

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

3.2 – Programmes d'orientations et d'actions Volet Habitat du PLUI-H



SOMMAIRE

Les 4 grands axes du volet habitat du PLUI-H	3
Axe 1 : Organiser la production de logements afin de diversifier l’offre et accompagner les parcours résidentiels	4
Axe 2 : Améliorer et adapter les logements existants et prendre le virage de la transition énergétique	15
Axe 3 : Développer une politique foncière afin de recentrer et de maîtriser la production de logements et la qualité des projets dans la polarité urbaine et les cœurs de bourg	26
Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement	33
TABLEAU FINANCIER.....	44



LES 4 GRANDS AXES DU VOLET HABITAT DU PLUI-H

Les 4 grands axes du volet habitat du PLUI-H ont été construits à partir des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

AXE 1 / Organiser la production de logements afin de diversifier l'offre et accompagner les parcours résidentiels

AXE 2 / Améliorer et adapter les logements existants et prendre le virage de la transition énergétique

AXE 3 / Développer une politique foncière afin de recentrer et de maîtriser la production de logements et la qualité des projets dans la polarité urbaine et les cœurs de bourg

AXE 4 / Répondre aux besoins spécifiques en logement

AXE I : ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AFIN DE DIVERSIFIER L'OFFRE ET ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

AXE 1 / Organiser la
production de
logements afin de
diversifier l'offre et
accompagner les
parcours
résidentiels

Favoriser la qualité des projets et la montée en gamme du marché

Encourager l'accession sociale à la propriété « clé en main », dans des
logements neufs ou rénovés

Envisager le développement d'une offre locative intermédiaire
développée par les opérateurs institutionnels

Répondre aux obligations de production de logements locatifs aidés, en
ciblant les catégories de logements faisant défaut

Action n°1	Favoriser la qualité des projets et la montée en gamme du marché
Nature de l'action	Étude, Programmation, Formation, Coordination
Rappel des constats	<ul style="list-style-type: none"> • Une pression importante qui s'exerce sur les communes de la polarité urbaine entraînant un développement d'opération à maîtriser par le biais d'une stratégie programmatique • Des communes rurales, dont la production est réalisée sur un modèle essentiellement pavillonnaire, qui manquent d'ingénierie pour négocier avec les opérateurs • Un service instructeur au sein de l'agglomération (sauf pour la commune de Villefranche-sur-Saône) mais une concertation à renforcer en amont du dépôt des permis d'aménager
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Produire du logement de qualité, y compris en densification, qui respecte l'identité locale et favoriser les formes de bâti intermédiaire • Favoriser l'innovation (ex : habitat participatif, habitat coopératif) • Favoriser une réflexion en matière d'aménagement d'ensemble de la part des communes, coordonnant habitat, transport, économie, fonctions écologiques et climatiques • Répondre aux enjeux d'économie d'énergie dans la construction • Intégrer les besoins et les aspirations des usagers dans les programmes de logements
Publics cibles	Tous publics
Modalités opératoires	<p>Accompagner les communes dans leurs études de faisabilité opérationnelle et des études de marché en amont des opérations : études de cadrage en anticipation de futurs projets sur des secteurs délimités, études en réaction à des sollicitations d'opérateurs.</p> <p>Pour les projets avec maîtrise publique : tirer des conclusions de l'étude sur les fonciers stratégiques, et encadrer la qualité des projets d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour les secteurs à enjeux qui s'appliqueront aux opérateurs après cession du foncier. Imposer des opérations d'ensemble et définir les formes urbaines pour produire une alternative à la maison individuelle. • Mobiliser les outils fiscaux pour faire participer les aménageurs au financement des équipements publics (projet urbain partenarial, Taxe d'Aménagement majorée). • Rédiger des cahiers des charges des ZAC avec un haut niveau d'exigence, labelliser des Ecoquartiers, prévoir des consultations innovantes : appels à idées, appels à projets, Appel à Manifestation d'Intérêt. • Mobiliser les sociétés d'économie mixte (SEM) : société publique locale (SPL) Beaujolais Saône Aménagement (BSA), groupe SERL. <p>Pour les projets avec maîtrise privée : Favoriser un urbanisme négocié en parallèle à l'urbanisme réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inciter les opérateurs à prendre en compte des prescriptions en termes de qualité architecturale, paysagère, urbanistique, et de performance énergétique dans le PLUi-H et de manière générale des besoins et aspirations des futurs usagers : <ul style="list-style-type: none"> ○ Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles les secteurs à enjeux. • Apporter une aide aux communes sous forme d'ingénierie pour leur permettre de mieux négocier en amont des opérations, en veillant à la fois à la faisabilité des projets habitat et à la qualité architecturale, paysagère et urbanistique des opérations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Renforcer systématiquement les partenariats et les échanges entre les

	<p>élus/services instructeurs et les aménageurs en amont des demandes d'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place un cahier des bonnes pratiques d'échanges avec les opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs...) à destination des élus précisant les étapes des projets et les éléments qui peuvent être demandés pour analyser les dossiers (cahier architectural, vues ...) ○ Sous réserve que cela ne soit pas mis en place dans le cadre du SCoT, monter un groupe de travail élus/partenaires pour élaborer un cahier de recommandations, dont le contenu porterait sur les exigences architecturales/environnementales/énergétiques/les typologies/les prix de sorties et les aspirations des usagers (espaces extérieurs, agencement des logements...). ○ Promouvoir la commission conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) existante à Villefranche-sur-Saône et à l'agglomération pour améliorer les projets. Réfléchir à un passage obligatoire pour certaines opérations impactant le paysage (dans les tissus bâtis anciens, sur les franges urbaines au contact de l'espace agricole...). ○ Organiser régulièrement des réunions de formation à destination des élus présentant des organismes, des outils d'aménagement existants, des modalités partenariales envisageables, la législation etc. ○ Rappeler les obligations légales en termes d'études en amont des projets, notamment l'obligation de réaliser une étude de faisabilité des approvisionnements d'énergie pour tout permis comprenant un bâtiment neuf d'une surface de plancher de plus de 50 m² (en application de l'article R111-22 du code de la construction et de l'habitation) et demander des études spécifiques lorsque cela semble nécessaire (exemple : étude phytosanitaire sur les fonciers arborés...). ○ Encourager la production d'énergies renouvelables (imposer de concevoir les toitures des bâtiments pour accueillir des panneaux solaires, imposer le raccordement aux réseaux d'énergies renouvelables, imposer un pourcentage minimum de couverture des besoins par des énergies renouvelables...) <ul style="list-style-type: none"> ● Mobiliser les outils fiscaux pour faire participer les aménageurs au financement des équipements publics (PUP,TA majorée). <p>Renforcer les partenariats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diversifier les partenariats avec les aménageurs et les opérateurs (OFS, bailleurs sociaux volontaires pour expérimenter des micros-opérations...). ● Mobiliser les Associations Foncière Urbaine (AFU) en cas de foncier morcelé ● Intégrer tous les acteurs de la chaîne habitat (géomètres, agences immobilières...) <p>Encourager l'initiative individuelle en faveur de travaux de rénovation visant une meilleure performance énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Étendre le partenariat avec le CAUE (qui aujourd'hui assure une permanence sur la commune de Villefranche-sur Saône et sur l'agglomération) pour développer les permanences à destination des particuliers ● Valoriser les initiatives de particuliers pour des travaux de rénovation vertueuse à travers un bonus de constructibilité ● Mettre à disposition des particuliers l'annuaire des entreprises du BTP réalisé par la ALTE-69
Territoires visés	Ensemble des communes du territoire
Moyens humains et financiers	<p>0.5 Equivalent Temp Plein (ETP) réparti entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chargé de mission urbanisme / ADS (même ETP que pour l'action n°10) - Chargé de mission foncier - Responsable habitat



	<p>- Responsable projets urbains et aménagement</p> <p>Acquisitions foncières : budget à déterminer aux vues de l'étude de stratégie foncière</p> <p>Etude de faisabilités pour des secteurs avec enjeu de développement d'une offre de logements pour les communes de la Polarité ou des Villages et sous condition d'un co-financement Commune / Communauté d'Agglomération</p> <p>Clé de répartition variable selon contexte et complexité de l'étude (de 50 à 70% pour la Communauté d'agglomération, de 50 à 30 % pour la commune)</p> <p>Montant Communauté d'agglomération : 60k€ / an</p> <p>Accompagnement CAUE : 8000€/an</p>
Calendrier	Toute la durée du PLUi-H
Coordination partenariale	Communes, aménageurs, CAUE, promoteurs privés, bailleurs sociaux, SPL, ordre des architectes
Liens avec d'autres actions	Actions n°2, 3, 4, 10, 11
Indicateurs d'évaluation	<p>Nombre d'études de faisabilité financées</p> <p>Outils fiscaux mobilisés</p> <p>Nombre et contenu des réunions de formation animées à destination des élus</p> <p>Nombre dossiers présentés en commission CAUE</p> <p>Nombre et types de partenariats créés avec les opérateurs</p>

