investisseurs institutionnels	Communes en zone A et B1 Adossé à un programme mixte (25% de LLS) hors QPV ou commune ayant plus de 35% de LLS / Loyer < 20% prix marché libre	Plafond de ressources Loyers développés entre les plafonds PLUS et les plafonds Pinel	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social PLS - PLI	Bailleurs / Investisseurs privés (PLS)	Communes où plafonds loyers PLS / LLI au moins < 20% prix du marché libre	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	Bailleurs / MOI	Hors QPV (sauf dérogation)	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum

### PRODUITS EN ACCESSION A LA PROPRIETE ABORDABLE

Montage	Opérateur	Conditions d'acquisition	Fiscalité locale
Accession sociale TVA 20%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (PLS accession) et PLI, et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
PSLA TVA 5,5%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (entre le PLUS et le PLS) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Bail Réel Solidaire TVA 5,5%	Office Foncier Solidaire	Plafonds de ressources (=PSLA) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
SCIAPP (Accession Progressive à la Propriété) TVA à 5,5%	Bailleurs	Plafonds de ressources (=PLUS ou PLAI) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Vente HLM TVA à 5,5%	Bailleurs	Revente prioritaire à l'occupant puis à des occupants du parc du bailleur concerné puis à d'autres occupants du parc social avant d'être mis en vente à tous types de ménages	Aux conditions habituelles

### L'accession sociale sécurisée :

- Définition et montage :
  - Dispositif destiné à produire des logements abordables pour des ménages à revenus moyens.
  - Les plafonds de ressources des ménages éligibles sont ceux des PLS et PLI (supérieurs aux plafonds PLAI et PLUS).
  - Il est porté par les organismes HLM qui proposent une sécurisation de l'acquisition des ménages grâce à une garantie de revente, de rachat et de relogement.
- Stratégie / Recommandations :
  - Il nécessite généralement une minoration foncière pour proposer des prix de sortie des logements en adéquation avec les plafonds de ressources fixés.
  - En QPV, il permet de bénéficier de la TVA à 5,5%.
  - Il nécessite une maîtrise du foncier par la puissance publique (acquisition de foncier, EPF, secteurs aménagés : ZAC, permis d'aménager).

### Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) :

- Définition et montage :
  - Dispositif destiné à produire des logements abordables pour des ménages à ressources modestes, qui disposent de la sécurisation « HLM ».
  - Les plafonds de ressources des ménages éligibles sont ceux du PLUS.
  - Une sécurisation de l'acquisition des ménages est proposée grâce à une garantie de rachat et de relogement.
  - Le PSLA se déroule en 2 phases : « phase locative » et « phase acquisitive ». L'accédant occupe son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément d'épargne qui participe à l'apport personnel.
  - Stratégie / Recommandations :
    - Il nécessite parfois une minoration foncière pour proposer des prix de sortie des logements en adéquation avec les plafonds de ressources fixés.
    - Il nécessite une maîtrise du foncier par la puissance publique (acquisition de foncier, EPF, secteurs aménagés : ZAC, permis d'aménager).
    - Les logements sont pris en compte dans l'inventaire SRU pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option d'achat.

### Le Bail Réel Solidaire :

- Définition et montage :
  - Mécanisme reposant sur la dissociation du foncier et du bâti.
  - Le foncier est acquis par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui loue le foncier via des baux de longue durée (18 à 99 ans) aux acquéreurs.
  - Un opérateur, généralement un bailleur social, construit et commercialise le bâti auprès des ménages.
  - L'accédant à la propriété possède des droits réels issus du bail, proches d'une pleine propriété.

- Le prix de vente est encadré à chaque revente, garantissant l'accessibilité des biens sur le long terme : à chaque vente, le nouvel occupant bénéficie de la durée initiale du bail.
- Les ménages doivent respecter les plafonds de ressources (ceux du PSLA).
- Stratégie / Recommandations :
  - Produit adapté dans les territoires où le marché immobilier est tendu et le prix du foncier élevé.
  - Dans les territoires moins tendus : vérifier l'intérêt de proposer du BRS par rapport au PSLA et à l'accession libre. Regarder le coût global pour le ménage (emprunt + redevance foncière)
  - Les logements sont pris en compte dans l'inventaire SRU (depuis le 1/1/2019).
  - La vente HLM peut être envisagée en BRS.

**La SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)** (source : Le Col, et autre) :

Le montage en SCIAPP est un montage innovant permettant à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, du fait de leurs revenus ou de leur âge, d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété, par acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de leur immeuble.

La SCIAPP permet en quelque sorte une capitalisation (épargne), sur l'effort mensuel (loyers) pour se loger. À l'achèvement de la construction de l'immeuble, l'opérateur HLM crée avec les « accédants » une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) de forme coopérative, à laquelle il apporte l'immeuble réalisé.

Dès que le ménage n'est plus en mesure d'accéder à la propriété, il sera relogé dans le parc locatif social du bailleur, sans perdre les sommes des loyers payés chaque mois. Les loyers (loyer locatif social + redevance liée au frais de gestion de la SCI) permettent l'acquisition progressive des parts sociales de la SCI (durée fixée à 40 ans), qui correspond à la durée de l'emprunt contracté. À échéance de ces 40 ans, les locataires-associés de la SCIAPP auront racheté à l'opérateur HLM l'ensemble des parts de la SCI et donc acquis leur logement. Ainsi, les loyers n'auront pas été « perdus » par le locataire et auront permis in fine l'achat du logement. Il est prévu que les ménages puissent éventuellement acheter leur logement à partir de la 11<sup>ème</sup> année, dans le cas où leurs revenus le leur permettent.

### La vente HLM :

- Définition et montage :
  - Mécanisme permettant de favoriser l'accession à la propriété et le parcours résidentiel des locataires du parc HLM.
  - Les communes déficitaires doivent être consultées, ainsi que les collectivités (EPCI, communes) qui ont accordé un financement ou une garantie d'emprunt.
  - Le plan de vente des organismes HLM est retranscrit dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS).
  - Le logement est en priorité proposé aux locataires en place.
- Stratégie / Recommandations :
  - Engager une discussion avec les bailleurs sur les projets de vente.
  - Garantir un bon état général des immeubles durant 10 ans.



- Mobiliser les outils pour accompagner les ménages dans la phase d'acquisition.
- La vente HLM peut être envisagée en BRS.

### **PLAFONDS DE RESSOURCES** annuelles applicables en 2021 :

Pour un ménage composé de 3 personnes :

- Locatif social : PLAI : 20 203 €, PLUS : 33 670 €, PLS : 43 771 €
- Accession abordable : PSLA/BRS : 38 072 €, PLS accession : 48 586 €

Plafonds de ressources dans le détail :

Catégorie de ménages	PLAI			PLUS			PLS		
	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions
1 personne seule	13 268	13 268	11 531	24 116	24 116	20 966	31 351	31 351	27 256
2 personnes sans aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	21 626	21 626	16 800	36 042	36 042	27 998	46 855	46 855	36 397
3 personnes ou 1 pers. seule + 1 personne à charge ou jeune ménage sans pers. à charge ou 2 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	28 348	25 995	20 203	47 247	43 325	33 670	61 421	56 323	43 771
4 personnes ou 1 pers. seule + 2 personnes à charge Ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	31 029	28 543	22 479	56 410	51 897	40 648	73 333	67 466	52 842
5 personnes ou 1 pers. seule + 3 personnes à charge Ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	36 912	33 792	26 300	67 116	61 435	47 818	87 251	79 866	62 163
6 personnes ou 1 pers. seule + 4 personnes à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	41 539	38 024	29 641	75 523	69 134	53 891	98 180	89 874	70 058
Par personne supplémentaire	4 628	4 235	3 306	8 416	7 703	6 011	10 941	10 014	7 814

Données en vigueur au 1er janvier 2021, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer ou de l'année n-1 lorsque les ressources concernées ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur. Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est l'arrêté du 29 juillet 1987. L'arrêté du 28 décembre 2018 intègre les personnes en situation de handicap dans la description des catégories de ménages. Est considéré comme jeune ménage un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans.



La personne en situation de handicap au sens du présent arrêté est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

PSLA / BRS / PTZ :

