

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**Programme d'Orientations
et d'Actions**



POA

**HAUT
BUGEY**

Version janvier 2019



Sommaire

PARTIE 1 : LES ACTIONS DU POA 3

AXE 2 DU PADD : DEVELOPPER UN URBANISME DE QUALITE ET ECONOMIE EN FONCIER..... 5

AXE 3 DU PADD : AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LEUR DIVERSITE ET LA QUALITE DU PARC D'HABITAT..... 16

PARTIE 2 : DECLINAISON TERRITORIALE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT 37

I. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS..... 38

II..... OBJECTIFS TERRITORIALISES DE RECONQUETE DU PARC ANCIEN 46

III..... OBJECTIFS TERRITORIALISES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX..... 50

IV. SYNTHESE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS..... 62

PARTIE 1 : LES ACTIONS DU POA

Les axes et orientations du PADD			Les actions du POA	
AXE 2 : DEVELOPPER UN URBANISME DE QUALITE ET ECONOMIE EN FONCIER	1. Inscrire le développement résidentiel dans une gestion raisonnée du foncier	1.2 Définir une stratégie foncière	#1 Accompagner la politique foncière des communes	Page 5
	2. Promouvoir des formes urbaines économes	2.1 Favoriser le développement de l'habitat intermédiaire	#2 Mettre en œuvre des prescriptions et préconisations liées aux formes urbaines selon les strates de communes	Page 8
	3. Animer et soutenir la stratégie intercommunale d'action foncière	3.1 Développer le recours aux outils d'aménagement opérationnels et de maîtrise foncière en vue de renforcer la visibilité des communes sur la programmation de logement	#3 Assurer le suivi de la réalisation des travaux	Page 10
		3.2 Développer des outils d'observation et d'animation de la politique locale de l'habitat et d'action foncière	#4 Mettre en place un observatoire local de l'habitat et du foncier	Page 11
			#5 Animer et piloter la mise en œuvre des actions du POA	Page 14
AXE 3 : AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LEUR DIVERSITE ET LA QUALITE DU PARC D'HABITAT	1. Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel	1.1 Développer et faciliter l'accès au parc locatif social, en tenant compte des besoins sur les communes rurales et périurbaines	#6 Respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLUi-H	Page 16
			#7 Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions	Page 18
		1.2 Soutenir les projets d'investissement locatif et de promotion privée	#8 Mettre en place un guichet unique de l'habitat : une Maison de l'habitat	Page 19
			#9 Organiser la production de logements de haute qualité	Page 21
		1.3 Développer ou mobiliser l'offre d'habitat répondant aux besoins résidentiels de publics spécifiques	#10 Accompagner les jeunes dans l'accès au logement	Page 22
			#11 Mieux accompagner les projets et informer sur les ressources dédiées à la perte d'autonomie	Page 24
	2. Améliorer la qualité du parc existant et favoriser le renouvellement urbain, par une action soutenue de lutte contre la vacance	2.1 Déployer un programme intégré d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire	#12 Améliorer la connaissance des logements et solutions d'hébergement d'urgence au sein de l'intercommunalité et leur déploiement	Page 25
			#13 Soutenir les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant	Page 27
			#14 Développer un dispositif d'OPAH-RU	Page 30
		2.2 Définir les moyens d'intervention renforcés sur les centres anciens dégradés à travers des dispositifs incitatifs à la remise sur le marché de logements vacants	#15 Mettre en place le « permis de louer »	Page 32
			#16 Recourir à des outils coercitifs de lutte contre la vacance	Page 34

AXE 2 du PADD : Développer un urbanisme de qualité et économe en foncier

Orientation 1 : Inscrire le développement résidentiel dans une gestion raisonnée du foncier

ORIENTATION 1.2 : DEFINIR UNE STRATEGIE FONCIERE

ACTION 1 / ACCOMPAGNER LA POLITIQUE FONCIERE DES COMMUNES

Contexte	- La nécessité de renforcer les outils de programmation et de maîtrise foncière au regard des objectifs du SCoT - Un besoin d'outillage à l'échelle intercommunale en la matière, compte tenu du manque d'ingénierie dans la plupart des communes - Le travail d'identification du foncier et du potentiel foncier en dents creuses sur lequel il s'agit de s'appuyer
-----------------	---

Objectifs	- Doter les communes des moyens d'élaborer leur propre stratégie foncière en mobilisant les capacités de l'intercommunalité - Soutenir les communes dans la reconquête et la maîtrise des gisements fonciers à urbaniser en priorité (dents creuses et zones d'extension prioritaires) identifiés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic foncier du PLUi-H
------------------	---

Contenu / Modalités	<u>A. Flécher l'utilisation d'une enveloppe, un fonds de concours, réservé aux communes concourant à l'atteinte des objectifs du PLUiH</u> 1. Prévoir une enveloppe mobilisable annuellement selon les conditions suivantes : - L'existence d'un projet concourant à la réalisation des objectifs du PLUiH. Cette enveloppe pourrait être mobilisée par les communes pour l'acquisition de foncier bâti ou non permettant de réaliser un projet concordant avec les objectifs du PLUiH (en termes de formes urbaines d'intégration paysagère et de consommation foncière, au regard de l'analyse portée par l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier – cf. action #4) - L'adéquation de chaque projet avec les objectifs du PLUiH et la complémentarité avec les programmes environnants afin d'éviter les effets de concurrence entre les communes, en vue de l'accord de la mobilisation de cette enveloppe au profit des communes
----------------------------	---

Les projets prioritaires pour la mobilisation de cette enveloppe sont :

- Les projets permettant, dans les centre-bourg, la remise sur le marché ou la démolition de logements vacants,
- Les projets permettant de développer une offre de logements locatifs communaux à bas loyers (ex : projet en subventionnement PALULOS)
- Les projets permettant la mobilisation de dents creuses identifiées dans le cadre du PLUi-H et permettant le développement d'une offre de logements répondant aux objectifs de densité définis par le PLUi-H.

Un règlement viendra préciser ces critères de priorité et conditions de mobilisation de l'enveloppe.

B. Tout au long de la « vie » du PLUiH : poursuivre l'élaboration d'OAP sur les secteurs à enjeux (dents creuses, zones d'extension ou projets en renouvellement urbain)

1. En fonction des objectifs de densité prescrits par le SCoT, définir un nombre minimal de logements par hectare selon les secteurs, en modulant l'objectif pour permettre à certaines zones d'extension d'offrir une densité moins importante (tout en respectant la moyenne minimale de densité fixée par le SCoT).
2. Intégrer aux OAP d'autres objectifs qualitatifs, liés notamment aux formes urbaines, dont l'aménageur public ou privé devra tenir compte pour obtenir le droit à aménager (art. L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

C. Envisager à moyen terme, le déploiement des outils de lutte contre la rétention foncière : mise en place d'une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

Les communes autres que celles situées dans le périmètre d'application de la majoration de plein droit, peuvent, sur délibération, majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles pour le calcul des bases d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

1. Réaliser une étude préalable ayant pour objectif :
 - d'une part d'identifier les communes propices à l'application de cette majoration (en s'appuyant notamment sur la connaissance du marché du foncier et de l'observatoire du foncier),
 - d'autre part, de mesurer l'impact potentiel du déploiement d'une majoration de la TFPNB sur des communes en tension situées sur un territoire intercommunal au marché globalement détendu.
2. Si pertinent, notamment aux vues des caractéristiques du marché local du logement et du foncier, envisager la majoration de la TFPNB des terrains constructibles :
 - Définir le montant de la majoration TFPNB : la délibération communale fixe la valeur forfaitaire par mètre carré de la majoration.
 - Déployer la majoration de la taxe sur le foncier non bâti. Afin de ne pas pénaliser des propriétaires impécunieux sans intention de rétention du foncier, prévoir une publicité d'au

moins un an avant la mise en place de la taxe et rechercher l'accompagnement des propriétaires.

D. Mobiliser l'Etablissement Public Foncier Local de l'Ain

1. Communiquer sur les actions de l'EPFL et les modalités de la mobilisation de l'EPF auprès des communes.
2. Assurer auprès des communes un rôle de conseil pour les guider dans la mobilisation de l'EPFL.

Coût et financement

Moyens financiers : 50 000 € /an
Moyens humains pour le conseil aux communes : cf. action #5 « Animer et piloter la mise en œuvre du POA ».

Pilotage

HBA (copilotage service Foncier, service Urbanisme et service Habitat ; service Finances/Budget)

Partenaires associés

Communes, EPFL de l'Ain

Echéancier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fonds de concours intercommunal	-	X	X	X	X	X	X
OAP	X	X	X	X	X	X	X
Mise en place de la majoration de la TFPNB (le cas échéant)	-	-	Etude préalable	Information aux propriétaires	X	X	X
Mobilisation de l'EPFL de l'Ain	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de réalisation

- Nombre de projets ayant bénéficié du fonds de concours intercommunal pour la mobilisation du foncier et la consommation de cette enveloppe
- Mise en place effective de la majoration de la TFPNB
- Nombre de projets ayant mobilisés l'EPF

Indicateurs de performance

- Mobilisation des dents creuses et diminution de la rétention foncière sur le foncier constructible
- Diminution de la vacance, en particulier dans les centres-bourgs

Orientation 2 : Promouvoir des formes urbaines économes

ORIENTATION 2.1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE

ACTION 2 / METTRE EN ŒUVRE DES PRESCRIPTIONS ET PRECONISATIONS LIEES AUX FORMES URBAINES SELON LES STRATES DE COMMUNES

Contexte	- Des objectifs ambitieux fixés par le SCoT en matière de densité urbaine moyenne minimale par strate (nombre de logements/ha), pouvant se traduire par la programmation d'une offre d'habitat intermédiaire plus économe en foncier - La nécessité d'engager une réflexion sur les formes urbaines compte tenu des difficultés à promouvoir la compacité de l'habitat
Objectifs	- Mettre en place les outils nécessaires à la réalisation des objectifs du SCoT en matière de densité urbaine (notamment à travers des OAP ou des servitudes). - Déployer les conditions de développement de formes urbaines intermédiaires
Contenu / Modalités	A. Définir et suivre des principes liés aux formes urbaines, selon les strates Définir des bonnes pratiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de densité urbaine moyenne minimale du SCoT, à savoir : - Chapelet urbain : 27 logts/ha (notamment supérieur pour les centres-villes d'Oyonnax et Nantua). - Frange rurale : 19 logts/ha - Espace rural : 14 logts/ha 1. Les formes urbaines à privilégier pourront ainsi être les suivantes : - Chapelet urbain : R+4 maximum, petit collectif, individuel groupé - Frange rurale : R+3 maximum, individuel groupé, individuel pur - Espace rural : R+2, individuel groupé, individuel pur 2. Le respect de ces principes sera suivi dans le cadre de l'analyse de la production de logements neufs (conseils délivrés par HBA aux communes grâce à l'observatoire de l'habitat et du foncier) mais sont également intégrés dès que possible dans le cadre des OAP (cf. action #1).
Coût et financement	Moyens humains pour le suivi de la production neuve et le conseil aux communes : cf. actions #4 « Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier » et #5 « Animer et piloter la mise en œuvre du POA ».
Pilotage	HBA (service Planification et Habitat, en lien avec le service Urbanisme)

Partenaires associés		Communes, CAUE						
Echéancier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Définition et suivi des principes liés aux formes urbaines	X	X	X	X	X	X	X
Indicateurs de réalisation		Nombre de logement développé de forme intermédiaire						
Indicateur de performance		Respect des objectifs de densité sur les zones d'extension						

Orientation 3 : Animer et soutenir la stratégie intercommunale d'action foncière

ORIENTATION 3.1 : DEVELOPPER LE RECOURS AUX OUTILS D'AMENAGEMENT OPERATIONNELS ET DE MAITRISE FONCIERE EN VUE DE RENFORCER LA VISIBILITE DES COMMUNES SUR LA PROGRAMMATION DE LOGEMENT

ACTION 3 / ASSURER LE SUIVI DE LA REALISATION DES TRAVAUX

Objectifs	- Accompagner les communes pour assurer la maitriser les opérations projetées et réalisées sur leur territoire - Suivre l'évolution de la production de logements en temps réel
Contenu / Modalités	A. <u>Former et assurer un soutien au contrôle de conformité des travaux</u> 1. Former les élus et techniciens à la visite de récolement via une session de formation des agents et des élus communaux en charge de l'urbanisme renouvelée à minima à chaque début de mandat. 2. Informer sur le déroulement du traitement des DAACT : HBA assure le contrôle de conformité via les communes et une fiche simplifiée de visite de récolement transmise au service urbanisme de l'intercommunalité par les communes. En cas de projet conséquent (nombre important de logements, technicité particulière, etc.) la commune pourra solliciter l'accompagnement du service urbanisme de l'intercommunalité pour la visite de récolement. <i>Attention, la conformité des travaux est uniquement contrôlée au regard de l'autorisation d'urbanisme accordée.</i> B. <u>Assurer le suivi et l'analyse des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux</u> L'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier pourra intégrer le suivi des DAACT afin d'établir en temps réel un suivi de la production de logements.
Coût et financement	Moyens humains pour la formation et le soutien au contrôle de conformité des travaux : pas de frais spécifiques (lié au fonctionnement actuel du service Urbanisme). Moyens humains pour le suivi des DAACT : mutualisation avec l'observatoire de l'habitat et du foncier (action #4 «Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier »).
Pilotage	HBA (service Urbanisme – Autorisation du droit des sols (A) – service habitat (B))

Partenaires associés	Communes, SIEA (gestionnaire de la plateforme sur laquelle sont enregistrées les autorisations d'urbanisme)							
Echéancier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Formation des élus et agents communaux	-	X	-	-	-	X	-
	Suivi et analyse des DAACT	X	X	X	X	X	X	X
Indicateurs de réalisation	Nombre de sessions de formation réalisées et nombre de participants à celles-ci.							