Action n°2	Encourager l'accèsion sociale à la propriété « clé en main » dans des logements neufs ou rénovés
Nature de l'action	Financement, Coordination
Rappel des constats	<p>Une montée des prix de l'immobilier sur la CAVBS qui exclue de fait une partie des ménages d'accéder à la propriété, notamment les primo-accédants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de 18% du prix moyen des maisons entre 2018 et 2021 • Augmentation de 20% du prix moyen des appartements entre 2018 et 2021 (un seuil de 4 000€/m² atteint dans le collectif)
Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir sur le territoire une offre abordable dans un contexte de forte augmentation des coûts et de raréfaction du foncier • Proposer un produit intermédiaire abordable permettant aux ménages issus des classes moyennes de réaliser leur parcours résidentiel au sein du territoire de l'agglomération • Développer des produits diversifiés permettant de répondre aux obligations liées à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain • Produire 643 logements en accessions sociales sur la durée du PLUIH (10% de la production neuve 2018-2032 hors reconstitution sur la polarité urbaine). Accession sociale : Bail Réel Solidaire (BRS), prêt social location-accession (PSLA), vente HLM
Publics cibles	Primo-accédants Jeunes familles
Modalités opératoires	<p>Développer du Bail Réel Solidaire (BRS) en engageant une démarche spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cibler les programmes de qualité où le BRS va proposer une vraie décote de prix par rapport à la grille de prix du programme (opérations de bonne gamme avec un écart de prix entre 1000 et 1500€ du m² en faveur du BRS) • Intéresser les promoteurs à la mise en vente en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'une partie de leur programme en exclusivité à un OFS pour faire du BRS ; identifier des biens à rénover <p>Soutenir les opérations en Bail Réel Solidaire (règles à différencier selon une production en neuf ou en acquisition-amélioration) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aides financières au logement à destination des opérateurs (5 000€/logement) et/ou • Cession de charges foncières à prix modéré et/ou apport de terrains et/ou subventions à la surcharge foncière et/ou • Conditions d'octroi de subventions : performance énergétique, confort pour les futurs occupants... <p>Engager un travail d'adaptation des programmes avec les promoteurs à bilan ouvert : différenciation des prix de vente des biens destinés à servir des ménages, en limitant leur taux d'effort, identification des ménages et sélection des dossiers, adaptation des modalités du projet...</p> <p>Demander aux opérateurs en accessions sociales de faire des produits de qualité avec des arguments de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements adaptés aux personnes en situation de handicap • Confort thermique • Aménités par la localisation de l'opération • Bénéficier d'usages, notamment en BRS, à défaut d'être pleinement propriétaire

	<p>Engager un travail de pédagogie auprès des ménages sur les opérations comportant une mixité de programmation et du logement abordable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communiquer sur la mixité des programmes et les publics attendus auprès des futurs acquéreurs et investisseurs et assumer les différences de prix dans une même opération • Communiquer sur le BRS : expliquer pourquoi le ménage devra payer un loyer sur le foncier, mettre en avant le droit aux aides <p>Etudier les possibilités d'acquisition de fonciers ou des biens à rénover pour rétrocession aux bailleurs (revente ou bail emphytéotique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des Emplacements Réservés (ER) en faveur de l'accession sociale ou actionner le Droit de Préemption Urbain (DPU) ou • Négocier à l'amiable pour acquérir des biens à rénover et produire des opérations abordables. <p>Imposer aux aménageurs publics ou privés qu'une partie des programmes soit affecté au logement en accession sociale par le biais de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Développer du logement en accession abordable dans le cadre des opérations de diversification liées au Nouveau Programme National de Renouveau (NPNRU) sur le quartier Belleruche, et sur le quartier de Béligny, bénéficiant tous deux d'une TVA à taux réduit.</p>
Territoires visés	<p>Communes de la polarité urbaine (financement BRS)</p> <p>Autres communes</p>
Moyens humains et financiers	<p>0.1 ETP Responsable habitat</p> <p>Aides financières au logement BRS : 5 000€/logement. Objectif de 100 logements sur la durée du volet habitat du PLUIH (6 ans) soit 500 000 € (correspondant à 5% de la production neuve en BRS sur les communes de la polarité urbaine)</p> <p>Aides financières à la surcharge foncière BRS : 5 000€/logement (le cas échéant)</p>
Calendrier	<p>Toute la durée du PLUi-H</p>
Coordination partenariale	<p>OFS, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, communes</p>
Liens avec d'autres actions	<p>Actions n° 1, 4, 10, 11</p>
Indicateurs d'évaluation	<p>Nombre de BRS produits</p> <p>Montant des aides accordées</p> <p>Nombre et localisation des fonciers ou biens à rénover acquis pour rétrocession aux bailleurs</p> <p>Caractéristiques des logements produits (ex : localisation, typologie, confort, performance énergétique...)</p>

Action n°3	Encourager le développement d'une offre locative intermédiaire développée par les opérateurs institutionnels
Nature de l'action	Coordination, Programmation
Rappel des constats	<p>Certaines communes avec une concentration de logements HLM qui souhaitent diversifier leur offre pour répondre notamment aux besoins de jeunes actifs et de ménages issus des classes moyennes</p> <p>Une augmentation des prix du locatif libre qui engendre des difficultés d'accès pour les ménages non éligibles au parc social</p> <p>Un développement récent de l'emploi salarié privé, principalement dans le champ du secteur tertiaire</p>
Objectifs stratégiques	<p>Développer une offre résidentielle à proximité des pôles d'emploi locaux avec des loyers plafonnés de 10 à 15% par rapport au prix du marché libre</p> <p>Favoriser le rapprochement habitat-emploi en limitant les migrations pendulaires</p> <p>Produire 80 logements en locatif intermédiaire sur la durée du volet habitat du PLUi-H (6 ans) sur Villefranche et Gleizé (communes où le développement de ce type d'offre est pertinent au regard des prix du marché libre) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villefranche : 5% de la production neuve, soit 68 logts - Gleizé : 5% de la production neuve, soit 12 logts
Publics cibles	Jeunes actifs en mobilité professionnelle Ménages issus des classes moyennes
Modalités opératoires	<p>Trouver des partenariats avec les opérateurs de logements intermédiaires</p> <p>Identifier des fonciers dans les secteurs précis de faisabilité d'opérations en logements locatifs intermédiaires (LLI), en lien avec l'observatoire de l'habitat : proximité transport collectif, écart d'au moins 20% avec les prix du marché locatif libre, etc.</p> <p>Privilégier des opérations de logements intermédiaires qui s'intègrent dans une programmation plus large comprennent du locatif aidé et de l'accession libre dans une recherche de mixité sociale et d'équilibre d'opérations</p> <p>Diffuser de l'information auprès des ménages sur l'existence de cette offre (prendre appui sur les plateformes de commercialisation des opérateurs et prévoir d'organiser un relai d'information plus global)</p>
Territoires visés	Villefranche-sur-Saône Gleizé
Moyens humains et financiers	0.05 ETP Responsable habitat
Calendrier	Toute la durée du PLUi-H

Coordination partenariale	CDC Habitat / IN'LI, Action Logement
Liens avec d'autres actions	Actions n°1 et 10
Indicateurs d'évaluation	Nombre de logements intermédiaires réalisés Profil des bénéficiaires Suivi de l'évolution et de l'écart des loyers entre le marché libre et le marché locatif social

