

---

## **Communauté de Communes des Monts du Pilat**

Elaboration du  
Programme Local de l'Habitat

---

## **Programme d'Actions**

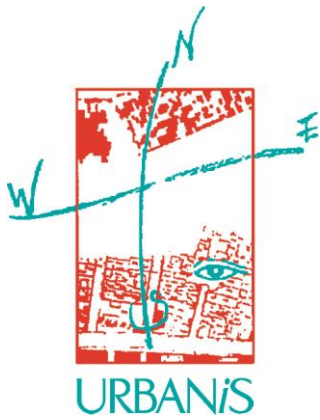
**Projet voté par le Conseil  
Communautaire du 19 avril 2011**

Avril 2011

Contact  
54, cours Lafayette  
69003 Lyon  
tél. 04 72 84 80 80  
fax 04 78 95 48 09  
lyon@urbanis.fr

---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)



## **Equipe URBANIS**

**Chef de projet : Nicolas CROZET**  
nicolas.crozet@urbanis.fr

**Chargée d'étude : Estelle MARTINEZ**  
estelle.martinez@urbanis.fr

**Chargé d'étude : Eric SAGON**  
eric.sagon@urbanis.fr

---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

---

## Introduction

Ce document constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Monts du Pilat.

Le diagnostic (rapport 1) a permis de dégager des enjeux du territoire en termes de développement et d'habitat.

Les débats au sein de la Communauté de Communes et des communes sur les scénarii de développement et les enjeux ont permis de définir les orientations de la politique de l'habitat (rapport 2). L'objectif est d'anticiper le développement des communes pour apporter une réponse en logements aux habitants actuels et futurs de la Communauté de Communes des Monts du Pilat, tout en préservant l'attractivité du territoire et la qualité du cadre de vie.

Le **programme d'actions** est donc une déclinaison des orientations en actions communautaires, déclinées ensuite pour chaque commune. Il définit les outils et moyens qui devront être mis en œuvre ainsi que les partenaires qui pourront y être associés

# Sommaire

---

<b>1 - Synthèse des orientations et objectifs</b>	<b>5</b>
1.1 - Les orientations retenues	5
1.2 - Les objectifs quantitatifs du PLH : Produire 92 logements par an	6

---

<b>2 - Le programme d'actions du PLH des Monts du Pilat</b>	<b>7</b>
Diversifier l'offre et produire 92 logements par an	10
1 Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général de requalification du parc privé, centré sur l'habitat indigne, l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, et la lutte contre la précarité énergétique.	12
2 Aide financière pour l'accession sociale de logements vacants dans les centres-bourgs	16
3 Aides aux communes pour la mise en œuvre d'un urbanisme durable	18
4 Soutien à la requalification du parc social public existant et à la production d'une offre nouvelle adaptée aux besoins locaux	22
5 Observatoire de l'habitat et du foncier	24
6 Animation du PLH	26

---

<b>3 - Synthèse financière</b>	<b>28</b>
3.1 - Engagements financiers de la CCMP	5
3.2 - Effet levier	6

---

# 1 - Synthèse des orientations et objectifs

Le marché du logement ne peut être régulé que si l'on tient à la fois compte de la construction neuve mais également du fonctionnement du parc existant qui constitue l'essentiel de l'offre de logements. C'est pourquoi cette troisième phase d'étude s'appuie à la fois sur le diagnostic habitat et sur la définition des enjeux et des orientations élaborés sur la base des remarques formulées lors des groupes de travail et ateliers thématiques.

Les conclusions de cette phase ont permis de retenir 5 grandes orientations présentées et validées par le comité de pilotage. Ce programme d'actions traduit de manière opérationnelle et territorialisée les objectifs retenus.

Il définit les outils et moyens qui devront être mis en œuvre pour réaliser ces actions ainsi que leurs conditions de conduite et les partenaires qui pourront y être associés.

## 1.1 - Les orientations retenues

Le diagnostic et les orientations retenues mettent clairement en évidence la nécessité pour ce premier PLH de **diversifier l'offre de logement** sur le territoire. Afin de répondre aux besoins et aux difficultés de logement de certains ménages, cet objectif se veut transversal et se traduit en actions dans le respect de la qualité urbaine et des économies foncières.

Cet objectif transversal s'articule autour de 5 axes d'intervention :

### Objectif 1 :

#### **S'assurer de la qualité de l'offre et répondre aux exigences du développement durable**

La dynamique du marché immobilier local a permis de renouveler et d'améliorer le parc, cependant une intervention publique demeure nécessaire sur certains segments du marché. Cette intervention devra consister à requalifier le parc de façon ciblée pour améliorer la qualité à la fois environnementale et dans un but de préservation du patrimoine. Il s'agit avant tout de maintenir l'attractivité du parc existant.

### Objectif 2 :

#### **Maîtriser l'urbanisation et le foncier**

Les travaux du SCoT ont démontré que la consommation foncière par habitant a été importante, induisant un phénomène d'étalement urbain peu maîtrisé.

Parallèlement, les besoins en logements identifiés par le PLH impliquent une poursuite de la construction neuve. Le SCoT a identifié certains secteurs comme pôles d'urbanisation à conforter ou à privilégier, qui accueilleront une part importante de la construction.

Il est nécessaire de développer à l'occasion de ces projets de nouvelles formes d'habitat, plus denses et économes en ressource foncière, avec des objectifs qualitatifs forts en termes de confort des logements et de qualité du cadre de vie.

**Objectif 3 :**

**Une production de logements accessibles socialement, bien articulée à la demande**

Afin d'atteindre l'objectif PLH de production de 92 logements /an dont 30% de logements accessibles socialement, la communauté de Communes des Monts du Pilat aura recours à des opérateurs publics et privés. L'enjeu majeur est d'améliorer le parc locatif HLM existant. Il sera complété par la production d'une nouvelle offre sociale, pour laquelle il sera nécessaire de bien identifier les besoins, à l'aide d'un observatoire de l'habitat.

La CCMP soutiendra la requalification du parc et la production d'une offre nouvelle accessible en locatif et en accession.

**Objectif 4 :**

**Poursuivre et étendre la réhabilitation du parc privé ancien, lutter contre l'habitat indigne**

Des besoins en réhabilitation ont été identifiés, notamment dans le parc locatif privé mais aussi auprès de certains ménages de propriétaires occupants, notamment âgés. Ces besoins concernent notamment une frange très dégradée, voire indigne, du parc de logements existants, et la réduction de la consommation énergétique des logements construits avant 1975.

Aussi, il semble que les logements vacants se concentrent dans quelques secteurs à traiter en priorité (en 2008, environ 200 logements sur les communes de Bourg-Argental, St-Julien-Molin-Molette et Saint Sauveur en Rue).

**Objectif 5 :**

**Poursuivre la mise en œuvre de la politique de l'habitat au niveau communautaire**

Il est nécessaire d'organiser les moyens de mise en œuvre des actions, en tenant compte des compétences croisées des acteurs. Il s'agit de mettre en place des instances de pilotage et de suivi de cette politique local de l'habitat. La mise en place d'un dispositif d'observation et d'évaluation permettra de suivre les résultats et d'en mesurer les évolutions au cours des 6 années du PLH.

## 1.2 - Les objectifs quantitatifs du PLH : Produire 92 logements par an

Les réflexions menées au sein de la Communauté de Communes des Monts du Pilat concernant l'analyse du scénario de développement induit par le SCOT Sud Loire ont conduit à un objectif de 92 logements par an en moyenne soit 552 logements sur les 6 ans du PLH (2011-2017).

Cet objectif met en lumière à travers le diagnostic et les orientations retenues la **nécessité de diversifier** la production de logement et d'apporter une meilleure réponse aux difficultés de logement des ménages de la CCMP.

Cette diversification s'entend en termes de types de logement à produire (individuel, groupé, collectif) mais également en termes de statuts d'occupation (location, accession ; privé, public).

Cet objectif de production a été ensuite territorialisé pour donner un **cadre de conduite de la politique locale de l'habitat** à l'échelle de la CCMP.

---

## 2 - Le programme d'actions du PLH des Monts du Pilat

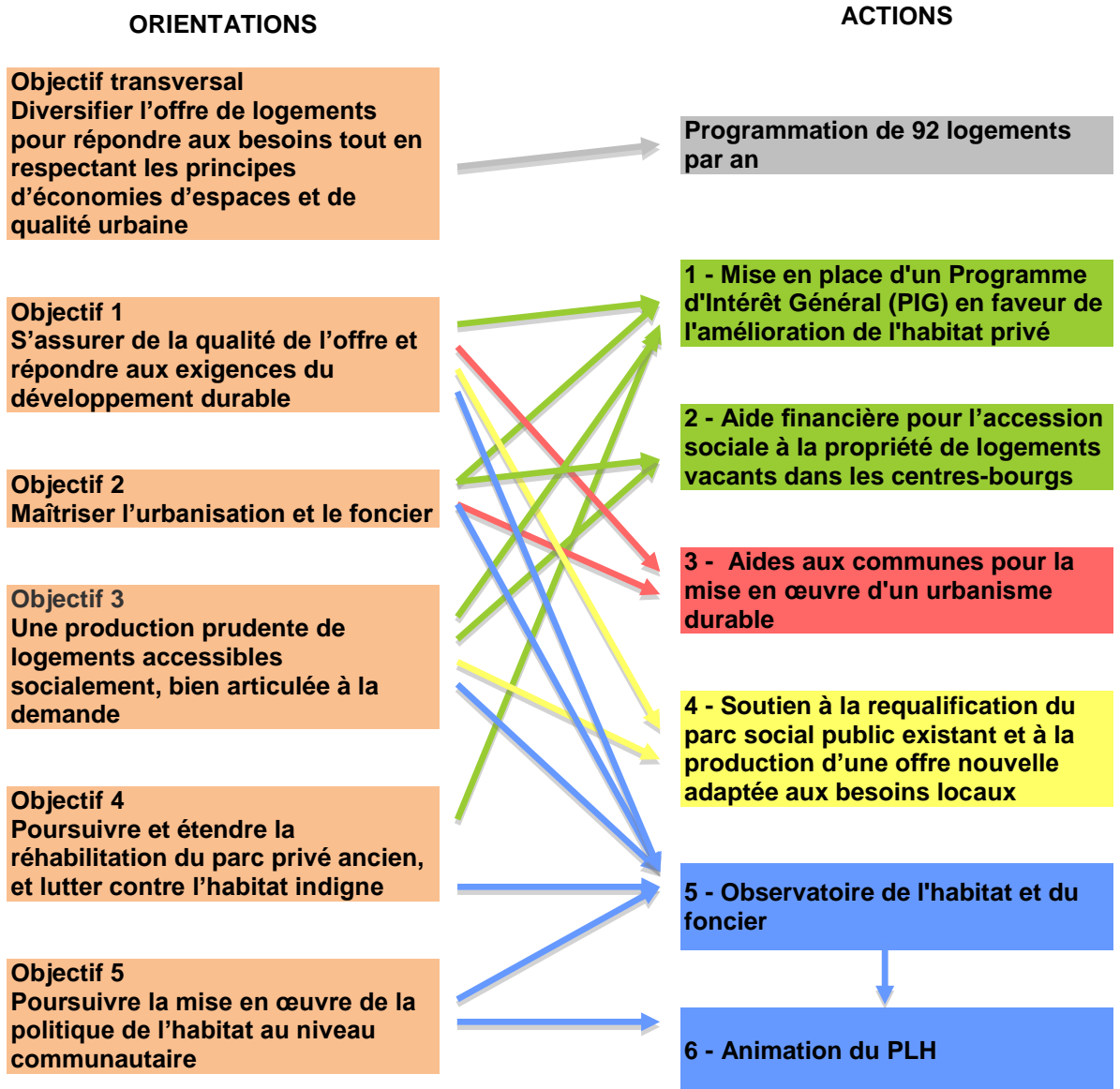
Les leviers d'action sur le marché du logement sont de diverses natures et reposent sur différents acteurs qui ont des domaines d'intervention complémentaires.