ORIENTATION 3.2 : DEVELOPPER DES OUTILS D'OBSERVATION ET D'ANIMATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT ET D'ACTION FONCIERE

ACTION 4 / METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Contexte	- Obligation réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitat (Article L 302-1) - Une politique intercommunale de l'habitat récente nécessitant des actions constantes de formation et d'information aux élus et partenaires
Objectifs	- Développer les capacités de maîtrise et de pilotage des politiques locales de l'habitat et du foncier grâce à une connaissance fine et actualisée du contexte territorial
Contenu / Modalités	A. Définir les objectifs de l'observatoire de façon partagée avec les élus et les partenaires. L'une des visées de l'observatoire de l'habitat et du foncier est de suivre la réalisation des objectifs du PLUi-H et notamment de son POA. Cependant le rôle de l'observatoire pourra répondre à d'autres enjeux de connaissance du territoire qu'il appartient de définir de façon partenariale avec les communes et les partenaires locaux. - Définir les enjeux et les orientations dans un « document de référence de l'observatoire » - Définir le « noyau dur » constituant la base des indicateurs de l'observatoire - Définir des échelles de comparaison pertinente B. A minima, mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier animé par HBA permettant d'effectuer un suivi des objectifs du PLUi-H et d'actualiser la connaissance du territoire

Déployer un outil d'observation permettant notamment : un suivi régulier et opérationnel des DIA (a) ; l'actualisation du diagnostic de l'habitat et du foncier notamment via l'étude des autorisations d'urbanisme (b) ; le bilan de la mise en œuvre du POA (c)

- a. Suivre et traiter les DIA de manière régulière afin d'accompagner les communes dans leur stratégie d'action foncière, nécessitant : l'intégration des DIA en continu dans l'observatoire.

L'étude des DIA devra permettre d'étudier le dynamisme du marché (nombre de DIA, prix de vente, etc.). Cette étude pourra être complétée par l'analyse d'autres sources de données sur les prix du marché et notamment la donnée des Demandes de Valeurs Foncière (DVF) et par des outils à visée opérationnelle comme l'outil MCMA de l'EPF01

- b. Actualiser annuellement les données clefs de l'habitat et du foncier mobilisable identifié dans la démarche PLUi. Cette mise à jour devra également permettre d'actualiser la connaissance des évolutions du contexte territorial grâce aux indicateurs compris dans l'observatoire et au traitement de ses données (notamment : analyse de l'utilisation du foncier, analyse des programmes réalisés : nombre de logements, formes urbaines, statuts d'occupation, etc.).

L'étude des autorisations d'urbanisme (réalisée par extractions du logiciel d'instruction R'ADS) devra permettre de connaître : le nombre de logements construits, le type de logement, les financements publics éventuels, la surface de l'emprise au sol, etc.

Enfin, le suivi des autorisations d'urbanisme permettra de suivre l'évolution de l'enveloppe urbaine et de la consommation foncière, notamment en lien avec le SCOT (état zéro) et les communes.

- c. Intégrer un volet veille et suivi des copropriétés fragiles à partir du fichier d'immatriculation des copropriétés et de l'étude menée en parallèle du NPNRU sur 6 copropriétés fragiles.
- d. Intégrer un volet de suivi de la mise en œuvre des fiches actions du POA, afin d'alimenter la prise de décision des instances locales de pilotage (cf. action #5).

C. Assurer le suivi des copropriétés fragiles

Déployer des mesures de repérage et, le cas échéant de suivi et d'accompagnement permettant le traitement des copropriétés fragiles.

- a. Un travail de repérage des copropriétés fragiles en périphérie des quartiers prioritaire de la politique de la ville a permis de mettre en évidence la situation de fragilité de 5 copropriétés. Ce travail de repérage se poursuit à travers des mesures d'accompagnement permises par la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).
- b. Mener un travail de repérage des copropriétés fragiles à partir des bases de données disponibles (répertoire des copropriétés) et des connaissances des acteurs de terrain.

Coût et financement

Moyens financiers dédiés à l'achat de certaines données : 1 500 €/an
ET/OU financement de l'observatoire Départemental de l'habitat dans le cas où celui-ci fournit ces données : 8 000 €/an

Moyens humains internes : 0,5 ETP/an (Service Habitat)																									
Pilotage	HBA (copilotage Service Habitat et Pôle Développement du territoire)																								
Partenaires associés	Conseil Départemental (outil d'observation des territoires), ADIL (liens avec les études et travaux de l'ADIL), SIEA, DDT, CD01, EPFL, partenaires autres (agence immobilière, agences notariale, etc.).																								
Echéancier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Définition des orientations et mise en place de l'observatoire</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Actualisation / exploitation de l'observatoire</td><td>-</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Définition des orientations et mise en place de l'observatoire	X							Actualisation / exploitation de l'observatoire	-	X	X	X	X	X	X
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Définition des orientations et mise en place de l'observatoire	X																								
Actualisation / exploitation de l'observatoire	-	X	X	X	X	X	X																		
Indicateurs de réalisation	Productions de l'observatoire : rapports annuels, documents pédagogiques, etc.																								

ACTION 5 / ANIMER ET PILOTER LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DU POA

Contexte	- Obligation réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitat (Article L 302-3) - Une politique intercommunale récente et des documents de programmation antérieurs (PLH de l'ancienne Communauté de Communes d'Oyonnax) peu suivis
-----------------	--

Objectifs	- Mettre en œuvre et adapter le POA aux évolutions du contexte territorial - Suivre et animer la politique locale de l'habitat, en particulier auprès des communes
------------------	---

A. Produire des bilans tout au long de la mise en œuvre du POA

Il s'agira de réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre du POA, un bilan triennal ainsi qu'un bilan final, notamment au regard des objectifs territorialisés de production de logements. Ce bilan sera réalisé sur la base des données collectées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. action #4), et permettra d'enrichir mais sera également alimenté par les réunions des instances locales de suivi.

B. Mettre en place et animer des instances locales de suivi du POA

Contenu / Modalités	1. Mettre en place un pilotage stratégique et opérationnel reposant sur l'architecture suivante : a. Un Comité technique, composé des techniciens en charge de la mise en œuvre du POA et des techniciens des communes. Il se réunit a minima une fois par semestre et de manière extraordinaire avec éventuellement l'invitation de partenaires dès que nécessaire. Son rôle est d/de : - Analyser les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier ; - Dresser un bilan de la mise en œuvre des actions du POA ; - Préparer les groupes de travail thématiques partenariaux ; - Faire des propositions d'ajustements du POA. b. Un Comité de pilotage, réunissant les commissions habitat et aménagement de l'espace et les personnes publiques associées, partenaires de la mise en œuvre du POA. Ce Comité de pilotage se réunit au moins une fois par an. Son rôle est de : - Valider le bilan annuel / triennal / final du POA ; - Valider les propositions d'ajustement du POA. c. Des groupes de travail thématiques partenariaux, associant les représentants des communes (techniciens le cas échéant, maire et adjoint à l'habitat/urbanisme et référents PLUiH), les personnes publiques associées et les autres partenaires de l'habitat (bailleurs sociaux, agences
----------------------------	--

immobilières, etc.). Ils se réunissent au cas par cas en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage ou l'Observatoire de l'habitat et du foncier, en lien avec le contenu du POA et pour en assurer la déclinaison : suivi de la stratégie d'action foncière, suivi des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance, etc.

- d. Permettre l'appropriation du POA par les **communes**, à travers l'instauration d'ateliers par strate de communes (associant les membres du Comité de suivi, les commissions habitat et aménagement de l'espace et les représentants des communes via les référents PLUiH). Ces instances se réunissent au moins une fois par an et au cas par cas selon les besoins. Elles sont préparées en amont par les communes et HBA (en lien avec les travaux de l'observatoire et le suivi du POA). Elles permettent de/d' :
- Analyser l'avancement de la réalisation des objectifs de production de logements et de consommation foncière par commune notamment alimenté via l'observatoire de l'habitat et du foncier (fiche-action #4) ;
 - Recenser les projets en cours ou à venir alimentant les objectifs de production, et leur cohérence avec le PLUiH ;
 - Identifier les besoins en matière d'accompagnement technique pour atteindre les objectifs du PLUiH ;
 - Rappeler les outils offerts aux communes pour mener à bien ces objectifs de programmation
 - Exposer des bonnes pratiques, permettre les retours d'expérience.

Coût et financement Moyens humains pour l'animation des instances, le conseil aux communes et la production des bilans : 0,5 ETP/an.

Pilotage HBA (service Habitat)

Partenaires associés HBA (Pôle Développement du territoire), communes, partenaires de l'Habitat : Etat, Département, bailleurs sociaux, agences immobilières, agences notariales, EPFL, etc.

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Echéancier	Mise en place et animation des instances de suivi du POA	X	X	X	X	X	X	X
	Production d'un bilan annuel	X	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de réalisation Rapport annuel effectué dans le cadre de l'observatoire.

AXE 3 du PADD : Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat

Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel

ORIENTATION 1.1 : DEVELOPPER ET FACILITER L'ACCES AU PARC LOCATIF SOCIAL, EN TENANT COMPTE DES BESOINS SUR LES COMMUNES RURALES ET PERIURBAINES

ACTION 6 / RESPECTER LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DU PLUi-H

Contexte	- Un besoin en logement social important sur le territoire, notamment en logement très accessible financièrement, compte tenu des caractéristiques de la population et des demandeurs de logements sociaux
Objectifs	- Soutenir de manière ciblée et efficace la production de logements sociaux et très sociaux - Doter l'intercommunalité de leviers pour renforcer la capacité de soutien des communes
Contenu / Modalités	<u>A. Réaliser les objectifs de production de logements locatifs sociaux intégrés au PLUIH pour chaque strate :</u> - Chapelet urbain : 535 logements locatifs sociaux à construire - Frange rurale : 223 logements locatifs sociaux à construire - Espace rural : 58 logements locatifs sociaux à construire <u>B. Porter au niveau intercommunal l'outil de la garantie d'emprunt</u> 1. Offrir la possibilité à HBA d'user de l'outil de la garantie d'emprunt sur les projets présentant une part conséquente de logements locatifs « très sociaux » (PLAI) ou les projets conformes aux attentes définies par HBA pour l'accueil de personnes âgées répondant à une demande territoriale et à un cahier des charges (cf. action #11) 2. Doter l'échelon intercommunal d'un rôle d'analyse et de décision de la pertinence d'accorder une garantie d'emprunt pour l'équilibre des opérations des bailleurs sociaux. Concentrer l'action publique sur les opérations les plus difficiles à équilibrer et en cohérence avec les orientations du PADD : - Chapelet urbain : privilégier les opérations d'acquisition-

	amélioration, favoriser les programmes de petite taille ; - Frange urbaine : encourager le développement du parc social sur les communes disposant de capacités de développement du parc social en raison de leur accessibilité et de la présence de services et de commerces et/ou pas ou peu dotées ; - Espace rural : favoriser les programmes mixtes, en privilégiant les communes les plus accessibles et les moins dotées en parc social, sous réserve de l'existence d'une demande locale et de mixité des programmes neufs (programmation de logements sociaux de type PLUS/PLS, de logements locatifs privés, accession à la propriété, etc.)																								
Coût et financement	Moyens financiers (garanties d'emprunt) : pas de frais spécifiques (hors risque financier lié au défaut de l'emprunteur). Moyens humains pour le suivi de la production locative sociale : cf. action #4 « Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier ».																								
Pilotage	HBA (service Habitat)																								
Partenaires associés	Conseil Départemental et bailleurs sociaux, Etat (DDT)																								
Echéancier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Suivi des objectifs de production locative sociale</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr><tr><td>Garantie d'emprunt intercommunale</td><td>-</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Suivi des objectifs de production locative sociale	X	X	X	X	X	X	X	Garantie d'emprunt intercommunale	-	X	X	X	X	X	X
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Suivi des objectifs de production locative sociale	X	X	X	X	X	X	X																		
Garantie d'emprunt intercommunale	-	X	X	X	X	X	X																		
Indicateurs de réalisation	- Nombre de logements locatifs sociaux produits sur chaque strate et sur chaque communes du chapelet urbain																								