Action n°4	Répondre aux obligations de production de logements locatifs aidés, en ciblant les catégories de logements faisant défaut																																			
Nature de l'action	Programmation, Coordination																																			
Rappel des constats	<p>5 communes de l'agglomération soumises aux obligations de 25% de logements sociaux de la loi SRU dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 qui répondent aux obligations SRU (Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Jassans-Riottier) • 2 communes en rattrapage SRU (Arnas et Limas) <p>Des obligations liées au SCoT : minimum 20% de logements aidés dans la production nouvelle pour la polarité urbaine</p> <p>Une tension de la demande de logement social qui s'exprime particulièrement sur des ménages à très faibles revenus et sur des personnes seules</p>																																			
Objectifs stratégiques	<p>Atteindre les objectifs de 25% de logements sociaux pour les communes déficitaires selon les nouvelles modalités issues de la loi 3DS.</p> <p>Favoriser une programmation de logements locatifs aidés adaptés aux besoins qui s'expriment sur le territoire, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLAI en-dehors des QPV et en-dehors de la ville-centre (avec une vigilance sur l'accessibilité à une offre de services et de transports) • PLAI-adaptés à destination des publics fragiles ayant besoin d'un accompagnement social renforcé • Logements de type T2 et T5 <p>Décliner, dans le temps du POA, la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).</p> <p>Produire 1323 logements en locatif aidé sur la durée du PLUi-H (2034) représentant 20% de la production, soit :</p> <table border="1" data-bbox="411 1496 1390 1973"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Total production logements sur la durée du PLUi-H</th> <th rowspan="2">Total production logements sur la durée du PLUi-H hors reconstitution NPNRU et réinvestissement bâti existant</th> <th colspan="2">Total logements aidés sur la durée du PLUi-H</th> </tr> <tr> <th>Part</th> <th>Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Villefranche - sur-Saône</td> <td>4100</td> <td>3585</td> <td>12.1%</td> <td>472</td> </tr> <tr> <td>Gleizé</td> <td>1195</td> <td>1087</td> <td>24.9%</td> <td>290</td> </tr> <tr> <td>Jassans-Riottier</td> <td>595</td> <td>562</td> <td>20.2%</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Limas</td> <td>490</td> <td>415</td> <td>36.9%</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>Arnas</td> <td>620</td> <td>397</td> <td>54.7%</td> <td>284</td> </tr> </tbody> </table> <p>Traduire cette programmation dans les OAP du PLUi-H.</p>					Total production logements sur la durée du PLUi-H	Total production logements sur la durée du PLUi-H hors reconstitution NPNRU et réinvestissement bâti existant	Total logements aidés sur la durée du PLUi-H		Part	Nombre	Villefranche - sur-Saône	4100	3585	12.1%	472	Gleizé	1195	1087	24.9%	290	Jassans-Riottier	595	562	20.2%	120	Limas	490	415	36.9%	158	Arnas	620	397	54.7%	284
	Total production logements sur la durée du PLUi-H	Total production logements sur la durée du PLUi-H hors reconstitution NPNRU et réinvestissement bâti existant	Total logements aidés sur la durée du PLUi-H																																	
			Part	Nombre																																
Villefranche - sur-Saône	4100	3585	12.1%	472																																
Gleizé	1195	1087	24.9%	290																																
Jassans-Riottier	595	562	20.2%	120																																
Limas	490	415	36.9%	158																																
Arnas	620	397	54.7%	284																																



Publics cibles	Ménages à faibles ressources
Modalités opératoires	<p>Établir une programmation en secteur aménagé permettant de réaliser les objectifs de programmation. La programmation doit prévoir pour les communes déficitaires SRU un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS.</p> <p>Décliner, dans le temps du POA, la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).</p> <p>Définir les règles d'urbanisme, en particulier dans les communes carencées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacements Réservés (ER) en faveur du logement locatif social : implique l'acquisition de la collectivité • Secteurs de Mixité Sociale (SMS) pour imposer aux aménageurs qu'une part d'un programme soit affectée au logement locatif social • Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour accompagner la maîtrise des programmations <p>Renforcer le partenariat entre les opérateurs et les communes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rencontres semestrielles avec les bailleurs sociaux pour faire le point sur la programmation envisagée • Instauration de revues de projets associant bailleurs et communes afin de mettre en cohérence les projets avec les demandes et les besoins • Travaux de la CIL et analyse de la demande et de son évolution pour ajuster la programmation de logements • Suivi des objectifs de production affichés dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) <p>Favoriser la mise sur le marché de logements conventionnés via le financement ANAH</p> <p>Finaliser la recherche de foncier/bâti disponibles pour accueillir les opérations de reconstitution programmées dans le cadre du NPNRU Belleruche (avant 2026)</p>
Territoires visés	Communes de la polarité urbaine Autres communes
Moyens humains et financiers	0.2 ETP répartis entre : - Responsable habitat - Responsable service urbanisme, habitat et planification La direction de la cohésion sociale est associée.
Calendrier	Toute la durée du PLUi-H
Coordination partenariale	Bailleurs sociaux, communes, État
Liens avec d'autres actions	Actions n°1, 6, 10, 11, 13, 14

Indicateurs
d'évaluation

Nombre de logements sociaux produits, dont nombre de PLAI (hors QPV et hors Villefranche-sur-Saône) / nombre de PLAI-adapté / nombre de T2
Nombre de logements conventionnés Agence nationale de l'habitat (ANAH)
Atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux en 2032 pour les communes soumises à la loi SRU

AXE 2 : AMELIORER ET ADAPTER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET PRENDRE LE VIRAGE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

AXE 2 / Améliorer et adapter les logements existants et prendre le virage de la transition énergétique

Aboutir les actions en cours de rénovation urbaine sur Belleruche et engager une réflexion sur le quartier de Béligny

Remettre sur le marché des logements durablement vacants et/ou dégradés

Adapter le parc au vieillissement et au handicap

Accélérer la rénovation énergétique

Accompagner les copropriétés dégradées ou en situation de fragilité

Action n°5	Aboutir les actions de rénovation urbaine sur le quartier de Belleruche et engager une réflexion sur le quartier de BÉligny
Nature de l'action	Programmation, Etude
Rappel des constats	<p>Quartier Belleruche :</p> <p>Un programme NPNRU sur le quartier de Belleruche qui prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 383 lgts à reconstituer (dont 267 OPAC et 116 Alliade) • 4 opérations de réhabilitation (Alouettes : 67 lgts, En Forest 122 lgts, Belleruche 67 lgts, Carrière Chapelle 58 lgts (hors financement ANRU)) • 6 opérations de résidentialisation (653 logements) <p>Quartier BÉligny :</p> <p>La situation géographique (en marge de la ville et coupé par l'autoroute) du Quartier Politique de la Ville (QPV) BÉligny et la concentration de difficultés économiques et sociales de ses habitants interroge le devenir de ce quartier qui n'a pas été retenu dans le cadre du précédent ANRU. Une étude de prospective urbaine, réalisée en 2015, prévoyait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Démolition de 230 logements • Reconstruction de 370 logements • Développement de 1180 m² d'activités et de services en rez-de-chaussée et une requalification urbaine générale du quartier (espaces publics, mobilités...) <p>Plus récemment, un diagnostic a été réalisé sur la copropriété de BÉligny comprenant 150 lots. L'étude conclut en l'inefficacité de lancer un dispositif de redressement de la copropriété sans intervenir à l'échelle du quartier (QPV) avec la mise en œuvre d'un projet urbain global.</p>
Objectifs stratégiques	<p>Ne pas fragiliser davantage les deux Quartiers Politiques de la Ville (QPV) Belleruche et BÉligny</p> <p>Reconstituer l'offre démolie sur le quartier de Belleruche à 50% sur la ville-centre et à 50% sur les communes de la polarité urbaine</p> <p>Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages à reloger, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés de moins de 5 ans</p>
Publics cibles	<p>Ménages concernés par les opérations ANRU</p> <p>Habitants du quartier de BÉligny</p> <p>Ménages plus aisés dans le cadre de la diversification</p>
Modalités opératoires	<p>I. Poursuivre les opérations dans le cadre du NPRNU Belleruche</p> <p>Poursuivre les opérations de relogement des ménages afin de finaliser les opérations de démolition, en veillant à toujours tenir compte des objectifs fixés dans la stratégie de relogement élaboré en 2017 (objectif de relogement hors QPV et dans le parc neuf et récent de moins de 5 ans)</p> <p>Poursuivre l'identification des opérations pour la reconstitution des logements démolis (rappel : actes d'acquisition à signer par les bailleurs avant 2026)</p> <p>Poursuivre les travaux de réhabilitation (démarrés en 2022)</p> <p>Mettre en œuvre la stratégie de diversification des produits au sein du quartier</p>

	<p>de Belleruche et suivre son avancement en mettant en place un groupe technique dédié</p> <p>2. Poursuivre la réflexion sur le devenir du quartier de Béligny (y compris sur les copropriétés), en réactualisant l'étude de prospective urbaine réalisée en 2015.</p>
Territoires visés	Quartiers Belleruche et Béligny, communes de la polarité urbaine
Moyens humains et financiers	<p>3 ETP répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chef de projet NPNRU - Chargée de relogement concertation et participation citoyenne - Responsable habitat - Responsable projets urbains et aménagement <p>Etude complémentaire quartier Béligny : 80 000€ avec recherche de cofinancements Ville, Etat</p>
Calendrier	<p>Belleruche : toute la durée du PLUi-H</p> <p>Béligny : étude 2024-2025</p>
Coordination partenariale	Communes de la polarité urbaine, bailleurs sociaux, Action logement
Liens avec d'autres actions	Actions n° 1, 2, 4
Indicateurs d'évaluation	<p>Nombre de logements reconstitués, dont nombre PLAI et PLUS / part Villefranche et reste des communes de la polarité urbaine</p> <p>Nombre de ménages relogés dans le parc neuf et récent de moins de 5 ans / hors QPV</p> <p>Nombre et type de logements reconstruits dans le cadre de la diversification</p> <p>Profil des bénéficiaires</p>