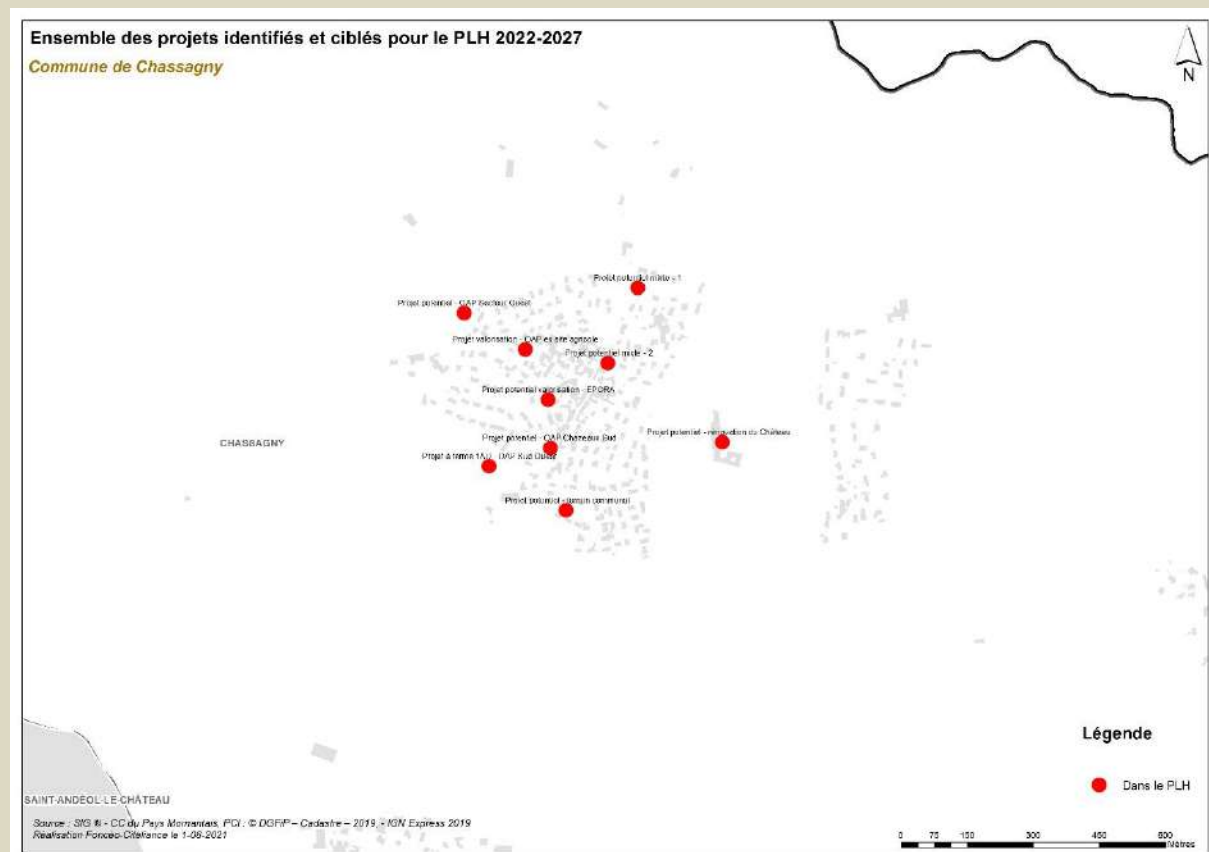
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)	
	Zone A	Zone B ou C
1	32.562	24.683
2	45.586	32.914
3	52.099	38.072
4	59.263	42.187
5 et plus	67.600	46.291

## FICHES PROJET COMMUNAL

### Commune nouvelle de Beauvallon

Un PLH qui devrait pouvoir s'appuyer sur un nombre de projets suffisants, en nombre et en capacité. Pour autant, elle devra renforcer ses capacités d'accompagnement et d'encadrement des projets de mutations dans le diffus, mais également de mixité au sein des principaux projets de reconquête et de revalorisation en proximité et au sein des cœurs des bourgs anciens.

#### Village de Chassagny

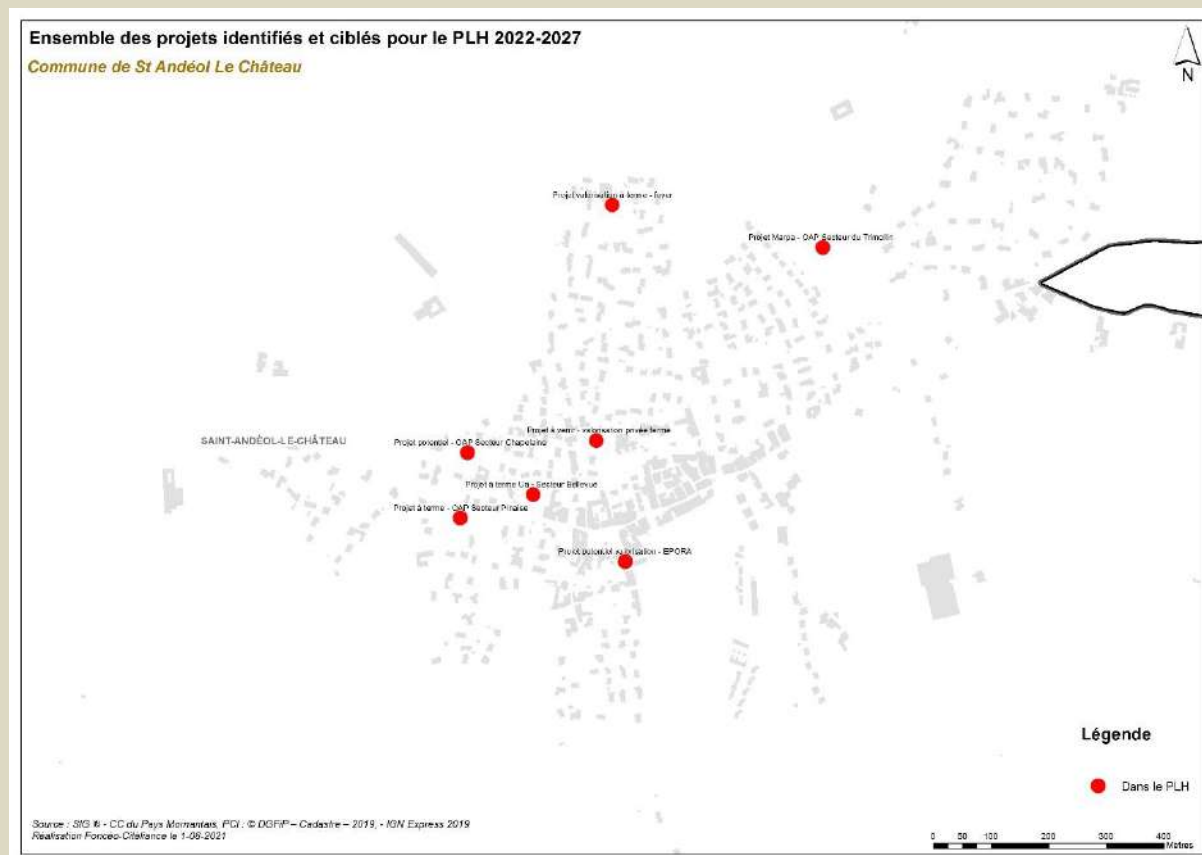


Une diversité et un nombre de projet significatif sur la durée du prochain PLH. Il s'agit de projet initié au sein des orientations du document d'urbanisme de la commune sous forme d'OAP, de mutations à venir dans le diffus, ou de revalorisation d'existant sous l'impulsion d'actions privés et/ou public (via EPORA). En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir inscrire au sein de ces projets les nouveaux objectifs de mixité à savoir l'atteinte de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Nb de logements projetés

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet contraint - OAP Chazeaux Sud	7
Projet à terme 1AU - OAP Sud Ouest	18
Projet potentiel - OAP Secteur Ouest	24
Projet potentiel - rénovation du Château	21
Projet potentiel - terrain communal	6
Projet potentiel valorisation - EPORA	6
Projet valorisation - OAP ex site agricole	10
Projet potentiel mixte - 1	8
Projet potentiel mixte - 2	6
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>106</b>

## Village de Saint-Andéol-le-Château



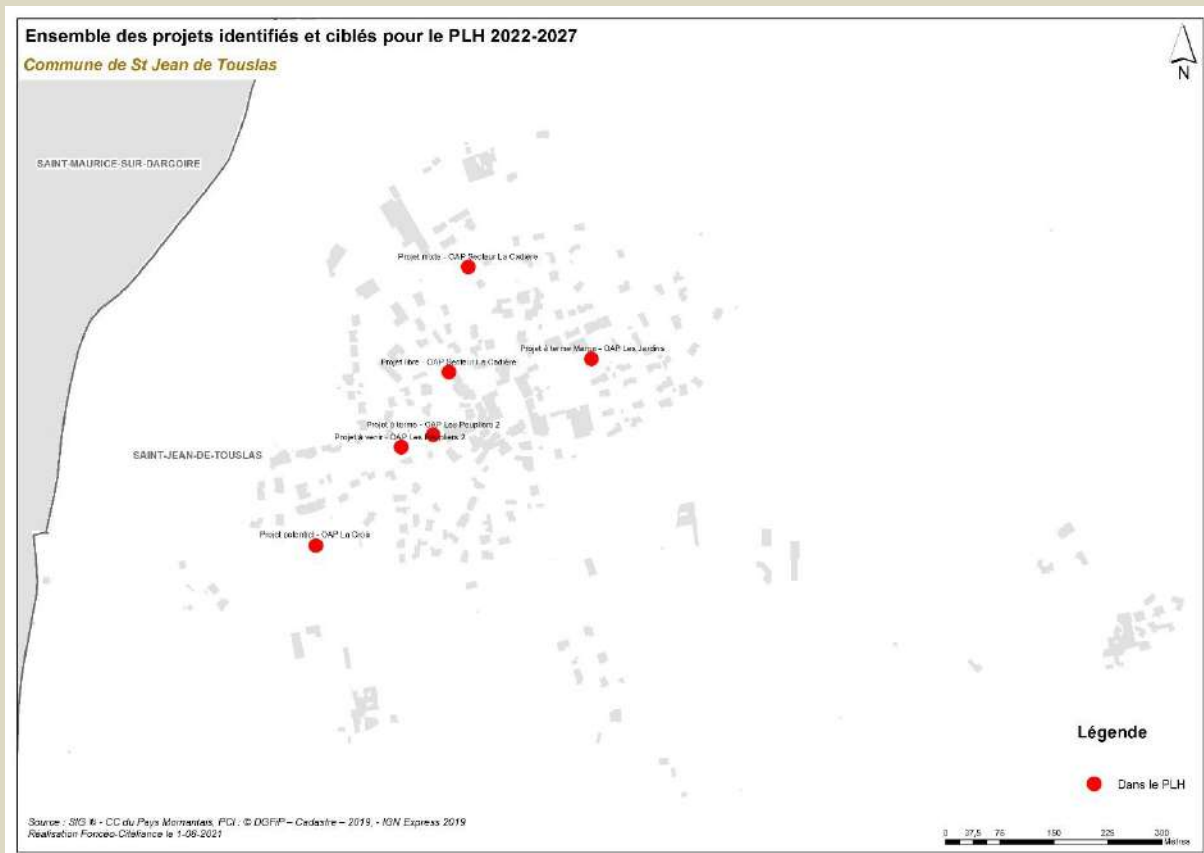
Une mise en œuvre du PLH sur ce village qui devra répondre à 3 enjeux :

- Accompagner les mutations à venir au sein du diffus pavillonnaire ;
- Poursuivre la revalorisation du centre ancien historique, et les éventuelles mutations de propriétés, anciens corps de ferme ;
- Compléter les possibilités de parcours résidentiels au sein de la commune, vers les primo-accédants et les personnes âgées.

