

Programme Local de l'Habitat



LE PROGRAMME D' ACTIONS

Avenant n°1 arrêté en Conseil
Communautaire du 20 octobre 2011

Sommaire

Préambule

ORIENTATION 1 ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DIVERSIFIE DE L'HABITAT

Action 1	Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs aidés	2
Action 2	Mise en œuvre d'un fonds intercommunal en appui à la production de logements aides	6
Action 3	Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH	9

ORIENTATION 2 POURSUIVRE L'AMELIORATION ET LA VALORISATION DU PARC EXISTANT

Action 4	Mise en œuvre de l'Opération Programmée d'« Amélioration de l'Habitat Maitrise de l'Energie »	11
-----------------	---	----

ORIENTATION 3 REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT ET D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Action 5	Développer et adapter les solutions de logements autonomes adaptées au vieillissement de la population	14
Action 6	Mise en place d'un dispositif d'information et d'orientation facilitant l'accès au logement des jeunes	16

ORIENTATION 4 DEVELOPPER DES OUTILS DE CONCERTATION, D'APPUI ET DE PILOTAGE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Action 7	Mise en place d'un dispositif d'appui d'ingénierie et de suivi du PLH	20
Action 8	Mise en place et animation d'un Comité Local de l'Habitat de la CCHCS	23

Préambule

En 2004, le Syndicat Intercommunal Arlysère, auquel adhère la Communauté de Communes de la Région d'Albertville, engageait une étude "Diagnostic et enjeux d'Habitat", afin de préparer l'élaboration des PLH à l'échelle de chacune des intercommunalités le composant.

Présenté en juin 2005, le diagnostic Habitat réalisé en associant l'ensemble des partenaires et intervenant dans le domaine de l'habitat dans le bassin d'Albertville, constitue le Diagnostic Habitat du PLH de la Communauté de Communes Haute-Combe de Savoie.

Une première approche des orientations stratégiques à l'échelle de chacune des intercommunalités a également été élaborée et présentée en juin 2005.

Durant l'année 2006, l'élaboration du PLH s'est poursuivie à l'échelle de la Communauté de Communes par une démarche partagée associant les élus de chacune des 9 communes et partenaires locaux de l'habitat, permettant de repreciser les orientations et objectifs de la politique locale de l'habitat, déclinés autour d'un programme d'actions opérationnel développé ci-après.

La démarche d'élaboration du programme d'actions a également été guidée par la volonté de mener réflexion commune à l'échelle du territoire d'Arlysère, en mutualisant certaines actions en partenariat avec la Communauté de Communes de la Région d'Albertville (Coral) et la Communauté de Communes du Beaufortain (Confluences).

4 orientations stratégiques ont été retenues :

- *Développer l'offre de logements accessibles, assurer un développement équilibré de l'habitat ,*
- *Poursuivre l'amélioration et la valorisation du parc existant,*
- *Répondre aux besoins spécifiques de logements et d'accueil de la Communauté de Communes,*
- *Développer des outils de concertation et une ingénierie en appui des communes et au service de la politique locale de l'habitat.*

Ce programme d'actions donne au PLH une valeur opérationnelle pour une durée de 6 ans, permettant aux communes de la CCHCS de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat défini dans le document d'orientation.

Ce plan d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- Association étroite des communes et prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions Habitat;
- Articulation des actions du PLH avec le projet de développement de territoire lancé à l'échelle d'Arlysère, traduit dans le Contrat de Développement Pays Rhône-Alpes (CDPRA) et le Contrat de Territoire Savoie (CTS) contractualisés avec la Région Rhône-Alpes et le département de la Savoie.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions.

Un avenant au PLH a été nécessaire en 2011 pour intégrer notamment les éléments fonciers portés par le SCOT Arlysère en cours de finalisation, pour le mettre en conformité avec la loi MOLLE du 27 mars 2009, prendre en compte la fin des contrats de territoires CDPRA-CTS Arlysère en 2010 et intégrer les objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Maitrise de l'Energie qui va être mise en œuvre à l'échelle d'Arlysère pour 4 ans.

Les modifications et compléments apportés par cet avenant apparaissent en bleu.

Avenant n° 1

Intégration des éléments du SCOT Arlysère arrêté le 6 juillet 2011 : Prospective démographique et évaluation des besoins fonciers

SCOT ARLYSERE

Le projet de SCOT Arlysère - Haut Val d'Arly a été arrêté par le conseil syndical du 6 juillet 2011. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établit notamment un seuil de croissance démographique minimal de 13% sur 10 ans pour garantir l'indice jeunesse puisque l'objectif fixé par les élus vise à maintenir à nombre constant la population de moins de 20 ans sur le territoire sur la période du SCOT.

TRANSCRIPTION DANS LE PLH

Cet objectif de croissance démographique se traduit, sur la période allant jusqu'au terme du PLH de la CCHCS, d'une croissance démographique de 5% de 2010 à 2014 :

L'avenant au PLH intègre ainsi les éléments démographiques du SCOT, en complétant sur la durée du PLH le nombre de résidences principales à produire dans son ensemble.

Le prolongement tendanciel de l'évolution du nombre de personnes par ménages jusqu'en 2014, figurant dans le SCOT, croisé à l'estimation de la population supplémentaire entre 2010 et fin 2014 définit le nombre de résidence principale supplémentaire à produire avant la fin du PLH.

	Estimation Pop° 1er Jan 2010	Nombre RP 1er jan 2010	Nbre pers / ménage 2010	Estimation pop° à fin 2014 (+5% depuis 2010)	Estimation nbre pers / mén 2014	Estimation nbre RP 2014	Estimation nbre RP supp 2010 2014
Cléry	405	152	2,66	425	2,57	165	13
Frontenex	1 722	730	2,36	1808	2,31	784	54
Grésy-sur-Isère	1 363	503	2,71	1431	2,68	534	31
Montailleur	684	249	2,75	718	2,66	270	21
Notre-Dame-des- Millières	962	406	2,37	1010	2,30	439	33
Plancherine	403	143	2,82	423	2,77	153	10
Saint-Vital	685	254	2,70	719	2,62	275	21
Tournon	602	229	2,63	632	2,51	252	23
Verrens-Arvey	782	313	2,50	821	2,40	343	30
TOTAL CCHCS	7 608	2 979	2,55	7988	2,48	3 215	236

RP : Résidences Principales

L'estimation du nombre de résidences principales supplémentaires intègre la production de l'offre nouvelle de logements locatifs publics.

ESTIMATION DU FONCIER NECESSAIRE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH :

Le nombre de résidences principales à produire avant fin 2014 correspond à une surface de foncier nécessaire par commune. Elle a été déterminée à partir des seuils de densité moyenne fixés par le SCOT pour chaque catégorie de communes. Ces surfaces ainsi évaluées ont été confrontées aux disponibilités actuelles des PLU, qui s'avèrent nettement supérieures aux besoins.