- Les actions développées par les communes et la Communauté de Communes : elles peuvent être de nature incitative (aides financières, aides fiscales,...). La collectivité peut également mener des opérations d'aménagement en tant que maître d'ouvrage.
- Les actions peuvent être mises en œuvre par d'autres collectivités, par l'Etat et ses agences (Anah, Ademe,...) : subvention à la personne ou à la pierre, action d'accompagnement de publics ciblés, PDALPD,...
- Les actions peuvent être de nature réglementaire : le droit du sol et notamment le PLU ont un impact majeur sur la production de logements.
- Les différentes logiques des acteurs sur le territoire (propriétaires fonciers, promoteurs,, associations, entreprises, citoyens, usagers divers tels que touristes...) sont à considérer dans leur impact sur la définition de la demande et des besoins locaux.

Les orientations ont ainsi été déclinées à travers **5 axes** et **6 actions** qui permettront, sur la durée du PLH, de mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant de mieux prendre en compte et de répondre aux besoins en logements des ménages dans toutes les communes de la CCMP.

Cinq grands axes d'orientations constituent le cadre général d'intervention du PLH.

## Des orientations aux actions





## Les fiches actions thématiques

<b>Programmation</b>	<b>Diversifier l'offre et produire 92 logements par an</b>
<b>ACTION 1</b>	<b>Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général de requalification du parc privé, centré sur l'habitat indigne, l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, et la lutte contre la précarité énergétique.</b>
<b>ACTION 2</b>	<b>Aide financière pour l'accession sociale de logements vacants dans les centres-bourgs</b>
<b>ACTION 3</b>	<b>Aides aux communes pour la mise en œuvre d'un urbanisme durable</b>
<b>ACTION 4</b>	<b>Soutien à la requalification du parc social public existant et à la production d'une offre nouvelle adaptée aux besoins locaux</b>
<b>ACTION 5</b>	<b>Observatoire de l'habitat et du foncier</b>
<b>ACTION 6</b>	<b>Animation du PLH</b>

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT OBJECTIF TRANSVERSAL :

<b>Action transversale</b>	<b>Diversifier l'offre et produire 92 logements par an</b>
----------------------------	--

### LES ENGAGEMENTS DE PRODUCTION : PRODUIRE 92 LOGEMENTS PAR AN

- Assurer la répartition de la production future sur l'ensemble du territoire en fonction des enjeux de chaque commune
- Assurer la diversification des produits et la mixité sociale

	TOTAL		Locatif						Accession			
			Locatif social				Locatif libre		Accession abordable		Accession libre	
			HLM		Privé conventionné							
Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
<b>TOTAL CCMP</b>	<b>552</b>	<b>100%</b>	<b>47</b>	<b>9%</b>	<b>40</b>	<b>7%</b>	<b>52</b>	<b>9%</b>	<b>86</b>	<b>16%</b>	<b>327</b>	<b>59%</b>
<b>Communes rurales</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>4%</b>	<b>4</b>	<b>4%</b>	<b>5</b>	<b>5%</b>	<b>14</b>	<b>15%</b>	<b>64</b>	<b>70%</b>
Le Bessat	15	100%	4	4%	4	4%	5	5%	2	14%	10	71%
Burdignes	13	100%							2	15%	9	69%
Colombier	10	100%							1	10%	8	80%
Graix	5	100%							1	17%	4	67%
Saint-Régis-du-C	13	100%							2	15%	9	69%
Tarentaise	16	100%							3	19%	11	69%
Thélis-la-Combe	7	100%							1	14%	5	71%
La Versanne	12	100%							2	17%	8	67%
<b>Bourgs secondaires</b>	<b>217</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>9%</b>	<b>14</b>	<b>6,5%</b>	<b>16</b>	<b>7,5%</b>	<b>23</b>	<b>10,5%</b>	<b>144</b>	<b>66,5%</b>
Jonzieux	42	100%	5	12%	3	7%	3	7%	4	10%	27	64%
Marlhes	42	100%	4	10%	3	7%	3	7%	5	12%	27	64%
Planfoy	32	100%	4	13%	2	6%	2	6%	3	9%	21	66%
Saint-Julien-MM	35	100%	2	6%	2	6%	3	9%	4	11%	24	68%
Saint-Romain -A	32	100%	3	9%	2	6%	2	6%	3	9%	22	69%
Saint-Sauveur-R	34	100%	2	6%	2	6%	3	9%	4	12%	23	67%
<b>Bourg centre</b>	<b>244</b>	<b>100%</b>	<b>23</b>	<b>10%</b>	<b>22</b>	<b>9%</b>	<b>31</b>	<b>13%</b>	<b>49</b>	<b>20%</b>	<b>119</b>	<b>48%</b>
Bourg-Argental	132	100%	11	8%	12	9%	17	13%	26*	20%	66	50%
Saint-Genest-M **	112	100%	12	11%	10	9%	14	13%	23*	21%	53	47%

\* dont 18 logements en accession sociale aidée à Bourg-Argental, et 12 à St-Genest-Malifaux, à travers notamment l'aide à l'accession sociale prévue par la CCMP.

\*\* y compris logements à produire sur le quartier de la Gare à Burdignes

- Assurer la diversification des modes de construction en favorisant un habitat plus dense et moins consommateur d'espace

	Total 2011 / 2016	Communes rurales	Bourgs secondaires	Bourgs centres
Production totale (logements)	<b>552</b>	<b>91</b>	<b>217</b>	<b>244</b>
Individuel pur	44%	72%	60%	20%
	<b>243</b>	<b>65</b>	<b>130</b>	<b>48</b>
Individuel groupé	35%	28%	31%	40%
	<b>191</b>	<b>26</b>	<b>67</b>	<b>98</b>
Collectif	21%	0%	9%	40%
	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>98</b>

	Nombre total de logements à construire sur la durée du PLH	Surface utile de terrain <u>maximale</u> consommée (en m <sup>2</sup> )	% minimum de logements à réaliser <u>en tissu aggloméré</u> <u>existant</u>	DENSITE MOYENNE	
				logts /ha	m <sup>2</sup> moyen
<b>Communes rurales</b>	<b>91</b>	<b>60 800</b>	<b>10%</b>	<b>15,0</b>	<b>668*</b>
Le Bessat	15	9 800	10%	15,0	668*
Burdignes	13	8 400			
Colombier	10	6 800			
Graix	5	3 400			
Saint-Régis-du-C	13	8 400			
Tarentaise	16	10 800			
Thélis-la-Combe	7	4 800			
La Versanne	12	8 400			
<b>Bourgs secondaires</b>	<b>217</b>	<b>134 800</b>	<b>30%</b>	<b>16,1</b>	<b>621</b>
Jonzieux	42	26 000	30%	16,1	621
Marlhes	42	26 000			
Planfoy	32	19 800			
Saint-Julien-MM	35	21 800			
Saint-Romain -A	32	19 800			
Saint-Sauveur-R	34	21 400			
<b>Bourg centre</b>	<b>244</b>	<b>97 520</b>	<b>46%</b>	<b>25,0</b>	<b>400</b>
Bourg-Argental **	132	52 600	60%	25,0	400
Saint-Genest-M	112	44 920	30%		
<b>Total</b>	<b>552</b>	<b>293 120</b>	<b>187</b>	<b>18,8</b>	<b>531</b>

\* y compris une dizaine de logements ne consommant pas de foncier (transformation d'usage)