	Nb de logements projetés
<b>Projet potentiel pour le futur PLH</b>	
Projet Marpa - OAP Secteur du Trimollin	8
Projet à terme - OAP Secteur Pinaise	12
Projet à terme Ua - Secteur Bellevue	10
Projet à venir - valorisation privée ferme	6
Projet potentiel - OAP Secteur Chapelaïne	8
Projet potentiel valorisation - EPORA	4
Projet valorisation à terme - foyer	6
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>54</b>

Dans ce cadre, et en lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir inscrire au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, les nouveaux objectifs de mixité à savoir l'atteinte de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

## Village de Saint-Jean-de-Touslas



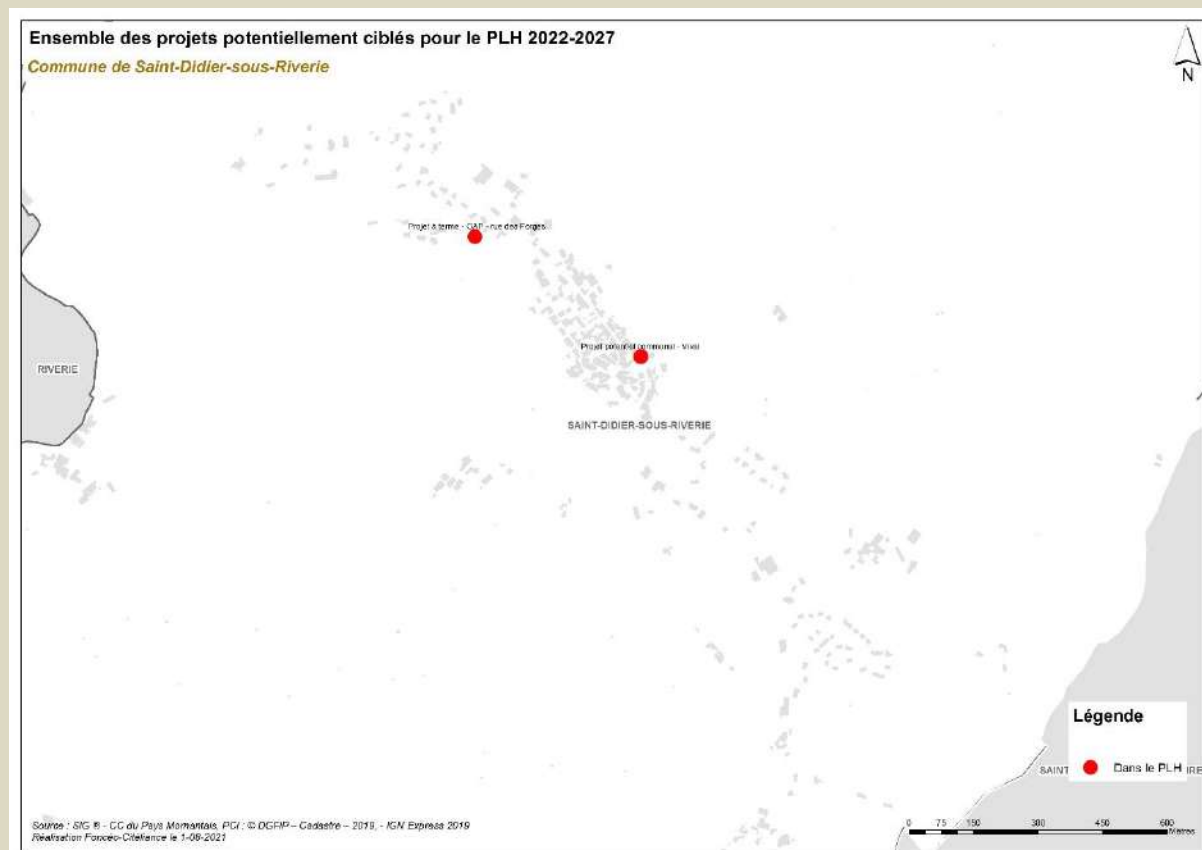
Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent principalement de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme de la commune sous forme d'OAP, qui intégraient déjà des objectifs de mixité et de diversité en logement. En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster au sein de son document d'urbanisme les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

	Nb de logements projetés
<b>Projet potentiel pour le futur PLH</b>	
Projet libre - OAP Secteur La Cadière	4
Projet mixte - OAP Secteur La Cadière	8
Projet à terme - OAP Les Peupliers 2	2
Projet à venir - OAP Les Peupliers 2	3
Projet à terme Marpa - OAP Les Jardins	8
Projet potentiel - OAP La Croix	22
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>47</b>

## Commune nouvelle de Chabanière

Un PLH qui au regard des objectifs quantitatifs nécessitera un nombre de projets plus importants au sein de la commune nouvelle. Elle devra également, en parallèle, renforcer ses capacités d'accompagnement et d'encadrement des projets de mutations dans le diffus, mais également de mixité au sein des principaux projets de confortement et de revalorisation en proximité et au sein des cœurs des bourgs anciens.

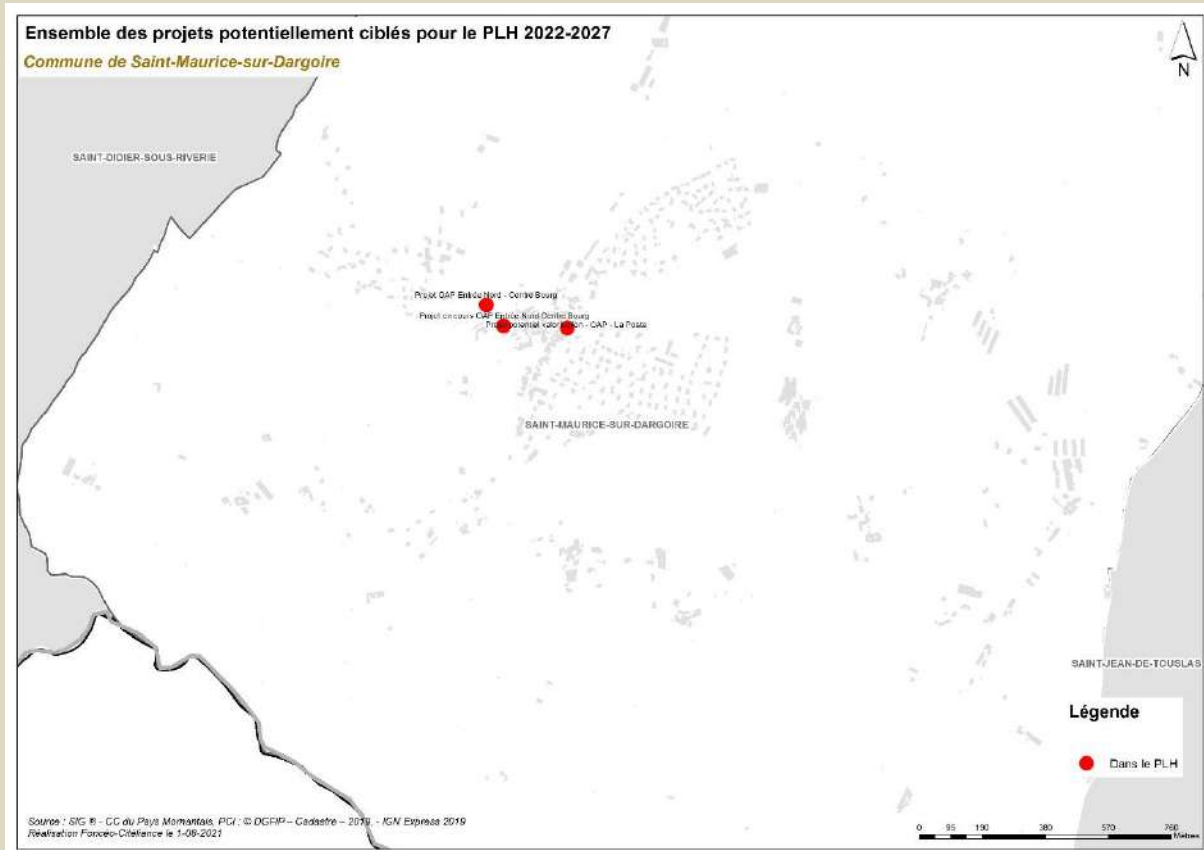
### Village de Saint-Didier-sous-Riverie



Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme (OAP), et en revalorisation de site existant en cœur de bourg. Un projet important a été également identifié mais qui s'inscrira dans une temporalité plutôt au-delà du PLH à venir (La Richaudière). En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet à terme - OAP Rue des Forges	15
Projet potentiel communal - Vival	2
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>17</b>

## Village de Saint-Maurice-sur-Dargoire



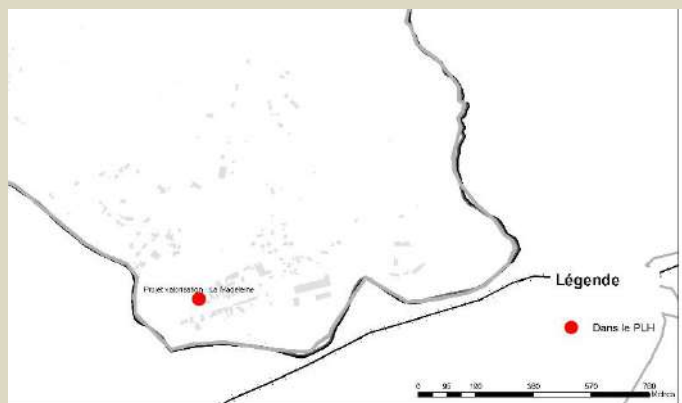
Une mise en œuvre du PLH pour ce village qui s'appuie sur :

- Des projets de confortement du bourg central, venant en complément du cœur historique ;
- Des projets de revalorisation de site existant en cœur de bourg ancien (cf. La Poste) mais également sur le quartier plus excentré au Sud de la Madeleine (proche de Givors).