Action n°6	Remettre sur le marché des logements durablement vacants et/ou dégradés
Nature de l'action	Coordination, Financement, Formation
Rappel des constats	Un ralentissement de l'évolution de la vacance ces dernières années Une vacance de longue durée dans le parc privé relativement faible qui se concentre dans les centres-bourgs et dans la ville-centre, très souvent liée à un bâti dégradé.
Objectifs stratégiques	Développer une stratégie en faveur de la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé dans un contexte de consommation foncière contraint pour le développement de l'habitat
Publics cibles	Tous publics
Modalités opératoires	<p>S'appuyer sur le recensement des logements vacants établis par les communes (au moins pour les communes rurales) et initier un travail avec les agences immobilières et les notaires et pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Repérer les logements vacants de longue durée • Identifier les causes à l'origine de la vacance (succession, bien sans maître, besoin en rénovation...) • Le cas échéant, engager une discussion sur la valeur immobilière, négocier avec les propriétaires et rechercher des investisseurs <p>Co-financer avec la Ville de Villefranche-sur-Saône une étude pré-opérationnelle d'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre-ville, intégrant la question de la requalification des façades</p> <p>S'appuyer sur le Projet d'Intérêt Général pour inciter les bailleurs à remettre leur bien vacant sur le marché en bénéficiant de la prime « sortie de vacance » et encourager les rénovations de bâti dégradé</p> <p>Former les élus sur les dispositifs législatifs existants dont ils peuvent se saisir (déclaration de bien vacant sans maître, déclaration d'abandon manifeste)</p> <p>Négocier avec les opérateurs (bailleurs sociaux/OFS) pour l'acquisition-amélioration de biens immobiliers</p>
Territoires visés	CAVBS
Moyens humains et financiers	<p>0.2 ETP Responsable habitat</p> <p>Prime "sortie de vacance" du PIG octroyée pour les logements vacants depuis plus de 2 ans et situés en zone détendue en centre-bourg (12 primes de 5000€ soit 60 000 € sur la durée du PIG)</p> <p>Aides financières pour la lutte contre l'habitat indigne du PIG : 237 000 € équivalent à 30 logements rénovés sur la durée du PIG</p> <p>Etude pré-opérationnelle d'OPAH : 80 000 € (30 000 € Anah / 25 000 € Villefranche et</p>

	25 000 € CAVBS) Aides à l'acquisition-amélioration auprès d'opérateurs HLM et BRS (ces aides seront étudiées par la CAVBS au cas par cas) : <ul style="list-style-type: none"> • Aides financières au logement : nécessité que le montant soit supérieur à 5 000€/logement (qui correspond à l'aide pour la production neuve) • Aides financières à la surcharge foncière (sur les coûts de rénovation)
Calendrier	Toute la durée du PLUi-H Etude OPAH : 2024-2025
Coordination partenariale	Communes, bailleurs sociaux, OFS, opérateur PIG, agences immobilières, notaires
Liens avec d'autres actions	Actions n°2, 4, 8, 11
Indicateurs d'évaluation	Evolution de la vacance Nombre de logements vacants remis sur le marché via la prime « sortie de vacance » accordée dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Nombre de logements bénéficiant de l'aide AA

Action n°7	Adapter le parc au vieillissement et au handicap
Nature de l'action	Financement, Ingénierie, Information/communication
Rappel des constats	<p>18% de la population est âgée de + de 65 ans sur la CAVBS, soit légèrement supérieur à la moyenne du Département</p> <p>Déficit d'offre de petits logements en RDC adaptés au vieillissement et proche de toutes les aménités en centre-bourg</p> <p>Un nombre d'allocataires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) en augmentation</p> <p>A l'échelle de l'agglomération, un bon fonctionnement des réseaux qui permettent le maintien à domicile (associations de services de maintien à domicile, services médico-sociaux...) mais la nécessité de mieux accompagner les ménages dans leur projet d'adaptation du logement</p>
Objectifs stratégiques	<p>Adapter les logements des propriétaires occupants et locataires du parc privé afin de permettre leur maintien à domicile</p> <p>Repérer et sensibiliser les ménages</p> <p>Accompagner les demandeurs dans leur démarche de travaux aussi bien au niveau technique qu'administratif</p> <p>Rappel des objectifs du PIG :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires occupants : 60 logements • Propriétaires bailleurs : 3 logements
Publics cibles	Personnes en situation de perte d'autonomie et de handicap
Modalités opératoires	<p>Pérenniser le Programme d'Intérêt Général qui fixe des objectifs en termes d'adaptation des logements du parc privé et octroie des aides financières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux propriétaires occupants souhaitant rester vivre à domicile (sous conditions de ressources) • Aux propriétaires bailleurs privés souhaitant réaliser des travaux d'adaptation nécessaires pour leurs locataires <p>Lancer un appel à projet annuel pour le financement d'opérations d'adaptation du parc de logement communal au handicap et au vieillissement. Elaborer un cahier des charges précisant les conditions d'éligibilité (proximité des services et équipements, loyers sous plafonds HLM, co-financement de la commune...)</p>
Territoires visés	CAVBS
Moyens humains et financiers	<p>0.1 ETP Responsable habitat</p> <p>Ingénierie du PIG : 600 000 € (sur 5 ans)</p> <p>Aides aux travaux d'adaptation dans le cadre du PIG : 94 500 € (propriétaires occupants et bailleurs) équivalent à 63 logements adaptés</p> <p>Appel à projet : 7 500€/lgt pour un financement maximum de 12 logements sur la durée</p>

	du volet habitat du PLUIH (soit 90 000€ sur 6 ans)
Calendrier	Poursuite du PIG 2022-2027 Financement d'adaptation de logements communaux : - 2025 : élaboration cahier des charges - 2026 : lancement de l'appel à projet
Coordination partenariale	CAVBS, Anah, Procivis Rhône, réseau local d'acteurs relais sur le terrain (associations, CCAS, services sociaux des hôpitaux), communes, SOLIHA
Liens avec d'autres actions	Actions n° 1, 4, 15
Indicateurs d'évaluation	Nombre de contacts établis et nombre de ménages aidés dans le cadre du PIG Localisation des logements adaptés

Action n°8	Accélérer la rénovation énergétique
Nature de l'action	Financement, Ingénierie, Information/communication
Rappel des constats	<p>Plus de la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 et près d'un quart date d'avant 1915</p> <p>2/3 des ménages se chauffent au gaz sur les communes urbaines</p> <p>82% utilisent l'électricité ou une énergie fossile sur les autres communes</p> <p>Augmentation du coût de l'énergie</p>
Objectifs stratégiques	<p>Accompagner et aider financièrement tous les ménages propriétaires de leur logement souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés)</p> <p>Repérer et accompagner les ménages en précarité énergétique</p> <p>Sensibiliser les ménages à la réalisation de travaux cohérents et performants</p> <p>Rappel des objectifs du PIG :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires occupants : 105 logements • Propriétaires bailleurs : 15 logements • Copropriétés fragiles : 50 logements
Publics cibles	Personnes propriétaires de leur logement souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique ou copropriétés
Modalités opératoires	<p>Pérenniser les deux dispositifs complémentaires (PIG et ECOPASS) qui fixent des objectifs en termes de rénovation énergétique des logements du parc privé et accompagnent / octroient des aides financières aux ménages propriétaires quelques soient leurs revenus.</p> <p>Mettre en œuvre le cadastre solaire et s'appuyer sur le futur schéma directeur des énergies pour développer l'offre en énergie renouvelable.</p> <p>Orienter les porteurs de projet vers la ALTE69, qui est le guichet unique pour guider les habitants dans les projets de rénovation énergétique.</p> <p>Lancer un appel à projet annuel pour le financement d'opérations de rénovation énergétique dans le parc de logement communal. Elaborer un cahier des charges précisant les conditions d'éligibilité (loyers sous plafonds HLM, co-financement de la commune...)</p> <p>Pour les copropriétés, en complément de l'accompagnement sur la phase travaux, mise en place d'aides pour financer les études d'ingénierie (audit énergétique et études de maîtrise d'œuvre pour la conception des projets de rénovation énergétique).</p>
Territoires visés	CAVBS
Moyens humains et financiers	<p>0.3 ETP répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Responsable habitat - Chargée de mission transition énergétique <p><u>PROGRAMME D'INTERET GENERAL</u></p>

	<p>Suivi-animation : 600 000 € (sur 5 ans) – même ligne action n°7</p> <p>Aides aux travaux de rénovation énergétique : 493 000€ dont</p> <ul style="list-style-type: none"> - 315 000 € représentant 105 logements de propriétaires occupants - 28 000 € de primes Basse Consommation représentant 7 logements de propriétaires occupants - 90 000 € représentant 15 logements de propriétaires bailleurs - 60 000 € représentant 50 logements de copropriétés fragiles <p><u>ECOPASS :</u></p> <p>Suivi-animation : environ 60 000 € / an</p> <p>Aides aux travaux : 200 000 € / an</p> <p><u>AIDES A L'INGENIERIE EN COPROPRIETE :</u></p> <p>Suivi-animation : 36 000 € / an</p> <p>Aides à l'ingénierie : 144 000 € / an</p> <p><u>APPEL A PROJETS LOGEMENTS COMMUNAUX :</u></p> <p>Appel à projet : 7 500€/lgt pour un financement maximum de 12 logements sur la durée du volet habitat du PLUIH (soit 90 000€ sur 6 ans)</p>
Calendrier	<p>Poursuite du PIG 2022-2027</p> <p>Financement de rénovation de logements communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2025 : élaboration cahier des charges - 2026 : lancement de l'appel à projet <p>ECOPASS reconduction annuelle</p>
Coordination partenariale	<p>CAVBS, communes, Anah, Procivis Rhône, ALTE 69, SOLIHA</p>
Liens avec d'autres actions	<p>Actions n°6, 9</p>
Indicateurs d'évaluation	<p>Nombre de contacts établis et nombre de ménages aidés</p> <p>Localisation des logements rénovés</p> <p>Type de travaux réalisés</p>