\*\* y compris logements à produire sur le quartier de la Gare à Burdignes

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ACTION 1	Mettre en œuvre un PIG habitat indigne, adaptation au vieillissement et au handicap, et précarité énergétique
<p><b>Contexte / Objectifs</b></p>	<p>Dans le cadre de la politique mis en œuvre par les collectivités, plusieurs OPAH ont permis de requalifier en partie le parc bâti ancien. Toutefois, un volant du parc nécessite encore un effort conséquent d'amélioration (parc indigne) et des logements vacants subsistent, concentrés notamment sur quelques communes du canton de Bourg-Argental (pour environ 200 logements). En outre, le parc ancien est peu adapté aux besoins des personnes âgées et des personnes handicapées, besoins en augmentation du fait du vieillissement de la population notamment. Enfin, le phénomène de précarité énergétique est ici accentué par un niveau de ressources des ménages globalement modeste combiné à un climat assez rude.</p> <p>Accompagnée par les autres actions du PLH, la requalification du parc privé existant, dans les bourgs notamment, constitue un enjeu majeur de réponse aux besoins des habitants (lutte contre l'habitat indigne, développement du parc locatif à loyers modérés, logement adaptés aux personnes âgées ou handicapées, logement des jeunes,...), de lutte contre l'étalement urbain, de préservation de l'identité du territoire, et de développement durable.</p> <p>Les objectifs opérationnels et quantitatifs de l'opération devront être affinés. Ils s'articuleront autour de 3 axes prioritaires :</p> <p><u>Repérage et traitement des logements indignes (locatifs et de PO)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérer les situations d'habitat indigne de propriétaires et locataires</li> <li>• Favoriser la rénovation de ces logements par des actions incitatives (aides financières aux travaux) et si nécessaires des actions coercitives (injonction de travaux).</li> <li>• Lutter contre les situations d'inconfort et d'indignité par la mise aux normes des logements</li> </ul> <p>Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite par l'aide à l'installation d'équipements spécifiques (création de douches au sol, main courante, ...)</p> <p><u>Repérage et remise sur le marché de logements vacants dans le cadre d'une offre à vocation sociale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabiliter et remettre sur le marché des logements vacants en maintenant et développant la fonction sociale du parc locatif privé.</li> <li>• Favoriser pour ces logements l'accession sociale à la propriété dans le cadre de projets de réhabilitation aidés</li> </ul> <p>De manière transversale, les opérations de réhabilitation aidées devront répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Production d'une offre locative privée conventionnée (objectif de 40 logements privés conventionnés)</li> <li>• <u>Mise en valeur du Patrimoine</u> (préserver et valoriser la richesse architecturale et paysagère en lien avec la Charte du PNR Monts du Pilat)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre la précarité énergétique, des locataires et des propriétaires occupants : privilégier les travaux d'isolation ; inciter à l'installation d'un système de chauffage performant</li> </ul>
<p><b>Contenu et modalité de mise en œuvre</b></p>	<p>Mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général pour requalifier l'habitat privé des centres bourgs et des principaux hameaux. L'action de la CCMP consistera notamment à :</p> <p><b>1°) Mettre en place l'ingénierie de l'opération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affinage du diagnostic sur les secteurs prioritaires et repérage des poches de logements indignes et vacants ; des problématiques de vieillissement et adaptation des logements</li> <li>Maîtrise d'ouvrage et financement du suivi-animation de l'opération : communication, contacts avec les propriétaires des logements et immeubles repérés ; accompagnement personnalisé et réalisation des dossiers de demande de financement</li> <li>La CCMP recherchera à ce titre des synergies avec des collectivités locales voisines et/ou le PNR du Pilat.</li> </ul> <p><b>2°) Organiser le repérage des situations d'habitat indigne et des situations de précarité énergétique</b>, en mobilisant les moyens suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisation des élus communaux</li> <li>Mobilisation des intervenants à domicile (ADMR, travailleurs sociaux,...)</li> <li>Mobilisation des fournisseurs d'énergie</li> <li>Constitution d'un groupe de travail partenarial des acteurs sociaux : travailleurs sociaux du département, FSL, PDALPD, CAF, MSA, ARS... en lien avec le travail partenarial initié dans le cadre du PDALPD</li> <li>Enquêtes terrain et prise de contact propriétaires</li> </ul> <p><b>3°) Mettre en place un dispositif d'aides financières complémentaires à celle de l'anah.</b> Au regard de la réforme des aides de l'anah en 2011, les aides de la CCMP pour la requalification du parc privé, complémentaires aux aides de l'anah, pourraient être les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaires occupants : <ul style="list-style-type: none"> <li>aide de la CCMP de <b>500 €/ logement en complément de l'Aide de Solidarité Ecologique</b> déclenchant une aide Anah majorée à 1600 € en complément d'une subvention anah de 20 à 35 %. Objectif : <b>50</b> logements</li> <li>aide de la CCMP de <b>500 €/ logement pour les travaux relatifs à l'autonomie de la personne</b> en complément d'une subvention anah de 35 à 50 %, et des aides du Conseil Général. Objectif : <b>15</b> logements</li> <li>aide de la CCMP de <b>5% des travaux plafonnée à 1 500 €/ logement pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne</b> en complément d'une subvention anah de 50 %. Objectif : <b>10</b> logements</li> </ul> </li> <li>Propriétaires bailleurs – logements locatifs: <ul style="list-style-type: none"> <li>aide de la CCMP de <b>5% des travaux, plafonnée à 2 000 €/ logement, sous réserve d'un conventionnement du logement</b> en complément d'une subvention anah de 25 à 35 %, et des aides du Conseil Général Objectif : <b>35</b> logements conventionnés privés <b>sociaux</b> et <b>5 très sociaux</b>.</li> </ul> </li> </ul>

	<p><b>4°) Inciter à la mise en place des actions d'accompagnement au dispositif PIG :</b> revitalisation des cœurs de villages par l'aménagement des espaces publics, le développement des équipements publics, l'amélioration de l'accessibilité (en lien avec le Conseil Général : COCA, COCS).</p>
<b>Partenaires</b>	<p><b>Partenaires opérationnels :</b> Communauté de communes et Communes, Travailleurs sociaux, Hélioise, Latere, PNR Pilat, ADMR, fournisseurs d'énergie, FSL, PDALPD, CAF, MSA, ARS, Action Logement</p> <p><b>Partenaires Financiers :</b> CCMP, ANAH, Conseil Général, SACICAP (les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété complètent les aides de l'ANAH et des collectivités par des prêts à Taux Zéro aux propriétaires occupants sur le volet précarité énergétique – volet « missions sociales » du Crédit Immobilier de France)</p>
<b>Modalité de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tableau de bord spécifique au PIG</li> <li>• Etiquette énergétique des logements produits / des logements aidés</li> <li>• Part des opérations de production s'inscrivant dans une démarche HQE</li> </ul>
<b>Coût/ Moyens financiers</b>	<p><b>1°) Ingénierie :</b> animation en interne par</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'animateur PLH</li> <li>- une assistante à mi-temps sur l'opération (enquêtes terrain et repérages complémentaires ; prise de contact propriétaire ; montage et suivi des dossiers administratifs) ;</li> <li>- prestation externe d'un technicien/architecte pour les diagnostics techniques et conseils personnalisés</li> <li>- (cf. missions assistante et cahier des charges prestataire)</li> </ul> <p>60 000 € sur 5 ans (sans financement ANAH) : repérages complémentaires, 3 ans suivi animation + suivi dossiers en paiement.</p> <p><b>2°) Repérage des situations d'habitat indigne et des situations de précarité énergétique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Cf animation PLH</u></li> </ul> <p><b>3°) Subventions de la CCMP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PO / précarité énergétique : 500 € x 50 logements = 25 000 €</li> <li>- PO / autonomie : 500 € x 15 logements = 7 500 €</li> <li>- PO / habitat indigne : 1 500 € x 10 logements = 15 000 €</li> <li>- PB / conventionnement : 2 000 € x 40 logements = 80 000 €</li> </ul> <p><b>Budget total de la CCMP pour l'action 1 : TOTAL : 187 500 €</b></p>
<b>Effet levier attendu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement financier CCMP : <b>187 500 €</b></li> <li>• Financements déclenchés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ANAH : <b>550 000 €</b></li> <li>- CG : <b>FALPO ; adaptation des logements aux PMR ; logements très sociaux (PST)</b></li> <li>- Etat : crédit d'impôt (non quantifié)</li> </ul> </li> <li>• Travaux générés : <b>1 600 000 €</b></li> </ul>
<b>Echéancier / calendrier prévisionnel</b>	<p>Approfondissement diagnostic et ciblage secteurs prioritaires : 2011</p> <p>Phase opérationnelle : 2012 - 2014</p>

## Cahier des charges

La Communauté de Communes des Monts du Pilat mettra en place des subventions aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants, ciblées sur les projets de haute qualité, et complémentaires aux aides de l'anah, de la région et du département.

Les projets aidés par la communauté de communes devront répondre à l'ensemble des exigences suivantes :

- Localisation en centre-bourg pour les logements locatifs, et dans les centres-bourgs ou hameaux pour les logements des propriétaires occupants et éventuellement, en tant que de besoin, fermes isolées (l'animateur du PLH aura pour première mission de faire une cartographie des centres-bourgs de chaque commune, indispensable à plusieurs actions du PLH).
- Projet de réhabilitation globale pour les logements locatifs, ce qui signifie que l'ensemble des postes doit être pris en compte ;
- Conventionnement des loyers (logement locatifs) ;
- Conditions de ressources identiques à celle de l'anah pour les propriétaires occupants ;
- Logements adaptés à la perte de mobilité des personnes âgées (équipements sanitaires, accessibilité du logement et de l'immeuble depuis la rue) ou aux ménages avec de jeunes enfants (taille, distribution, accessibilité) ;
- Proximité des commerces, services et équipements de la commune pour les logements locatifs ;
- Qualité générale des logements : état général, distribution, éclairage naturel, absence de nuisance... ;
- Maîtrise énergétique de l'habitat : catégorie A, B ou C de DPE, sauf démonstration contraire de l'impossibilité d'atteindre ces catégories ;
- Qualité de l'environnement urbain en adéquation avec le public visé : possibilité de stationnement, présence d'espaces de jeux et loisir ;
- Mise en valeur du patrimoine bâti existant (avis de l'architecte conseil du PNR et avis de l'ABF au besoin) ;
- Les possibilités de développement des énergies renouvelables, d'utilisation de matériaux locaux (bois) et écologiques (peintures, lasures et vernis sans COV ou bénéficiant d'un écolabel - NF environnement ou écolabel européen), de récupération d'eaux de pluie, de limitation de la consommation d'eau sanitaire (limitateurs de débits, chasse d'eau double débit...), de raccordement à un réseau de chaleur devront systématiquement être étudiées.

Le projet devra avoir fait l'objet d'un avis de l'architecte conseil du PNR, et respecter les règles et règlements d'urbanismes (avis conforme de l'ABF, Permis de Construire – Déclaration de Travaux,...)