ACTION 7 / METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

Contexte	- Un territoire au marché du logement social globalement détendu (1 demande sur 2 est une demande de mutation) et une demande globalement bien satisfaite mais avec des écarts quand à l'accès au logement de certains publics (personnes aux ressources modestes, personnes porteuses d'un handicap, etc.) - Une action engagée en faveur d'une plus grande mixité sociale sur les quartiers du NPNRU (le Pré des Saules à Bellignat et La Plaine-La Forge à Oyonnax) avec notamment des démolitions prévues sur site.
Objectifs	- Doter l'intercommunalité des outils de la politique de gestion de la demande et des attributions actualisés par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 23 novembre 2018 - Disposer d'une politique intercommunale de peuplement et de mixité sociale en mobilisant l'ensemble des leviers disponibles (offre, information et gestion de la demande, politique d'attributions)
Contenu / Modalités	A. <u>Déployer la politique intercommunale de la gestion de la demande et des attributions</u> a. Finaliser la démarche d'élaboration des outils de la politique intercommunale d'attributions : élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). b. Suivre la mise en œuvre de ces documents : - Assurer le suivi et la mise en œuvre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) - Mettre en œuvre les actions du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information du demandeur (PPGD). Et en particulier : mettre en place et animer une commission locale pour l'examen des situations « bloquées » pour l'accès au logement social Analyser de manière croisée les données relatives à l'offre et à la demande de logement social, en lien avec l'observation de l'habitat et du foncier (analyse de la demande et des attributions, évolution des conditions de mixité sociale et impact de la programmation sur les dynamiques de peuplement) et en tenant compte de la situation spécifique des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Coût et financement	Moyens humains pour le suivi des orientations de la CIL et des documents issus de ses travaux (PPGD et CIA) : 0,3 ETP/an.
Pilotage	HBA (service Habitat)
Partenaires associés	Communes, CCAS, bailleurs sociaux, partenaires au titre des contingents (Etat, Action Logement), SIAO, Département

Echéancier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en œuvre des orientations de la CIL	X	X	X	X	X	X	X
Indicateurs de réalisation		- Rapports annuels de bilan du PPGD - Nombre de commissions « cas-bloqués » ayant siégé par an						

ORIENTATION 1.2 : SOUTENIR LES PROJETS D'INVESTISSEMENT LOCATIF ET DE PROMOTION PRIVEE

ACTION 8 / METTRE EN PLACE UN GUICHET UNIQUE DE L'HABITAT : LA MAISON DE L'HABITAT

Contexte	- Un besoin d'accompagnement des ménages (notamment des ménages non éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) face à la multiplicité des acteurs et des enjeux liés à l'habitat - Une besoin de structuration des réseaux de professionnels (artisans et banques notamment) autour des projets de travaux - Une ambition démographique et d'attractivité du territoire devant se traduire dans le champ de l'habitat, en lien avec les autres volets (marketing territorial, développement économique, mobilités, etc.)
Objectifs	- Accompagner les acteurs et habitants dans leur installation et projets sur le territoire - Mettre en place les conditions d'attractivité des promoteurs privés et des accédants à la propriété privée - Participer aux ambitions définies par le PCAET en matière de transition écologique et d'amélioration de l'habitat
Contenu / Modalités	<u>A. Développer un guichet unique d'accueil et d'information de l'habitat : la « Maison de l'habitat »</u> La Maison de l'habitat réceptionnera toutes les demandes relatives à l'habitat, son amélioration, sa gestion et produira un premier niveau de conseil. Renvoyant vers les interlocuteurs éventuels pour l'accompagnement des projets, la Maison de l'habitat pourra également accompagner dans leurs projets les publics pour lesquels aucun interlocuteur n'existe. Elle structurera notamment l'accompagnement des projets de rénovation énergétique pour les publics non éligibles à l'accompagnement gratuit dans le cadre des aides Anah (cf. action #14) via son volet « Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique » (PTRE). 1. Doter la Maison de l'habitat des capacités de répondre, d'accompagner ou d'orienter la population sur les volets suivants : a. Recevoir et conseiller les investisseurs dans le cadre de la production d'une offre de qualité (cf. action #9)

	b. Recevoir, informer et orienter les propriétaires et primo-locataires dans le montage de dossiers de garantie (cf. action #10) c. Informer et orienter les personnes âgées et/ou en situation de handicap dans leur projet résidentiel (cf. action #11) d. Recevoir et accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat non éligibles aux aides de l'Anah 2. Mettre en place un suivi des informations et accompagnements délivrés par le guichet unique (nombre et nature des informations, des accompagnements, des demandeurs, suites données aux projets, etc.).																																
Coût et financement	- Moyens humains pour l'animation de la Maison de l'habitat : internalisé à 0,4 ETP/an - Moyens humains pour l'animation du volet rénovation énergétique de la Maison de l'habitat, la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique : externalisé à 50 000 € / an																																
Pilotage	HBA (service Habitat)																																
Partenaires associés	HBA (service développement économique, service développement durable et environnement), ALEC01, Conseil Départemental (et notamment CLIC), DDT, ADIL, ANAH, Communes, Région, Chambres consulaires et employeurs locaux, Action Logement, promoteurs et agents immobilier du territoire, associations de professionnels du bâtiment, etc.																																
Echéancier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Etude de marketing territorial</td><td>-</td><td>-</td><td>X</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Mise en œuvre du plan d'actions</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr><tr><td>Mise en place et animation de la Maison de l'habitat</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Etude de marketing territorial	-	-	X	-	-	-	-	Mise en œuvre du plan d'actions	-	-	-	X	X	X	X	Mise en place et animation de la Maison de l'habitat	X	X	X	X	X	X	X
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Etude de marketing territorial	-	-	X	-	-	-	-																										
Mise en œuvre du plan d'actions	-	-	-	X	X	X	X																										
Mise en place et animation de la Maison de l'habitat	X	X	X	X	X	X	X																										
Indicateurs de réalisation	- Nombre de conseils rendus dans le cadre de la Maison de l'habitat et nombre de projets accompagnés - Evolution du nombre de projets de primo-acquisitions et investissements locatifs identifiés, notamment en centre-bourg																																
Indicateur de performance	- Evolution de la qualité des logements et notamment de leur performance énergétique (modes de chauffages, étiquettes énergétique, consommation de GES, etc.) évaluée par des bilans annuels systématiques des émissions de gaz à effet de serre produites par le secteur résidentiel - Evolution du nombre d'acquéreurs de biens immobiliers en provenance de l'extérieur de l'EPCI (source PERVAL) et profils (CSP, âge, etc.)																																

ACTION 9 / ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE HAUTE QUALITE

Contexte	- Une qualité du parc privé à soutenir, en locatif et en accession, afin de toucher des profils CSP+
Objectifs	- Mettre en place les conditions d'attractivité du territoire favorisant la mixité sociale et l'installation des CSP+ - Doter le territoire d'une offre de logements diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des besoins et aux ambitions d'accueil de l'intercommunalité - Participer aux ambitions définies par le PCAET en matière de transition écologique et d'amélioration de l'habitat
Contenu / Modalités	A. <u>Soutenir les projets d'amélioration des logements permettant d'en augmenter le niveau de standing</u> 1. Lier cet objectif à la stratégie intercommunale d'amélioration du parc privé et de lutte contre la vacance (cf. action #14) en repérant les biens et les projets pouvant se prêter à cette amélioration. 2. Accompagner et soutenir les porteurs de projets dans la réalisation de travaux à forte plus-value pour l'augmentation de la qualité du bien (rénovation énergétique, ajout de balcon et aménagements d'espaces extérieurs, ascenseur, place de parking, ouvertures supplémentaires en vue d'améliorer la luminosité des logements, etc.) ou de projet innovants (éco-conception notamment) via l'appui de la Maison de l'habitat (cf. action #8). B. <u>Inscrire un objectif de production de logements de haute qualité sur les secteurs visés par des OAP</u> 1. Déterminer les secteurs s'y prêtant (conditions d'accessibilité, dotation en équipements et en services, etc.), en priorisant notamment les centres anciens dégradés. 2. Intégrer un objectif dans les OAP pour le déploiement d'une offre de qualité au sein de secteurs ciblés et le suivi de la mise en œuvre de ces objectifs.
Coût et financement	Moyens financiers (soutien à la réalisation de travaux) : cf. action #8. Moyens humains pour l'accompagnement des porteurs de projet dans le cadre du guichet unique : cf. action #8.
Pilotage	A. HBA (service Habitat) B. HBA (services Habitat et Planification)
Partenaires associés	ANAH, promoteurs et agents immobilier du territoire, chambres consulaires, associations de professionnels du bâtiment

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Echéancier	Soutien aux projets d'acquisition-amélioration	X	X	X	X	X	X	X
	Inscription d'un objectif de production de logements de haute qualité dans les OAP	X	X	X	X	X	X	X
Indicateurs de réalisation	Nombre de projets relatifs à l'amélioration de l'habitat suivis par l'OPAH-RU ou l'animation Maison de l'habitat (cf. action #8 et #14)							
Indicateur de performance	- Evolution de la qualité des logements et notamment de leur performance énergétique (modes de chauffages, étiquettes énergétique, consommation de GES, etc.) évaluée par des bilans annuels systématiques des émissions de gaz à effet de serre produites par le secteur résidentiel - Evolution du nombre d'acquéreurs de biens immobiliers en provenance de l'extérieur de l'EPCI (source PERVAL) et profils (CSP, âge, etc.)							

ORIENTATION 1.3 : DEVELOPPER OU MOBILISER L'OFFRE D'HABITAT REpondant AUX BESOINS RESIDENTIELS DE PUBLICS SPECIFIQUES (JEUNES, PERSONNES AGEES, GENS DU VOYAGE)

ACTION 10 / ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS L'ACCES AU LOGEMENT

Contexte	- Un enjeu de maintien et d'accueil du public jeune (20-29 ans), qui constitue une classe d'âge creuse - Des dispositifs d'accès au logement méconnus / sous-mobilisés
Objectifs	- Favoriser le parcours résidentiel (notamment la décohabitation) et sécuriser l'accès au logement des jeunes
Contenu / Modalités	<u>A. Développer l'information et l'accompagnement des jeunes pour l'accès au logement locatif</u> 1. Engager une réflexion avec les partenaires sur l'accès des jeunes aux aides existantes (recensement des dispositifs existants pour l'accès et le maintien des jeunes dans le logement, connaissance des critères et modalités d'accès, information et accompagnement des jeunes, etc.). 2. Améliorer l'accès des jeunes aux dispositifs existants (notamment via la Maison de l'habitat cf. action #8) : a. Communiquer à l'échelle de l'intercommunalité sur les dispositifs d'accès au logement pour les jeunes, les lieux et acteurs ressources. b. Accompagner les propriétaires et les primo-locataires dans le montage de dossiers de garanties locatives. Proposer un suivi

		pluriannuel des jeunes et des propriétaires une fois le dispositif de garantie activé afin de sécuriser le maintien dans le logement (ressource en termes d'information, d'orientation vers les dispositifs et partenaires pertinents, etc.).																						
		c. En lien avec l'action précédente, communiquer auprès des jeunes repérés (et accompagnés vers un dispositif de garantie) les droits et devoirs liés à l'accès au logement locatif.																						
Coût et financement		Moyens humains pour l'accompagnement des jeunes dans le cadre du guichet unique : cf. action #14.																						
Pilotage		HBA (service Habitat – Maison de l'habitat)																						
Partenaires associés		Mission Locale, La Sauvegarde, CCAS, Communes, Conseil Départemental, Action Logement, ADIL																						
Echéancier		<table><tr><th></th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>Information et accompagnement des jeunes pour l'accès au logement</td><td>-</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Information et accompagnement des jeunes pour l'accès au logement	-	X	X	X	X	X	X
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																	
Information et accompagnement des jeunes pour l'accès au logement	-	X	X	X	X	X	X																	
Indicateurs de réalisation		Nombre de conseils prodigués au public jeune dans le cadre de la Maison de l'habitat																						

ACTION 11 / MIEUX ACCOMPAGNER LES PROJETS ET INFORMER SUR LES RESSOURCES DEDIEES A LA PERTE D'AUTONOMIE

Contexte	- Un territoire vieillissant, et un besoin croissant d'alternatives à la maison individuelle ou à l'établissement d'accueil pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap - La présence de ce public dans un parc privé dégradé et/ou inadapté à la perte / défaut d'autonomie, malgré l'existence d'aides à l'adaptation du logement
Objectifs	- Favoriser la mise en place d'un parcours résidentiel répondant aux besoins de la population âgée - Adapter l'offre de logements pour le public en perte / défaut d'autonomie (personnes âgées et/ou en situation de handicap) en particulier par l'adaptation des logements ou par des programmes neufs innovants, de grande qualité ou accessibles financièrement à des ménages âgés aux revenus modestes
Contenu / Modalités	<u>A. Communiquer sur les aides à l'adaptation des logements</u> 1. Développer une information auprès des professionnels et des particuliers sur les aides disponibles pour l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie et au handicap (grâce à la Maison de l'habitat cf. action #8). 2. Mobiliser pour ce faire le CLIC en intégrant cet axe dans la convention de partenariat établie avec HBA. <u>B. Guider les communes souhaitant développer un projet à destination du public senior</u> 1. Réaliser un benchmark des projets innovants / intéressants en termes de montage développés au sein de l'intercommunalité ou du Département – Ex. « Haissor » (appel à projets du Département de l'Ain auprès des bailleurs sociaux, collectivités et services d'aide à domicile pour la construction en centre-ville/centre-bourg, de logements adaptés réservés aux seniors, permettant de bénéficier d'espaces communs et d'aide à domicile). 2. Elaborer un cahier des charges type, comprenant des bonnes pratiques, pour les communes souhaitant développer un projet à destination du public en perte d'autonomie (senior, personnes handicapées). 3. Assurer la présentation de ce guide lors d'une rencontre organisée par l'intercommunalité et sa diffusion à l'ensemble des communes.
Coût et financement	Moyens humains pour le recensement des projets innovants, l'élaboration et la présentation d'un cahier des charges : 0,1 ETP.