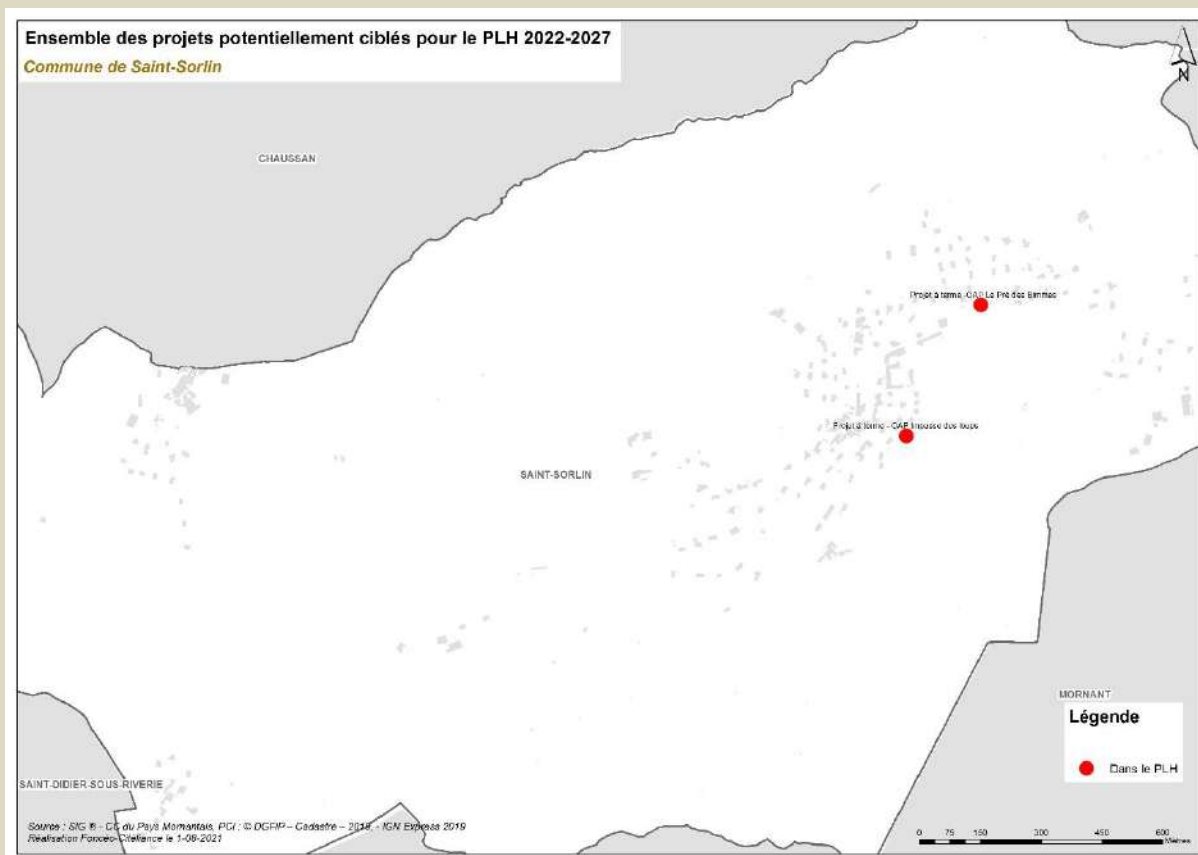
En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Nb de logements  
projetés

Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet valorisation - La Madeleine	15
Projet en cours OAP Entrée Nord Centre Bourg	27
Projet OAP Entrée Nord - Centre Bourg	13
Projet potentiel valorisation - OAP - La Poste	4
<b>Total projet identifié</b>	<b>59</b>



## Village de Saint-Sorlin

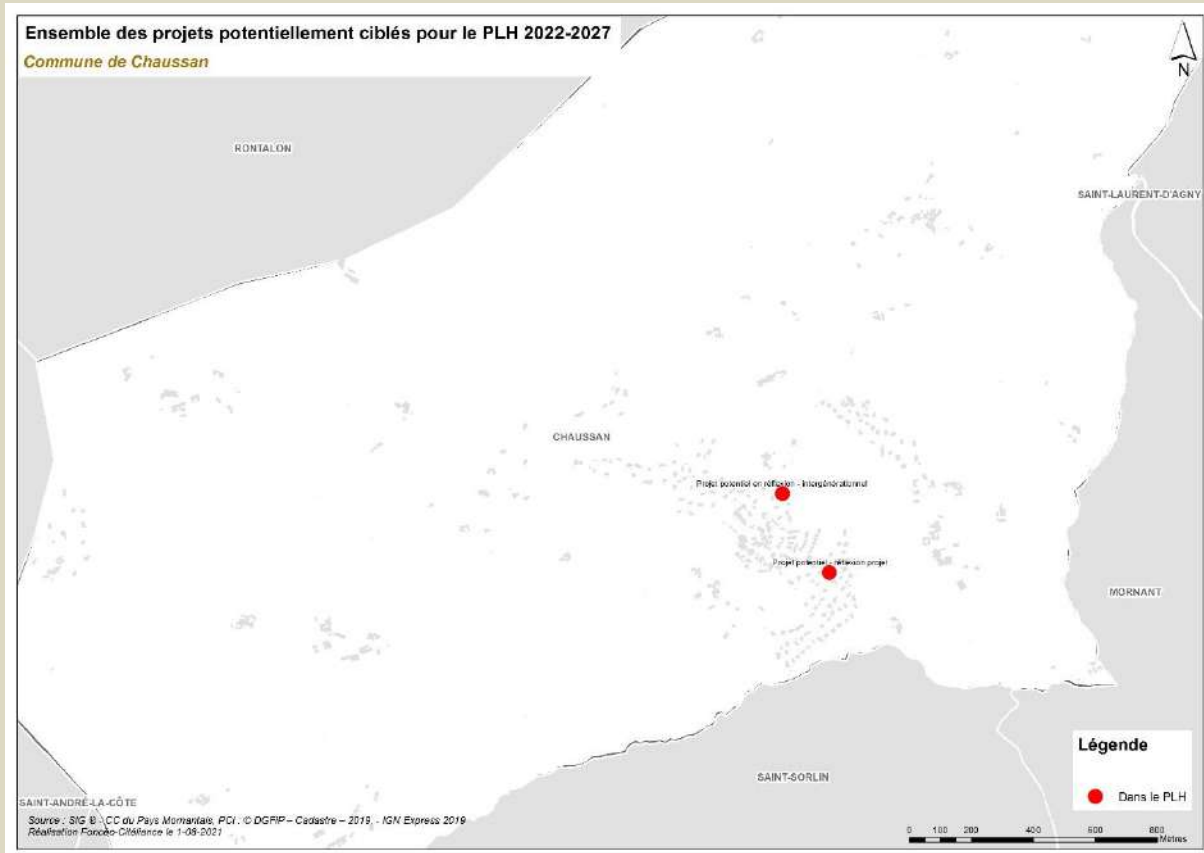


Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme (OAP). Un projet important a été également identifié mais qui s'inscrit dans une

temporalité plutôt au-delà du PLH à venir (cf. la zone 2AU Le Bourg). Pour autant, la commune présente des potentialités de mutations dans le diffus qui pourraient être significatives au cours du PLH et sur lesquelles pourront se poser des questions de « cadre de projets » et d'inscription de nouvelles OAP / nouvelles possibilités en réponse aux objectifs du PLH. Pour ce faire, la commune va devoir ajuster au sein de son document d'urbanisme les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet à terme - OAP Impasse des loups	5
Projet à terme - OAP Le Pré des Bimmes	6
<b>Total projet identifié</b>	<b>11</b>