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

<b>ACTION 2</b>	<b>Aide financière pour l'accèsion sociale de logements vacants en centre-bourg</b>
<p><b>Contexte / Objectifs</b></p>	<p>L'évolution du marché immobilier dans la CCMP rend moins aisée l'accèsion à la propriété, notamment pour des ménages locaux.</p> <p>Ces difficultés d'accèsion à la propriété ont des conséquences directes sur toute la "chaîne" du logement : elles ralentissent les sorties du parc locatif privé et public, réduisant l'offre locative, pénalisant les demandeurs en attente et augmentant la pression du marché locatif privé (hausse des loyers).</p> <p>Le développement d'une offre en accèsion, à prix maîtrisé, est donc un enjeu essentiel afin d'améliorer la réponse aux besoins en logements de tous dans la CCMP.</p> <p>L'accèsion en neuf à prix maîtrisé passe nécessairement par la maîtrise du coût du foncier.</p> <p>La Communauté de Communes poursuit ici le double objectif de soutenir l'accèsion sociale à la propriété et d'assurer la requalification des centres bourgs.</p> <p>Cette action s'inscrit également en complément du PIG pour la requalification du parc privé.</p>
<p><b>Contenu et modalité de mise en œuvre</b></p>	<p>Une aide à l'accèsion à la propriété sera attribuée par la CCMP aux primo-accédants, sous condition de ressources, pour aider à la réalisation de travaux dans des logements anciens en centre bourg, répondant à des critères qualitatifs et de prix.</p> <p>Cette aide interviendra exclusivement en complément d'un Prêt à Taux Zéro +</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide de <b>2000 à 3000 €/logement</b> selon composition du foyer (2 000€ pour un ménage de 1 à 3 personnes, 3 000€ pour une famille de 4 personnes au moins)</li> <li>• Conditions de ressources : les ménages doivent être éligibles au PTZ+ remboursable sur 20 ans, soit un revenu fiscal de référence d'environ 16 000 € / an pour une personne seule, 22 400 € / an pour 2 personnes, 27 200 € / an pour 3 personnes, 32 000 € / an pour 4 personnes, 36 800 € / an pour 5 personnes</li> <li>• Objectif quantitatif : <b>35 logements</b> (40% de l'objectif de 86 logements en accèsion abordable à produire), limité à 6 logements par an maximum</li> </ul> <p>Une commission d'attribution de la Communauté de Communes validera chaque projet, sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la localisation du projet,</li> <li>• des ressources du ménage,</li> <li>• de la composition de la famille,</li> <li>• du projet architectural (qualité urbaine, performance énergétique),</li> <li>• de l'engagement de l'acquéreur à ne pas revendre dans les 6 ans.</li> </ul>
<p><b>Partenaires</b></p>	<p><b>Partenaires opérationnels</b> : Communauté de communes et Communes</p> <p><b>Partenaires Financiers</b> : Etat, organismes bancaires et CCMP</p>



<b>Modalité de suivi et d'évaluation</b>	Elaboration et suivi du tableau de bord des logements produits au regard des objectifs du PLH
<b>Coût/ Moyens financiers</b>	<b>Aide CCMP à l'accession sociale de logements vacants en centre bourg pour la réalisation de travaux d'amélioration</b> En moyenne 2 500 € par projet soit <b>88 000 € sur 6 ans</b>
<b>Effet levier attendu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement financier CCMP : <b>88 000 €</b></li> <li>• Financement déclenché : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat : bonification d'emprunts : <b>450 000 €</b></li> </ul> </li> </ul>
<b>Echéancier prévisionnel</b>	Mise en place dès 2011

### Cahier des charges

Les projets aidés par la communauté de communes devront répondre à l'ensemble des exigences suivantes :

- Localisation en centre-bourg (l'animateur du PLH aura pour première mission de faire une cartographie des centres-bourgs de chaque commune, indispensable à plusieurs actions du PLH) ;
- Logements vacants depuis plus de 2 ans au démarrage du projet, et/ou résidences secondaires transformées en résidences principales et/ou locaux d'activité transformés en logements ;
- Projet intégrant des travaux d'économie d'énergie, à hauteur de 200 € HT / m<sup>2</sup> habitable minimum ;
- Prix d'acquisition inférieur à 1000 € / m<sup>2</sup> (à confirmer)
- Proximité des commerces, services et équipements de la commune ;
- Qualité générale des logements : état général, distribution, éclairage naturel, absence de nuisance... ;
- Maîtrise énergétique de l'habitat : catégorie A, B ou C de DPE, sauf démonstration contraire de l'impossibilité d'atteindre ces catégories ;
- Mise en valeur du patrimoine bâti existant (avis de l'architecte conseil du PNR et avis de l'ABF au besoin) ;
- Les possibilités de développement des énergies renouvelables, d'utilisation de matériaux locaux (bois) et écologiques (peintures, lasures et vernis sans COV ou bénéficiant d'un écolabel - NF environnement ou écolabel européen), de récupération d'eaux de pluie, de limitation de la consommation d'eau sanitaire (limitateurs de débits, chasée d'eau double débit...), de raccordement à un réseau de chaleur devront systématiquement être étudiées ;
- Primo accession ;
- Conditions de ressources identiques à celle de l'Etat pour l'attribution des Prêts à Taux Zéro + remboursable sur 20 ans minimum ;
- Engagement de l'acquéreur à ne pas revendre le logement dans les 6 ans, sauf cas de force majeure (décès, invalidité, mutation professionnelle).

L'aide la communauté de commune est de 2 000€ par logement pour un ménage de 1 à 3 personnes, 3 000€ pour une famille de 4 personnes au moins. La communauté de commune aidera un maximum de 4 à 5 acquisitions-améliorations par an.

Le dossier de demande de subvention, outre la description détaillée du projet de réhabilitation, fera apparaître le plan de financement et les caractéristiques socio-économiques de la famille (composition familiale, ressources, origine géographique,...)

Le projet devra avoir fait l'objet d'un avis de l'architecte conseil du PNR et respecter les règles et règlements d'urbanisme (avis conforme de l'ABF, Permis de Construire – Déclaration de Travaux,...).

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ACTION 3	Aides aux communes pour la mise en œuvre d'un urbanisme durable
<p><b>Contexte / Objectifs</b></p>	<p>Le PLH et le SCOT traduisent un besoin d'une meilleure maîtrise qualitative et quantitative de l'urbanisation et de la consommation foncière des communes, et d'une vision commune du développement du territoire.</p> <p>Afin de faciliter sa mise en œuvre, la CCMP met en place une aide aux communes, dont les objectifs généraux sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre une stratégie de développement commune au territoire ;</li> <li>• Mettre en place une qualité urbaine nécessaire et indispensable aux objectifs d'optimisation du foncier en facilitant une certaine densité des centres bourgs tout en respectant les spécificités morphologiques des communes ;</li> <li>• Traduire de manière concrète la stratégie de développement et les objectifs du PLH et du SCOT en concertation étroite avec les communes, c'est-à-dire adapter la réglementation du droit des sols, et en particulier les règlements des plans locaux d'urbanisme ;</li> <li>• Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans le bâti existant en centre bourg ;</li> <li>• Mieux maîtriser le processus de production en fonction des objectifs de la collectivité, notamment en matière de diversité de l'habitat, de qualité urbaine et de coûts de sortie.</li> <li>• Améliorer, par un dialogue amont, le programme et la qualité des projets d'aménagement et de construction</li> <li>• Sensibiliser et accompagner les élus et les concepteurs dans la mise en œuvre de formes urbaines alternatives au tout pavillonnaire et de démarches de développement durable dans la conception urbaine (notion d'éco-lotissements : récupération des eaux de pluie, circulations douces...) et l'habitat (maîtrise des besoins énergétiques, bio-climatisme et énergies renouvelables, maîtrise des consommations d'eau, matériaux écologiques...)</li> </ul>
<p><b>Contenu et modalité de mise en œuvre</b></p>	<p>L'action de la CCMP consistera notamment à :</p> <p><b>1°) Co-financer des diagnostics de compatibilité des PLU :</b>            Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT Sud Loire, une aide est apportée pour la réalisation d'un diagnostic de compatibilité réalisé par EPURES. 8 communes sont priorisées 2010-2011 (St Genest Malifaux, St Régis du coin et St Julien Molin Molette, Jonzieux, Marlhes, Planfoy, Bourg-Argental, Saint-Romain-les-Atheux).</p> <p><b>2°) Aider financièrement les communes pour l'élaboration ou la révision de leur PLU :</b>            Mise en place d'une <b>aide financière</b> de 20% aux communes, pour la prise en compte des orientations du PLH de la CCMP dans l'élaboration ou la révision du PLU. Cette aide pourra être majorée (jusqu'à 30%) pour les petites communes qui mutualisent leur étude avec une ou plusieurs autres communes dont les enjeux sont proches.</p>

	<p>Il s'agira alors de procéder à l'actualisation ou à l'élaboration d'un PLU pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluer les capacités de production des PLU et procéder à l'actualisation régulière du potentiel foncier en zones urbaines et zones d'extension urbaine.</li> <li>• Prévoir, le cas échéant, de nouvelles zones à vocation d'habitat répondant aux objectifs de production de logements fixés par le PLH.</li> <li>• La Communauté de communes veillera ainsi à la compatibilité des PLU avec le PLH et le SCOT en termes de capacités des zones d'urbanisation future, échéancier des ouvertures à l'urbanisation, dispositions réglementaires propres à chaque zone permettant la réalisation effective de programmes de logements diversifiés.</li> <li>▪ Favoriser la mise en œuvre des outils permettant une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme (orientations d'aménagement, règlement, servitudes ...)</li> </ul> <p><b>3°) Créer un pôle d'échange à destination des élus et techniciens sur les domaines de la qualité architecturale, urbaine, thermique, et du foncier, pour développer le savoir-faire des communes (en lien avec le Parc et éventuellement la CCPR)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instaurer des moments d'échange et de concertation entre élus de différentes communes lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU ;</li> <li>▪ Instaurer des moments d'échange, concertation et négociation en amont des projets, avec les opérateurs publics ou privés (échanges sur la forme urbaine, le nombre et le type de logements, le statut d'occupation, le cadrage du prix de sortie, le traitement des espaces publics ou semi-publics...);</li> <li>▪ Accompagnement des communes dans le choix des outils de maîtrise foncière ;</li> <li>▪ Accompagnement des communes dans le montage opérationnel des opérations d'aménagement, notamment lors de la négociation avec les opérateurs publics et/ou privés.</li> </ul> <p><b>4°) Aider les communes à développer des études d'aménagement de centres-bourgs et des études de faisabilité sur des opportunités foncières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Conseil auprès des communes sur les stratégies foncières et la mise en œuvre des outils fonciers</b></li> <li>▪ <b>Financement par la CCMP d'un volet habitat des études d'aménagement de bourgs en amont des COCA et COCS.</b> La Communauté de Communes apportera une aide financière de 1 500 € aux communes qui s'engagent à intégrer un volet habitat conséquent dans leurs études d'aménagement de centre-bourg, à travers les COCS et COCA.</li> <li>▪ <b>Etudes foncières et de faisabilité :</b> La Communauté de Communes cherchera à contractualiser un appui des services du PNR aux communes pour la réalisation d'études de faisabilité d'opération d'aménagement ; elle accompagnera les communes pour la réalisation d'études foncières complémentaires si nécessaires sur des secteurs stratégiques (cf. aide CG sur les études pour les enjeux fonciers agricoles)</li> </ul>
--	--