	Estimation nbre RP supp 2010 2014	Densité moyenne DOG SCOT (logt/ha)	Surface d'urbanisation nouvelle Habitat 2010- 2014 (ha)
Cléry	13	15	0,9
Frontenex	54	25	2,2
Grésy-sur-Isère	31	25	1,2
Montaille	21	20	1,1
Notre-Dame-des- Millières	33	25	1,3
Plancherine	10	15	0,7
Saint-Vital	21	25	0,8
Tournon	23	20	1,1
Verrens-Arvey	30	20	1,5
TOTAL CCHCS	236	22	10,8

MAITRISER LE FONCIER : RENFORCEMENT DU CARACTERE OPERATIONNEL DU PLH

Dans le sens du renforcement du caractère opérationnel des PLH souhaité par la loi MOLLE, cet avenant complète le programme d'actions par des outils réglementaires et opérationnels à inscrire dans les documents d'urbanisme des communes leur facilitant l'accès à la ressource foncière, préalable indispensable à la mise en œuvre du PLH (cf action 3).

action 1

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

constats

- En 2007, la Communauté de Communes regroupe 369 logements locatifs aidés publics, soit 14% du parc de résidences principales (17% en moyenne départementale), pour une population évaluée à 7200 habitants fin 2006. 52% du parc locatif aidé est localisé à Frontenex et 24% à Grésy-sur-Isère.
- Ce niveau d'offre locative aidée est significatif pour un profil de territoire rural (toutes les communes disposent d'un parc locatif aidé en 2007), mais il ne suffit pas à répondre à la forte progression de la demande locative sociale dans la CCHCS :
 - la demande est renforcée par la forte attractivité résidentielle du territoire depuis le début de la décennie (croissance démographique moyenne : +2.36%/an entre 1999 et 2006 contre +1.41%/an entre 1990 et 1999)
 - une faiblesse de l'offre locative privée (environ 16% du parc de résidences principales) et une mobilité dans le parc social en très nette baisse depuis le début de la décennie.
 - la forte progression des prix immobiliers, notamment sur le marché de l'accession, qui renforce la pression de la demande sur le marché locatif, privé comme social, notamment de la part de jeunes ménages locaux.
- 64% des ménages résidant dans la CCHCS sont éligibles à un logement HLM PLUS en 2005 et plus de 81% à un logement HLM PLS (loyer intermédiaire) – (source Filocom 2005)
- Parmi les locataires du secteur privé habitant la Communauté de Communes, la part de ménages éligibles atteint 74% pour un logement HLM PLUS et 90% pour un logement PLS.
- La poursuite du développement de l'offre locative aidée, engagé de manière volontariste par les communes depuis la décennie des années 1990, constitue un enjeu prioritaire de la politique intercommunale de l'habitat, pour améliorer la réponse aux besoins en logements, notamment pour faciliter l'accès au logement des jeunes ménages.

objectifs

- **Poursuivre solidairement les efforts de développement du parc locatif aidé dans la CCHCS**

contenu

- **La volonté de poursuivre le développement du parc de logements locatifs aidés se traduit par l'engagement des 9 communes en faveur de la réalisation d'un objectif de production de 90 logements sur la durée du PLH soit une moyenne annuelle de 15 logements.** [Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), [Prêts Locatifs Sociaux \(PLS\)](#)].

L'évaluation des besoins en logements neufs en résidences principales fait état d'un besoin ~~évalué à échéance de 2013 se situant entre 70 et 95 logements /an, selon les~~

~~hypothèses d'évolution démographique du territoire~~ évalué dans le cadre du SCOT Arlysère à 59 logements par an tous statuts (cf complément avenant p2).

Un **objectif de production 15 logements locatifs aidés par an a été retenu** sur la base:

- d'un objectif global de production de logements en résidences principales de ~~78-59~~ logements par an
- du souhait de ***maintenir un taux de 14% de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales à l'horizon 2013 dans la CCHCS.***

Sur la base de l'analyse du profil en terme de ressources des ménages (~~89% des locataires du parc privé sont éligibles au logement locatif public~~, et ~~60% des demandeurs de logements sociaux ont un niveau de ressource inférieur au plafond PLAI~~) et de la structure du parc actuel de logements locatifs sociaux dans la CCHCS, il a été retenu comme objectif la répartition suivante par type de financement :

75% de PLUS

25%-5% de PLA I

20% de PLS

• Mode de répartition communal de l'objectif de production de logements locatifs aidés

L'objectif de production minimal de 90 logements sur 6 ans a été réparti entre les 9 communes en tenant compte de différents critères :

- la **prise en compte des projets identifiés** dans les communes début 2007,
- le **souhait de développer le parc social en tenant compte des capacités d'accueil des communes** notamment en termes d'équipements, de services, de desserte des transports en commun.

Le tableau ci-après présente les **objectifs indicatifs de production** de logements locatifs aidés proposés aux communes.

	Parc locatif social (2007)	Objectif PLH
CLERY	11	5
FRONTENEX	191	20
GRESY SUR ISERE	87	13
MONTAILLEUR	7	8
NOTRE DAME DES MILLIERES	36	10
PLANCHERINE	6	3
ST VITAL	8	8
TOURNON	12	13
VERRENS ARVEY	11	10
CCHCS	369	90

La réalisation de ces objectifs de production pourra être assurée :

- soit dans le cadre d'opérations réalisées en direct par un bailleur social public;
- soit dans le cadre d'opérations d'initiative privée dans lesquelles la réalisation d'un % de logements locatifs sociaux aura été imposée (dans le cadre des PLU, mise en œuvre de la nouvelle servitude dans des zones U ou AU prévue par la Loi Engagement National pour le Logement) ou négociée avec les maîtres d'ouvrage.

partenaires

- Communauté de Communes Haute Combe de Savoie (CCHCS)
- Communes de la CCHCS
- bailleurs Sociaux
- Conseil Général de la Savoie (appui au financement des opérations)
- Arlysère
- Région Rhône-Alpes (appui au financement des opérations)
- Etat (appui au financement des opérations)
- 1% Logement (appui au financement des opérations)

moyens financiers prévisionnels engagés par la CCHCS

- Les moyens financiers pour la réalisation de ces objectifs de production sont détaillés dans la fiche-action 2 et par les moyens humains mis en œuvre en terme d'appui et d'ingénierie (action 7).

modalités de suivi

- La réalisation de ces objectifs et la mise en œuvre des aides à la production définie dans le cadre de l'action 2 nécessitent **un suivi et une coordination de la programmation du logement locatif aidé par un service habitat mis en œuvre à l'échelle d'Arlysère** (cf.action 7) afin :
 - de veiller à ce que les opérations programmées correspondent aux objectifs du PLH,

- d'examiner techniquement les projets et de proposer aux instances décisionnelles communautaires la participation de la CCHCS au plan de financement des opérations selon les modalités du dispositif d'aides présenté dans l'action 2.
- Ce suivi sera également assuré dans le cadre **d'un comité de programmation du logement aidé, animé par le service habitat**, réunissant au moins deux fois par an les représentants de la CCHCS, des communes, des bailleurs, et des partenaires associés : Etat/Conseil Général/ Région / Collecteurs/ Arlysère.
- L'adaptation des objectifs quantitatifs et qualitatifs en cours de PLH pourra être réalisée si nécessaire en fonction de l'évolution des besoins.

action 2

MISE EN ŒUVRE D'UN FONDS INTERCOMMUNAL EN APPUI À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS

constat

- La production de logements aidés (en locatif) est fortement pénalisée par le renchérissement des coûts du foncier et par celui des coûts de la construction. Malgré la mobilisation des différents partenaires (Etat, Conseil Général, Région, Bailleurs, communes, 1% logement), **l'équilibre financier des opérations de logements aidés est de plus en plus difficile à atteindre.**
- La poursuite du développement de l'offre locative aidée dans la CCHCS est ainsi de plus en plus pénalisée, d'autant plus que les moyens pouvant être mobilisés individuellement par les communes pour maîtriser du foncier ou participer à l'équilibre financier des opérations locatives aidées sont limités dans la majorité des communes.
- La réalisation des objectifs de production en logements locatifs aidés définie dans le cadre du PLH nécessite **un investissement renforcé de l'ensemble des partenaires et notamment de la Communauté de Communes** (qui ne contribue pas actuellement au financement des opérations de logements aidés).