Pilotage	HBA (service Habitat)							
Partenaires associés	HBA (service affaires sociales), Conseil Départemental, CLIC							
Echéancier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Communication sur les aides existantes	X	X	X	X	X	X	X
	Recensement des projets innovants, élaboration et présentation d'un cahier des charges	X	X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	Nombre de conseils relatifs à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dispensés dans le cadre de l'OPAH-RU ou de la Maison de l'habitat (action #14 et action #8) Nombre de projets accompagnés pour adapter le logement à la perte d'autonomie (action #14 et action #8)							

ACTION 12 / AMELIORER LA CONNAISSANCE DES LOGEMENTS ET SOLUTIONS D'HEBERGEMENT D'URGENCE AU SEIN DE L'INTERCOMMUNALITE ET LEUR DEPLOIEMENT

Contexte	- Des besoins en hébergement d'urgence sur des problématiques spécifiques (ex. victimes de violences intrafamiliales), impliquant de rechercher des dispositifs alternatifs au CHRS
Objectifs	- Répondre aux besoins des publics ayant un besoin urgent et ponctuel de mise à l'abri - Fluidifier les parcours pour les publics éloignés du logement, favoriser leur accès et maintien dans le logement
Contenu / Modalités	A. Renforcer la connaissance des places dédiées à l'urgence 1. Intégrer un volet dédié à l'hébergement au sein de l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. action #4). 2. Recenser les places disponibles et leurs caractéristiques (disponibilité, taille, public accueilli, conditions d'accès, etc.) et en communiquer la liste aux communes. 3. Assurer l'actualisation a minima annuelle du recensement, et a minima mensuel de la disponibilité des places (en lien avec les communes et acteurs de l'hébergement).

B. Développer l'offre en logements spécifiques

1. Identifier et déterminer les publics cibles (femmes victimes de violence, etc.).
2. Lancer un appel à projets pour le développement d'un ou plusieurs logements dédiés dans le diffus (en privilégiant les communes accessibles et dotées en équipements et services), selon les modalités suivantes :
 - a. Sollicitation d'un appui financier de l'Etat via l'ALT (Allocation Logement Temporaire versée par l'Etat et la CAF/MSA dans le cadre de la signature d'une convention pour proposer un logement sur une période limitée à des personnes défavorisées en situation d'urgence).
 - b. Portage communal (CCAS) et/ou par une association gestionnaire.
 - c. Intégrer au projet la mise en place de solutions d'accompagnement social.

Coût et financement

Moyens financiers (appel à projets) : 15 000 €.
Moyens humains pour la connaissance : mutualisation avec action #4 (observatoire).

Pilotage

HBA (service Habitat et Affaires sociales)

Partenaires associés

Communes, Département (PDALHPD), SIAO, associations gestionnaires

Echéancier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Connaissance des places dédiées à l'urgence	X	X	X	X	X	X	X
Appel à projets	-	-	X	-	-	-	-

Indicateurs de réalisation

Nombre de logements dédiés à l'hébergement d'urgence développés dans le diffus (hors CHRS)

Orientation 2 : Améliorer la qualité du parc existant et favoriser le renouvellement urbain, par une action soutenue de lutte contre la vacance

ORIENTATION 2.1 : DEPLOYER UN PROGRAMME INTEGRE D'AMELIORATION DE L'HABITAT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

ACTION 13 / SOUTENIR LES BAILLEURS SOCIAUX DANS L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT

Contexte	- Un parc social important et relativement ancien : près de la moitié des logements locatifs sociaux ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique - Des aides à la réhabilitation et à la démolition du parc social développées dans le cadre du PLH de l'ex-CCO, dont le maintien / les modalités peuvent être réinterrogées au titre du volet habitat du PLUIH
Objectifs	- Améliorer la qualité du parc public - Participer à la solvabilisation des ménages via la réduction des dépenses énergétiques - Participer aux ambitions définies par le PCAET en matière de transition écologique et d'amélioration de l'habitat
Contenu / Modalités	<u>A. Soutenir les opérations en acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux et de réhabilitation de leur parc</u> Dans le cas des projets d'acquisition-amélioration : 1. Identifier les logements susceptibles d'être cédés à /et réhabilités par des bailleurs sociaux. Privilégier les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de village. 2. Dans le cas de logements de propriété communale, déterminer un prix de cession permettant l'équilibre de l'opération, en sollicitant également les fonds propres des bailleurs. Identifier la nécessité de faire appel à une aide intercommunale via l'enveloppe mobilisable par les communes ou l'aide mentionnée ci-après afin d'équilibrer l'opération financière du bailleur social. Dans le cas des projets de réhabilitation : 1. Identifier le parc social nécessitant une réhabilitation importante et hiérarchiser ces projets selon les objectifs de la collectivité en matière de réhabilitation du parc et faire connaître ces objectifs à ceux des bailleurs. 2. Pour les opérations retenues, le soutien financier ne sera pas mobilisable pour les opérations bénéficiant déjà d'aides exorbitantes du droit commun dans le cadre des conventions du Programme de Renouvellement Urbain notamment. Elle sera orientée de façon prioritaire vers des secteurs présentant des

fragilités particulières (marché du logement, occupation sociale, etc.).

B. Mobiliser des aides afin de voir émerger ces projets

Ces aides peuvent prendre la forme :

- D'une exonération de la taxe foncière au niveau de HBA ;
- Et/ou l'octroi d'une garantie d'emprunt intercommunale, en lieu et place des garanties apportées par les communes,
- Et/ou l'octroi d'une aide financière à condition que la garantie d'emprunt soit apportée par la commune. Cette aide s'élèvera à 3000 € par logement, majoré à 4000 € pour les logements à loyer inférieur ou égal au plafond PLAI. Le montant de cette aide est plafonné à 150 000 € par an.

Afin de garantir l'effet levier de l'action, ces aides seront accordées après analyse du montage financier et octroyées uniquement en cas de déséquilibre de l'opération, de difficulté à atteindre un niveau de performance énergétique suffisant sans l'aide de l'intercommunalité, etc. Un règlement viendra encadrer la mobilisation de cette aide.

Coût et financement

Moyens financiers :

- Acquisition de logements communaux : mobilisation de l'enveloppe destinée aux communes (cf. action #1).
- Soutien aux opérations de réhabilitation du parc social ou d'acquisition-amélioration (A ou B) : par le financement d'une perte de recette via l'exonération de la taxe foncière et/ou l'octroi d'une garantie d'emprunt ; et/ou une aide plafonnée à 150 000 € par an

Les conditions précises d'octroi sont définies dans un règlement.

Pilotage

HBA (services Habitat et Finances/Budget)

Partenaires associés

Bailleurs sociaux, communes, CAUE

Echéancier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Acquisitions-améliorations	-	X	X	X	X	X	X
Soutien aux opérations de réhabilitation du parc social	-	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation

Nombre de logements locatifs sociaux soutenus dans le cadre de projets de rénovation

**Indicateurs
de
performance**

Diminution de la vacance sur les centres-bourgs.
Amélioration de la performance énergétique du parc social.

ACTION 14 / DEVELOPPER UN DISPOSITIF DE TYPE OPAH-RU

Contexte

- Des logements vétustes et des situations d'habitat indigne à résorber dans le parc privé
- Des dispositifs préexistants d'aide à la réhabilitation (OPAH-RU de l'ex-CCO) sont actuellement réinterrogés pour une action globale à l'échelle intercommunale. Une OPAH-RU prévue de 2018 à 2023 couvrira les 4 premières années de la mise en œuvre du PLUiH.
- Le programme Cœur de ville sur Oyonnax permettra également une meilleure mobilisation des investisseurs sur le centre d'Oyonnax par la mobilisation d'aides complémentaires apportées par Action Logement et par l'instauration d'un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prévu en 2020. La commune de Nantua bénéficie également d'une Convention de revitalisation de centre-bourg et son centre fera l'objet d'un secteur d'intervention ORT.

Objectifs

- Maintenir une dynamique d'aides tout au long du PLUiH pour :
- Améliorer la qualité du parc privé et éviter les situations d'habitat indigne et très dégradé
 - Améliorer la performance énergétique du parc privé et ainsi participer aux ambitions définies par le PCAET en matière de transition écologique et d'amélioration de l'habitat
 - Lutter contre la vacance dans les proportions indiquées par le SCoT, soit pour rétablir un taux de vacance « normal » de 7% sur le chapelet urbain et sur l'espace rural
 - Soutenir l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap
 - Requalifier les centres-bourgs notamment des communes engagées dans la revitalisation de leurs centres dans le cadre de programmes (Convention de revitalisation du centre-bourg de Nantua, Programme Cœur de ville sur Oyonnax)

Contenu / Modalités

A. Renouveler le dispositif de type OPAH-RU selon une approche adaptée aux enjeux des communes

1. Mettre en place une OPAH à deux niveaux, permettant de répondre à la diversité des problématiques identifiées :
 - a. Un socle commun à l'ensemble de l'intercommunalité et mobilisable par toutes les communes : interventions portant sur la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique des propriétaires occupants, l'amélioration thermique des logements et leur adaptation à la perte d'autonomie.
 - b. Un volet consacré à certains secteurs (centres-bourgs concernés par des problématiques de vacance, de dégradation de l'habitat et d'habitat indigne) : interventions en faveur de la lutte contre la vacance et de la lutte contre l'habitat indigne. Ce volet pourra intégrer des mesures coercitives de type Opération de Restauration immobilière

(ORI).

Ce volet nécessitera d'identifier les secteurs cibles sur lesquels déployer un volet renouvellement urbain.

2. Pour chaque secteur : identifier un nombre de logements traités cible.
3. Installer au niveau de l'intercommunalité une animation du dispositif dispensée par un opérateur permettant notamment un accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement et une orientation vers les aides mobilisables. Il s'agira de mettre à disposition un professionnel ressource et identifié, si possible selon une logique de permanences sur les différentes parties du territoire intercommunal.
4. Assurer la continuité d'une OPAH-RU durant toute la durée du PLUi-H afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés. A l'issue de l'OPAH-RU 2018-2023, prévoir un bilan global de l'opération permettant de déterminer l'opportunité d'une nouvelle OPAH-RU et les conditions de celle-ci.

B. Développer un dispositif d'aide à la réhabilitation ciblée via des aides additionnelles

1. En complément des aides de l'ANAH et dans le cadre de l'OPAH-RU, mettre en place un dispositif d'aide complémentaire pour la réhabilitation des logements notamment des logements vacants et des immeubles dégradés faisant l'objet d'une réfection globale. Ces aides concerneront les projets pour lesquels l'effet levier de l'intervention de la collectivité sera maximal. Ces aides de HBA pourront se décliner ainsi :
 - a. Une aide à la sortie de vacance pour les logements situés en centre-bourg et vacants depuis plus de 2 ans
 - b. Une aide à la réfection des parties communes pour les copropriétés ou les projets concernant une opération de rénovation d'ensemble
 - c. Une aide à la primo-accession dans un logement vacant pour les ménages dont le projet de première accession nécessite des travaux mais dont le niveau de ressource pourra excéder les plafonds de ressource Anah.

Cette aide sera mobilisée notamment pour soutenir les opérations permettant d'améliorer le niveau de standing des logements (cf. action #9).

Coût et financement

- Moyens humains en interne pour le suivi de l'opérateur : 0,5 ETP
- OPAH volet animation : 139 005 € HT / an (*financé à 50% par l'Anah + part variable*)
- OPAH volet aides HBA : 222 000 € / an
- Etude pré-opérationnelle : 30 000 € (*financée à 50% par l'Anah*).

- Primes additionnelles (sur une durée de l'OPAH maximale de 5 ans) : 86 800 € /an

NB : une partie du financement des aides pourra être abondée par le produit de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (cf. action #16).

Pilotage

HBA (service Habitat)

Animation et suivi via un opérateur externe choisi dans le cadre d'un marché public.

Partenaires associés

ANAH, Conseil Départemental de l'Ain, Communes

Echéancier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
OPAH-RU multi-sites	X	X	X	X	X	-	-
Etude pré opérationnelle à la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH				X	X		
Nouvelle OPAH						X	X

Indicateurs de réalisation

Nombre de projets aidés
Nombre de logements vacants remis sur le marché
Gain énergétique moyen des réalisations

Indicateurs de performance

Amélioration de la qualité (notamment thermique) du parc de logement privé ancien

ACTION 15 / METTRE EN PLACE LE « PERMIS DE LOUER »

Objectifs

- Améliorer la qualité du parc privé et éviter les situations d'habitat indigne
- Renforcer la visibilité de la collectivité sur la qualité du parc locatif privé
- Lutter contre les marchands de sommeil

Contenu / Modalités

A. Mettre en place le dispositif du « permis de louer » :

1. Définir les secteurs géographiques soumis à l'obligation

(favoriser un secteur précis, un ensemble immobilier) en s'appuyant sur les communes volontaires et sur le travail effectué dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

2. Définir le régime s'appliquant aux logements identifiés. Deux niveaux de secteurs peuvent être définis avec la mobilisation distincte pour chaque secteur des deux régimes du « permis de louer » (non cumulatifs), soit :

- a. Le régime de la déclaration de mise en location : obligeant les propriétaires à informer la collectivité de la mise en location d'un bien dans les 15 jours faisant suite à la signature d'un nouveau contrat de location. La collectivité envoie un récépissé dans un délai d'un mois.