Action n°9	Accompagner les copropriétés dégradées ou en situation de fragilité
Nature de l'action	Etude, Financement, Information/communication
Rappel des constats	Deux copropriétés dégradées ont été identifiées (Le Chardonneret, Béligny) D'autres copropriétés montrent des premiers signes de fragilité
Objectifs stratégiques	Accompagner et aider les copropriétés dégradées à redresser la gestion et mettre en œuvre un programme de travaux d'amélioration Accompagner et aider les copropriétés fragiles dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique Rappel de l'objectif du PIG : <ul style="list-style-type: none"> 50 ménages sur 100 aidés par l'Anah (soit 2 à 3 copropriétés de taille moyenne, soit entre 30 et 50 lots)
Publics cibles	Copropriétés dégradées Copropriétés fragiles
Modalités opératoires	Poursuivre l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Copropriété Dégradée pour la copropriété du Chardonneret Poursuivre les actions du PIG en faveur de l'accompagnement et des aides aux travaux pour les copropriétés fragiles. La convention prévoit de : <ul style="list-style-type: none"> Repérer les copropriétés présentant des facteurs de fragilité au sens de l'Anah (taux d'impayés supérieur à 8%), nécessitant des travaux énergétiques. Installer une aide de la CAVBS aux propriétaires occupants modestes et très modestes, complémentaire à celle de l'Anah.
Territoires visés	CAVBS
Moyens humains et financiers	0.2 ETP Chargé mission habitat OPAH Copropriété Dégradée Chardonneret : 180 000 € sur 5 ans (2023-2028) + 152 390 € d'aides aux travaux PIG : ingénierie (600 000 € sur 5 ans – même ligne action n°7) et aides aux travaux en copropriété fragile (60 000 € pour 50 ménages aidés – même ligne action n°8)
Calendrier	Poursuite du PIG 2022-2027 Poursuite de l'OPAH CD 2023-2028
Coordination partenariale	CAVBS, communes, Anah, Procivis Rhône, Alliade Habitat (portage de lots)
Liens avec d'autres actions	Action n°5

Indicateurs
d'évaluation

Copropriétés fragiles :

Nombre de contacts établis et nombre de ménages aidés

Localisation des logements rénovés

Type de travaux réalisés

OPAH CD :

Participation aux Assemblées Générales

Actions de formation et d'accompagnement réalisées

Outils de gestion mis en place

Evolution des charges de gestion courantes

Evolution des consommations d'eau, d'énergie

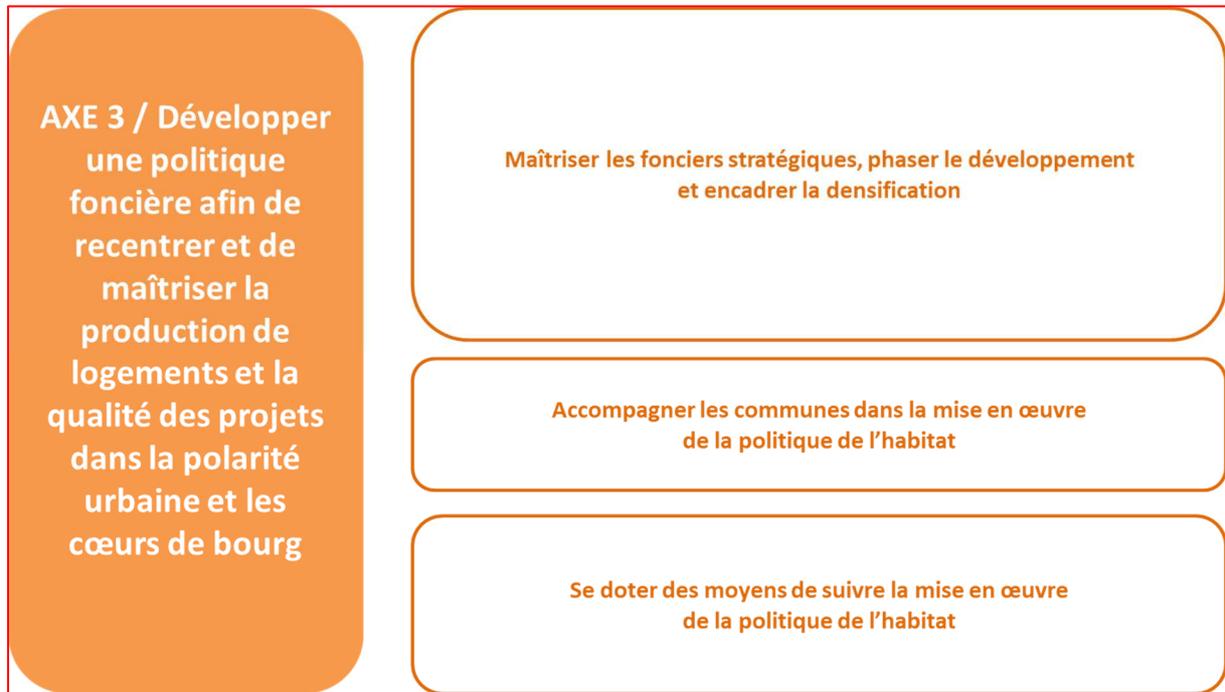
Evolution des impayés

Portage de lots : nombre de logements acquis

Montant et typologie des travaux engagés

Montant des aides mobilisées

AXE 3 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE AFIN DE RECENTRER ET DE MAITRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA QUALITE DES PROJETS DANS LA POLARITE URBAINE ET LES CŒURS DE BOURG



Action n°10	Maîtriser les fonciers stratégiques, phaser le développement et encadrer la densification
Nature de l'action	Conseil / ingénierie, Aides / subventions, Animation / partenariat, Information / Communication, Financement d'études
Rappel des constats	<ul style="list-style-type: none"> • La stratégie foncière sur le territoire de l'agglomération se traduit aujourd'hui principalement par la mise en place de ZAC communales, dont l'acquisition foncière se fait par la commune au grès des opportunités, au bénéfice de bailleurs sociaux. • Il existe une seule ZAC communautaire, la ZAC Beau Parc sur la commune d'Arnas. La SPL Beaujolais Saône Aménagement gère la concession avec un opérateur privé sur le périmètre de la ZAC. • L'EPOA a été mobilisé dans le cadre de la ZAC Monplaisir. Une convention est également en cours sur le foncier Quartier gare sud à Villefranche-sur-Saône, et sur le site de l'ancienne cuverie à Le Perréon. • Le PLUi en vigueur sur la polarité prévoit des emplacements réservés ciblés sur des bâtiments existants pour la production de logements sociaux. • En dehors de la politique d'acquisition menée par les communes, les documents d'urbanisme existants sur le territoire de la CAVBS permettent une certaine maîtrise de la programmation des opérations (nombre de logements, types de logements et intégration architecturale, urbanistique et paysagère) sur les fonciers privés : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées et Secteurs de mixité sociale (9 prévus sur la polarité). • La stratégie foncière sur les secteurs stratégiques identifiés au PADD reste à préciser : Acquisition foncière ? Par quelle collectivité ? Commune/CAVBS ? Pour rétrocession à quel type d'aménageur/bailleur ? Ou bien encadrer les conditions d'aménagement par divers outils de planification et de négociation avec les aménageurs sans nécessairement acquérir les fonciers ?
Objectifs stratégiques	<p>Mettre en place les leviers d'action pour mobiliser les fonciers stratégiques ciblés dans le PADD.</p> <p>Encadrer la densification et maîtriser le changement de destination du bâti existant des secteurs moins stratégiques.</p> <p>Éviter l'urbanisation sur les fonciers à protéger, en application de la loi Climat et Résilience (Diviser par 2 la consommation d'espaces d'ici 2031 et Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050).</p>
Publics cibles	Tous les publics (opérations mixtes + opérations à coût de sortie minorée pour faciliter des logements à prix abordables)
Modalités opératoires	<p>Maîtriser les fonciers stratégiques via la mobilisation d'outils existants et/ou l'acquisition de certains fonciers en lien avec l'étude des fonciers stratégiques, et permettre à la CAVBS et aux communes d'étaler dans le temps ces acquisitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des Emplacements Réservés (ER) et/ou des périmètres de ZAC au bénéfice de la CAVBS, par le biais du PLUi-H. • Actionner le Droit de Préemption Urbain (DPU) et/ou négocier à l'amiable/exproprier (DUP) pour maîtriser le devenir des secteurs stratégiques au sein de l'agglomération. • Recourir à l'EPOA pour ne pas avancer les frais et bénéficier de l'ingénierie (en particulier pour revitaliser les centralités, rénover des friches, produire des logements sociaux). • Mobiliser le fond pour le recyclage des friches : aide du gouvernement à l'acquisition, dépollution, démolition.