objectifs

- **Favoriser la réalisation des opérations de logements aidés, en locatif, en mettant en place un fonds intercommunal d'appui à l'équilibre financier des opérations**, lorsque celui-ci n'aura pas été atteint après mobilisation des autres partenaires (Etat, Conseil Général, Bailleurs, 1%, Région, commune).

contenu

La CCHCS, en partenariat avec Arlysère dans le cadre du CDPRA-CTS, met en place un **fonds intercommunal en appui à la réalisation d'opérations de logements locatifs aidés par des bailleurs sociaux publics.**

La mobilisation de ce fonds est fondée sur les principes suivants:

- **Une aide financière est apportée par logement produit** (aide forfaitaire), **modulée selon le type de financement** (PLUS/PLA i, etc.):
suite à l'arrêt des contrats financiers CTS et CDPRA fin 2010, le fonds communautaire est réajusté de manière à ne conserver que l'aide de la CCHCS, sans changement de montant, suppression uniquement du complément contrat Arlysère :
 - **Logements locatifs PLUS**
2500 €/logement
500€/logement apporté par la CCHCS

~~-2000€/logement apporté par Arlysère dans le cadre du CDPRA/CTS~~

– **Logements locatifs PLA I et/ou logement PLUS en acquisition-amélioration**

~~3500 €/logement~~

500€/logement apporté par la CCHCS (*afin de favoriser le développement de ce type d'opérations, plus difficiles à réaliser ou à équilibrer*)

~~-3000 €/logement apporté par Arlysère dans le cadre du CDPRA/CTS~~

– **Logements locatifs PLS :**

Pas d'aide communautaire attribuée (*l'équilibre financier de ces opérations étant plus aisé à atteindre et les besoins identifiés sur le territoire sont limités au regard des besoins en logements Plus ou PLA I*);

- **La mobilisation de l'aide communautaire est possible sous réserve de la participation de la commune au projet** (sous forme de mise à disposition de foncier et/ou de participation financière à l'équilibre de l'opération).
- **Une mobilisation de l'aide apportée par la CCHCS sera conditionnée au respect d'au moins deux des critères qualitatifs suivants :**
 - Programme intégrant une part des logements produits accessibles à des personnes âgées ou handicapées;
 - Programme intégrant un objectif de mixité PLUS /PLA I et/ou PLUS/ Accession sociale;
 - Projets intégrant des mesures en faveur des économies d'énergie (amélioration de la performance énergétique, emploi d'énergie renouvelables)
 - Programme s'attachant à promouvoir des nouvelles formes d'habitat dense (groupées et intermédiaires), dans le respect de l'architecture locale.

maîtrise
d'ouvrage

partenaires

▪ **Bailleurs sociaux publics et communes.**

▪ **Communes :** mise à disposition de foncier et/ou aide à l'équilibre financier des opérations

▪ **Région Rhône Alpes**

~~Dans le cadre d'une convention de partenariat Région/CCHCS sur la durée du PLH, la Région apportera une aide de 52€/m² par logement PLUS /PLA I produit, dans la limite des objectifs du PLH définis dans le cadre de l'action 1.~~

La Région Rhône-Alpes a défini par délibération fixant les modalités « de développement, d'amélioration de l'habitat et d'innovation » lors de la commission permanente du 24 février 2011.

Elle se donne pour objectifs de soutenir financièrement :

- la production d'offre nouvelle de logements sociaux dans une démarche de Qualité Environnementale du Bâti (QEB),
- la réhabilitation énergétique des logements sociaux publics et privés (copropriétés a vocation sociale),

- l'innovation dans une perspective de développement durable.

Dans les communes de moins de 1000 habitants hors agglomération, aide de 15% du prix de revient dans la limite de 175€/m² de surface utile pour des opérations en acquisition amélioration, réhabilitation ou rénovation, soutenues par des financements de l'Etat, et réalisé par des maîtres d'ouvrage publics et communaux. Parallèlement, le dispositif d'aide régional à la production de logements sociaux est bonifié pour des opérations prenant en compte la qualité environnementale (selon des critères de niveau de performances).

- **Etat**
Dispositif de subvention du logement social (Subvention + prêt Caisse des Dépôts et Consignations + TVA 5,5% + exonération TFPB)
- **Conseil Général de Savoie**
Subvention de 100€ / m² de surface utile
- **Collecteurs du 1% logement**
- **Fonds propres des organismes HLM**
- Coût prévisionnel total pour la Communauté de Communes Haute Combe de Savoie, sur la base de la réalisation de 15 logements par an (90 logements sur 6 ans):

Logements	aide / logement CCHCS	Objectif prévisionnel logts sur la durée du PLH	Cout TOTAL prévisionnel / an CCHCS
PLUS	500 €	63	31 500 €
PLAI/PLUS ACQUISITION AMELIORATION	500 €	9	4 500 €
PLS	-	18	-
Total LOCATIF sur la durée du PLH		90	36 000 €

Evaluation enveloppe maximale CCHCS ≈ 6 000 euros /an.

- Les instances décisionnelles de la CCHCS décident de la mobilisation des aides selon les projets, après instruction par le service habitat mis en place à l'échelle d'Arlysière et venant en appui de la CCHCS et des communes.

moyens financiers prévisionnels engagés par la CCHCS

modalités de suivi

action 3

ADAPTER LES DOCUMENTS D'URBANISME AUX OBJECTIFS DU PLH

constats

- Une **consommation foncière importante**, en accélération depuis le début des années 2000, en lien avec la périurbanisation qui se développe dans le bassin d'Albertville.
- Une **offre de logements neufs peu diversifiée** en communes rurales et péri-urbaines, dominée par le logement individuel et intégrant assez faiblement la production d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs dans la CCHCS;
- Les **documents d'urbanisme communaux ne prennent pas toujours bien en compte les besoins en logements**, notamment l'enjeu de diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux objectifs de mixité sociale ou la production de formes d'habitat plus économes en consommation d'espace (collectif, intermédiaire, etc.).
- La **mise en œuvre de stratégie de maîtrise foncière à moyen et long terme en faveur de l'habitat est essentielle** pour permettre aux collectivités d'orienter la production de logements et satisfaire aux objectifs du PLH;
- Une démarche d'élaboration de **Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)** a été lancée début 2007 à l'échelle du territoire du Syndicat Arlysière. [Le projet de SCOT a été arrêté le 6 juillet 2011.](#)
- Les récentes dispositions législatives (loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006) impliquent **une meilleure articulation entre documents d'urbanisme et objectifs en matière d'habitat traduits dans les Programmes Locaux de l'Habitat.**

objectifs

- **Permettre à chaque commune de la CCHCS de traduire dans son document d'urbanisme les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.**
- **Faire évoluer les règles d'urbanisme pour favoriser dans les documents d'urbanisme communaux la diversité des formes d'habitat et la mixité sociale dans l'offre de logements et l'inscription d'outils fonciers.**

contenu

Sur la durée du PLH, lors de la modification ou de la révision des documents d'urbanisme communaux :

- **Introduire et faire référence aux objectifs du PLH dans les Plans d'Aménagement de Développement Durable des PLU;**
- Repérer **les secteurs à enjeu en matière de développement de l'habitat** dans les communes et favoriser **l'urbanisation de ces secteurs dans le cadre d'opérations d'ensemble** permettant de mieux maîtriser la qualité urbaine des constructions, de favoriser la mixité dans les programmes et de faciliter la négociation avec les opérateurs privés: création de ZAC, ouverture à l'urbanisation des zones AU par un

projet intégré au PLU.