Ce régime permet de suivre les mises en location et les activités des propriétaires bailleurs sur le secteur ciblé. Les informations obtenues pourront être intégrées à l'observatoire de l'habitat et du foncier.

- b. Le régime d'autorisation préalable de mise en location, plus contraignant : l'obtention d'une autorisation à la mise en location s'avère requise pour la conclusion d'un contrat de location. Cette autorisation est délivrée dans un délai d'un mois par la collectivité.

L'autorisation ne peut être accordée pour un logement situé dans un immeuble sous arrêté d'insalubrité ou de péril. Par ailleurs, la collectivité peut rejeter la demande ou accorder l'autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements pour tout logement considéré comme « *susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique* ».

L'autorisation doit être renouvelée pour chaque nouvelle mise en location.

Des amendes sont prévues pour les propriétaires ne respectant pas la déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location (reversées à l'ANAH) et le bénéfice du tiers payant des aides au logement peut être levé.

Les deux régimes donnent le droit à la collectivité d'effectuer des contrôles de vérification de la qualité du logement.

3. Assurer un suivi des déclarations et des autorisations de mise en location grâce au travail de l'opérateur de l'OPAH-RU

Coût et financement

Moyens humains : mutualisation avec l'action #14 et la mission de l'opérateur de l'OPAH-RU.

Pilotage

HBA (service Habitat)

Partenaires associés	Communes volontaires, acteurs de l'immobilier, ADIL, DTT, opérateur de l'OPAH-RU, ARS, CAF, Etat.							
Echéancier		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mise en œuvre de l'expérimentation « permis de louer »	X	X	X	X	-	-	-
	Bilan de l'expérimentation				X	-	-	-
	Elargissement éventuel du dispositif					X	X	X
Indicateurs de réalisation	Nombre de « permis de louer » ayant permis l'identification de situation de logements aux conditions d'habitabilité « <i>susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique</i> » Nombre de demande d'autorisation de mise en location ayant donné lieu à des travaux							

ORIENTATION 2.2 : DEFINIR LES MOYENS D'INTERVENTION RENFORCES SUR LES CENTRES ANCIENS DEGRADEES A TRAVERS DES DISPOSITIFS INCITATIFS A LA REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS VACANTS

ACTION 16 / RECOURIR A DES OUTILS COERCITIFS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Contexte	- Une vacance structurelle importante dans le parc privé, notamment corrélée à la vétusté des logements (près de la moitié des logements vacants du territoire datant d'avant 1948 ; plus d'un logement vacant sur cinq privé des équipements de confort de base : douche, sanitaires et/ou chauffage central)
Objectifs	- Améliorer la connaissance du parc vacant - Lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs liée à la vacance
Contenu / Modalités	A. Réaliser un diagnostic précis de la vacance 1. Déployer un diagnostic de terrain et une observation active de la vacance : a. Comprenant l'examen sommaire des causes de la vacance au regard des données fiscales (notamment pour exclure les biens nécessitant d'importants travaux (25% de la valeur)) et l'estimation de la ressource fiscale susceptible d'être générée par la THLV (cf. infra) avec l'appui de la DGFIP. b. En contactant le propriétaire en amont pour identifier les freins et mobiliser les solutions existantes (aide aux travaux, cf. action #14).

2. Assurer une actualisation triennale de ce diagnostic

B. Mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

1. En fonction du diagnostic établi, délibérer à l'échelon intercommunal, ou proposer aux communes identifiées par le diagnostic de prendre une délibération pour la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).
2. Appliquer cette taxe selon les modalités suivantes :
 - Cette taxe s'applique aux logements à usage d'habitation uniquement, qui sont vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et exclus les logements détenus par les organismes HLM (détaillés dans l'article L. 411-2 du CCH).
 - Cette taxe ne peut s'appliquer aux logements vacants indépendamment de la volonté du propriétaire (ex. des logements corrects mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas acquéreur), ou qui nécessitent des travaux importants pour être habitables (d'un montant supérieur à 25% de la valeur du logement). Elle ne s'applique pas non plus aux logements occupés plus de 90 jours consécutifs annuels ou aux résidences secondaires meublées (soumises à la taxe d'habitation).
 - La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, base similaire au calcul de la taxe d'habitation.
3. Le produit de la taxe servira indirectement au financement du dispositif d'OPAH (cf. action #14).
4. Accompagner le déploiement de la THLV par une information renforcée des propriétaires relative aux dispositifs d'amélioration de l'habitat.

C. Accompagner les communes dans la mobilisation les procédures d'abandon manifeste

1. En premier lieu, mobiliser le diagnostic sur la vacance pour identifier les logements en état d'abandon manifeste.
2. Engager la procédure de déclaration de la parcelle/du logement en état d'abandon manifeste (conseil municipal et maire) : dresser un procès-verbal provisoire de constat de l'abandon manifeste, mentionnant les travaux nécessaires pour lever l'état d'abandon.

Ce dernier doit ensuite impérativement être :

- affiché pendant trois mois à la mairie ainsi que sur les lieux concernés,
 - inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
 - notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres personnes intéressées.
3. Au terme d'un délai de 6 mois suivant la publicité du procès-verbal,

	si le propriétaire ne s'est pas manifesté et engagé à réaliser les travaux requis, le procès-verbal d'abandon définitif est établi par le maire. Le conseil municipal déclare le logement/terrain en état d'abandon manifeste et peut poursuivre l'expropriation pour le compte de la commune. Si la commune engage une opération d'intérêt collectif (construction de logements sociaux par exemple), la procédure sera qualifiée de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.																								
Coût et financement	Moyens humains : • Pour la réalisation du diagnostic : mutualisé avec action #4 (observatoire) • Pour la mise en place de la THLV et la mobilisation des procédures d'abandon manifeste : intégré à l'animation du PLUIH																								
Pilotage	HBA (services Habitat et Finances/Budget)																								
Partenaires associés	Communes, DGFIP																								
Echéancier	<table><tr><td></td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Diagnostic de la vacance</td><td>-</td><td>X</td><td>X</td><td>-</td><td>-</td><td>X</td><td>X</td></tr><tr><td>Mise en œuvre de la THLV</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Diagnostic de la vacance	-	X	X	-	-	X	X	Mise en œuvre de la THLV	-	-	-	X	X	X	X
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Diagnostic de la vacance	-	X	X	-	-	X	X																		
Mise en œuvre de la THLV	-	-	-	X	X	X	X																		
Indicateurs de réalisation	Nombre de procédures pour abandon manifeste																								
Indicateur de performance	Diminution de la vacance sur les communes concernées par la mise en œuvre de la THLV.																								

PARTIE 2 : DECLINAISON TERRITORIALE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT

I. Croissance démographique et production de logements

1. Cadrage du Schéma de cohérence territoriale et des orientations générales du PADD du PLUi-H

Le PLUiH s'inscrit dans **un rapport de compatibilité avec les prescriptions du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**. La compatibilité implique une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieures.

En l'espèce, les orientations générales du PADD approuvées le 23 mars 2017 ont repris les **objectifs définis par le SCOT , en terme de croissance démographique, de production de logements déclinée par strate**, ainsi que de production locative sociale,

Les objectifs de production de logement ainsi acté, tiennent compte d'un objectif lié au maintien de la population actuelle d'une part, et à l'accueil de nouveaux ménages d'autre part.

En effet, le maintien du nombre d'habitants nécessite **la production de logements supplémentaires en raison du desserrement des ménages**¹, dont la taille est évaluée à 2,2 personnes par logement à horizon 15 ans contre 2,4 en 2014².

Par ailleurs, **l'objectif d'accueil de 5 000 nouveaux habitants sur 15 ans**, est décliné par strate en fonction de l'armature territoriale : 65% des objectifs de croissance démographique à réaliser sur le chapelet urbain, 20% sur la frange rurale et 15% sur l'espace rural. Cet objectif s'avère ambitieux au regard des tendances de la période précédente (évolution démographique de -0,3% par an entre 2008 et 2013, correspondant à une perte totale de 839 habitants). Il témoigne d'une volonté de redynamisation importante du territoire.

L'objectif de production **globale est de 4 800 logements sur 15 ans pour le Haut Bugey**, répartis entre le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages. La déclinaison de cet objectif entre les strates est la suivante³ :

¹ Diminution de la taille moyenne des ménages, du fait du vieillissement, de la hausse de la divortialité, de l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, etc.

² Source : INSEE, RP 2014

³ Source : SCoT Haut-Bugey, DOO version 14.03.2017

	Nombre de logements pour le desserrement des ménages		Nombre de logements pour accueillir 5 000 hab. supplémentaires		Enveloppe totale de logements à produire	
	SCoT (15 ans)	PLUi-H (12 ans)	SCoT (15 ans)	PLUi-H (12 ans)	SCoT (15 ans)	PLUi-H (12 ans)
Chapelet urbain	1565	1252	1477	1182	3042	2434
Frange rurale	574	459	455	364	1029	823
Espace rural	380	304	341	273	721	578
Total	2519	2015	2273	1818	4792	3834
Total arrondi (SCOT)	2500		2300		4800	

Remarque : l'objectif de production du PLUiH a été calculé sur 12 ans correspondant à la période effective de calibrage du PLUiH entre la réalisation de l'état initial (juin 2017) et la fin de la période d'application réglementaire d'usage, soit 10 ans après l'approbation prévue en 2019.

Sur la base de ces objectifs globaux, il revient au PLUiH de décliner, en fonction des besoins et de l'attractivité des communes, des objectifs :

- De production de logements pour la prise en compte du desserrement des ménages, du renouvellement urbain et de l'ambition démographique (cf. I.2) ;
- De construction de logements locatifs sociaux (cf. II) ;
- De production de logements via la sortie de vacance (cf. III).

2. Objectifs territorialisés de production de logements

LA REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LIES AU DESSERREMENT DES MENAGES

Pour la répartition de la production liée au desserrement des ménages, **le principe posé est que chaque commune dispose des logements supplémentaires nécessaires au maintien de sa population actuelle**. Le calcul employé reprend l'hypothèse du SCOT d'un desserrement des ménages correspondant à 2,2 personnes par logements à l'issue du SCOT.

PRODUCTION DE LOGEMENT LIEE AU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le **renouvellement urbain relatif aux opérations de démolition - reconstruction de logements a été pris en compte** :

- Le projet du NPNRU de La Plaine-La Forge prévoit ainsi la démolition de 106 logements et la reconstruction de 1 logement sur 5.
- Le projet du NPNRU du Pré des Saules à Bellignat prévoit la démolition de 16 logements sans projet de reconstruction
- La démolition – reconstruction de la Cité à Dortan.

LA REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LIEE A L'AMBITION DEMOGRAPHIQUE

La répartition de ces objectifs a été guidée par la volonté de prendre en compte la capacité des communes à attirer de nouveaux habitants. Il s'est agi d'intégrer comme clé de répartition **des critères intervenant dans le choix d'installation des ménages sur leur commune de résidence**.

Sept critères d'opportunité / facteurs d'attractivité ont été pris en compte :

- Le poids démographique de la commune sur sa strate
- La desserte en transports en commun (bus et train)
- La proximité vis-à-vis d'une route structurante (distance d'un échangeur autoroutier au centre de la commune)
- Le nombre d'équipements commerciaux et le niveau d'offre de services (commerces, services de santé, autres services administratifs et bancaires, équipements et services structurants)
- Le nombre d'écoles
- La présence d'emplois (indice de concentration de l'emploi⁴)
- Le cadre de vie et l'environnement

Pour chaque strate (chapelet urbain, frange ruraine, espace rural) des ateliers composés d'élus ont permis de **définir l'importance accordée à critère**, induisant ainsi une pondération des critères.

Chaque critère a lui-même fait l'objet d'une déclinaison en différents items représentatifs, qui ont permis une évaluation quantitative (voir tableau ci-dessous).

⁴ Nombre d'actifs travaillant sur la commune (quel que soit leur lieu de résidence) rapporté au nombre d'actifs habitant la commune et occupant un emploi (quel que soit leur lieu de travail).