## Commune de Chaussan

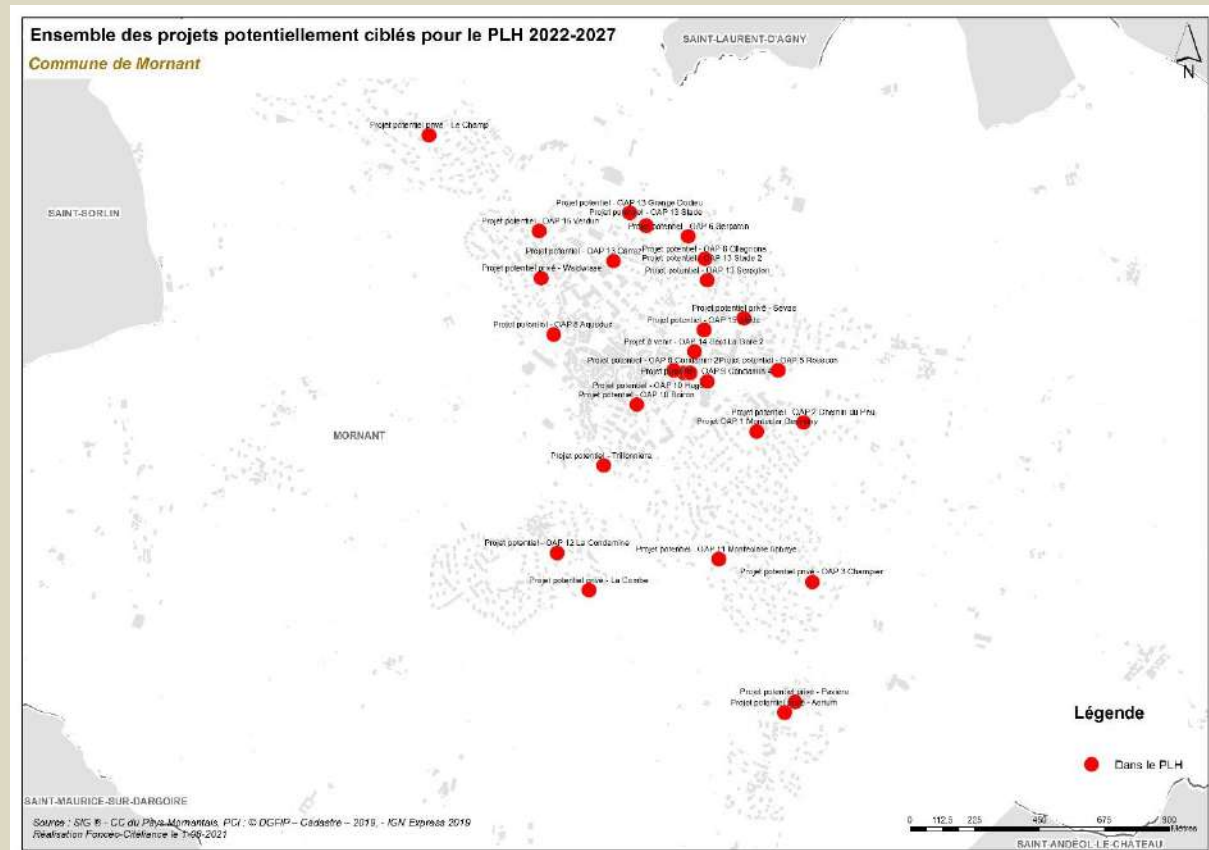


Le PLH va pouvoir s'appuyer sur 2 projets d'enjeu pour la commune, en réponse à sa volonté de développer des programmes plus inter-générationnels, d'apport de solution nouvelle aux saisonniers. La commune devra compléter ses projets, et ajuster son document d'urbanisme, afin de répondre aux nouveaux objectifs quantitatifs et de mixité du PLH. En effet, le nouveau PLH cible un objectif de 49% en logements locatifs aidés sur la production nouvelle en logement.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet potentiel en réflexion - intergénérationnel	20
Projet potentiel - réflexion projet	8
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>28</b>



## Commune de Mornant

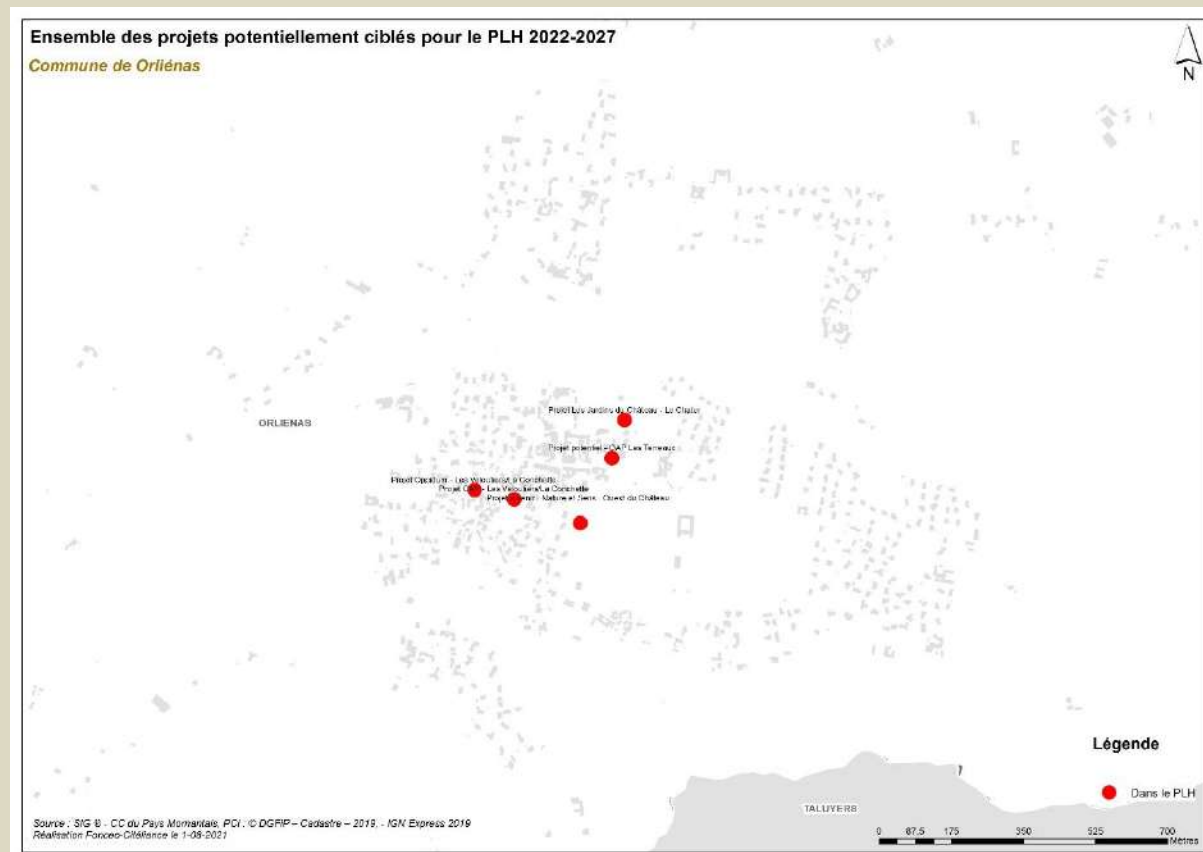


Une commune qui connaît une montée en puissance des intentions de projets au sein de ses quartiers mais également de revalorisation de bâtiments et de propriétés au sein du cœur ancien et historique. La grande majorité de ces projets viennent en prolongement des réflexions portées par la commune au sein de son document d'urbanisme, et inscrites sous OAP. Des projets d'initiatives privés, en diffus, viennent compléter ces secteurs de projets encadrés par le PLU, et soulignent l'attrait grandissant de la commune pour le développement de nouvelles opérations immobilières. Le marché progresse et entraîne un engouement pour un réinvestissement sur le cœur ancien. L'enjeu principal pour la commune au sein du nouveau PLH sera :

- sa capacité à bien programmer et articuler l'ensemble de ces projets ;
- d'inscrire les nouveaux objectifs de mixité ciblés par le PLH au sein des nouveaux programmes en logement, à savoir 29% en locatif aidé et de 21% en accession aidée.

	Nb de logements projetés
<b>Projet potentiel pour le futur PLH</b>	
Projet à terme - OAP - Monteclare - Ch de Germany	35
Projet à venir - OAP Sect La Gare 2	20
Projet potentiel - OAP 10 Boiron	30
Projet potentiel - OAP 10 Hugo	1
Projet potentiel - OAP 11 Monteclare Abbaye	8
Projet potentiel - OAP 12 La Condamine	15
Projet potentiel - OAP 13 Carrez	2
Projet potentiel - OAP 13 Grange Dodieu	3
Projet potentiel - OAP 13 Serpaton	4
Projet potentiel - OAP 13 Stade	4
Projet potentiel - OAP 13 Stade 2	1
Projet potentiel - OAP 15 Stade	20
Projet potentiel - OAP 15 Verdun	20
Projet potentiel - OAP 2 Chemin du Peu	12
Projet potentiel - OAP 5 Rosseon	6
Projet potentiel - OAP 6 Ollagnons	5
Projet potentiel - OAP 6 Serpaton	5
Projet potentiel - OAP 9 Condamin	2
Projet potentiel - OAP 9 Condamin 2	9
Projet potentiel - OAP 9 Condamin 3	14
Projet potentiel - OAP 9 Condamin 4	40
Projet potentiel - Trillonniere	22
Projet potentiel privé - Aerium	3
Projet potentiel privé - La Combe	2
Projet potentiel privé - Le Champ	2
Projet potentiel privé - OAP 3 Champier	8
Projet potentiel privé - Pavière	4
Projet potentiel privé - Sevas	3
Projet potentiel privé - Waldwisse	3
Projet potentiel valorisation - OAP 8 Aqueduc	45
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>348</b>