- Saisir **les nouvelles dispositions de la Loi ENL** (article L 123-2-d) instituant une nouvelle servitude permettant de délimiter dans le cadre des PLU des secteurs communaux où, en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage de ces logements devra être réservé à des catégories de logements locatifs aidés.

A l'échelle de la CCHCS et au-delà dans le cadre de l'élaboration du Scot, il serait intéressant de déterminer **de manière concertée** entre toutes les communes les modalités d'application de cette servitude : % de logements à définir, instauration d'un nombre minimal de logements et/ou d'une Shon minimale à partir de laquelle cette servitude s'appliquera, détermination des catégories de logements locatifs à produire, etc.

- Faire évoluer dans les règlements des PLU pour favoriser dans certains secteurs communaux identifiés **la diversification des formes d'habitat vers le petit collectif et l'habitat intermédiaire** : mise en place de règles de constructibilité adaptées : choix de densités, règles d'implantation et d'orientation des bâtiments entre eux, implantation du bâti sur la parcelle (par rapport aux limites séparatives), hauteur ou volumétrie des constructions, etc... Les PLU inscriront dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation les éléments nécessaires à la mise en œuvre du PLH sur les communes (mixité sociale, pourcentage de logements locatifs publics...). Les PLU pourront intégrer les outils réglementaires suivants pour favoriser la production de logements locatifs publics :

- **Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants inclus dans le Rapport de Présentation du PLU (article L.123-1)**. Cet outil est facultatif et n'a pas de portée juridique. Son objectif est de rendre le PLU davantage opérationnel. Cet échéancier peut se contenter de fixer des objectifs quantitatifs ce qui peut permettre d'éviter une spéculation foncière. En terme de procédure, un débat au sein du Conseil Municipal est obligatoirement organisé 3 ans après l'approbation du PLU portant sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel (article L.123-12-1).

- **Emplacements réservés pour le logement dans les zones U et AU (article L.123-2,a)**. Cette servitude permet de réserver un ou plusieurs terrains dans l'optique d'y réaliser un programme de logements devant respecter les objectifs de mixité sociale (avec une part de logements aidés). Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.

- **Secteurs de mixité sociale (article L.123-2, d)**. Les PLU peuvent délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux ou intermédiaires qu'il définit. Ce pourcentage est fixé de manière discrétionnaire, tout comme le nombre, la taille et la dimension des secteurs subissant cette servitude.

- **Majoration de COS pour la réalisation de logement à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.127-1 et Article 4 de la loi Engagement National pour le Logement)**. Il s'agit d'un mécanisme incitatif de discrimination positive pour réaliser la mixité sociale dans des secteurs où elle fait défaut. Le Conseil Municipal peut décider de délimiter des secteurs ou des zones au sein desquels s'applique une majoration des droits à construire dès lors que le programme de logements comporte des logements locatifs sociaux. Cette majoration du COS est généralement de 20%. Toutefois, cette majoration peut aller jusqu'à 50% dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus

de 1 500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants, si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.

- **Minoration des normes de stationnement pour les logements locatifs aidés bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.123-1-3).** Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé. Le PLU peut en outre ne pas imposer de normes lors de la construction de ces logements.

- **Maîtrise foncière :**

La question de la maîtrise foncière est un enjeu majeur pour la réussite des objectifs du PLH. Au vu des projets des communes et de la programmation des bailleurs, il existe un potentiel suffisant dans les PLU des communes pour répondre à l'objectif de construction des nouveaux logements sur la période du PLH. Néanmoins, dans un contexte de spéculation et rétention foncière, tous ces projets ne sont pas réalisables dans l'état car ils bloquent sur la question de la maîtrise foncière. Il est nécessaire de développer des outils opérationnels permettant de mieux maîtriser l'accès au foncier, à un coût compatible avec les systèmes de financement des produits logements recherchés.

Outre les outils réglementaires mobilisables dans les PLU, les communes peuvent mobiliser des outils fiscaux et d'acquisition foncière tels que :

- **Droit de Prémption Urbain**

Le Droit de préemption urbain (DPU) permet à une commune ou à un « organisme délégataire » (État, établissement public d'aménagement, communauté de communes...) d'acheter un bien immobilier en priorité et devant tout autre acquéreur privé. Lors d'une vente, lorsque le propriétaire a trouvé un acheteur potentiel, la mairie peut donc, en usant du DPU, se substituer à l'acquéreur envisagé.

Il constitue un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général plus souple que l'expropriation. Il permet en outre de connaître les évolutions du marché foncier et d'exercer sur lui une pression anti-spéculative.

Mise en œuvre: les communes dotées d'un PLU, POS ou carte communale peuvent instituer un DPU par délibération. La motivation de la décision de préemption peut renvoyer à une délibération du conseil municipal définissant les actions à mettre en œuvre pour la réalisation du PLH.

- **Zone d'Aménagement Différé**

Les zones d'aménagement différé (ZAD) permettent d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire ou le délégataire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation, volontaire ou non, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Elles permettent en outre de connaître les évolutions du marché et d'exercer sur lui une pression anti-spéculative.

- **Déclaration d'Utilité Publique**

La déclaration d'utilité publique (DUP) permet à une collectivité de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

Les personnes publiques et les personnes privées concessionnaires d'une opération d'aménagement sont habilitées à exproprier. Seule une autorité de l'État peut prononcer l'utilité publique. La procédure comporte deux phases: une phase administrative (l'utilité publique) et une phase judiciaire (transfert de propriété et indemnisation).

La mise en œuvre de cette action sera favorisée, suivie et appuyée en terme d'ingénierie par les moyens humains mis en œuvre dans le cadre de la création du [Service Urbanisme/Habitat](#) mutualisé à l'échelle d'Arlyère (cf. action 7).