Critères d'attractivité	Définition / Indicateurs	Pondération à l'intérieur de la strate		
		Chapelet urbain	Frange rurbaine	Espace rural
Poids démographique des communes	Poids relatif de la démographie de la commune au sein de la strate	+	+	+
Présence d'une gare / accessibilité de la commune par les transports en commun	Distance de la commune vis-à-vis d'une gare, par typologie de niveaux de services, et/ou existence d'une desserte par les transports en commun	+++	++	+
Proximité vis-à-vis d'une route structurante	Distance de la commune vis-à-vis d'un échangeur autoroutier	++	+++	++
Nombre d'équipements commerciaux et offre de services	Diversité de l'offre commerciale et de services (nombre de services offerts par familles de services)	+	+++	++
Nombre d'écoles	Présence d'une ou plusieurs classes d'un RPI, d'une école communale, d'un collège et/ou d'un lycée	+++	+++	+++
Nombre d'emplois et niveau de concentration	Nombre d'emplois offerts pour 1 000 actifs occupés	+++	+	+
Cadre de vie et environnement	Présence d'éléments de patrimoine bâti et/ou naturel remarquables	++	++	+++

Pondération des critères par les élus selon l'armature territoriale

Dès lors, chaque commune a été « notée » pour chaque critère et chaque item. Puis une notation globale (calcul correspondant à la somme des notes pondérées de chaque critère) a été attribuée à chaque commune permettant de caractériser les opportunités d'implantation des ménages sur une commune et donc son potentiel d'accueil de nouveaux habitants.

Enfin, l'enveloppe de logements à produire au titre de l'ambition démographique a été répartie en fonction de la notation en matière d'attractivité de chaque commune sur sa strate.

LES OBJECTIFS TERRITORIALISES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LIE AU DESSERREMENT DES MENAGES ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

CHAPELET URBAIN	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
ARBENT	102	51
BELLIGNAT	109	55
DORTAN	55	28
GROISSIAT	35	18
MARTIGNAT	47	23
MONTREAL-LA-CLUSE	102	51
NANTUA	105	53
OYONNAX	671	336
PORT	25	13
TOTAL Chapelet Urbain	1252	626

FRANGE RURBAINE	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
BRION	29	14
BEARD-GEOVREISSIAT	57	28
GEOVREISSET	52	26
IZERNORE	129	65
MAILLAT	36	18
NURIEUX-VOLOGNAT	58	29
SAINT-MARTIN-DU-FRENE	61	31
SAMOGNAT	38	19
TOTAL Frange rurbaïne	459	230

ESPACE RURAL	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
APREMONT	17	8
BELLEYDOUX	14	7
BOLOZON	4	2
BRENOD	23	12
CEIGNES	11	6
CHARIX	12	6
CHEVILLARD	7	3
CONDAMINE	17	9
ÉCHALLON	32	16
IZENAVE	7	4

LANTENAY	11	5
LEYSSARD	6	3
MATAFELON-GRANGES	27	14
LES NEYROLLES	27	13
OUTRIAZ	11	5
PEYRIAT	7	4
SONTHONNAX-LA-MONTAGNE	13	7
VIEU-D'IZENAVE	29	14
LE POIZAT-LALLEYRIAT	29	15
TOTAL Espace rural	304	152

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES (AMBITION DEMOGRAPHIQUE)

CHAPELET URBAIN	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
ARBENT	145	73
BELLIGNAT	166	83
DORTAN	76	38
GROISSIAT	83	41
MARTIGNAT	83	41
MONTREAL-LA-CLUSE	166	83
NANTUA	142	71
OYONNAX	200	100
PORT	121	60
TOTAL Chapelet Urbain	1182	591

FRANGE RURBAINE	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
Brion	53	27
Béard-Géovreissiat	38	19
Géovreisset	26	13
Izernore	57	28
Maillat	51	26
Nurieux-Volognat	53	27
Saint-Martin-du-Frêne	55	27
Samognat	31	16
TOTAL Frange rurbaïne	364	182

ESPACE RURAL	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
Apremont	13	6
Belleydoux	12	6
Bolozon	12	6
Brénod	18	9
Ceignes	9	5
Charix	21	11
Chevillard	7	4
Condamine	17	8
Échallon	21	11
Izenave	6	3
Lantenay	8	4
Leyssard	2	1
Matafelon-Granges	21	11
Les Neyrolles	25	12
Outriaz	17	8
Peyriat	7	4
Sonthonnax-la-Montagne	13	6
Vieu-d'Izenave	20	10
Le Poizat-Lalleyriat	24	12
TOTAL Espace rural	273	136

OBJECTIFS TOTAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (DESSEREMENT DES MENAGES, RENOUVELLEMENT URBAIN ET ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE)

CHAPELET URBAIN	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
ARBENT	246	123
BELLIGNAT	275	138
DORTAN	131	66
GROSSIAT	118	59
MARTIGNAT	130	65
MONTRÉAL-LA-CLUSE	268	134
NANTUA	247	124
OYONNAX	872	436
PORT	146	73
TOTAL Chapelet Urbain	2434	1218

FRANGE RURBAINE	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
BÉARD-GÉOVREISSIAT	95	48
BRION	82	41
GÉOVREISSET	78	39
IZERNORE	186	93
MAILLAT	87	44
NURIEUX-VOLOGNAT	111	56
SAINT-MARTIN- DU-FRESNE	116	58
SAMOGNAT	69	35
TOTAL Frange ruraine (arrondi)	824	412

ESPACE RURAL	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
APREMONT	30	15
BELLEYDOUX	26	13
BOLOZON	15	8
BRÉNOD	41	21
CEIGNES	21	11
CHARIX	33	17
CHEVILLARD	14	7
CONDAMINE	34	17
ÉCHALLON	54	27
IZENAVE	13	7
LANTENAY	19	10
LE POIZAT-LALLEYRIAT	53	27
LES NEYROLLES	51	26
LEYSSARD	9	5
MATAFELON GRANGES	49	25
OUTRIAZ	27	14
PEYRIAT	14	7
SONTHONNAX-LA-MONTAGNE	26	13
VIEU-D'IZENAVE	49	25
TOTAL Espace rural (arrondi)	578	295

II. Objectifs territorialisés de reconquête du parc ancien

1. Cadrage du Schéma de cohérence territoriale et du PADD

Les objectifs du SCOT et du PADD sont également **ambitieux en termes de sortie de vacance⁵** : un **taux de vacance cible à l'issue du SCOT de 7% du parc de logements sur les communes du chapelet urbain et de l'espace rural**, et une non-augmentation du taux sur la frange ruraine.

Les objectifs de production des logements (cf. partie I) pourront ainsi être réalisés par la construction de logements neufs, mais également par la remise sur le marché de logements vacants, permettant le réinvestissement du parc privé.

L'objectif de 7% est une prescription du SCOT.

Or sa déclinaison quantitative en nombre de logements à sortir de la vacance comportait une erreur car le calcul a été fait sur la base du parc de logement initial, et non sur celle du parc final à l'issue du SCOT.

Cette erreur a conduit à surévaluer les objectifs de sortie de vacances, principalement sur le chapelet urbain.

Après rectification, ces objectifs ont donc été réévalués de la façon suivante pour le chapelet urbain : 665 logements à sortir de la vacance à l'horizon du SCOT (au lieu de 930), soit 531 à l'horizon du PLUiH

2. Déclinaison territorialisée des objectifs de sortie de vacance

LA METHODE DE DECLINAISON DES OBJECTIFS A L'ECHELLE COMMUNALE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, les objectifs ont été déclinés à l'échelon communal. La répartition de l'enveloppe prévue par le SCOT pour chaque strate a d'abord été effectuée **au prorata du poids du parc de logements vacants de chaque commune au sein de sa strate**.

Un objectif a été déterminé en sus pour la frange ruraine, permettant d'afficher une ambition supérieure, en offrant la possibilité aux communes de cette strate de se saisir de cette opportunité et des outils développés dans le cadre du Programme d'Orientations et

⁵ En 2013, le taux de vacance atteint 10,5% au niveau intercommunal selon l'INSEE et le nombre de logements vacants a augmenté de 30% entre 2008 et 2013 (+663 logements vacants) – expliquant le caractère ambitieux de cet objectif.

d'Actions (POA) pour sortir de la vacance quelques logements. De plus, la répartition de cet objectif supplémentaire a été modulée en fonction de l'importance relative du taux de vacance par commune afin d'assurer le réinvestissement du parc privé.

L'objectif correspondant à l'échelle de la frange ruraine est porté à 41 logements sur la durée du SCoT (32 à l'horizon du PLUi-H).

Par ailleurs, **le résultat a également été révisé pour la commune d'Oyonnax**, pour laquelle l'application de cette méthode conduisait à la fixation d'un objectif de sortie de vacance difficilement réalisable. L'objectif-cible a été fixé à 120 logements à sortir de vacance sur la durée du PLH (soit 20 logements/an).

LES OBJECTIFS DE SORTIE DE VACANCE PAR COMMUNE

CHAPELET URBAIN	Production de logements		Dont sortie de vacance		Dont production neuve	
	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
ARBENT	246	123	33	17	213	106,5
BELLIGNAT	275	138	51	26	224	112
DORTAN	131	66	40	20	91	45,5
GROISSIAT	118	59	4	2	114	57
MARTIGNAT	130	65	16	8	114	57
MONTRÉAL-LA-CLUSE	268	134	49	25	219	109,5
NANTUA	247	123,5	90	45	157	78,5
OYONNAX	872	436	240	120	632	316
PORT	146	73	8	4	138	69
TOTAL Chapelet urbain	2433	1218	531	267	1902	951

	Production de logements		Dont sortie de vacance		Dont production neuve	
FRANGE RURBAINE	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
BÉARD-GÉOVREISSIAT	95	48	2	1	93	47
BRION	82	41	2	1	80	40
GÉOVREISSET	78	39	1	1	77	39
IZERNORE	186	93	8	4	178	89
MAILLAT	87	44	7	4	80	40
NURIEUX-VOLOGNAT	111	56	2	1	109	55
SAINT-MARTIN- DU-FRESNE	116	58	10	5	106	53
SAMOGNAT	69	35	1	1	68	34
TOTAL Frange rurbaïne	824	412	33	18	790	396

Un objectif de sortie de vacance a été minoré pour **Izernore** compte tenu d'un taux de vacance sur son parc relativement faible (5,2% en 2012).

Maillat dispose également d'objectifs relativement importants en la matière compte tenu du taux de vacance important sur son parc (12%). Enfin, **Saint-Martin-du-Frêne** dispose d'un objectif plus ambitieux que celui octroyé par la seule application du mode de calcul précité, du fait de l'importance du poids de son parc vacant sur la strate (plus d'un logement vacant sur cinq au sein de la frange rurbaïne se situe à Saint-Martin-du-Frêne).

ESPACE RURAL	Production de logements		Dont sortie de vacance		Dont production neuve	
	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans	PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
APREMONT	30	15	3	2	27	14
BELLEYDOUX	26	13	2	1	24	12
BOLOZON	15	8	2	1	13	7
BRÉNOD	41	21	6	3	35	18
CEIGNES	21	11	1	1	20	10
CHARIX	33	17	4	2	29	15
CHEVILLARD	14	7	1	1	13	7
CONDAMINE	34	17	1	1	33	17
ÉCHALLON	54	27	7	4	47	24
IZENAVE	13	7	2	1	11	6
LANTENAY	19	10	2	1	17	9
LE POIZAT-LALLEYRIAT	53	27	4	2	49	25
LES NEYROLLES	51	26	4	2	47	24
LEYSSARD	9	5	1	1	8	4
MATAFELON GRANGES	49	25	5	3	44	22
OUTRIAZ	27	14	4	2	23	12
PEYRIAT	14	7	1	1	13	7
SONTHONNAX-LA-MONTAGNE	26	13	2	1	24	12
VIEU-D'IZENAVE	49	25	5	3	44	22
TOTAL Espace rural	578	289	57	33	521	261

III. Objectifs territorialisés de production de logements sociaux

1. Cadrage du Schéma de cohérence territoriale et du PADD du PLUi-H

Les objectifs du SCOT et du PADD en terme de Logements Locatifs Sociaux est **le maintien d'un taux moyen de 30% de logements locatifs sociaux**⁶ à l'échelle du territoire. En considérant que la production de LLS par la sortie de vacances est faible et marginale, cela implique de dédier 30% de la production neuve à la production de logements locatifs sociaux sur les 15 prochaines années.

Par ailleurs, **la répartition des objectifs de production locative sociale doit être prévue par commune** afin de répondre aux besoins et aux exigences réglementaires. Il prévoit également de **favoriser toute la gamme de production de LLS** en définissant les types de logements à produire (PLAI, PLUS et PLS) et leur localisation.

Le SCOT propose enfin **une répartition de l'enveloppe d'objectifs de production de LLS entre les strates**, en vue d'améliorer l'équilibre territorial de l'offre :

	Tendances souhaitées pour les 15 prochaines années (DOO SCOT)	Objectif indicatifs du DOO de production de LLS	Taux cibles correspondants aux objectifs indicatifs du DOO
Chapelet urbain	Planifier et répartir la production de LLS en cohérence avec les besoins, les demandes et le niveau d'équipements et de services	930	37.5%
Frange ruraine	Augmenter le nombre de LLS produits	290	15%
Espace rural	Augmenter le nombre de LLS produits	80	7%
TOTAL	Maintien du taux moyen de 30% de LLS	1300	-

NB : la répartition territoriale de l'offre par strate n'a pas un caractère prescriptif. Il appartient au PLUiH de préciser cet objectif en cherchant à respecter les tendances souhaitées pour les 15 prochaines années.

⁶ Correspondant aux données RPLS 2014.

LE CADRAGE DU PADD SUR LA REPARTITION AU SEIN DES STRATES

En outre, le PADD du PLUi-H vient préciser les orientations en matière de répartition de l'effort de production au sein des strates.