<p><b>Partenaires</b></p>	<p><b>Partenaires</b> : CCMP, Communes SCOT Sud Loire, Conseil Général, PNR Pilat, EPURES, HELIOSE, LATERE, DDT</p>
<p><b>Modalité de suivi et d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents compatibles aux recommandations du SCOT et du PLH</li> <li>• Prise en compte du foncier dans les documents d'urbanisme et opportunités détectées</li> <li>• Nombre de m2 en opération d'aménagement</li> <li>• Nb de logements réalisés en opération d'aménagement / hors opération</li> </ul>
<p><b>Coût/ Moyens financiers</b></p>	<p><b>1°) Diagnostic de compatibilité PLU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SM SCOT participe à 70% du coût de cette mission et la CCMP finance les 30% restants, soit <b>15 000 € sur 2 ans</b></li> </ul> <p><b>2°) Aide CCMP à l'élaboration ou la révision des PLU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide forfaitaire de 2250 € par commune, soit <b>36 000 € sur 3 ans</b></li> </ul> <p><b>3°) Pôle d'échange</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cf animation PLH</li> </ul> <p><b>4°) Etudes d'aménagement globales de bourgs et foncières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide CCMP pour volet habitat des études d'aménagement globales de bourgs préalables aux COCA et COCS : 2000 € x 10 = <b>20 000 €</b></li> <li>- Etudes foncières : possibilité de financement du CG pour des « études sur les enjeux fonciers agricoles » en amont des projets et révision des documents d'urbanisme) ; mise en place d'une convention avec le PNR pour appui des architectes du Parc sur les opérations d'aménagement à lancer</li> </ul> <p><b>Budget total de la CCMP pour l'action 3 : TOTAL : 71 000 €</b></p>
<p><b>Effet levier attendu</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement financier CCMP : <b>71 000 €</b></li> <li>• Financement déclenché :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- SM SCOT : <b>35 000 €</b></li> <li>- CG – élaboration PLU : <b>30 000 €</b></li> <li>- CG (études d'aménagement globales de bourgs) : <b>50% de 18 300 € HT max pour une 10aine de communes : 100 000 €</b></li> <li>- CG (études sur les enjeux fonciers agricoles)</li> <li>- CG (COCA+COCS) : <b>en fonction des projets d'aménagement et de leur coût</b></li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Echéancier / calendrier prévisionnel</b></p>	<p>Mise en place dès 2011 : A engager avec les communes dès que possible, notamment pour celles dont l'urbanisation est à ce jour « très ouverte »</p>

## Cahier des charges

Qu'il s'agisse de l'élaboration ou révision du PLU, des COCS/COCA, ou encore des études d'aménagement, la commune doit lancer sa démarche dans les 2 ans qui suivent l'approbation du PLH : La date du conseil municipal approuvant le lancement de la démarche fait foi. La mission afférente du bureau d'études devra être lancée dans les 6 mois suivant cette délibération.

Les cahiers des charges des PLU intégreront obligatoirement les diagnostics de compatibilité SCOT / PLU.

L'élaboration du document d'urbanisme, les études d'aménagement et COCS/COCA devront intégrer les orientations du PLH et du SCOT, particulièrement en matière :

- D'adéquation entre le document d'urbanisme et la programmation quantitative et qualitative des logements ;
- De mise en œuvre éventuelle des outils réglementaires relatifs à la production de logement social et à la densité ;
- De priorité à la reconquête des centres-bourgs ;
- De priorité à l'aménagement d'ensemble de qualité en extension urbaine.

L'animateur du PLH sera associé par chaque commune au suivi de la démarche.

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

<p><b>ACTION 4</b></p>	<p><b>Soutien à la requalification du parc social public existant et à la production d'une offre nouvelle adaptée aux besoins locaux</b></p>
<p><b>Contexte / Objectifs</b></p>	<p>Le parc de <b>logements sociaux publics</b> du territoire est en majorité constitué de logements <b>achevés depuis plus de 20 ans</b>. Bien que le taux de vacance soit faible d'après le retour fait par les bailleurs en groupe de travail PLH, le niveau qualitatif des logements publics n'est pas satisfaisant sur certains ensembles, en raison de l'inadaptation des logements et immeubles au vieillissement des personnes, et d'une consommation énergétique importante (déficit d'isolation et chauffage électrique) générant des charges importantes pour les locataires.</p> <p>La <b>requalification du parc HLM existant</b> constitue donc un enjeu majeur pour le territoire.</p> <p>En parallèle, le PLH prévoit la programmation de 47 nouveaux logements HLM sur 6 ans. L'équilibre financier des opérations de logements aidés étant de plus en plus difficile à assurer du fait de la progression du coût du foncier et du coût de la construction, il s'agit de faciliter la production de logement social, en affirmant les choix de développement durable de la CCMP.</p>
<p><b>Contenu et modalité de mise en œuvre</b></p>	<p>En matière de logement social public, l'action de la CCMP consistera à :</p> <p><b>1°) Mobiliser les bailleurs sociaux autour de l'objectif de requalification du parc HLM existant :</b></p> <p>Un travail partenarial s'engagera rapidement avec les bailleurs pour établir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un état des lieux du logement social public à l'échelle de la CCMP : diagnostic de l'offre pour chacun des bailleurs présents et pour chaque ensemble (quantitatif et qualitatif), localisation, peuplement, vacance, ... S'il existe, plans patrimoine</li> <li>- une évaluation de la demande et des besoins en lien avec les travailleurs sociaux</li> <li>- Une identification des priorités pour chacun des bailleurs : groupes immobiliers nécessitant une importante remise à niveau, notamment d'un point de vue thermique et d'accessibilité.</li> </ul> <p>La CCMP appuiera ensuite les bailleurs sociaux pour la mobilisation des financements en matière de réhabilitation (Région, FEDER, Conseil Général...).</p> <p><b>2°) Mobiliser l'offre foncière pour une offre nouvelle de qualité et adaptée aux besoins locaux :</b></p> <p>Les diagnostics et études pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux vont permettre d'identifier les secteurs potentiels d'urbanisation pour les 10 ans à venir. La mise en place de l'observatoire du foncier va permettre de consolider l'ensemble des informations recueillies à l'échelle de la CCMP et d'en suivre l'évolution.</p> <p>Au regard de l'objectif de production de 47 logements sociaux, la CCMP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encouragera le recours des communes au <u>Droit de Préemption Urbain (DPU)</u> pour toute opportunité foncière permettant la production de logements diversifiés dans le cadre d'opérations mixtes.</li> <li>• Appuiera les communes dans la mobilisation des <u>moyens financiers</u></li> </ul>

	<p><u>nécessaires aux acquisitions foncières</u> : Département, Région, EPORA,....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encouragera la <u>mobilisation des emprises publiques éventuelles</u> (communes, département, ...) en vue de la production de logement HLM, à travers les outils existants : conditions de cession préférentielles mises en place par la Loi ENL, baux emphytéotiques, baux à construction au profit des bailleurs HLM, cessions à prix préférentiel...</li> <li>• Encouragera, à travers son action de sensibilisation et de négociation avec les opérateurs, la <u>mixité des programmes de logements</u>, permettant une péréquation entre la production libre et la production sociale.</li> </ul> <p><b>3°) Constitution d'un groupe de travail pour l'adaptation du logement social public aux besoins locaux :</b>          Dans ce cadre sera réalisé l'état des lieux du parc HLM existant permettant de mieux appréhender les besoins en termes de réhabilitation du parc ancien, de production d'une offre nouvelle et d'adaptation de l'offre aux attentes et besoins locaux          Il pourra également contribuer au repérage des besoins en matière de logement / hébergement très social pour développer ensuite les réponses à ces besoins « très sociaux » : hébergement, logement d'urgence, habitat adapté, accueil des gens du voyage,... et développer la mise en relation entre les communes et avec les acteurs de l'habitat et de la politique de la ville.</p>
<b>Partenaires</b>	CCMP, Communes, Bailleurs HLM, AMOS 42, Etat, Conseil général, Région, Action Logement, EPORA, PDALPD, CCAS et travailleurs sociaux, associations
<b>Modalité de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements sociaux réhabilités</li> <li>• Evolution du taux de vacance et du peuplement</li> <li>• Nombre de logements sociaux produits</li> <li>• Taux de logement social dans la production de l'offre nouvelle d'habitat</li> <li>• Partage régulier du diagnostic sur les besoins et la production</li> </ul>
<b>Coût/ Moyens financiers</b>	<p>1°) Mobilisation des bailleurs          - Cf. Animation PLH</p> <p>2°) Mobilisation de l'offre foncière          - Cf. Animation PLH</p> <p>3°) Groupe de travail          - Cf. Animation PLH</p>
<b>Effet levier attendu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement financier CCMP : <b>0 €</b></li> <li>• Financements déclenchés :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Région Rhône Alpes : <b>(en attente de délibération 1<sup>er</sup> trim 2001)</b></li> <li>- Etat : financement du logement social : 150 000 €</li> <li>- Bailleurs HLM : financement du logement social : 250 000 €</li> <li>-</li> </ul> </li> </ul>
<b>Echéancier / calendrier prévisionnel</b>	Mise en place dès 2011.