L'objectif n'est pas de se substituer aux communes et à leurs prestataires (bureaux d'études et d'urbanisme) mais de **les assister lors de l'élaboration, la révision ou la modification de leurs documents d'urbanisme afin qu'ils puissent prendre en compte les objectifs du PLH.**

Parallèlement, comme le prévoit la Loi ENL, **la Communauté de Communes, compétente en matière de PLH, pourra désormais être personne publique associée à l'élaboration, la révision ou la modification des PLU des communes.**

partenaires

- [Arlyère /SIVU SCOT](#)
- CCHCS
- Communes
- Etat
- [EPFL 73](#)

maîtrise d'ouvrage

Communes

moyens financiers

- Le financement de cette action est intégré dans l'action 7 qui prévoit la création d'un service habitat et le recrutement d'un chargé de mission habitat à l'échelle d'Arlyère.

modalités de suivi

- Suivi régulier de la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH (lors des modifications ou révisions), par le chargé de mission Habitat.
- Association de la CCHCS pour avis aux procédures d'élaboration, de révision et de modification des PLU.

action 4

MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH) MAITRISE DE L'ÉNERGIE

constat

- ~~Un potentiel de valorisation du parc et du bâti vacant~~ encore important dans les communes de la CCHCS, notamment en ce qui concerne les transformations de bâti vacant en logements. Le potentiel concerne notamment les centres-villages et les hameaux des communes de la CCHCS.
- ~~Un enjeu important de développement de l'offre locative dans l'ensemble de la CCHCS, qui peut être également assuré dans le parc privé par la mobilisation de logements ou de bâti vacants.~~
- ~~Des besoins d'amélioration des résidences principales~~ principalement en logements "propriétaires-occupants" ~~âgés dans l'ensemble des communes de la CCHCS (adaptation des logements facilitant l'accessibilité et le maintien à domicile).~~
- ~~La maîtrise des charges dans les logements et l'utilisation d'énergies renouvelables sont un enjeu prioritaire d'amélioration du parc de logements existant~~, qui est encore renforcé par la mise en œuvre de la nouvelle réglementation concernant le Diagnostic de Performance Énergétique des logements à partir de 2007 ("DPE" que devra fournir le propriétaire en cas de vente ou de location du logement, définissant la qualité thermique du logement).

Suite à la réalisation de différentes OPAH successives ces 10 dernières années sur les 4 communautés de communes de son territoire, le Syndicat Arlysère a initié en 2010 une étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de la Thermique du Bâtiment. Un diagnostic a été réalisé sur l'ensemble du bâti du territoire, de manière à déterminer l'état du parc, estimer son niveau de performance énergétique, et identifier les cibles présentant un potentiel pour lesquelles une opération programmée d'amélioration s'avère pertinente.

Il en ressort notamment que le bâti contribue pour près de 80% avec les transports à la production de gaz à effet de serre sur le territoire d'Arlysère.

Les logements du parc privé représentent 60% de la consommation énergétique du territoire pour les dépenses de chauffage et électricité.

Plus de la moitié des logements du parc privés (55%, 9 644 logements) peuvent être considérés comme très énergivores du fait de leur construction avant la première réglementation thermique de 1976. Exception faite d'Albertville, ce parc se compose en grande majorité de maisons individuelles. Le fuel constitue la première source d'énergie pour le chauffage des propriétaires occupants (77% de propriétaires occupants dans le parc privé du territoire).

Le parc locatif public est essentiellement concentré sur Albertville et Ugine, composé pour moitié de logements construits avant la première réglementation thermique de 1976. Il s'agit à 82% de logements en habitat collectif. Malgré les précédentes réhabilitations réalisées sur ce patrimoine par les bailleurs sociaux, il existe un

objectifs

potentiel de réhabilitation thermique important sur le territoire pour préserver l'attractivité du parc locatif public et lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus modestes.

- **Poursuivre la dynamique de réhabilitation et de valorisation du parc et du bâti existant engagé dans la CCHCS**

~~▪ **Mettre en œuvre, comme objectif transversal de la politique de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements, le développement durable**, en cohérence avec les actions menées dans ce domaine par le Syndicat Arlysère dans le cadre du Contrat de Développement Pays Rhône-Alpes (CDPRA) et Contrat Territorial Savoie (CTS):~~

~~— **volet environnemental** :~~

- ~~▪ Mobilisation et valorisation du parc de logements et du bâti vacant permettant de répondre aux besoins en logements, tout en limitant la consommation de foncier dans la CCHCS,~~
- ~~▪ Amélioration de la performance énergétique des logements (maîtrise des charges, diminution de la consommation énergétique),~~
- ~~▪ Développement des énergies renouvelables dans le parc de logements existant,~~

~~— **volet social** :~~

- ~~▪ Développement d'une offre de logements locatifs privés plus accessible, à loyers encadrés et aux charges mieux maîtrisées, favorisant la mixité sociale dans les communes et permettant de répondre aux besoins des ménages modestes,~~
- ~~▪ Adaptation des logements au handicap des occupants et favorisant le maintien à domicile des ménages âgés,~~
- ~~▪ Lutte contre les situations d'habitat indigne ou insalubre.~~

~~— **volet économique** :~~

~~Soutien et dynamisation des entreprises locales du bâtiment par les marchés de travaux de réhabilitation et d'amélioration.~~

En considérant les objectifs nationaux d'amélioration de la performance énergétique fixés à l'horizon 2050 et le faible taux de renouvellement du parc immobilier (1% par an), le syndicat Arlysère a souhaité engagé une démarche ambitieuse de réhabilitation thermique (OPAH Maitrise de l'Energie) sur l'ensemble de son territoire en proposant un accompagnement technique, administratif et financier sur :

- Les propriétaires occupants du parc privé
- Les logements du parc locatifs publics
- Les bâtiments tertiaires publics
- Et certaines structures publiques d'hébergement touristique

C'est pourquoi un des objectifs majeurs du PACT₂₁ (contrat financier CDDRA passé avec le Conseil Régional et contrat CTS passé avec le Conseil Général de la Savoie) sur la période 2010-2015 est la réhabilitation de bâtiments destinés à devenir très économes en énergie.

Cette action est positionnée au cœur du projet de territoire, et se traduit de manière opérationnelle dans les programmes d'actions des PLH des communautés de communes et du SCOT Arlysère.

contenu

~~Etudier l'opportunité du lancement d'une nouvelle procédure incitative du type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la CCHCS.~~

~~— Dans un premier temps, mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle pour préciser l'opportunité d'une nouvelle OPAH, définir ses objectifs quantitatifs et qualitatifs, identifier les contraintes éventuelles à sa mise en œuvre, proposer un dispositif adapté au contexte local.~~

~~— Dans un second temps, selon résultat de l'étude, lancement de l'OPAH ou le cas échéant d'une procédure plus allégée (Programme d'Intérêt Général : PIG).~~

Mise en œuvre d'une OPAH à volet thermique sur l'ensemble du territoire d'Arlyère à partir de 2012 (en association avec les 4 communautés de communes du territoire).

La convention d'OPAH Maîtrise de l'Energie conduite au niveau d'Arlyère pour une durée de 4 ans interviendra notamment sur :

- Les logements du parc privé (propriétaires occupants de niveau de ressource TSO et BASE) dont les travaux seront subventionnés dans le cadre de l'opération programmée.
- Les propriétaires occupants du parc privé et respectant les niveaux de ressource Anah pourront également bénéficier d'un soutien financier de l'Anah et du Conseil Général dans les cas suivants : réalisation de travaux lourds / sécurité / insalubrité, pour l'autonomie des personnes, d'adaptation/accessibilité.
- Les logements du parc locatif public dont la réhabilitation est prévue dans le cadre des Plan Stratégique Patrimoine des bailleurs sociaux

partenaires

- **Arlyère** (Contrat de territoire PACT21 (CDDRA et CTS) associant la Région Rhône-Alpes et le Département de la Savoie)
- **ANAH** (Agence Nationale de l'Habitat) : dispositif d'aides en OPAH
- **ADEME** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) : accompagnement des audits et pré diagnostics.
- **Région Rhône-Alpes** : aides à la réhabilitation des logements locatifs publics par l'intermédiaire des conventions PLH du territoire.
- **Département de la Savoie**: aides complémentaires aux aides de l'ANAH (Propriétaires-Occupants, propriétaires handicapés /âgés) dans le cadre de l'OPAH Maîtrise de l'Energie
- **Etat** : dispositifs fiscaux en faveur de la performance énergétique du logement, de la maîtrise des charges et de l'utilisation d'énergie renouvelables (crédit d'impôt)
- **Communes** (aides spécifiques pouvant être mises en œuvre par les communes concernant notamment le ravalement de façades et les installations d'énergie renouvelables)