	<p>Réfléchir à une programmation adaptée de logements sur les fonciers acquis par la collectivité, en lien avec les objectifs de qualité du présent programme d'actions (fiche action n°1) et en lien avec l'ensemble des objectifs de diversification de l'offre.</p> <p>Encadrer la densification et le changement de destination, et éviter l'urbanisation sur les fonciers à protéger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les règles d'urbanisme pour encadrer les conditions de densification (emprise au sol, implantation, hauteur...). • Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ciblées, notamment dans les centres-villes et centres-villages pour maîtriser la qualité de la densification et des mutations du bâti existant. • Préserver les espaces naturels et agricoles par le biais du règlement graphique du PLUi-H, mais aussi : les ENS et le droit de préemption sur ces espaces sensibles, arrêté de protection, zone agricole protégée (ZAP), droit de préemption des espaces agricoles par la SAFER.
Territoires visés	CAVBS
Moyens humains et financiers	<p>0.5 ETP répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chargé de mission foncier (même ETP que pour l'action n°12) - Chargé de mission urbanisme / ADS (même ETP que pour l'action n°1 et n°11) - Responsable projets urbains et aménagement (même ETP que pour l'action n°1 et n°11)
Calendrier	Dès l'entrée en vigueur du PLUi-H et pour toute la durée d'application
Coordination partenariale	CAVBS, Communes, EPORA, SPL Beaujolais Saône Aménagement, opérateurs (bailleurs et aménageurs)
Liens avec d'autres actions	<p>Fiche action n°1 : Favoriser la qualité des projets et la montée en gamme du marché → Maîtriser le foncier pour assurer la montée en gamme des opérations</p> <p>Fiches actions n°2, 3 et 4 : Encourager l'accession sociale à la propriété, l'offre locative intermédiaire et répondre aux obligations de production de logements locatifs aidés → Maîtriser le foncier pour orienter la programmation de logements</p> <p>Fiche action n°12 : Se doter des moyens de suivre la mise en œuvre de la politique habitat → L'observatoire du foncier permettra une veille proactive pour développer la stratégie foncière de l'agglomération</p>
Indicateurs d'évaluation	<p>Bilan annuel des actions foncières : nombre de fonciers acquis, nombre de fonciers cédés à des opérateurs</p> <p>Bilan de production de logements par maîtrise foncière (nombre de logements, type de produits, localisation)</p>

Action n°11	Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat
Nature de l'action	Conseil / ingénierie, Aides / subventions, Animation / partenariat, Information / Communication, Financement d'études
Rappel des constats	<ul style="list-style-type: none"> • La CAVBS est service instructeur pour toutes les communes à l'exception de Villefranche-sur-Saône qui possède son propre service en interne. • Les communes font remonter un besoin d'ingénierie et d'appui pour mieux négocier avec les aménageurs.
Objectifs stratégiques	Conseiller les élus pour passer d'un document de planification au volet opérationnel du projet urbain.
Publics cibles	Tous les publics
Modalités opératoires	<p>Proposer des rencontres régulières avec les communes pour faire le bilan des opérations réalisées sur la commune, les difficultés rencontrées, les besoins d'accompagnement technique et / ou financier. Ces rencontres pourraient par exemple prendre la forme d'ateliers par groupe de commune pour partager des retours d'expériences (montage d'opération...) et valoriser les innovations.</p> <p>Proposer aux élus des formations sur l'urbanisme et l'habitat (évolutions législatives, outils réglementaires du PLUi-H, produits logements...).</p> <p>Relayer auprès des communes les appels à projets/appels à manifestation d'intérêt des partenaires.</p> <p>Proposer une ingénierie aux maires, notamment à travers les commissions CAUE, afin de faciliter la sortie opérationnelle des projets et leur montée en gamme : renforcer l'ingénierie intercommunale, ou s'appuyer sur l'ingénierie existante parmi les partenaires du territoire (SPL, EPORA, CAUE...) pour réaliser des études pré-opérationnelles et études de faisabilité.</p>
Territoires visés	CAVBS
Moyens humains et financiers	<p>0.4 ETP répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chargé de mission urbanisme/ADS (même ETP que pour l'action n°1 et n°10) - Responsable habitat - Chargé de mission foncier - Responsable projets urbains et aménagement <p>Formations élus par un prestataire extérieure : 2 000€/journée (préparation + animation), avec 1 formation/an soit 12 000€ sur les 6 ans</p>
Calendrier	Toute la durée du PLUi-H
Coordination partenariale	CAVBS / Elus SPL, EPORA, CAUE, Bureaux d'Etudes si besoin d'appui en ingénierie
Liens avec d'autres actions	Fiche action n°1 : Favoriser la qualité des projets et la montée en gamme du marché → Proposer aux communes une ingénierie pour assurer la montée en gamme des opérations

Indicateurs
d'évaluation

Nombre d'opérations menées sur le territoire de la CAVBS totalement en phase avec les objectifs de l'intercommunalité en matière de quantité, qualité et programmation des logements
Nombre de projets avec recours à des études pré-opérationnelles

Action n°12	Se doter des moyens de suivre la mise en œuvre de la politique habitat
Nature de l'action	Conseil / ingénierie, Aides / subventions, Animation / partenariat, Information / Communication, Financement d'études
Rappel des constats	<ul style="list-style-type: none"> • Un observatoire de l'habitat intercommunal dont l'activité n'a pas été poursuivi après 2016 • Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier obligatoire pour tout EPCI ayant la compétence habitat • Une politique des attributions engagée et un suivi des objectifs définis dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement à réaliser annuellement
Objectifs stratégiques	<p>Connaître les marchés locaux, fonciers et immobiliers, et leurs évolutions afin d'anticiper les difficultés et mettre en avant les bonnes pratiques.</p> <p>Créer un outil d'aide à la décision pour les communes (nature des besoins, adéquation demande/offre).</p>
Publics cibles	Tous les publics
Modalités opératoires	<p>Créer l'observatoire foncier et relancer l'observatoire de l'habitat (en délégation partielle)</p> <p>Alimenter les observatoires en s'appuyant sur les rencontres individuelles (fiche action n°11) pour suivre la programmation de logements à venir sur chacune des communes.</p> <p>Réaliser le bilan d'application du PLUi-H tous les 3 ans. Dans le cadre de ce bilan, prévoir une fiche de synthèse par commune, à communiquer aux communes comme outil d'aide à la décision.</p> <p>Organiser une journée des professionnels de l'habitat annuelle avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (bilan annuel des actions du volet habitat du PLUiH)</p> <p>Mettre en place des temps d'échanges réguliers avec les partenaires et les communes sur la politique locale de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'aménagement et la construction de logements, de type Conférence des Aménageurs/opérateurs, • Sur les politiques sociales et les besoins spécifiques <p>Poursuivre les travaux de la CIL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre à jour le référentiel de fragilité des résidences HLM en priorité sur ces quartiers afin de hiérarchiser les difficultés de fonctionnement et la fragilité économique et sociale de leurs occupants. • Effectuer un suivi a minima annuel des attributions
Territoires visés	CAVBS
Moyens humains et financiers	<p>0.4 ETP répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chargé de mission foncier (même ETP que pour l'action n°10) - Responsable habitat <p>Observatoire : 40 000 € / an soit 240 000 € sur 6 ans</p>

Calendrier	Toute la durée du PLUi-H Bilan d'application tous les 3 ans Actualisation du référentiel de fragilité des résidences tous les 2 ans
Coordination partenariale	CAVBS / Commune DREAL Auvergne Rhône Alpes, CD Rhône pour les observatoires existants Différents partenaires en fonction des indicateurs à mobiliser
Liens avec d'autres actions	Toutes
Indicateurs d'évaluation	Création des observatoires Fréquence de mise à jour des observatoires Respect du délai de 3 ans pour réaliser les bilans d'application