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ACTION 5	Observatoire du foncier et de l'habitat
<p><b>Contexte / Objectifs</b></p>	<p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doter la CCMP et les communes des outils d'observation nécessaires au pilotage du PLH, pour garantir sa réalisation et ajuster les objectifs et actions si nécessaire</li> <li>• Asseoir la Communauté de Communes dans son rôle de coordination et d'animation de la politique locale de l'habitat et d'appui aux communes pour la réalisation des objectifs fixés</li> <li>• Rendre lisible, suivre et partager avec les élus communaux les tendances et mécanismes de l'évolution du foncier et le l'habitat</li> <li>• Contribuer à organiser la maîtrise publique du sol sur des opportunités stratégiques de long terme et à anticiper la maîtrise foncière publique en amont de l'aménagement et de l'urbanisation.</li> <li>• Déterminer le prix maximal du foncier pour des opérations HLM compatibles avec les objectifs de production de logement social et d'accession abordable</li> <li>• Suivre la réalisation des objectifs du PLH</li> <li>• Suivre les impacts du PLH sur la qualité de l'habitat et l'urbanisation à l'échelle de la CCMP</li> </ul>
<p><b>Contenu et modalité de mise en œuvre</b></p>	<p>Cet aspect de l'animation du PLH se concrétise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'un Tableau de Bord des actions du PLH, instruit et analysé chaque semestre en commission restreinte de façon à veiller à la réalisation des objectifs et à procéder aux adaptations nécessaires</li> <li>• La mise en place d'un observatoire de l'habitat</li> <li>• La mise en place d'un outil d'observation et de suivi du foncier : collecte des données ; analyse des DIA et échanges réguliers avec les communes, permettant l'actualisation semestrielle de l'observatoire du foncier.</li> </ul> <p><u>Données observées</u> : Parcelle, Superficie, Règlement d'urbanisme applicable, Mutabilités prévisibles (équipements, friches industrielles, îlots dégradés, propriété des « grands comptes »...), Potentialité dans le tissu urbain existant, Mutations observées (date, prix, acquéreur,...) .Nécessite la numérisation du cadastre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La numérisation des cadastres et la constitution d'un SIG à l'échelle de la CCMP, articulé avec le SIG du PNR du Pilat, constitue un objectif vers lequel la CCMP devra tendre à terme.</li> </ul>
<p><b>Partenaires</b></p>	<p>Communauté de communes, Communes, DDT, Région, Conseil Général, EPORA, bailleurs HLM, acteurs privés, CAF, Heliose, ARS, Action Logement, CCAS, PNR Pilat</p>



<b>Modalité de suivi et d'évaluation</b>	Régularité du suivi des différents outils
<b>Coût/ Moyens financiers</b>	Coût intégré à l'animation du PLH Appui externe pour la mise en place des observatoires : 10 000 € Coûts de la numérisation du cadastre et du SIG non intégrés
<b>Echéancier / calendrier prévisionnel</b>	Mise en place dès 2011

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

<b>ACTION 6</b>	<b>Pilotage et animation du PLH</b>
<p><b>Contexte / Objectifs</b></p>	<p>La réalisation des actions inscrites au PLH repose sur la capacité et les moyens que se donne la collectivité pour piloter et animer « au quotidien » son programme d'actions</p> <p>Cette animation repose sur le développement au sein de la Communauté de Communes d'un pôle de ressources chargé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'animer la mise en œuvre des actions du PLH</li> <li>• d'assister les communes dans la définition et le pilotage de leurs projets en lien avec le PLH ;</li> <li>• de constituer et suivre les outils prévus à l'action 6</li> <li>• d'assurer le pilotage politique du PLH, pour garantir sa réalisation et l'ajuster au cours de sa durée si nécessaire ;</li> <li>• de mobiliser et animer le partenariat avec l'ensemble des acteurs impliqués autour de la politique locale de l'habitat et pour sa réalisation ;</li> <li>• d'asseoir la CCMP dans son rôle d'animateur de la politique locale de l'habitat et de facilitateur pour sa mise en œuvre.</li> </ul>
<p><b>Contenu et modalité de mise en œuvre</b></p>	<p>Mise en place de personnel en charge de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aider les communes à l'adaptation des opérations en cours et à venir à la politique de l'habitat (densité, diversité...) et veiller à la compatibilité juridique avec les documents d'urbanisme (suivi des PLU) ; appuyer les communes dans le montage des opérations d'aménagement ;</li> <li>• aider à la négociation avec les professionnels publics (HLM) et privés (aménageurs, lotisseurs, promoteurs...) et animer le partenariat avec les acteurs sociaux (CCAS, Conseil Général, Associations) ;</li> <li>• déclencher et piloter techniquement les études et missions conduites par les prestataires extérieurs ;</li> <li>• suivre l'observatoire de l'habitat et du foncier, en dégager les grandes tendances et faire un reporting régulier auprès des élus communautaires</li> <li>• Piloter et suivre le PIG,</li> <li>• actualiser le tableau de bord du PLH et restituer l'ensemble des résultats à l'occasion d'une conférence intercommunal de l'habitat</li> <li>• constituer et animer les différents groupes de travail             <ul style="list-style-type: none"> <li>- PIG, logement indigne et précarité énergétique</li> <li>- logement social</li> <li>- foncier</li> <li>- ...</li> </ul> </li> <li>• assurer le veille réglementaire</li> <li>• organiser la communication habitat de la CCMP</li> <li>• Mettre en place, réunir et animer une Conférence Intercommunale de l'Habitat, au rythme de 2 réunions par an.</li> </ul>
<p><b>Partenaires</b></p>	<p>Communauté de communes, Communes, DDT, Région, Conseil Général, EPORA, bailleurs HLM, acteurs privés, CAF, Heliose, ARS, Action Logement, CCAS, PNR Pilat...</p>

<p><b>Modalité de suivi et d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'animateur PLH rendra annuellement compte de son travail d'animation.</li> <li>• Atteinte des objectifs</li> <li>• Satisfaction des communes / appui technique</li> <li>• Régularité du suivi du tableau de bord du PLH</li> </ul>
<p><b>Coût/ Moyens financiers</b></p>	<p>Embauche d'un animateur PLH par la CCMP : <b>Mi-temps minimum</b>, avec expertise externes ponctuelles            Coût : 25 000 € x 50 % / an sur 6 ans soit 75 000 €            Financement CCMP sur le budget de fonctionnement            Budget communication PLH et PIG : 5 000 €</p>
<p><b>Echéancier / calendrier prévisionnel</b></p>	<p>Mise en place dès 2011</p>

### 3 - Synthèse financière

#### 3.1 - Engagements financiers de la CCMP

##### Engagement financier de la CCMP aides déduites

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
1	Ingénierie du PIG ou OPAH (animation interne)*	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €		60 000 €
	Aides financières CCMP / PIG-OPAH		15 500 €	25 000 €	30 000 €	35 000 €	22 000 €	127 500 €
2	Aide pour l'accès sociale à la propriété	10 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	15 000 €	15 000 €	88 000 €
3	Aides aux communes pour la mise en œuvre d'un urbanisme durable	24 500 €	24 500 €	17 000 €	5 000 €			71 000 €
4	Soutien à la production et la requalification du parc social public	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
5	Observatoire de l'habitat et du foncier	10 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 000 €
6	Animation du PLH	13 500 €	13 500 €	13 500 €	13 500 €	13 500 €	12 500 €	80 000 €
<b>Coût total</b>		<b>70 000 €</b>	<b>81 500 €</b>	<b>83 500 €</b>	<b>76 500 €</b>	<b>75 500 €</b>	<b>49 500 €</b>	<b>436 500 €</b>

### 3.2 - Effet levier de l'engagement de la CCMP

Animation CCMP	Investissement CCMP	Investissement partenaires estimé	Travaux & activités éco générés
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 000 € Animateur PLH à mi-temps</li> <li>• 15 000 € Prestations animation</li> <li>• 60 000 € animation PIG interne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 127 500 € Aides PIG</li> <li>• 71 000 € PLU et études aménagement</li> <li>• 88 000 € Aide à l'accession</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 225 000 € CG 42 (PLU, études et subventions travaux)</li> <li>• 500 000 € Etat (TVA 5.5%, bonif prêts, financement HLM)</li> <li>• 550 000 € ANAH (subventions)</li> <li>• 35 000 € SCOT</li> <li>• ?? Région</li> <li>• 300 000 € HLM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 600 000 € (PIG)</li> <li>• 4 000 000 € (aide accession CCMP)</li> <li>• 500 000 € (ingénierie urbanisme durable)</li> <li>• 6 000 000 € (travaux et construction HLM)</li> </ul>
<b>150 000 €</b>	<b>286 500 €</b>	<b>1 610 000 €</b>	<b>12 100 000 €</b>
1 €	1.9 €	10.7 €	80.7 €