maîtrise d'ouvrage

- **CCHCS** Syndicat Arlyère

**engagement
financier
prévisionnel
de la
CCHCS**

- ~~Etude pré-opérationnelle d'OPAH :~~
 - Coût global évalué à 15000€
 - Financement possible de l'ANAH à hauteur de 20%
 - Financement prévisionnel dans le cadre de CDPRA : 30%
 - **Coût résiduel CCHCS (estimatif) : 7500 €**
 - ~~Si décision de lancement de l'OPAH :~~
 - Coût du suivi animation évalué à 35000 €/an
 - Financement possible de l'ANAH à hauteur de 20%
 - Financement prévisionnel dans le cadre de CDPRA : 30%
 - **Coût résiduel CCHCS (estimatif) : 17500 €/an**
 - L'intervention financière de la CCHCS sur certaines cibles déclenche des financements complémentaires.
 - **Parc privé (propriétaires occupants) :**

20 % du montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH pour les propriétaires de niveau de ressources TSO (plafond de 20 000€ de travaux)
10 % du montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH pour les propriétaires de niveau de ressources Base (plafond de 20 000€ de travaux)
Ces aides correspondent à une enveloppe prévisionnelle pour la CCHCS estimée à 12 000€/an.
 - **Parc locatif public :**

Subvention de 500€ par logement du parc locatif public réhabilité au standard BBC compatible ou BBC Rénovation Effinergie, conformément aux modalités d'intervention de du Conseil Régional Rhône Alpes. La subvention CCHCS déclenche les aides complémentaires de la Région Rhône Alpes dans le cadre du PLH : 2000€ / logement réhabilité en BBC compatible, 3000€ / logement réhabilité en BBC Effinergie et 4000€ / logement réhabilité en BBC +.
Ces aides correspondent à une enveloppe prévisionnelle pour la CCHCS estimée à 7 500€/an.
- Etude et suivi animation de l'OPAH Maitrise de l'Energie :** l'animation sera prise en charge par le Syndicat Arlysère.

**modalités de
suivi**

- Bilan annuel de réalisation de l'OPAH **Maitrise de l'Energie**
- Suivi de l'animation par le service habitat
- Présentation des bilans d'OPAH en Comité Local de l'Habitat (cf. action 8).
- Ajustement éventuel du dispositif d'aides et d'animation selon l'analyse des bilans d'OPAH.

action 5 DÉVELOPPER ET ADAPTER LES SOLUTIONS DE LOGEMENTS AUTONOMES ADAPTÉES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

constat

- Les besoins de logements autonomes adaptés à des publics âgés vont progresser avec l'augmentation de la population âgée dans la CCHCS (taux de croissance des plus de 60 ans estimé à +15.5% entre 2005 et 2010 dans le Territoire de Développement Social d'Albertville – source Schéma départemental Personnes Agées 2005-2010).
- Le développement de structures spécialisées adaptées (Etablissement d'hébergement de Personnes Agées, Etablissement d'hébergement de Personnes Agées Dépendantes, etc) est programmé dans le cadre du Schéma Départemental. **L'objectif du PLH est par contre de contribuer à améliorer, adapter et développer l'offre de logements autonomes dans le territoire, au regard de la croissance des besoins.**

Ces besoins concernent à la fois :

- **l'amélioration d'un parc occupé** pour faciliter le maintien à domicile de ménages âgés;
- **le développement d'une offre de logements autonomes proches des centres-villes ou centre bourgs et des services**, permettant de quitter une maison trop grande et éloignée et présentant une alternative au relogement dans une structure collective (établissement pour personnes âgées).

objectifs

Favoriser la production d'une offre de logements autonomes adaptés aux besoins des ménages âgés.

Favoriser l'adaptation du parc existant de logements améliorant les conditions de maintien à domicile.

contenu

- **Création d'une offre nouvelle adaptée de logements autonomes :**
 - **Prévoir et négocier dans les opérations nouvelles de logements publics sociaux** situées en proximité des centres et des services, la réalisation d'un quota de logements adaptés à des ménages âgés et/ou à mobilité réduite (logements en rez-de-chaussée, logements équipés et accessibles),
 - Négocier avec les opérateurs privés la réalisation de logements adaptés dans le

cadre des programmes collectifs,

- Etudier et promouvoir en partenariat avec les bailleurs publics et/ou avec les opérateurs privés **la réalisation d'opérations innovantes permettant la création d'une offre de logements autonomes adaptés aux besoins des personnes âgées**, maillon intermédiaire entre le logement banalisé et les établissements collectifs pour personnes âgées (maisons de retraite, etc...) :
 - situés en proximité des services et des équipements,
 - sous la forme de Programmes collectifs d'appartements privatifs adaptés (en priorité locatifs), avec des parties communes, permettant de faciliter le lien social tout en conservant l'intimité des occupants.

Cet objectif de diversification de l'offre adaptée à des ménages âgés se traduira notamment **dans un premier temps par des actions de sensibilisation et de mobilisation des acteurs locaux** (commune, bailleurs publics, opérateurs privés) : recherche et présentations d'expériences concrètes de réalisation, études d'opportunité et de projet, etc;

- Etudier **la mise en place de solutions de logements intergénérationnels** (logements étudiant chez des personnes âgées) dans le cadre des missions du CLLAJ (action 6).

▪ Adaptation du parc existant occupé

Le mise en œuvre éventuelle d'une nouvelle OPAH dans la CCHCS doit avoir pour objectif prioritaire l'amélioration et l'adaptation (notamment en terme d'accessibilité) des logements occupés par les ménages âgés.

Maîtrise d'ouvrage

- Bailleurs publics
- Communes
- Promoteurs privés
- Propriétaires privés

moyens financiers mobilisés par la CCHCS

- **Création d'une offre de logements adaptés:** mobilisation des acteurs locaux (bailleurs publics, promoteurs privés, communes, etc.) assurée dans le cadre des missions d'animation du PLH assurées par la création d'un service Habitat (action 7).
- **Adaptation du parc existant :** dans le cadre de l'Action 4 (mise en œuvre d'une nouvelle procédure type OPAH dans la CCHCS)

modalités de suivi et d'évaluation

- **Animation de l'action par le service Habitat** (action 7) et **suivi dans le cadre du Comité Local de l'Habitat** (action 8) : bilan d'activité de l'OPAH CCHCS, suivi de la programmation de logements sociaux.