## Commune de Orléans

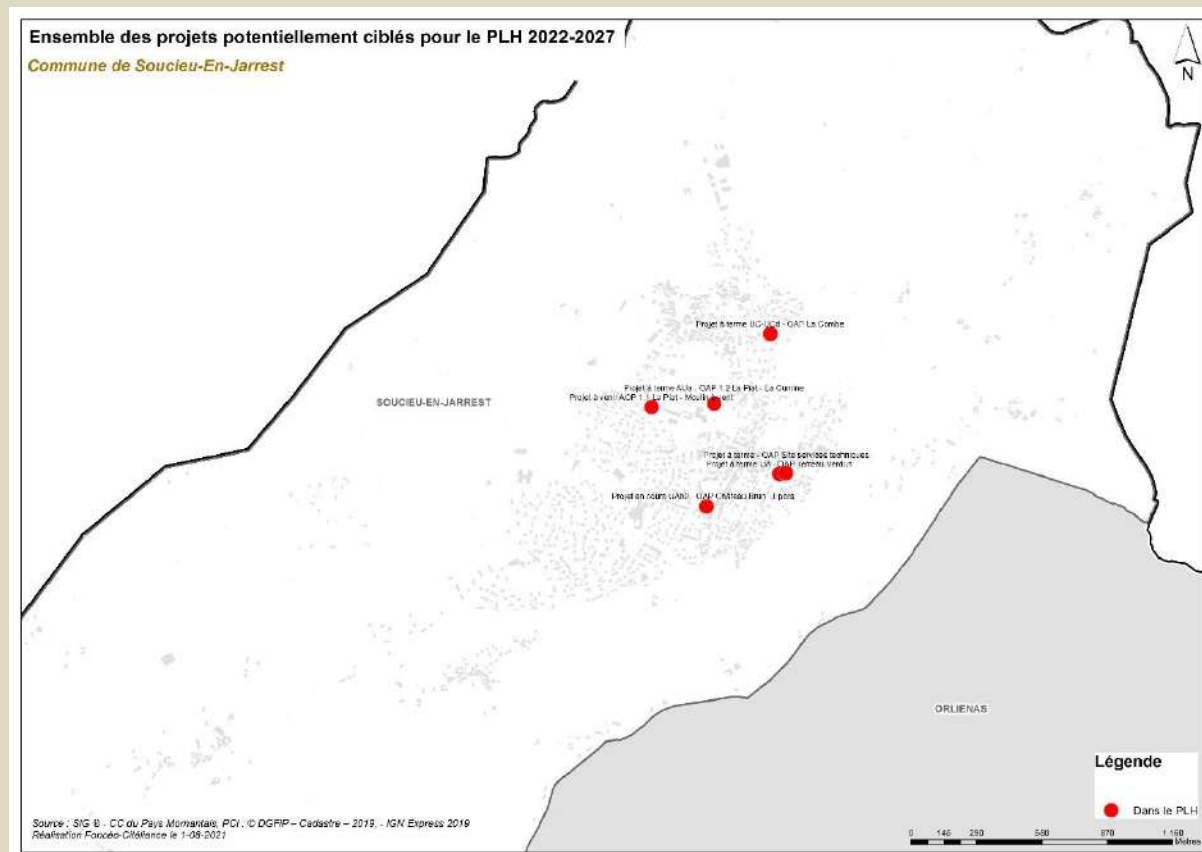


Une commune qui doit faire face à une dynamique croissante d'intentions de projets, sous l'impulsion d'opérateurs privés mais également de propriétaires individuels au sein du diffus résidentiel.

	Nb de logements projetés
<b>Projet potentiel pour le futur PLH</b>	
Projet en cours - Les Jardins du Château - Le Châter	30
Projet à terme - OAP - Les Veloutiers/La Conchette	9
Projet à venir - Nature et Sens - Ouest du Château	48
Projet à venir - Oppidum - Les Veloutiers/La Conchette	11
Projet potentiel - OAP - Les Terreaux	6
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>104</b>

En parallèle de la démarche d'élaboration du nouveau PLH, et en écho des échanges sur les enjeux fonciers et les tensions à venir sur équipements publics, la commune a mis en place une TA (Taxe d'Aménagement) majorée sur certains secteurs de projets. La commune devra ajuster son document d'urbanisme afin de répondre aux nouveaux objectifs de mixité du PLH. En effet, le nouveau PLH cible un objectif de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

## Commune de Soucieu-en-Jarrest



L'une des priorités de la commune est l'engagement de la revalorisation de son centre ancien historique, et plus particulièrement sur le quartier de la Place du 11 Novembre 1918.

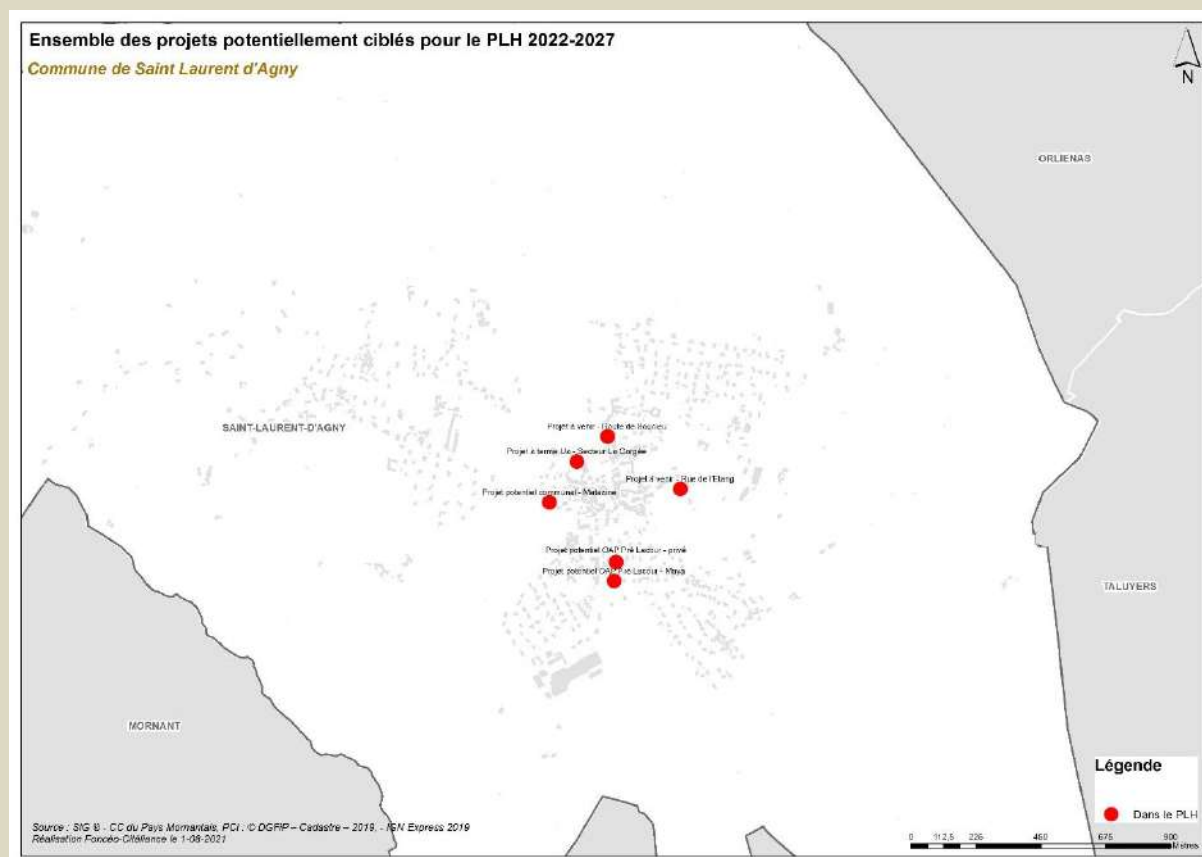
L'objectif est de pouvoir accompagner le réaménagement de la Place tout en apportant les possibilités à la rénovation des bâtiments existants.

Le document d'urbanisme avait par ailleurs inscrit plusieurs secteurs de projets sous forme d'OAP. Les projets identifiés et ciblés par le PLH portent sur un certain nombre d'entre eux. Pour autant, un travail complémentaire devra être engagé par la commune afin de bien :

- programmer et articuler l'ensemble de ces projets ;
- inscrire les nouveaux objectifs de mixité ciblés par le PLH au sein des futurs programmes en logement, à savoir 29% en locatif aidé et de 21% en accession aidée.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet en cours UA02 - OAP Château Brun - Epora	52
Projet à terme - OAP Site services techniques	20
Projet à terme AUa - OAP 1.2 La Plat - La Cumine	52
Projet à terme UA - OAP Terreau Verdun	20
Projet à terme UB - AOP 1.1 La Plat - Moulin à vent	12
Projet à terme UC-UCd - OAP La Combe	12
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>168</b>