AXE 4 : REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES EN LO- GEMENT



Action n°13	Soutenir et coordonner les acteurs de l'hébergement et du logement d'insertion
Nature de l'action	Programmation, Coordination
Rappel des constats	<ul style="list-style-type: none"> • Insuffisance de logements de petite taille (T1) à faible loyer accessibles aux personnes peu solvables et en difficultés dont les personnes précaires vieillissantes, les jeunes en situation d'urgence nécessitant un accompagnement, les jeunes migrants. • Des ménages qui restent en structure d'hébergement temporaire faute de trouver une offre en logement accompagné
Objectifs stratégiques	Améliorer la prise en charge des personnes en situation précaire et en situation d'urgence. Favoriser la sortie des structures d'hébergement vers le logement autonome.
Publics cibles	Personnes précaires, en rupture d'hébergement, en situation d'urgence, en souffrance psychologique, victimes de violences conjugales
Modalités opératoires	<p>Développer une offre locative sociale de petite taille T1 et T2, de type PLAI et PLAI Adapté, à faible loyer les rendant accessibles aux personnes bénéficiaires des minimas sociaux. Voir la programmation locative sociale (action n°4).</p> <p>Poursuivre le soutien financier aux associations du territoire assurant des missions d'hébergement</p> <p>Favoriser la captation de logements du parc privé dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat privé (Programme d'Intérêt Général) lancé en novembre 2022, pour développer le conventionnement (objectif : une quarantaine de logements en 5 ans)</p> <p>Lancer un appel à projet pour le financement d'une opération de création de pension de famille (aides à la pierre ou à l'acquisition du foncier en complémentarité des aides existantes de l'Etat sur le fonctionnement de ces structures). Conditions à définir.</p>
Territoires visés	Communes du pôle urbain en priorité
Moyens humains et financiers	<p>0.1 ETP répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Responsable habitat - Responsable projets urbains et aménagement <p>En lien avec le Pôle cohésion sociale et équipements.</p> <p>Subventions de fonctionnement accordées aux associations : 76 000€/an soit 456 000 € sur 6 ans</p> <p>Primes de réduction de loyer pour les propriétaires bailleurs dans le cadre du PIG : 108 000 € sur la durée du dispositif</p> <p>Appel à projet pension de famille : 10 000€/logement, pour un financement de 25 places créées soit 250 000 €</p>
Calendrier	<p>Création de T1-T2 : durée du PLUi-H</p> <p>Conventionnement dans le parc privé dans le cadre du PIG 2022-2026</p> <p>Appel à projet pension de famille :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2025 : rédaction de l'appel à projets pension de famille

	- 2026 : lancement de l'appel à projets - A partir de 2027 : financement du projet lauréat
Coordination partenariale	Communes, CCAS, Services de l'Etat, Maisons du Rhône, associations et structures d'hébergement, Maison de la Veille Sociale, Mission Locale
Liens avec d'autres actions	Actions n°4, n°6, n°10, n°12
Indicateurs d'évaluation	Nombre de T1-T2 à faibles loyers mis sur le marché. Nombre de logements privés conventionnés

Action n°14	Faciliter l'accès au logement des jeunes actifs et en formation
Nature de l'action	Coordination, Programmation
Rappel des constats	<ul style="list-style-type: none"> • 64% des ménages < 25 ans locataires du parc privé • Augmentation du nombre de jeunes en situation précaire et leur manque de solvabilité • Un manque de connaissance de l'offre existante par les acteurs de la formation et une offre de solutions logements méconnue et nouvelle (pensions de famille, accueil intergénérationnel...) • Avec l'augmentation des coûts de l'énergie notamment, aggravation de la précarisation des structures qui gèrent ce type de produits
Objectifs stratégiques	<p>Améliorer la diffusion de l'information sur l'offre de logements à destination des jeunes</p> <p>Accompagner le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des jeunes (typologies et loyers adaptés, offre « agile »)</p>
Publics cibles	Jeunes actifs, en formation, en alternance, stagiaires
Modalités opératoires	<p>Mettre en place une instance de rencontre annuelle qui réunirait l'ensemble des acteurs liés à l'accueil, au logement, à l'hébergement, à la formation (écoles...) et à l'insertion professionnelle des jeunes actifs. Cela pourrait prendre la forme d'une sorte de « Carrefour habitat-formation des jeunes » pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recenser l'ensemble des solutions logement et hébergement existantes sur le territoire, • Faciliter la communication entre les acteurs du territoire dans le rapprochement offre/demande (en s'appuyant sur les travaux de la CIL) • Favoriser le rapprochement entre les opérateurs sociaux/promoteurs privés et les associations/organismes afin de développer des projets logements à destination des jeunes qui intègrent un volet animation/accompagnement social, • Développer les échanges entre les différents partenaires sur les actions qu'ils mènent, • Initier des actions en commun. <p>Définir dans les OAP sectorielles une programmation de logements sur ce public spécifique (développement d'une offre locative sociale en PLAI, d'une offre à « investisseurs responsables » liée au dispositif Pinel), à proximité de la gare ou de l'hôpital par exemple.</p> <p>Promouvoir le dispositif Loc'avantages dans le cadre du PIG intercommunal</p> <p>Mettre en place une prime « intermédiation locative » pour les propriétaires bailleurs, sous condition de mise en location à un jeune de – de 30 ans</p>

Territoires visés	Villefranche-sur-Saône, communes du pôle urbain essentiellement
Moyens humains et financiers	0.05 ETP Responsable habitat en lien avec le Pôle cohésion sociale et équipements Prime intermédiation locative : Aide socle : 3 000€ et bonus de 2000€ si la superficie du logement est < 40 m ² , avec un objectif de 30 logements soit 150 000€ sur 6 ans
Calendrier	Carrefour Habitat Formation des jeunes : 1 fois/an Prime intermédiation locative : - 2024 : élaboration du règlement d'attribution de l'aide - A partir de 2025 : mise en place de l'aide
Coordination partenariale	Acteurs de la formation, de l'insertion professionnelle, structures d'hébergement, Action Logement, bailleurs Habitat à Loyer Modéré, Centre Communal d'Action Sociale, mission locale, services de l'Etat, association spécialisée dans la cohabitation intergénérationnelle, associations concernées par l'intermédiation locative (IML)
Liens avec d'autres actions	Actions n°3, n°4, n°10, n°12, n°15
Indicateurs d'évaluation	Nombre de rencontres organisées et nombre de participants Nombre de logements dédiés aux jeunes actifs mis en service Nombre de logements captés pour l'intermédiation locative

Action n°15	Développer une offre abordable adaptée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap
Nature de l'action	Programmation, Ingénierie, Coordination, Information/Communication
Rappel des constats	<ul style="list-style-type: none"> • Une population plus âgée qu'en moyenne dans le Département et qui vieillit plus vite • Taux d'équipement en structures personnes âgées relativement important mais des niveaux de redevance qui ne sont pas toujours adaptés aux revenus des ménages • En 2019, 1284 ménages allocataires de l'Allocation aux Adultes Handicapés et une offre en établissements d'hébergement pour jeunes et adultes en situation de handicap totalisant 114 places • Un besoin de solutions intermédiaires entre le logement et l'Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)
Objectifs stratégiques	Permettre aux séniors valides et aux personnes en situation de handicap aspirant à vivre de manière autonome de se loger dans des conditions adaptées à leur situation.
Publics cibles	Séniors valides et personnes en situation de handicap
Modalités opératoires	<p>Favoriser le développement d'opérations intermédiaires entre le logement autonome et l'EHPAD destinées à des séniors valides et personnes en situation de handicap :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recenser les projets existants dans les communes en matière d'habitat inclusif basé sur un projet de vie partagé, de résidences autonomie avec ou sans services, béguinage, de locatif social, portées par les bailleurs HLM notamment qui sont notamment labellisés, les structures associatives dont celles qui gèrent les établissements d'accueil de personnes en situation de handicap, et autres porteurs de projets. • Accompagner les communes dans leurs projets : affiner les besoins locaux (interroger les participants des associations de personnes âgées sur leurs désirs d'habiter de telles structures...), étudier les plans de financement des opérations envisagées, organiser des visites de structures existantes dans la Communauté d'Agglomération et dans des territoires voisins pour bénéficier de leurs expériences, • Accompagner les négociations entre les communes et les opérateurs privés, bailleurs sociaux en capacité de développer ce type d'offre alternative (type résidences séniors) • Etudier la localisation des opérations pour favoriser des emplacements dans les centres bourgs, proches des commerces et services, des structures EHPAD existantes pour mutualiser certains services (restauration...), pour éviter les concurrences entre les communes et veiller à une couverture satisfaisante du territoire, • Favoriser des opérations mixtes (typologies familiales + petites typologies) qui permettent de faciliter les équilibres d'opérations tout en assurant une mixité sociale • Apporter une attention particulière aux prix de sortie des logements pour qu'ils soient accessibles aux habitants du territoire. • Encourager la mobilisation des outils existants pour développer du logement adapté dans les nouvelles constructions, par exemple la charte RHONE+ mise en place par le Département du Rhône. • Lancer un appel à projet pour le financement d'opérations de