## Glossaire des principales abréviations

<b>ABF</b>	<b>Architecte des Bâtiments de France</b> : il a la compétence de contrôler, dans certains secteurs définis par la réglementation (zone de protection de 500m autour des monuments classés), les modifications d'aménagement urbain public et ou privé ; de contrôler, dans ce cadre, les déclarations de travaux et les demandes de permis de construire et de démolir.
<b>ACTION Logement</b>	<b>Action Logement</b> est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction c'est-à-dire le « 1% logement » Action Logement collecte le 1% logement auprès des entreprises non agricoles de plus de 10 salariés et redistribue les fonds qu'elle perçoit afin de proposer aux entreprises et aux salariés une offre de produits et services immobiliers correspondant à leurs besoins.
<b>ADIL ANIL</b>	<b>Association Départementale d'Information sur le Logement (Association Nationale d'Information sur le Logement)</b> : lieu d'information, tenu par des juristes où un propriétaire, un locataire ou une collectivité peuvent trouver des renseignements concernant la réglementation, la législation et la fiscalité en matière de logement.
<b>AIVS</b>	<b>Agence Immobilière à Vocation Sociale</b> . Agence immobilière qui gère les biens de propriétaires en les louant prioritairement à un public modeste qui rencontre des difficultés à accéder à un logement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie de garanties, notamment sur les impayés de loyer.
<b>ANAH</b>	<b>Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat</b> : l'anah a pour vocation d'attribuer des subventions pour aider les demandeurs (des propriétaires occupants ou bailleurs) à réhabiliter leurs logements grâce à des financements. Une délégation de l'ANAH se trouve dans chaque département.
<b>ANRU</b>	<b>Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine</b> : l'anru finance les projets de rénovation urbaine des quartiers prioritaires
<b>APL</b>	<b>Aide Personnalisée au Logement</b> : aide attribuée par la CAF (caisse d'allocation familiale), permettant à des personnes ayant de faibles ressources d'obtenir une aide financière pour payer leur loyer ou leur prêt dans le cas d'une acquisition.
<b>ARS</b>	<b>Agence Régionale de Santé</b> : c'est l'ancienne DDASS (Direction départementale d'action sanitaire et sociale). La DDASS est un service déconcentré du Ministère de l'Emploi et de la Solidarité, chargé de mettre en œuvre, sous l'autorité du Préfet, la politique sanitaire et sociale définie par les pouvoirs publics.
<b>CAH</b> <b>ou</b> <b>CLAH</b>	<b>Commission d'Amélioration de l'Habitat</b> : organe de l'ANAH, elle se prononce sur l'attribution des subventions après instruction des dossiers de propriétaires privés. <b>Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat</b> : dans le cadre de la décentralisation des aides à la pierre, cette commission se substitue à celle de l'ANAH. Elle est composée par la collectivité ayant pris cette délégation de compétence. Cette commission donne un avis sur les dossiers instruits mais c'est en Conseil de collectivité que les subventions seront définitivement votées.
<b>CAUE</b>	<b>Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement</b> : le CAUE est un organisme départemental d'information, de conseil, de sensibilisation, de formation et de rencontres, ouvert à tous. Il a été créé pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.
<b>CCH</b>	<b>Code de Construction et de l'Habitat</b>
<b>CDC</b>	<b>Caisse des Dépôts et Consignations</b> : c'est une institution en charge de missions d'intérêt général qui lui sont confiées par l'Etat et les collectivités territoriales.

<b>CDH</b>	<b>Conseil Départemental d'Hygiène</b> : il déclare l'insalubrité rémédiable, irrémédiable ou la salubrité de chaque immeuble inclus dans l'îlot sur saisine du Préfet. Après avoir entendu les observations des intéressés, il présente ses conclusions en délibéré et déclare, pour chaque immeuble, son niveau de salubrité ou d'insalubrité.
<b>CGLS</b>	<b>Caisse de Garantie du Logement Social</b> : intervient auprès des organismes HLM qui rencontrent des difficultés financières
<b>COS</b>	<b>Coefficient d'Occupation des Sols</b> : coefficient qui détermine l'emprise constructible pour un bâti sur un terrain. <i>Exemple : un terrain de 1 000m<sup>2</sup> ; un COS de 0,7 ; = une emprise de construction de 700m<sup>2</sup></i>
<b>DDT</b>	<b>Direction Départementale des Territoires</b> : Service de l'état qui gère, dans chaque département, les thèmes suivants : Urbanisme, Transports, Service déconcentré de l'Etat, Route, Habitat et logement, Equipement, Construction, Circulation et sécurité routière.
<b>DIA</b>	<b>Déclaration d'Intention d'Aliéner</b> . C'est un formulaire destiné à tous les propriétaires, personne physique ou morale, désirant vendre leurs biens immobiliers par lequel ils doivent obligatoirement informer la ville du lieu de résidence du projet.
<b>DPU</b>	<b>Droit de Préemption Urbain</b> . Le droit de préemption urbain permet à une collectivité locale d'acheter en priorité des biens mis en vente dans des zones préalablement définies. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général.
<b>DT</b>	<b>Déclaration de Travaux</b> : elle est obligatoire dans le cadre de travaux sur l'habitat, concernant la modification de l'aspect extérieur, la construction d'un bâti dont la SHOB est inférieure à 20m <sup>2</sup> (sur un terrain ayant déjà un bâti), des travaux à exécuter sur un immeuble classé et des travaux de clôture. Ce formulaire est déposé en mairie.
<b>DTA</b>	<b>Directive Territoriale d'Aménagement</b> : document d'orientation de l'aménagement, élaboré par l'Etat, sur un territoire généralement interdépartemental. La DTA s'impose au SCOT, au PLH, et au PLU.
<b>DUP</b>	<b>Déclaration d'Utilité Publique</b> . C'est une procédure de droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine. La durée de validité de l'arrêté prononçant la DUP d'un projet est de 5 ans. Elle intervient suite à une enquête et connaissance de l'ensemble des propriétaires concernés.
<b>EHPAD</b>	<b>Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes</b>
<b>EPF EPORA</b>	<b>Etablissement Public Foncier</b> : structure intercommunale à vocation unique de stockage foncier. EPORA est l'EPF de l'Ouest Rhône-Alpes. Il a pour mission d'acheter (à l'amiable, par préemption ou expropriation), de porter, de louer et de revendre les biens pour le compte de ses adhérents (communes). Il n'a pas de politique spécifique. Il est doté d'une fiscalité propre. C'est un outil financier à la disposition des collectivités.
<b>ER</b>	<b>Emplacement Réserve</b> : dans les zones urbaines et d'urbanisation future, définition par la commune d'emplacements réservés, par exemple en vue de la réalisation de logements, notamment sociaux dans un objectif de mixité sociale. Ouvre un droit de délaissement au propriétaire foncier qui peut mettre en demeure la commune d'acquiescer son bien.
<b>FILOCOM</b>	<b>Fichier Logement des Communes</b> : base de données gérée par les services de l'Etat sur la base des informations fiscales notamment.
<b>FISAC</b>	<b>Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce</b> : fond apporté par l'Etat visant au maintien et à la modernisation des établissements de commerce et d'artisanat dans les zones sensibles, et encourage les opérations innovantes.

<b>FJT</b>	<b>Foyer de Jeunes Travailleurs</b> : Etablissement accueillant et hébergeant des publics jeunes, en apprentissage, stage, insertion professionnelle sans logement.
<b>FSL</b>	<b>Fonds de Solidarité pour le Logement</b> : outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées destiné à aider financièrement les ménages défavorisés.
<b>HLM</b>	<b>Habitation à Loyer Modéré.</b>
<b>MOUS</b>	<b>Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale</b> : elle peut par exemple financer des sorties d'insalubrité permettant d'améliorer des logements de personnes démunies.
<b>OPAH</b>	<b>Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat</b> : opération initiée par une collectivité en partenariat avec l'ANAH et d'autres financeurs, ayant pour objectif principal la revalorisation de l'habitat ancien.
<b>OPAH RU</b>	<b>Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain</b> : même principe qu'une OPAH classique, ciblée de façon à intervenir de façon plus précise sur un secteur très ciblé et avec des moyens plus importants.
<b>ORAC</b>	<b>Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce</b> : c'est une action initiée par une collectivité afin de favoriser la modernisation, la rénovation, la reprise ou la création des entreprises artisanales et commerciales faisant partie du périmètre.
<b>ORI</b>	<b>Opération de Restauration Immobilière</b> : c'est une procédure d'aménagement ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble dans un périmètre créé à cet effet, dont les travaux sont rendu obligatoires pour le propriétaire sous l'effet d'une Déclaration d'Utilité Publique
<b>PADD</b>	<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b> : définit dans le PLU les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune. Mesures concernant l'avenir des centres anciens, les quartiers nouveaux, les espaces et voies publiques, les opérations d'aménagement et de préservation, etc.. Peut imposer sur certains secteurs l'obligation à un recours à un projet d'ensemble
<b>PAE</b>	<b>Programme d'Aménagement d'Ensemble</b> : outil à la disposition des communes ou, par délégation, des groupements de communes, leur permettant de faire financer par les constructeurs, dans un secteur déterminé (pas ou peu équipé), la réalisation d'équipements publics préalablement programmés, répondant aux besoins des futurs usagers des habitations. Modalité de financement des équipements publics.
<b>PALULOS</b>	<b>Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale</b> : subvention de l'Etat accordée aux organismes HLM, aux SEM, aux collectivités locales et aux organismes contribuant au logement des personnes défavorisées, ceci afin de les aider à améliorer les logements locatifs à finalité sociale dont ils sont propriétaires ou gestionnaires.
<b>PAS</b>	<b>Prêt à Accession Sociale</b> : prêt conventionné à taux réglementé garanti par le Fonds de Garantie pour l'Accession Sociale à la Propriété (FGAS) et accordé par les banques à des ménages à revenus moyens ou modestes pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale, dans le parc neuf ou existant, ou pour l'amélioration de leur logement, s'ils sont propriétaires occupants.
<b>PB</b>	<b>Propriétaire Bailleur</b> : propriétaire possédant un logement et le destinant à la location à titre de résidence principale au moins 8 mois dans l'année.
<b>PC</b>	<b>Permis de Construire</b> : il est obligatoire dans le cadre d'un projet de construction neuve (sur un terrain nu, ou de SHOB supérieure à 20m2 sur un terrain avec bâtis), d'extension ou surélévation d'un bâtiment, de création de niveaux supplémentaires à l'intérieur d'un bâti existant, de travaux d'aménagement intérieur accompagnés d'un changement de destination des locaux ou d'installation de locaux dépourvus de fondation. Cette demande est déposée en mairie, avec un délai de 2 mois d'instruction.