	Tendances souhaitées pour les 12 prochaines années (PADD PLUi-H)
Chapelet urbain	✓ Maintenir un flux de production de LLS a minima ✓ Privilégier les opérations d'acquisition-amélioration et la production de logements privés conventionnés dans le cadre d'un soutien à la réhabilitation du parc vacant (cf. orientation 2.2) ✓ Le cas échéant, favoriser les programmes neufs de petite taille
Frange ruraine	Cibler prioritairement les communes : ✓ Disposant de capacités de développement du parc social en raison de leur accessibilité et de la présence de services et de commerces ✓ Et/ou n'étant pas ou peu pourvues en logements sociaux
Espace rural	Prévoir l'inscription d'objectifs par secteurs/groupes de communes, en priorisant les communes les plus accessibles et les moins dotées en parc social, sous réserve de l'existence d'une demande locale et de mixité des programmes neufs (programmation de logements sociaux de type PLUS/PLS, de logements locatifs privés, accession à la propriété, etc.)

2. Déclinaison territorialisée des objectifs de production locative sociale

LA METHODE DE DECLINAISON DES OBJECTIFS PAR STRATES

Les objectifs de production de logement locatif social ont été définis en tenant compte des prescriptions et recommandations du SCoT d'une part et d'autre part de l'attractivité des communes et de leur part actuelle de logements locatifs sociaux. L'attractivité des communes au sein de leur strate a permis de déterminer pour moitié l'objectif de production et la part actuelle de logement locatifs sociaux de la commune l'autre moitié.

LES RECOMMANDATIONS DU SCoT ADAPTES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE

Le SCoT appliquait, à travers ses recommandations, un objectif de production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la production, le PLUi-H applique ce taux uniquement sur la production neuve.

En effet, selon les strates et selon les communes, la production de logements locatifs sociaux par sortie de vacance n'était pas toujours possible à estimer⁷. Par ailleurs, la production de logements locatifs par la construction de logements neufs est également la production la plus « maitrisable » pour les communes notamment grâce à l'inscription d'objectifs de production dans les OAP.

Les taux cibles de répartition inter-strate proposés par le SCoT (37,5% / 15% / 7%) ont été appliqués aux objectifs de production neuve sur chaque strate afin d'obtenir un objectif quantitatif de production de logements locatifs neufs à l'horizon du SCoT. Les objectifs à l'horizon du PLUi-H ont ensuite été calculés en fonction : les objectifs PLUi-H représentent ainsi 80% des objectifs SCoT.

Ces objectifs ne comprennent pas les opérations dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction comme dans le NPNRU, considérés comme du renouvellement du parc existant et non une offre nouvelle.

Au total, l'objectif de production de logements locatifs en construction neuve s'élève à 826 logements pour la durée du PLUi-H.

	Taux actuel (RPLS 2012)	Taux visés sur le parc de RP à l'issue du SCoT (2032)	Soit un objectif de production de LLS à horizon 15 ans	Taux visés à l'issue du PLUi- H	Soit un objectif de production de LLS à horizon 12 ans
CHAPELET URBAIN	38,7 %	37,5 %	668	37.4%	535

⁷ Les opérations en acquisition-amélioration sont connues mais le caractère « vacant » du logement concerné n'est pas renseigné.

FRANGE RURBAINE	10,7 %	15 %	282	14.3%	223
ESPACE RURAL	6,1 %	7 %	74	6.8%	58
TOTAL Haut-Bugey Agglomération	31,0 %	30,2 %	1024	30.1%	816

L'application de ces taux visés à l'issue du PLUi-H représentent un taux de production de logements locatifs dans la production neuve de :

- 28% de LLS de la production neuve sur le chapelet urbain soit 542 logements
- 28% de LLS de la production neuve sur la frange rurbaïne soit 226 logements
- 11% de LLS de la production neuve sur l'espace rural soit 56 logements

METHODE DE DECLINAISON DES OBJECTIFS ENTRE LES COMMUNES AU SEIN DE CHAQUE STRATE

PRISE EN COMPTE DE L'ATTRACTIVITE DES COMMUNES AU SEIN DE LEUR STRATE

La production de logement social implique une capacité des communes d'une part à attirer de nouveaux ménages, d'autre part à **répondre aux besoins des locataires du parc social** en termes d'accès à l'emploi, de services, d'équipements et de mobilité.

Aussi, les pondérations obtenues dans le cadre de la répartition des objectifs de production de logements (cf. supra) ont été utilisées pour déterminer la répartition de la production de logement locatif social.

PRISE EN COMPTE DE L'EXISTENCE D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Les échanges en réunion dédiés ont également fait ressortir la nécessité de prendre en compte la dotation actuelle des communes en logements locatifs sociaux afin d'améliorer l'équilibre territorial au sein des strates entre les communes.

Lorsque le taux de LLS de la commune⁸ est inférieur au taux de référence sur la strate, le taux de LLS à produire a été majoré et inversement si son taux actuel est supérieur, son objectif aura été minoré :

- **Chapelet urbain – Objectif à l'horizon SCOT est que 28% de la production neuve soit consacré aux LLS** : lorsque la commune a un taux de LLS inférieur à 30%, son taux de production sera de 29%, s'il est supérieur il sera de 27%

⁸ Taux de LLS en 2014 (RPLS) sur nombre de résidences principales en 2014 (INSEE 2014)

- **Frange ruraine – Objectif 28%** : lorsque la commune a un taux de LLS inférieur à 10% son taux de production sera de 27% / s'il est supérieur 10% il sera de 29%
- **Espace rural – Objectif 11%** : lorsque la commune a un taux de LLS inférieur à 8% son taux de production sera de 12% / s'il est supérieur 8% il sera de 10%

LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION LOCATIVE SOCIALE PAR COMMUNE ET PAR STRATE

CHAPELET URAIN	% de la production neuve	Objectifs indicatifs de production	
		PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
ARBENT	30%	64	32
BELLIGNAT	31%	68	34
DORTAN	34%	31	16
GROSSIAT	31%	36	18
MARTIGNAT	31%	36	18
MONTRÉAL-LA-CLUSE	31%	67	34
NANTUA	34%	54	27
OYONNAX	21%	131	66
PORT	35%	48	24
TOTAL Chapelet urbain	28%	535	269

FRANGE RURBAIN	% de la production neuve	Objectifs indicatifs de production	
		PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
BÉARD-GÉOVREISSIAT	27%	25	13
BRION	35%	28	14
GÉOVREISSET	25%	19	10
IZERNORE	23%	42	21
MAILLAT	34%	27	14
NURIEUX-VOLOGNAT	29%	31	16
SAINT-MARTIN- DU-FRESNE	30%	32	16
SAMOGNAT	29%	19	10
TOTAL Frange ruraine	28%	223	114

ESPACE RURAL	% de la production neuve	Objectifs indicatifs de production	
		PLUi-H - 12 ans	PLH 6 ans
APREMONT	11%	3	2
BELLEYDOUX	13%	3	2
BOLOZON	15%	2	1
BRÉNOD	11%	4	2
CEIGNES	10%	2	1
CHARIX	14%	4	2
CHEVILLARD	8%	1	1
CONDAMINE	9%	3	2
ÉCHALLON	11%	5	3
IZENAVE	9%	1	1
LANTENAY	12%	2	1
LE POIZAT-LALLEYRIAT	10%	5	3
LES NEYROLLES	11%	5	3
LEYSSARD	13%	1	1
MATAFELON GRANGES	11%	5	3
OUTRIAZ	13%	3	2
PEYRIAT	15%	2	1
SONTHONNAX-LA-MONTAGNE	13%	3	2
VIEU-D'IZENAVE	9%	4	2
TOTAL Espace rural	11%	58	35

LES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION ET DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL PAR TYPE DE PRODUIT LOCATIF

La répartition des objectifs de programmation et de production de logement social par type de financement social résulte de la prise en compte des éléments de cadrage du SCoT et du PADD ainsi que du diagnostic du PLUi-H permettant de qualifier la demande de logement locatif social et les capacités du parc existant à y répondre, soit :

- **La part des différents types de logements dans le stock** de logement social par strate⁹ ;
- **La part des différents types de logements dans le flux** de production de logement social par strate¹⁰ ;

⁹ RPLS 2016

- **L'éligibilité des demandeurs de logement social** aux différents produits selon les plafonds de ressources du logement social¹¹ ;
- **L'éligibilité des occupants du parc privé et social** aux différents produits selon les plafonds de ressources du logement social (propriétaires occupants, locataires du parc privé, locataires du parc HLM, locataires du parc des collectivités)¹² ;
- **La capacité des opérateurs à équilibrer des opérations dans un contexte de marché du logement globalement détendu.**

Ces éléments ont permis de proposer les taux cibles et objectifs de programmation et de production suivants, dans la visée d'un rééquilibrage territorial raisonné à l'échelle de l'intercommunalité. L'atteinte des objectifs et taux cibles est suivie annuellement et fait l'objet d'un bilan à l'issue des 6 ans du POA.

➤ Objectifs de production globaux

A l'issue du bilan du volet habitat du PLUi-H (6 ans), Haut-Bugey Agglomération se fixe pour objectif d'atteindre les objectifs suivants de répartition PLAI/PLUS/PLS dans la production totale de logements locatifs sociaux :

	Taux minimal de PLAI	Taux minimal de PLUS	Taux maximal de PLS
TOTAL HBA (% de la production sociale)	25%	40%	30%

➤ Objectifs de programmation des logements PLAI

Les préconisations nationales concernant le PLAI portent sur la production d'un minimum de 30% de PLAI dans les communes carencées mais également de manière générale.

En raison de la forte part de logements à bas loyers sur certaines communes du chapelet urbain, ce taux a été revu à la baisse pour celles présentant un taux de PLAI supérieur à la moyenne de la strate : 20%. Il est de 25% pour celles présentant un taux inférieur à cette moyenne.

En raison de leur plus grand éloignement de l'emploi, des services et de la moins bonne desserte en transport en commun. L'objectif de la frange rurale est de 20%. Celui de l'espace rural est de 35% de PLAI et PLUS ; l'objectif en matière de PLAI est confondu avec l'objectif en matière de PLUS sur cette strate.

¹⁰ Données de la programmation 2006-2017, source CD01

¹¹ Système National d'Enregistrement (SNE) 2014 à 2016

¹² Filocom 2015

➤ **Objectifs de programmation des logements PLUS**

L'offre PLUS est la plus importante sur le territoire et l'éligibilité des demandeurs (23%) peut paraître faible par rapport à la part de ce produit dans le stock. Cependant, une large part de ces PLUS sont anciens et présentent donc des niveaux de loyers comparables à ceux des PLAI neufs, voire en-deçà. En outre, le PLUS est un outil de mixité essentiel car il répond aux obligations suivantes :

- 30% minimum des logements dont les loyers correspondent au PLUS doivent être occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 60% du plafond de ressources PLUS. C'est le « PLUS minoré » pour lequel le loyer reste celui du plafond PLUS. La limite de ce produit est le taux d'effort des ménages qu'il tend à augmenter.
- 10% maximum des logements PLUS peuvent être occupés par des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources PLUS dans la limite de 120%. C'est le « PLUS majoré » pour lequel le loyer peut excéder 133% du plafond PLUS. La limite de ce produit est l'éligibilité des ménages visés au logement social.

Le PLUS est donc un outil de mixité en lui-même. Les taux proposés pour le PLUS correspondent à peu près à ceux pratiquer actuellement :

- 40% ou 45% pour le chapelet urbain, en fonction du taux actuel de PLUS dans le stock de la commune (selon la même méthode de rapport à la moyenne que pour le PLAI)
- 35% dans la frange rurale
- 35% dans l'espace rural (taux PLAI et PLUS confondus)

➤ **Objectifs de programmation des logements PLS**

Enfin, concernant le PLS il est préconisé un taux maximal de 30% au niveau national. Sur le territoire du Haut-Bugey, en raison de la faible demande pour ce produit (5% des demandeurs sont éligibles au PLS), de la forte production récente de celui-ci, en particulier sur le chapelet urbain (70% de la production entre 2014 et 2017), et de l'effet de concurrence du PLS avec les loyers observés dans l'offre privée sur cette même strate, un taux maximum de 30% de PLS dans la programmation annuelle s'appliquera sur les communes du chapelet urbain.

A l'échelle de Haut-Bugey Agglomération, le taux de 30% de la programmation et de la production de PLS ne devra pas être dépassé à l'issue du PLUi-H.

OBJECTIFS DE PROGRAMMATION PLUi-H EN MATIERE DE TYPES DE LOGEMENTS SOCIAUX (« QUALITE »)

Ces objectifs s'appliquent de la même façon pour toute la programmation qu'elle soit sous forme de production neuve (dans le diffus ou en zone à urbaniser) ou d'opération d'acquisition-amélioration à l'exception des projets pour les publics dits spécifiques.

Ces taux sont instaurés au niveau de la commune sur le chapelet urbain et au niveau de la strate sur la frange ruraine et l'espace rural.