	<p>logements inclusifs (aides à la pierre en complémentarité des aides existantes du Département sur le fonctionnement de ces structures). Cette aide financière de l'agglomération sera étudiée au cas par cas et sous certaines conditions à définir (plafonnement des loyers, proximité des services et équipements, projet social pour l'aide à la vie partagée...).</p> <p>Poursuivre le volet communication du dispositif d'amélioration de l'habitat privé_(PIG), mis en œuvre en novembre 2022, sur le territoire, pour la période 2022-2027, dont un des volets est l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, auprès des personnes âgées, des services d'aide à domicile, des personnels de santé.</p>
Territoires visés	Communes pôle urbain et communes rurales équipées Tout le territoire pour le dispositif d'amélioration de l'habitat privé
Moyens humains et financiers	<p>0.1 ETP répartis entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Responsable habitat - Responsable projets urbains et aménagement <p>Appel à projet logements inclusifs : 10 000€/logement, pour un financement de 50 logements soit 500 000€ sur 6 ans</p> <p>Budget PIG</p>
Calendrier	<p>Poursuite du PIG : 2022-2026</p> <p>Appel à projet logements inclusifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2024 : rédaction de l'appel à projets logements inclusifs - 2025 : lancement de l'appel à projets - A partir de 2026 : financement des projets lauréats
Coordination partenariale	Communes, CCAS, Maison départementale-métropolitaine des personnes handicapées (MDMPH), Maisons du Rhône ; porteurs de projet spécifiques : bailleurs HLM, promoteurs-groupes, association) ; caisses de retraite ; SOLIHA
Liens avec d'autres actions	Actions n°4, n°7, n°10, n°11, n°12, n°14
Indicateurs d'évaluation	<p>Nombre d'opérations réalisées. Nombre et montant d'aides accordées.</p> <p>Nombre de logements améliorés dans le cadre du PIG</p>

Action n°16	Répondre aux obligations d'accueil des Gens du voyage
Nature de l'action	Etude, Programmation
Rappel des constats	Le territoire ne répond pas actuellement aux préconisations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Rhône et de l'Ain
Objectifs stratégiques	Créer 66 places en aire d'accueil. Développer une offre en logements adaptés et / ou en terrains familiaux pour résorber la situation prioritaire localisée sur la commune de Gleizé et pour les ménages ancrés sur le territoire, installés dans des sites inadéquats
Publics cibles	Gens du voyage itinérants Gens du voyage sédentarisés
Modalités opératoires	<p>Poursuivre les investigations pour trouver un ou plusieurs terrain(s) pouvant accueillir les 66 places à créer (investigations foncières + étude de faisabilité)</p> <p>Mettre en œuvre un outil de type Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sédentarisation, en s'appuyant sur les préconisations indiquées dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Contenu de la mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les familles sédentarisées dans les lieux inadéquats, faire émerger leurs besoins et construire avec elles un projet logement adapté / terrain familial • Aider à la poursuite de la recherche de fonciers disponibles susceptibles de répondre aux besoins identifiés en terrains familiaux • Prévoir un mode d'information qui vise à faire accepter par la population locale la création de ces équipements. <p>Créer une ou plusieurs terrains familiaux et/ou PLAI Adaptés selon les résultats de la MOUS.</p>
Territoires visés	Communes de la polarité urbaine en priorité pour les aires d'accueil Tout le territoire pour les logements adaptés / terrains familiaux
Moyens humains et financiers	<p>0.1 ETP réparti entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Responsable habitat - Chargé de mission foncier - Responsable projets urbains et aménagement <p>Etude de faisabilité aire d'accueil sur le ou les sites potentiellement pré-sélectionnés : 10 000€</p> <p>MOUS sédentarisation : 40 000 €</p> <p>Puis coût de réalisation aire d'accueil et terrains familiaux : à déterminer selon le coût du foncier et la proximité des réseaux.</p> <p>Subvention de l'Etat pour les terrains familiaux locatifs : 70% de la dépense totale HT dans la limite d'un plafond subventionnable de 15 245€ par place de résidence mobile, soit au plus 10 671,50 € par place</p>
Calendrier	Lancement de l'étude de faisabilité aire d'accueil et lancement de l'appel d'offre MOUS : au démarrage du PLUi-H, pour une réalisation de l'aire(s) d'accueil et terrains familiaux avant 2025

Coordination partenariale	Communes, Services de l'Etat, CAF, Département, ARTAG ou autre association, bailleurs sociaux
Liens avec d'autres actions	Actions n°4, n°12
Indicateurs d'évaluation	Réalisation de la MOUS Nombre de places et d'aires d'accueil réalisées Nombre de terrains familiaux réalisés et de familles logées

Action n°17	Expérimenter des solutions de logements temporaires et viables au profit des exploitants viticoles et agricoles (saisonniers)
Nature de l'action	Etude, Coordination
Rappel des constats	Les besoins en logement temporaire des saisonniers issus du secteur économique de l'agriculture et de la viticulture ne sont pas couverts, engendrant des stationnements de véhicules dans des endroits non adéquats.
Objectifs stratégiques	Permettre aux saisonniers viticoles et agricoles de se loger sur le territoire, de façon digne et dans le respect des réglementations
Publics cibles	Employés saisonniers de la viticulture et de l'agriculture
Modalités opératoires	<p>Réaliser un benchmark sur les différentes solutions qui pourraient être déployées avant de les mettre en œuvre sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement visant à autoriser l'installation de structures légères d'hébergement et de mobil homes dans des espaces en capacité de les recevoir : terrains de campings, exploitations... • Conventionnement avec le Foyer de Jeunes travailleurs pour organiser l'hébergement des personnes seules • Conventionnement avec les terrains de camping pour réserver des emplacements pour les travailleurs saisonniers • Autres solutions <p>Améliorer l'information à destination des saisonniers sur les différentes aides existantes et mesures prises pour favoriser leur accès au logement : aides au logement, garanties...</p> <p>Travailler les possibilités d'améliorer la mobilité entre Villefranche et les sites d'exploitation concernés</p>
Territoires visés	En priorité Villefranche-sur-Saône et les communes où se situent les principales exploitations
Moyens humains et financiers	0.05 ETP Responsable habitat
Calendrier	Initier la réflexion dès le démarrage du PLUIH pour une mise en application rapide
Coordination partenariale	Services de l'Etat, FJT, Terrains de camping, chambre d'agriculture, exploitations
Liens avec d'autres actions	Action n° 1, n° 12

TABLEAU FINANCIER

	Investissement	Fonctionnement	TOTAL
AXE 1 / Organiser la production de logements afin de diversifier l'offre et accompagner les parcours résidentiels			
Action n°1 <i>Qualité des projets</i>	/	408 000 €	408 000 €
Action n°2 <i>Accession sociale</i>	500 000 €	/	500 000 €
Action n°3 <i>Locatif intermédiaire</i>	/	/	/
Action n°4 <i>Locatif social</i>	/	/	/
TOTAL AXE 1	500 000 €	408 000 €	908 000 €
AXE 2 / Améliorer et adapter les logements existants et prendre le virage de la transition énergétique			
Action n°5 ⁽¹⁾ <i>Rénovation urbaine</i>	80 000 €	/	80 000 €
Action n°6 <i>Logements vacants et/ou dégradés</i>	297 000 €	80 000 €	377 000 €
Action n°7 <i>Adaptation des logements au vieillissement/handicap</i>	184 500 €	600 000 €	784 500 €
Action n°8 <i>Rénovation énergétique</i>	1 837 000 €	594 400 €	2 431 400 €
Action n°9 <i>Copropriétés fragiles</i>	152 390 €	180 000 €	332 390 €
TOTAL AXE 2	2 550 890 €	1 454 400 €	4 005 290 €

AXE 3 / Développer une politique foncière afin de recentrer et de maîtriser la n de logements et la qualité des projets dans la polarité urbaine et les cœurs de bourg			
Action n° 10 ⁽²⁾ <i>Fonciers stratégiques</i>	/	/	/
Action n° 11 <i>Accompagnement des communes</i>	/	12 000 €	12 000 €
Action n° 12 <i>Observatoire habitat et foncier</i>	/	240 000 €	240 000 €
TOTAL AXE 3	0 €	252 000 €	252 000 €
AXE 4 / Répondre aux besoins spécifiques en logement			
Action n° 13 <i>Hébergement et logement d'insertion</i>	814 000 €	/	814 000 €
Action n° 14 <i>Jeunes</i>	150 000 €	/	150 000 €
Action n° 15 <i>Personnes âgées et en situation de handicap</i>	500 000 €	/	500 000 €
Action n° 16 ⁽³⁾ <i>Gens du voyage</i>	/	50 000 €	50 000 €
Action n° 17 <i>Saisonniers agricoles</i>	/	/	/
TOTAL AXE 4	1 464 000 €	50 000 €	1 514 000 €
TOTAL GENERAL	4 514 890 €	2 164 400 €	6 679 290 €

⁽¹⁾ Hors coût du NPNRU de Belleruche

⁽²⁾ Hors coût acquisitions foncières

⁽³⁾ Hors coût construction de/des aire(s) d'accueil des gens du voyage