<b>PDALPD</b>	<b>Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées</b> : cadre institutionnel obligatoire, il vise l'insertion des personnes défavorisées dans le parc locatif privé. C'est un instrument de la politique très sociale du logement.
<b>PIG</b>	<b>Programme d'Intérêt Général</b> : dispositif similaire à l'OPAH, mais qui prend en compte une ou des thématiques particulières (logement indigne, précarité énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap,...)
<b>PLAI</b>	<b>Prêt Locatif Aidé d'Intégration</b> : dispositif associant une subvention de l'Etat et un prêt de la CDC. Il est accordé aux organismes HLM, aux SEM et à certains organismes d'insertion agréés procédant à des investissements locatifs à finalité très sociale. Il est destiné à loger des ménages cumulant des difficultés économiques et des difficultés sociales.
<b>PLH</b>	<b>Programme Local de l'Habitat</b> : document de programmation à moyen terme (6 ans). Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il est l'outil essentiel de mise en oeuvre des principes de mixité urbaine et de diversité de l'habitat.
<b>PLU</b>	<b>Plan Local Urbanisme</b> : il se substitue notamment au Plan d'Occupation des Sols. Ce n'est pas uniquement un document d'urbanisme réglementaire ; il exprime un véritable projet de ville. Il doit s'harmoniser avec le Programme Local de l'Habitat, le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan de Déplacements Urbains, qui en sont les corollaires.
<b>PLS</b>	<b>Prêt Locatif Social</b> : Prêt de la CDC permettant de réaliser des logements locatifs sociaux publics, en construction neuve ou en acquisition–amélioration, d'un niveau de louer supérieur au loyer des logements en PLUS.
<b>PLUS</b>	<b>Prêt Locatif à Usage Social</b> : dispositif associant une subvention de l'Etat et un prêt de la CDC. Il permet de réaliser des logements locatifs sociaux publics, en construction neuve ou en acquisition–amélioration. Il remplace les PLA et les PLALM.
<b>PNR</b>	<b>Parc Naturel Régional</b>
<b>PO</b>	<b>Propriétaire Occupant</b> : propriétaire possédant un logement et l'occupant à titre de résidence principale au moins 8 mois dans l'année.
<b>POS</b>	<b>Plan Occupation des Sols</b> : document d'urbanisme qui avait pour vocation de préciser les conditions d'évolution du territoire d'une commune, zone par zone. Il comprenait un rapport de présentation, un règlement, un ou plusieurs documents graphiques et des annexes. Il est progressivement remplacé par le PLU.
<b>PPR</b>	<b>Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles</b> : il délimite des zones où certaines occupations de l'espace et certaines constructions sont interdites ou réglementées au vu des risques naturels (10 000 communes françaises sont concernées).
<b>PPRI</b>	<b>Plan de Prévention des Risques d'Inondation</b> : il délimite des zones où certaines occupations de l'espace et certaines constructions sont interdites ou réglementées au vu des risques naturels d'inondation.
<b>PPRT</b>	<b>Plan de Prévention des Risques Technologiques</b> : il délimite des zones où certaines occupations de l'espace et certaines constructions sont interdites ou réglementées au vu des risques technologiques que représentent certaines activités industrielles.
<b>PSLA</b>	<b>Plan Social Location Accession</b> : Financement pour la réalisation de logements sociaux dont les occupants, dans un premier temps locataires, pourront devenir propriétaires.
<b>PSMV</b>	<b>Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur</b> : il est établi suite aux études menées pour la création d'un secteur sauvegardé. Il comprend un rapport de présentation, un document graphique, un règlement, des annexes et parfois, un fichier des immeubles et espaces. Une fois approuvé par décret du Premier Ministre, ce document est

	opposable aux tiers. Les Monuments Historiques sont alors assujettis à ses mesures générales.
<b>PST</b>	<b>Programme Social Thématique</b> : action contractuelle entre l'état, l'ANAH et une collectivité locale. Sa priorité est de remettre sur le marché des logements à loyer très maîtrisés. Il permet également de réhabiliter des logements vacants, dégradés, voire insalubres occupés ou non. C'est un dispositif de financement dans un périmètre précis pour loger des personnes défavorisées.
<b>PTZ</b>	<b>Prêt à Taux Zéro</b> : Prêt distribué par les banques et bonifié par l'Etat permettant de financer, sous certaines conditions, un premier achat de logement.
<b>PUP</b>	<b>Projet Urbain Partenarial</b> : nouveau dispositif purement contractuel qui vise à relancer le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée. Il permet aux propriétaires fonciers, aux aménageurs et constructeurs de signer une convention avec les communes fixant le programme des équipements publics à réaliser (et les conditions de leur prise en charge) pour répondre aux besoins pressentis des futurs habitants. Peut s'appliquer sur les zones urbaines actuelles ou à urbaniser.
<b>PVR</b>	<b>Participation pour Voierie et Réseau</b> : participation institué par la commune pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux associés (eau, électricité, assainissement notamment) lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.
<b>RHI</b>	<b>Résorption de l'Habitat Insalubre</b> : opération prenant en charge le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition des immeubles sous DUP. Elle assure la démolition de ceux-ci et éventuellement la reconstruction, le tout subventionné par l'Etat.
<b>RSD</b>	<b>Règlement Sanitaire Départemental</b> : il définit les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances. Il ne traite pas directement de dispositions constructives, mais impose des exigences d'hygiène, notamment en matière d'éclairage, de dimensions et de ventilation.
<b>SACICAP</b>	<b>Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété</b> : les SACICAP complètent les aides de ANAH et des collectivités par des prêts à taux zéro aux propriétaires occupants sur le volet précarité énergétique notamment – volet « missions sociales » du Crédit Immobilier de France
<b>SCOT</b>	<b>Schéma de COhérence Territoriale</b> : il permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.
<b>SDAP</b>	<b>Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine</b> : il exerce 3 grandes missions : le conseil, le contrôle et la conservation du patrimoine bâti
<b>SEM</b>	<b>Société d'Economie Mixte</b> : c'est une société anonyme locale associant dans son capital des collectivités et des partenaires économiques régie par la loi du 7 juillet 1983, soumis à des règles de droit privé. Elle a des compétences en matière d'aménagement, immobilier et service.
<b>SHOB</b>	<b>Surface Hors Oeuvre Brute</b> : ensemble des surfaces de plancher totales (y compris murs, balcons, toitures-terrasses accessibles ou non...)
<b>SHON</b>	<b>Surface Hors Oeuvre Nette</b> : = SHOB moins Combles non aménageables, Combles dont la hauteur est inférieure à 1,80m, Chaufferie, cave, Garages, Toitures terrasses, balcons, Surfaces non closes au rez-de-chaussée
<b>SIG</b>	<b>Système d'Information Géographique</b> : outil informatique permettant de représenter

	et analyser des données rattachées à une entité géographique : parcelle, commune, département...
<b>TFPB</b>	<b>Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie</b> : taxe locale que doivent verser annuellement tous les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs.
<b>TLE</b>	<b>Taxe Locale de l'Équipement</b>
<b>UESL</b>	<b>Union d'économie sociale du logement</b> : gestionnaire du 1% logement – voir Action Logement
<b>VRD</b>	<b>Voirie et Réseaux Divers</b> : travaux de construction et d'entretien des voiries et espaces publics c'est-à-dire : des aménagements urbains ou de loisirs (voies piétonnes, pistes cyclables, trottoirs, places, aires de jeux, terrains de sport, etc.), des réseaux en tranchées (assainissement des voiries, éclairage public, télécommunication).
<b>ZAC</b>	<b>Zone d'Aménagement Concertée</b> : zone à l'intérieure de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains et des constructions à caractère public ou privé entrant dans un projet d'ensemble, en vue de les céder, de les louer ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés.
<b>ZAD</b>	<b>Zone d'Aménagement Différé</b> : c'est un outil foncier permettant de préparer des actions ou opérations d'aménagement à moyen terme, dont la création relève de l'Etat. C'est une zone où s'exerce un droit de préemption. Elle permet d'acquérir des terrains compris dans son périmètre sans attendre une future déclaration d'utilité publique. Elle concerne les territoires couverts ou non par un POS ou PLU, quel que soit le zonage après avis de la commune.
<b>ZNIEFF</b>	<b>Zone d'intérêt écologique faunistique et floristique</b> . Elle se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.
<b>Zone AU</b>	<b>Zone à Urbaniser</b> : ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Zone 2 AU (2 NA au POS) : zones à urbaniser immédiatement quand les voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions peuvent être autorisées immédiatement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le PADD et le règlement. Zone 1 AU (1 NA au POS) : zones à urbaniser à plus long terme lorsque les voies publiques et les divers réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
<b>Zone U</b>	<b>Zone Urbaine</b> : correspond aux secteurs déjà urbanisés ou les secteurs dont les équipements existants (ou en cours de réalisation) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
<b>ZPPAUP</b>	<b>Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager</b> : instrument de protection d'ensemble du patrimoine architectural, urbain et paysager. Elle assure la prise en compte des tissus et espaces bâtis, ainsi que les paysages remarquables en relation avec des monuments ou pour leur qualité propre, et à une échelle adaptée au patrimoine local.
<b>ZPR</b>	<b>Zone de Publicité Restreinte</b> : règlement local de publicité permettant la publicité et

	les pré-enseignes et concernant aussi le mobilier urbain dans les ZPPAUP (secteur où ceci est normalement interdit).
<b>ZUS</b>	<b>Zones Urbaines Sensibles</b> : représentent 750 quartiers qui sont caractérisés par la présence de grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé, et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi.



## Une expertise de proximité

### Bordeaux

2 av. de la Libération  
33310 Lormont  
05 57 80 75 50

### Marseille

63 rue Breteuil  
13006 Marseille  
04 91 00 38 20

### Paris

64 quai de Jemmapes  
75010 Paris  
01 40 40 41 60

### Valenciennes

2 place de l'Hôpital Général  
59300 Valenciennes  
03 27 30 04 05

### Angers

4 rue Montauban  
49100 Angers  
02 41 88 32 82

### Dijon

56 av. du Drapeau  
21000 Dijon  
03 80 71 17 12

### Lyon

54 cours Lafayette  
69003 Lyon  
04 72 84 80 80

### Nîmes

866 av Maréchal Juin  
30900 Nîmes  
04 66 29 97 03

### Chambéry

117 rue François Guise  
73000 Chambéry  
04 79 33 21 26

### Mulhouse

8 rue Franklin  
68200 Mulhouse  
03 89 33 29 29

### Toulouse

31 allées M. Sarraut  
31300 Toulouse  
05 62 21 46 60

### Siège social

866 av. Maréchal Juin  
30900 Nîmes  
Tél. 33 (0)4 66 29 29 21  
Fax : 33 (0)4 66 38 09 78  
contact@urbanis.fr

SAS au capital variable  
de 110 032 €  
SIRET 347 58223100044  
RC Nîmes  
Code NAF 742 C

### Antenne

**Orléans**  
02 38 54 03 15

### Antenne

**Chalon S/ Saône**  
03 85 93 27 29

### Antenne

**Saint-Etienne**  
04 77 06 02 51

### Antenne

**Béziers**  
04 67 49 03 01

### Filiale Urbanis

**Montélimar**  
04 75 51 16 28

### Antenne

**Montpellier**  
04 67 64 83 81

### Antenne

**Perpignan**  
04 68 63 76 80