action 6 MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'INFORMATION ET D'ORIENTATION FACILITANT L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES

constat

- L'accès au logement des jeunes dans la CCHCS est pénalisé par l'évolution du marché immobilier locatif privé local dans l'ensemble du bassin d'Albertville (hausse des loyers, garanties sollicitées par les bailleurs, etc).
- Territoire encore fortement rural mais en voie de périurbanisation, la CCHCS est marquée globalement par la faiblesse de l'offre locative, notamment en ce qui concerne le parc de petits et moyens logements pouvant permettre de répondre à une demande de jeunes ménages. Beaucoup de jeunes ménages locaux, en début de parcours résidentiels, sont contraints de trouver une solution de logement hors de la CCHCS, notamment en s'installant dans l'agglomération d'Albertville.
- Les besoins en logements sont en développement dans la Communauté de Communes, notamment du fait de l'évolution des marchés immobiliers qui ne facilitent pas la décohabitation de jeunes habitant le territoire. Ils concernent également des jeunes en insertion professionnelle, en mobilité, en recherche d'emploi.
- L'information des jeunes en terme de logement dans la bassin Albertvillois est actuellement essentiellement assurée par la Mission Locale Jeunes de Tarentaise (basée à Albertville avec un point contact à Ugine), sans être toutefois la vocation principale de cette structure (qui est l'insertion professionnelle et sociale : appui à la définition de projet professionnel, de formation et aux démarches vers l'emploi).
- L'amélioration de l'accès au logements des jeunes a été ciblé comme un objectif transversal à l'ensemble du territoire d'Arlysère, appelant la mise en œuvre de solution ou d'actions à cette échelle, mais déclinée et adaptée aux spécificités de chacune des trois communautés de communes (CCHCS, CORAL, Confluences).

objectifs

- **Améliorer l'accès au logement des jeunes dans l'ensemble du bassin Albertvillois par la mise en place d'un dispositif d'accueil et d'accompagnement dédié**

contenu

- Sur la durée du PLH, **l'objectif est la création et l'organisation d'un Comité Local pour le Logement Autonome de Jeunes (CLLAJ) dans le bassin d'Albertville**, à l'échelle du territoire d'Arlysère, associant les trois communautés de communes.

Le CLLAJ est une structure intervenant auprès de jeunes (jusqu'à trente ans) pour les informer, les orienter, les accompagner à la recherche, à l'accès et au maintien dans un logement autonome.

Le CLLAJ a un statut autonome (généralement association fédérant des partenaires locaux),

L'objectif premier du CLLAJ du bassin d'Albertville serait de développer **une mission d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement** :

- mise en place d'un espace logement jeunes (bureau) permettant l'accueil, l'information, et l'orientation: centralisation des capacités d'offres, aide à la mobilisation des aides au logement (AL) et autres dispositifs favorisant l'accès et le maintien (Avance et Garantie Locapass, Fond de Solidarité Logement), information sur la réglementation, entretiens individuels pour la recherche de solutions personnalisées, ateliers collectifs (démarche de recherche de logement, etc).
- mise en place de permanences "décentralisées" à l'échelle d'Arlysère et spécifiquement dans la CCHCS (Frontenex, Grésy-sur Isère).

Dans ce cadre, le CLLAJ permettra de mieux recenser les demandes émises par les jeunes et l'offre disponible (**évaluation des besoins, diagnostic de l'offre**) servant éventuellement de base à la définition de stratégies de développement d'une offre adaptée dans le territoire.

- **le CLLAJ aura également un rôle de mobilisation et de développement d'une offre de logements adaptés au public jeune dans le territoire** : mise en place de partenariat avec les bailleurs sociaux locaux et les gestionnaires de structures, rôle de médiation locative et d'accompagnement dans les démarches : mise en relation "de confiance" entre le jeune et le propriétaire ou son mandataire (agences, régie).

L'action du CCLAJ dans ce domaine devra être notamment coordonnée avec le lancement éventuel d'une nouvelle OPAH dans la CCHCS qui pourrait permettre de développer une offre locative privée nouvelle dans le parc privé.

Le CCLAJ pourra également faciliter la mobilisation par les propriétaires privés de la Prime Régionale "Jeunes" versée aux propriétaires qui s'engagent à réserver leur logement locatif à un jeune en insertion.

Progressivement, **en fonction des besoins identifiés localement**, le CLLAJ **pourrait étendre ses missions en gérant directement des solutions locatives adaptées** :

- Mise en place d'un service logement intergénérationnel dans le bassin d'Albertville (ménages âgés, généralement isolés logeant des jeunes en échange de quelques services)
- logements en sous-location (logement sous-loué à un jeune pendant une durée déterminée)
- logements en bail glissant (passage progressif d'un bail entre le CLLAJ et le bailleur à un bail direct entre le jeune et le bailleur)

- bail accompagné (accompagnement du jeune dans son parcours locatif pendant une durée déterminée)
- logements en résidence sociale (gestion directe ou places réservées dans des structures existant localement).

Parallèlement, la mission du CLLAJ sera également de fédérer un partenariat local entre les acteurs locaux.

Mise en œuvre:

Deux solutions peuvent être envisagées pour la création du CLAJJ:

- soit la création du service s'appuyant et dépendant d'une structure existante localement qui pourrait développer les missions dévolues du CLLAJ (Mission Locale Jeune par exemple);
- soit la création d'une structure ad'hoc autonome.

Quelle que soit la solution retenue, la mise en œuvre opérationnelle du CLLAJ impliquera dans un premier temps le recrutement d'un animateur/animatrice et la création d'un point d'accueil dédié.

L'Association Régionale Rhône-Alpes des CLLAJ pourra assurer une mission d'appui à la mise en oeuvre opérationnelle du CLLAJ.

partenaires

- Arlysère
- Mission Locale Jeune Tarentaise,
- Service de l'Etat (DDASS, DDE)
- Département
- Association Régionale des CLLAJ
- Services sociaux : Territoire de Développement Social, CCAS communaux
- Région Rhône-Alpes
- CAF, collecteurs 1% Logement
- Bailleurs publics
- Gestionnaire d'hébergement, associations d'insertion (l'Oiseau Bleu, La Sasson, etc.)
- Bailleurs privés

moyens financiers à mobiliser

- **Création d'un poste d'animateur, local et frais de fonctionnement associés : coût évalué à 40 000€/an à l'échelle d'Arlysère** (participation au dispositif de la Communauté de Communes Région d'Albertville et de Confluences (Communauté de Communes du Beaufortain).

Cette évaluation sera à affiner en fonction du mode de création retenu (structure autonome ou service rattaché à une structure existant localement: Mission Locale Jeune ou autre).

modalités de suivi

Partenaires financiers potentiels au démarrage du CLLAJ:

- **Etat/Conseil Général** dans le cadre du Fond de Solidarité Logement : **à définir**
- **CAF** (volet Action Sociale) : **à définir**.

Coût CCHCS : **15% du coût résiduel** selon le mode de répartition définis à l'échelle d'Arlysère.

- Suivi d'activité du CLLAJ (analyse du profil du public accueilli, analyse de l'offre de logement mobilisée, analyse des besoins, etc.)
- Les données d'analyses recueillies dans le cadre de l'activité du CLLAJ permettront d'alimenter l'observatoire local de l'habitat et seront restituées en Comité Local de l'Habitat (action 8).

action 7 MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'APPUI D'INGÉNIERIE ET DE SUIVI DU PLH

constat

- **La mise en œuvre opérationnelle des actions du PLH est largement conditionnée par l'engagement des différents partenaires associés à leur réalisation.** Les modalités d'animation, de suivi, d'observation et d'évaluation seront également déterminantes pour assurer sa réussite.

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation, prévu par la Loi, est notamment nécessaire. Il devra permettre de suivre l'évolution du marché et des besoins, et ainsi d'évaluer régulièrement l'atteinte des objectifs fixés. Il servira de base également à un échange et au débat entre les acteurs et partenaires impliqués dans le PLH.