Taux s'appliquant à l'ensemble à l'ensemble de la programmation sauf offres spécifiques et sauf reconstructions ANRU¹³			
	PLAI	PLUS	PLS
	Taux minimum		Taux maximum
Chapelet urbain (fonction des caractéristiques communales)	20%	40%	-
	25%	45%	
Frange ruraine	20%	35%	-
Espace rural	35%		-

		Objectif indicatif du nombre de LLS à construire – horizon PLUi-H (12 ans) ¹⁴	Taux s'appliquant à l'ensemble à l'ensemble de la programmation sauf publics spécifiques et sauf reconstructions ANRU			
			Objectifs minimum de production de logements locatifs sociaux neufs par type de produit sur la durée du PLUi-H			Taux maximal de PLS
			PLAI	PLUS	PLS	
Chapelet urbain	Arbent	64	25%	40%	-	30 %
	Bellignat	68	25%	40%	-	30 %
	Dortan	31	20%	40%	-	30 %
	Groissiat	36	25%	40%	-	30 %
	Martignat	36	20%	45%	-	30 %
	Montréal-la-Cluse	67	20%	45%	-	30 %
	Nantua	54	20%	45%	-	30 %
	Oyonnax	131	20%	40%	-	30 %
	Port	48	25%	45%	-	30 %
	TOTAL Chapelet urbain	535	-	-	-	30 %
Frange ruraine		223	20%	35%	-	-
Espace rural		58	35%		-	-
TOTAL HBA		816	25%	40%	-	30%

¹³ Les règles s'appliquant à l'offre spécifique sont définies ci-après. Les règles s'appliquant aux reconstructions dans le cadre de projets financés par l'ANRU répondent au Règlement Général de l'ANRU.

¹⁴ Les objectifs chiffrés sont indicatifs, ils dépendent du nombre de logements neufs produits. Se référer aux tableaux pages 54 et 55.

Des modulations peuvent intervenir en fonction de la localisation et de la nature des opérations projetées (notamment projets pour publics spécifiques). Cette répartition permet néanmoins, à l'issue du bilan du volet habitat du PLUi-H d'atteindre un nombre minimal de logements de types PLAI-PLUS par strate.

Ces objectifs s'appliquent en tenant compte du contexte de l'opération (programmation récente, localisation, offre de services etc.), et au regard de l'analyse financière du projet. Le Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre, en lien avec Haut-Bugey Agglomération, procède à l'analyse annuelle de la programmation et propose des réorientations afin de correspondre aux objectifs sus-mentionnés. L'octroi des agréments délivrés par le Conseil Départemental fait l'objet d'échanges avec Haut-Bugey Agglomération suffisamment en amont de l'arrêt de la programmation. Le respect de ces objectifs conditionne l'octroi des agréments par le délégataire des aides à la pierre.

Enfin, les dérogations aux principes énoncés ci-dessus ne devront pas remettre en cause les objectifs globaux de production qualitatifs visés à l'issue du bilan du volet habitat du PLUi-H.

OBJECTIFS EN MATIERE D'OFFRE SPECIFIQUE

Certains produits locatifs possèdent des financements encadrés par la loi. Ainsi :

- Les logements étudiants (logements ordinaires) : PLS (voire PLUS en zone très tendue)
- Les EHPAD : PLS
- Les MARPA et PUV : PLS
- Les foyers-logement personnes âgées (MARPA, EHPA, EHPAD) ou personnes handicapées : PLS, PLUS exceptionnellement si destinées à des personnes aux ressources modestes
- Les résidences sociales : PLAI voire PLUS

Les « **résidences seniors** » ne sont plus financées par les aides à la pierre pour le logement social.

Il est entendu par « résidence sénior » les établissements non soumis au code de l'action sociale et familiale et donc non qualifiés d'établissements médico-sociaux¹⁵. Il s'agit d'un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables.

Il s'agit d'une offre commerciale, pouvant toutefois correspondre à une offre de logement social, et dont l'offre de services est orientée vers la réponse à une demande formulée par des consommateurs âgés ou des personnes handicapées, pour leur confort, leur bien être et leurs loisirs, qui peuvent parfois rejoindre les objectifs de prévention de la perte d'autonomie sans que cela constitue pour autant l'objectif principal de ces structures et contrairement aux établissements relevant du CASF (PUV, EHPA, EHPAD, etc.).

¹⁵ CASF Article L 312-1

Au regard des capacités financières limitées des personnes âgées du territoire établies dans le cadre du diagnostic du PLUi-H, le financement des résidences seniors n'est pas jugé prioritaire. HBA privilégiera le développement d'une offre de logement destinée aux personnes âgées autonomes accessible financièrement aux ménages modestes de type foyer-logement pour personnes âgées ou MARPA, PUV.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PRIVES CONVENTIONNES

Le développement du parc privé conventionné avec l'ANAH, levier de production de logement accessible, fait partie des objectifs de l'intercommunalité.

La définition de la répartition des objectifs de conventionnement par strate a été réalisée sur la base du **volume de conventionnements privés obtenus lors de la précédente OPAH-RU**, des ambitions du nouveau dispositif OPAH-RU sur l'ensemble de HBA et du **nombre de logements privés conventionnés actuellement comptabilisés**.

Aussi, le PLH prévoit l'atteinte d'un objectif de 312 conventionnements avec le parc privé sur la durée du PLUi-H avec la répartition suivante par strate :

	Conventionnement avec travaux		Conventionnement sans travaux		TOTAL Objectifs de conventionnements ANAH sur la durée du PLUi-H
	Durée du PLUi-H	Par an	Durée du PLUi-H	Par an	
Chapelet urbain	180	15	60	5	240
Frange rurale	24	2	-	-	24
Espace rural	48	4	-	-	48
Total	252	21	60	5	312

L'OFFRE DE LOGEMENT EN ACCESSION MAITRISEE A LA PROPRIETE

L'importance du nombre de programmes développés avec des financements de type Prêt Sociaux Location-Accession (PSLA) depuis 2009 ainsi que les difficultés de commercialisation de ces programmes, dues notamment aux coûts élevés et peu concurrentiels par rapport au parc ancien de ces derniers, ne permettent pas d'afficher des objectifs de production de ce type de logement.

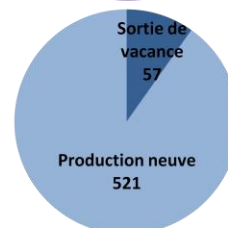
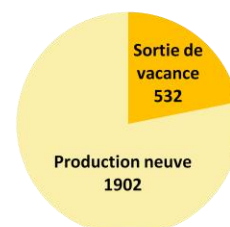
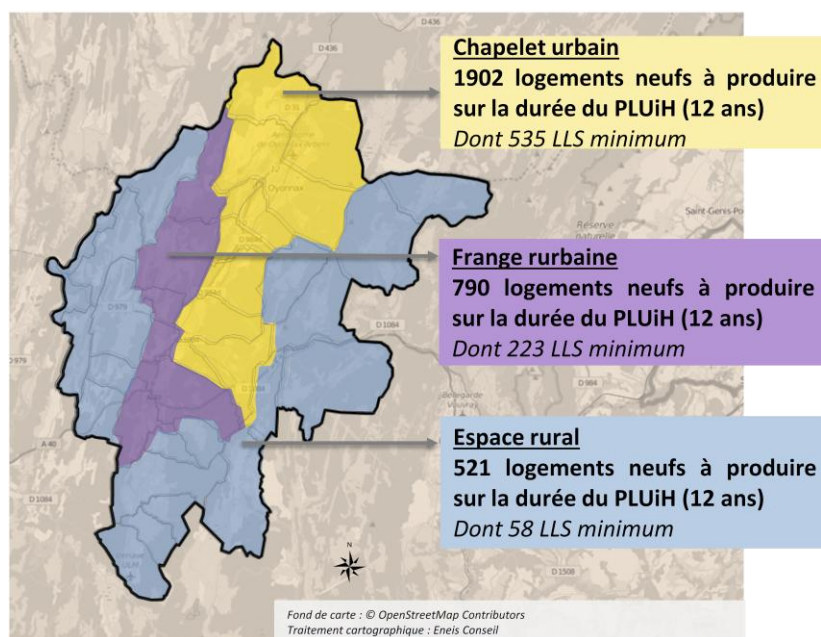
Au contraire, les futurs projets de type PSLA proposés seront étudiés de façon attentive par Haut-Bugey Agglomération en lien avec le Conseil Départemental de l'Ain, délégataire des aides à la pierre. Ils devront être précédés d'une étude de marché démontrant la pertinence du projet et justifiant son calibrage (nombre de logements, typologie, taille, etc.).

Ces logements sont comptés à part des objectifs de logements locatifs sociaux car ils sont destinés, à terme, à devenir des logements à loyer libre.

Néanmoins, dans l'objectif de garantir la bonne commercialisation de ces programmes, ces derniers devront respecter les conditions suivantes :

- ✓ Privilégier des opérations de petite taille (10 PSLA ou moins)
- ✓ Etre attentif aux calendriers de commercialisation des opérations similaires prévues sur le territoire.

IV. Synthèse des objectifs de production de logements



		Objectifs de logements à produire pour lié:			Détail de la production de logements		Détail de la production de logements par construction neuve				
COMMUNES	STRATES	Au desserrement des ménages	A l'attractivité (accueil de nouveaux ménages)	TOTAL	Par construction neuve	Par sortie de vacance	Taux de LLS à construire	Soit nombre de LLS à construire (indicatif)	Dont % minimum de PLAI programmés	Dont % minimum de PLUS programmés	Dont % maximum de PLS programmés
Apremont	3. Espace rural	17	13	30	27	3	11%	3	35%		
Arbent	1. Chapelet urbain	102	145	247	213	33	30%	64	25%	40%	30%
Bellignat	1. Chapelet urbain	109	166	275	224	51	31%	68	25%	40%	30%
Belleydoux	3. Espace rural	14	12	26	24	2	13%	3	35%		
Bolozon	3. Espace rural	4	12	15	13	2	15%	2	35%		
Brénod	3. Espace rural	23	18	41	35	6	11%	4	35%		
Brion	2. Frange ruraine	29	53	82	80	2	35%	28	20%	35%	
Ceignes	3. Espace rural	11	9	21	20	1	10%	2	35%		
Charix	3. Espace rural	12	21	33	29	4	14%	4	35%		
Chevillard	3. Espace rural	7	7	14	13	1	8%	1	35%		
Condamine	3. Espace rural	17	17	34	33	1	9%	3	35%		
Dortan	1. Chapelet urbain	55	76	131	91	40	34%	31	20%	40%	30%
Échallon	3. Espace rural	32	21	54	47	7	11%	5	35%		
Béard-Géovreissiat	2. Frange ruraine	57	38	95	93	2	27%	25	20%	35%	
Géovreisset	2. Frange ruraine	52	26	78	77	1	25%	19	20%	35%	
Groissiat	1. Chapelet urbain	35	83	118	114	4	31%	36	25%	40%	30%
Izenave	3. Espace rural	7	6	13	11	2	9%	1	35%		
Izernore	2. Frange ruraine	129	57	186	178	8	23%	42	20%	35%	
Lantenay	3. Espace rural	11	8	19	17	2	12%	2	35%		
Leyssard	3. Espace rural	6	2	9	8	1	13%	1	35%		
Maillet	2. Frange ruraine	36	51	87	80	7	34%	27	20%	35%	
Martignat	1. Chapelet urbain	47	83	130	114	16	31%	36	20%	45%	30%
Matafelon-Granges	3. Espace rural	27	21	49	44	5	11%	5	35%		
Montréal-la-Cluse	1. Chapelet urbain	102	166	268	219	49	31%	67	20%	45%	30%
Nurieux-Volognat	2. Frange ruraine	58	53	111	109	2	29%	31	20%	35%	
Nantua	1. Chapelet urbain	105	142	247	157	90	34%	54	20%	45%	30%
Les Neyrolles	3. Espace rural	27	25	51	47	4	11%	5	35%		
Outriaz	3. Espace rural	11	17	27	23	4	13%	3	35%		

COMMUNES	STRATES	Objectifs de logements à produire pour lié:			Détail de la production de logements		Détail de la production de logements par construction neuve				
		Au desserrement des ménages	A l'attractivité (accueil de nouveaux ménages)	TOTAL	Par construction neuve	Par sortie de vacance	Taux de LLS à construire	Soit nombre de LLS à construire (indicatif)	Dont % minimum de PLAI programmés	Dont % minimum de PLUS programmés	Dont % maximum de PLS programmés
Oyonnax	1. Chapelet urbain	671	200	872	632	240	21%	131	20%	40%	30%
Peyriat	3. Espace rural	7	7	14	13	1	15%	2	35%		
Port	1. Chapelet urbain	25	121	146	138	8	35%	48	25%	45%	30%
Saint-Martin-du-Frêne	2. Frange ruraine	61	55	116	106	10	30%	32	20%	35%	
Samognat	2. Frange ruraine	38	31	69	68	1	29%	19	20%	35%	
Sonthonnax-la-Montagne	3. Espace rural	13	13	26	24	2	13%	3	35%		
Vieu-d'Izenave	3. Espace rural	29	20	49	44	5	9%	4	35%		
Le Poizat-Lalleyriat	3. Espace rural	29	24	53	49	4	10%	5	35%		
1. Chapelet Urbain		1252	1182	2434	1902	532	28%	535			
2. Frange ruraine		459	364	823	790	33	28%	223			
3. Espace rural		304	273	578	521	57	11%	58			
Haut-Bugey Agglomération		2015	1818	3834	3213	622		816			