## Commune de Saint-Laurent-d'Agnay

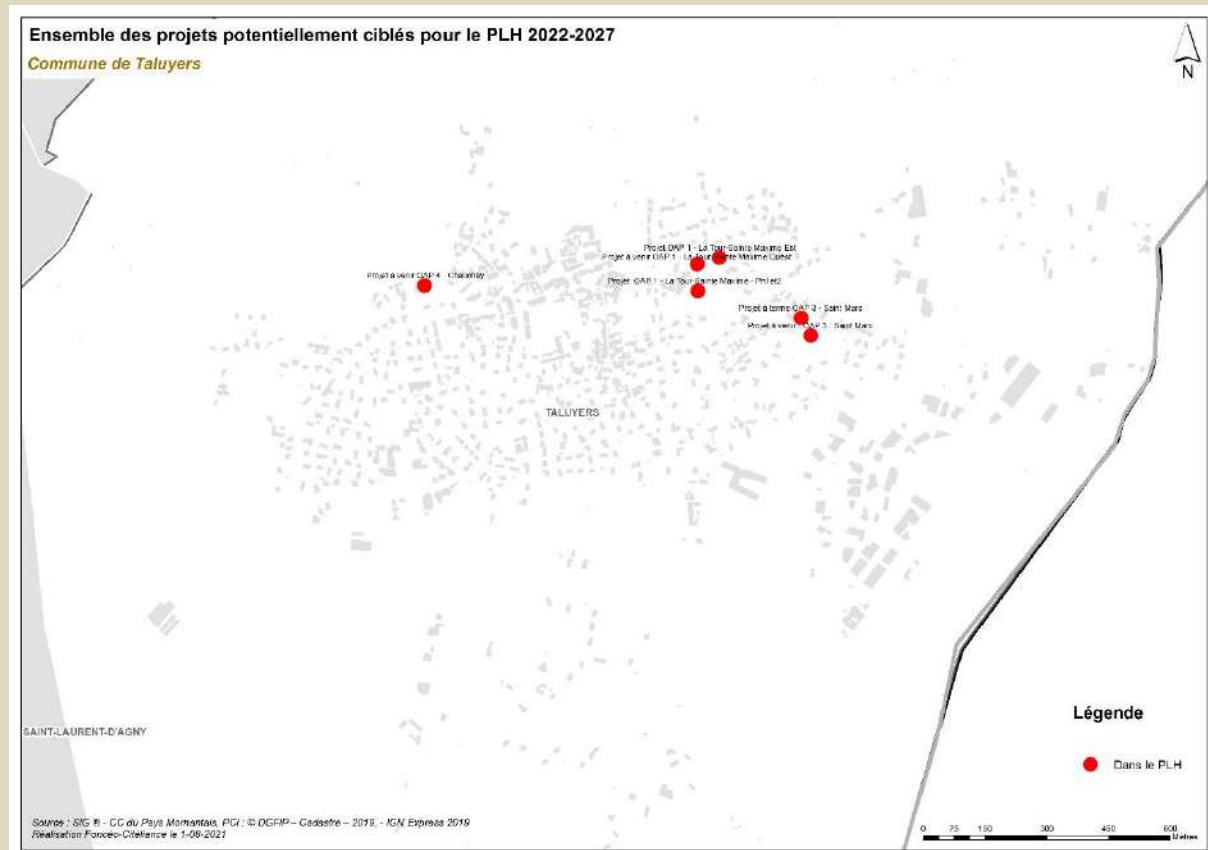


Le PLH à venir s'inscrit en cohérence avec la programmation initiée au sein du PLU de la commune. Il est à noter qu'en complément des projets ciblés pour le PLH, il est envisagé le développement d'une opération en BRS (Bail Réel Solidaire), permettant le développement d'une offre nouvelle et durable en accession aidée via le principe de montage en démembrement.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb logements projetés
Secteur diffus	28
Projet potentiel - Mazine - OPAC	3
Projet à venir rue de l'Etang - Commune	2
Projet potentiel OAP Le Gorgée	23
Projet potentiel OAP Le Pré Lacour - MAIA Immobilier	11
Projet potentiel OAP Le Pré Lacour - Solde emprise foncière	16
<b>Total identifié pour le futur PLH</b>	<b>83</b>

La commune souhaite encadrer et maîtriser la production de logements nouveaux à venir et maintenir sa capacité de réponse aux besoins des ménages et des habitants locaux. De ce fait, la programmation impulsée sur la durée du PLH devrait pouvoir se compléter au regard des projets pré-identifiés et se poursuivre au-delà du PLH. Toutefois, au regard des nouveaux objectifs qui s'appliqueront (28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle) un ajustement de certaines règles du document d'urbanisme sera nécessaire.

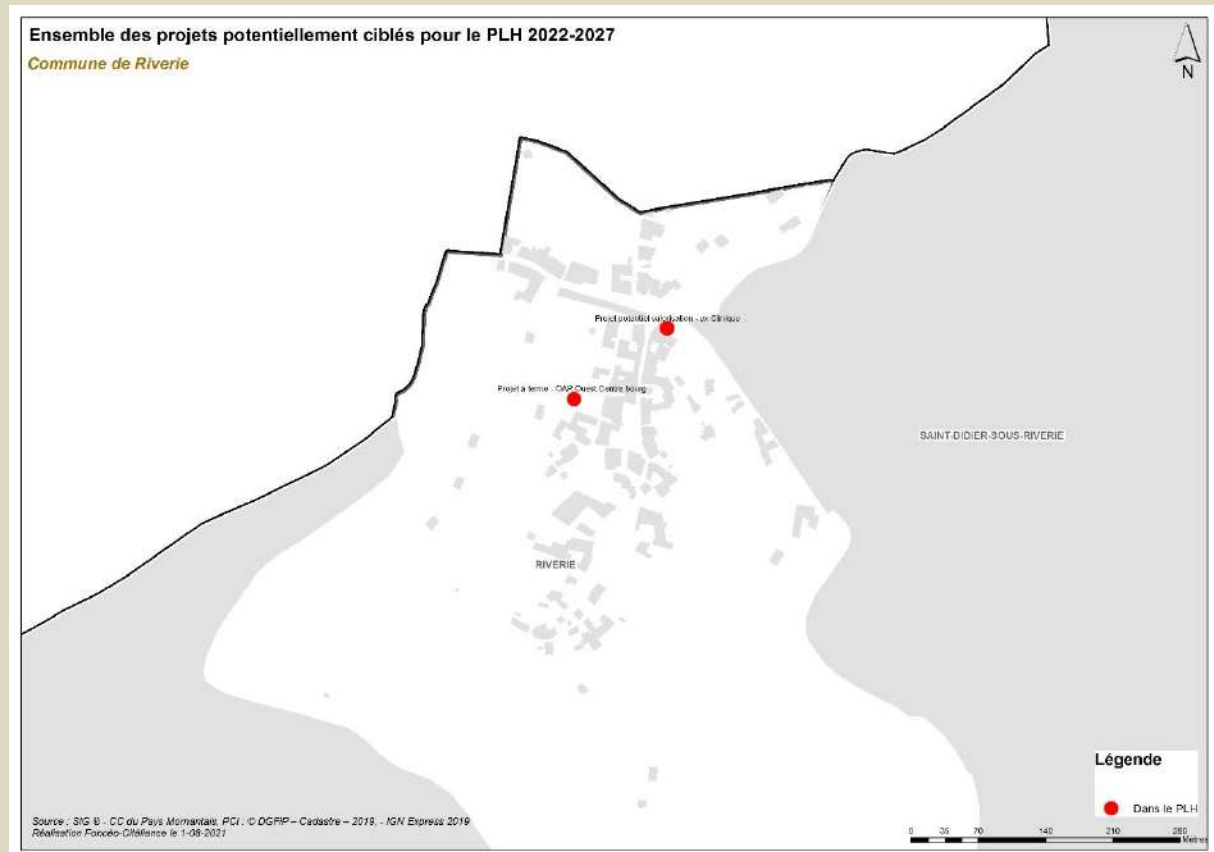
## Commune de Taluyers



Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme (OAP). Certains de ces projets présentent des potentialités supérieures mais dont la mise en œuvre s'établira finalement plutôt au-delà du PLH à venir (cf. Tour Sainte Maxime et Gaillardière). Pour autant, la commune présente des potentialités de mutations dans le diffus qui pourraient être significatives au cours du PLH et sur lesquelles pourront se poser des questions de « cadre de projets » et d'inscription de nouvelles OAP / nouvelles possibilités en réponse aux objectifs du PLH. Pour ce faire, la commune va devoir compléter ses projets par des capacités supplémentaires et ajuster ses objectifs de mixité afin de tenir les objectifs quantitatifs et de mixité ciblés par le nouveau PLH, à savoir 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet OAP 1 - La Tour-Sainte Maxime - Ph1et2	20
Projet à terme OAP 3 - Saint Marc	8
Projet à venir - OAP 3 - Saint Marc	11
Projet à venir OAP 1 - La Tour-Sainte Maxime Ouest	15
Projet à venir OAP 4 - Chauchay	15
Projet valorisation OAP 1 - La Tour-Sainte Maxime Est	15
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>84</b>