- La conduite des projets et actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, fréquentes évolutions réglementaires) et nécessite **la mise en œuvre d'une assistance et d'un appui pouvant être mobilisé par les communes durant le PLH.**

Le suivi et la coordination de la programmation du logement aidé public est également indispensable compte tenu de l'enjeu que représente les objectifs de réalisation afin d'assurer une réelle diversification de l'offre de logements.

- La mise en œuvre du PLH de la CCHCS s'inscrit dans le cadre plus large des procédures, contrats, plans, orientations initiées parallèlement à différentes échelles (communes, Syndicat Arlysère, Département...).

Le PLH doit ainsi être articulé et coordonné en particulier avec le CDPRA, le CTS, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, et le SCOT dont la procédure d'élaboration a été lancée en 2007. Les PLU doivent être également mis en conformité avec les orientations et objectifs du PLH.

Compte tenu de l'organisation territoriale du bassin d'Albertville, fédérée dans le Syndicat Arlysère, avec des problématiques en matière d'habitat largement transversales à l'échelle des 3 intercommunalités CCHCS, CoRAL et Confluences, **il est apparu souhaitable que le dispositif d'appui et d'animation puisse être mutualisé à l'échelle d'Arlysère** (la CORAL et Confluences ont également engagé l'élaboration d'un programme d'action PLH).

objectifs

- Développer à l'échelle du bassin d'Albertville (Arlysère), de la Communauté de Communes et des communes **un appui, une ingénierie et une assistance au service de la politique de l'habitat.**
- **Coordonner, animer, évaluer la mise en œuvre progressive des actions du PLH** en articulation avec les autres actions et procédures engagées dans le territoire.

contenu

- **Suivre dans le temps les évolutions du territoire** (observatoire de l'habitat) et animer le réseau d'acteurs de l'habitat à l'échelle d'Arlysère et de la communauté de Communes.

 - **Création d'un service Habitat-Logement mutualisé entre les intercommunalités à l'échelle du bassin d'Arlysère** pour :
 - **Animer, planifier et réaliser la mise en œuvre et le suivi des actions du PLH:**
 - définition des engagements techniques et financiers des actions
 - suivi de l'engagement des actions en animant des groupes techniques de travail et de suivi et en organisant la coordination entre les partenaires impliqués dans les actions du PLH,
 - animation et coordination du comité de programmation du logement aidé réunissant régulièrement les différents partenaires impliqués afin de coordonner les projets à l'échelle de la CCHCS, instruire la mobilisation de l'aide communautaire (action 2) et veiller au respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH,
 - coordonner la mise en œuvre du PLH avec les autres dispositifs (CDPRACTS, SCOT, PDALPD).

 - **Mettre en place et suivre un outil d'observation permettant de suivre les évolutions :**
 - suivi des évolutions de la production de logements, demande locative sociale, suivi des marchés locatifs et de l'accession, suivi des objectifs de réhabilitation (OPAH), analyse des évolutions des besoins spécifiques (en lien avec les acteurs locaux : services sociaux, associations, gestionnaires d'hébergement, CLLAJ).

 - **Assister les communes dans la mise en œuvre de leur projet d'habitat et la traduction des objectifs du PLH sur leur territoire**
 - Appui à la traduction des objectifs du PLH dans les PLU,
 - Assistance et appui dans la mise en œuvre d'opérations d'habitat ou d'aménagement (programme de logements locatifs aidés, opérations d'ensemble, ZAC, maîtrise foncière, négociation avec les opérateurs privés etc).

 - **Animer le dispositif local de partenariat, de concertation et d'information:**
 - Animation du **Comité Local de l'Habitat de la CCHCS (action 8) assurant le suivi du PLH et réunissant l'ensemble des acteurs impliqués.**

 - **Mise en place d'actions d'information et de sensibilisation des acteurs locaux et particuliers sur des thématiques logement/habitat particulières** : développement de l'habitat intermédiaire, recherche de solutions innovantes en matière de logements des personnes âgées, développement durable, actions d'information sur les dispositifs d'aides et d'appui mobilisables en matière d'habitat, etc.
- La mise en œuvre de ces missions nécessite des moyens humains et matériels :**
- **Recrutement d'un(e) chargé(e) de mission Habitat à plein temps à l'échelle d'Arlysère et un appui (secrétariat à mi-temps).**

**maîtrise
d'ouvrage**

- Arlysère

**moyens
financiers
à mobiliser**

- Recrutement d'une chargé(e) de mission Habitat (Cadre A) + moyens matériels afférents
- Evaluation à 50000 €/an à l'échelle d'Arlysère (participation au dispositif de la Communauté de Communes Haute Combe de Savoie et de Confluences (Communauté de Communes du Beaufortain).

Financement mobilisable : CDPRA (30%).

Le coût de cette action est pris en charge à 100% par le Syndicat Arlysère.

partenaires

- Communautés de Communes d'Arlysère
- Communes, Etat, Département, Région, services sociaux, partenaires habitat bailleurs, Associations, Adil, Cal Pact, Cllaj, Mission Locale...), professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires, promoteurs).

action 8 MISE EN PLACE ET ANIMATION D'UN COMITÉ LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCHCS

constat

L'animation et la coordination du partenariat local sont primordiales pour assurer la réussite du PLH.

Il s'agit également de faire connaître et diffuser le plus largement la politique locale de l'habitat afin de sensibiliser et de faire partager aux acteurs les objectifs de la CCHCS et des communes dans le cadre du PLH.

L'objectif est ainsi de pérenniser les échanges dans le domaine de l'habitat et du logement par **la création d'une instance partenariale se réunissant régulièrement permettant une prise en compte partagée des besoins et problématiques logements dans la CCHCS.**

objectifs

Créer une structure partenariale d'élaboration, de concertation, de mise en œuvre et de suivi de la politique locale de l'habitat au sein de la CCHCS réunissant l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat.

contenu

Création par la CCHCS et animation par le service Habitat **d'un Comité Local de l'Habitat de la CCHCS** avec pour compétences :

- **Le suivi partagé des actions du PLH;**
- Le suivi de la programmation de la production de logement locatif dans le cadre du **Comité de Programmation** réuni au moins semestriellement, permettant notamment de proposer à l'Etat les opérations annuelles de logements locatifs sociaux nécessitant des financements publics.
- Le suivi de l'évolution des marchés du logement public et privé et des besoins à travers la présentation des données de l'observatoire de l'habitat réalisé annuellement.
- **La mise en place d'ateliers techniques thématiques** associant les partenaires concernés, avec pour objectif, sur la base du rendu des analyses de l'Observatoire et des bilans annuels du PLH, de réfléchir et proposer des solutions permettant de mieux répondre aux besoins : logements des jeunes et hébergements spécifiques, logements des personnes âgées, amélioration du parc existant, politique de peuplement dans le parc social, etc.
- Progressivement **les missions du CLH pourraient être étendues à la prise en compte partagée et concertée entre les différents bailleurs et communes des besoins de logements ou d'hébergement des ménages précarisés** (le CLH devant l'instance de mise en œuvre du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Au démarrage de l'action, l'objectif pourrait être l'organisation et l'animation de deux réunions par année du Comité Local de l'Habitat de la CCHCS.

**maîtrise
d'ouvrage**

- CCHCS

**moyens
financiers
à mobiliser**

Mission d'animation assurée par le service Habitat dans le cadre l'action 7.

partenaires

- Communes, Etat, Département, Région, Communes, services sociaux, partenaires habitat (bailleurs publics, Associations, Adil, Cal Pact, Claj, Mission Locale...), professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires, promoteurs).