## Commune de Riverie

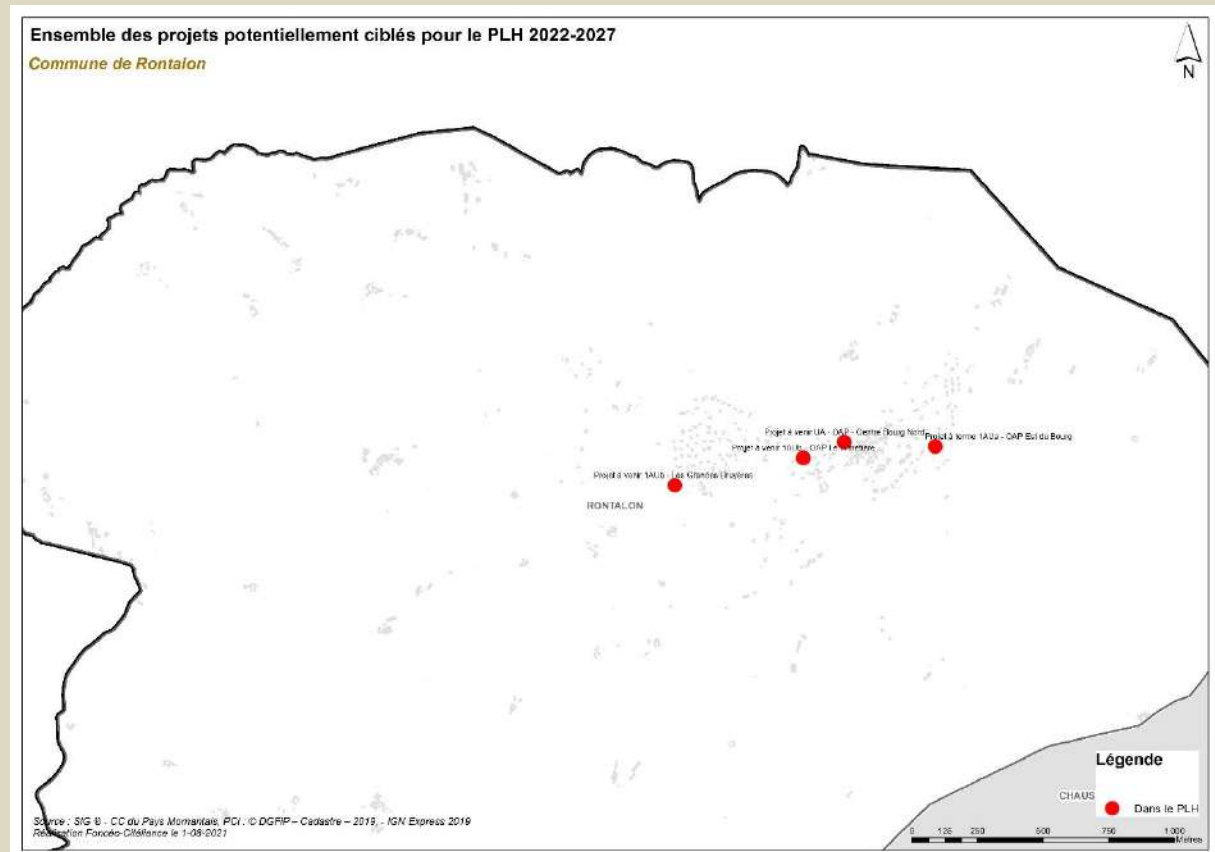


Au regard de la spécificité de la commune (topographie, localisation géographique) et de l'importance de son patrimoine classé et protégé, les marges de manœuvre sont plutôt étroites. Pour autant, dans le cadre de

l'élaboration du PLH et de son volet foncier, la commune a fait part plus particulièrement d'un projet de valorisation – ex clinique – qu'elle souhaite engager sur la durée du PLH. Un autre projet pourra venir en complément et répondre aux objectifs quantitatifs et de mixité du nouveau PLH (49% en logements locatifs aidés sur la production nouvelle en logement).

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet à terme - OAP - Ouest Centre bourg	3
Projet potentiel valorisation - ex Clinique	7
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>10</b>

## Commune de Rontalon



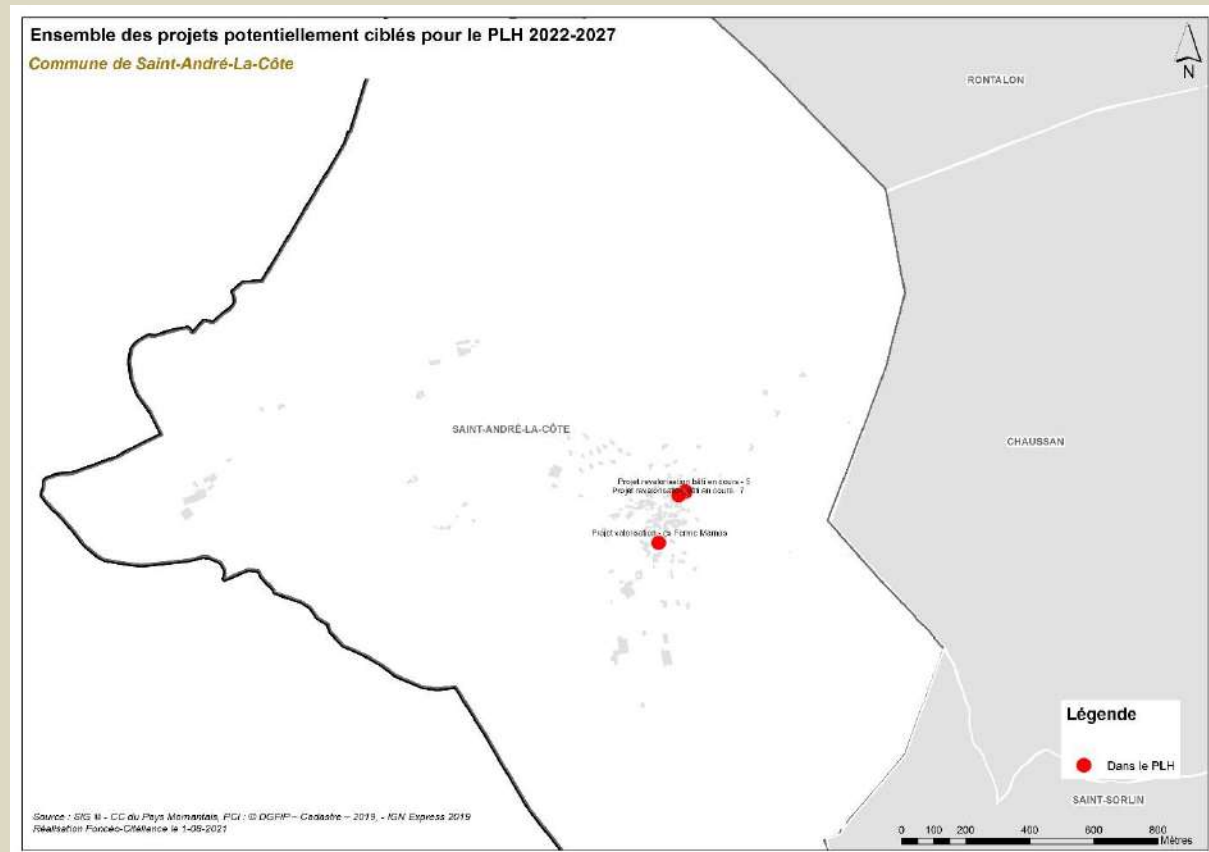
Une mise en œuvre du PLH qui s'appuie principalement sur des projets initiés et encadrés par des OAP au sein du document d'urbanisme, qui viennent en confortement du bourg central, de quartiers résidentiels. D'autres projets, issus de mutations privées dans le diffus, pourront venir compléter ces opérations.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet à terme 1AUa - OAP - Est du Bourg	10
Projet à venir 1AUb - Les Grandes Bruyères	6
Projet à venir 1AUb - OAP - Le Cimetière	17
Projet à venir UA - OAP - Centre Bourg Nord	6
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>39</b>

En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster sa programmation au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, et intégrer les nouveaux objectifs de mixité qui seront désormais de 49% en locatif aidé sur la production nouvelle en logement.



## Commune de Saint-André-la-Côte



Au regard de la topographie et de la trame serrée que compose son centre ancien historique, la commune est contrainte par sa topographie et par la composition en trame serrée (rue étroite) de son cœur de village

Les marges de manœuvre sont plutôt étroites et contraintes, ce qui a quelque peu remis en question différents projets potentiels (dont celui porté par l'EPORA). C'est pourquoi, la mise en œuvre du PLH s'appuiera plus particulièrement sur des projets potentiels de revalorisation de bâtiments existants (dont des corps de ferme). Elle pourra, le cas échéant, être complétée par d'autres projets, qui participeront à la tenue des objectifs quantitatifs mais également de mixité du nouveau PLH (49% en logements locatifs aidés sur la production nouvelle en logement).

	Nb de logements projetés
<b>Projet potentiel pour le futur PLH</b>	
Projet revalorisation bâti en cours - 5	2
Projet revalorisation bâti en cours - 7	2
Projet valorisation - ex Ferme Marnas	10
<b>Total projet identifié pour le futur PLH</b>	<b>14</b>



## GLOSSAIRE

**AA** Acquisition Amélioration

**ADIL** Agence Départementale d'Information sur le Logement

**ALT** Allocation Logement Temporaire

**ALTE 69** Agence Locale de la Transition Energétique du Rhône

**Anah** Agence nationale de l'habitat

**ARTAG** Association régionale des Tsiganes et de leurs amis gadjés

**BRS** Bail Réel Solidaire

**CAF** Caisse d'Allocations Familiales

**CAUE** Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

**CCAS** Centre Communal d'Action Sociale

**CIA** Convention Intercommunale d'Attribution

**CIL** Conférence Intercommunale du Logement

**CRHH** Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

**DALO** Droit au logement opposable

**DIIF** Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière

**DVF** Demande de Valeur Foncière

**EHPAD** Etablissement d'Hébergement pour Personnes Dépendantes

**EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**EPORA** Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

**MARPA** Maison d'accueil rural pour personnes âgées

**MOUS** Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

**OAP** Orientations d'Aménagement et de Programmation

**OPAH** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – **RU** : Renouvellement urbain

**OFS** Organisme Foncier Solidaire

**ORT** Opération de Revitalisation du Territoire

**PADD** Plan d'aménagement et de développement durable

**PALULOS** Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale

**PAPA** Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement

**PAPAG** Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

**PCAET** Plan Climat Air Energie Territorial

**PDALHPD** Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

**PIG** Programme d'Intérêt Général

**PLAI** Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLAI-A** Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté

**PLH** Programme Local de l'Habitat

**PLI** Prêt Locatif Intermédiaire

**PLS** Prêt Locatif Social

**PLU** Plan Local d'Urbanisme

**PLUS** Prêt Locatif à Usage Social

**PPGDID** Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

**PSLA** Prêt Social Location-Accession

**PTRE** Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique

**PTZ** Prêt à Taux Zéro

**PUP** Projet Urbain Partenarial

**RPLS** Répertoire sur le Parc Locatif Social

**SCIAPP** Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété

**SCoT** Schéma de Cohérence Territoriale

**SEM** Société d'Economie Mixte

**SIAO** Service Intégré d'Accueil et d'Intégration

**SIG** Système d'Information Géographique

**SOL** Syndicat de l'Ouest Lyonnais

**SOLIHA** Solidaires pour l'habitat

**STECAL** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

**VEFA** Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

**VIR** Vente d'Immeuble à Rénover

**ZAC** Zone d'Aménagement Concerté