



Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais
Troisième Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Programme d'actions

Projet de PLH 2014-2019 adopté par délibération du 10 juillet 2014



Octobre 2013



Document réalisé sous la direction de **Sébastien Hoarau**, par **Julie Druetz** pour l'analyse et **Perrine Besson** pour les exploitations statistiques et la cartographie.

Table des matières

Préambule	4
La déclinaison du programme d'actions.....	5
Orientation 1. Maîtriser le développement du territoire.....	6
Fiche Action 1. S'engager sur des objectifs de production territorialisés	7
Orientation 2. Intensifier la diversification de l'offre de logements	10
Fiche Action 2. Financer la production de logements locatifs sociaux.....	11
Fiche Action 3. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée.....	16
Fiche Action 4. Soutenir l'accession sociale à la propriété.....	19
Orientation 3. Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	22
Fiche Action 5. Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité.	23
Fiche Action 6. Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	25
Fiche Action 7. Améliorer l'accès au logement des jeunes	258
Fiche Action 8. Compléter l'offre en hébergement d'urgence.....	31
Fiche Action 9. S'assurer que l'aire d'accueil des Gens du voyage de Brindas répond au Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage.....	33
Orientation 4. Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active.....	35
Fiche Action 10. Travailler sur les formes urbaines et les densités	36
Fiche Action 11. Mettre à jour le potentiel foncier mobilisable et stratégique (en lien avec l'EPORA).....	39
Orientation 5. Promouvoir le développement durable.....	41
Fiche Action 12. Améliorer le parc existant.....	42
Fiche Action 13. Mettre en place une bonification pour promouvoir des projets exemplaires à l'échelle de la CCVL.....	44
Orientation 6. Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH.....	46
Fiche Action 14. Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH	47
Fiche Action 15. Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de la Communauté de communes	49
Fiche Action 16. Mieux communiquer autour du PLH.....	51
Récapitulatif des financements	53
Annexe : Fiches outils.....	54

Préambule

Ce projet de troisième Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans une démarche en faveur de l'habitat engagée dès le premier PLH par la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais. Le travail d'élaboration de ce troisième PLH a abouti à la formulation de six orientations :

- Orientation 1 : Poursuivre les efforts en matière de maîtrise du développement du territoire
- Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre de logements
- Orientation 3 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques
- Orientation 4 : Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active
- Orientation 5 : Continuer à promouvoir le développement durable
- Orientation 6 : Prolonger le pilotage et l'accompagnement de la mise en œuvre du PLH

Dans cette troisième partie, les six orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle.

Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle pour une durée de six ans, permettant aux communes de la CCVL de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

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

- L'association étroite des communes lors de réunions de concertation et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'articulation des actions du PLH avec le Schéma de Cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais.

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.

Le Programme Local de l'Habitat est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée, dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat. La dernière loi conséquente en la matière date du 25 mars 2009. Il s'agit de la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « Molle » dite également « Boutin »). Cette loi renforce une fois de plus la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins six ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;

- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

La démarche d'élaboration d'un troisième PLH par la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais répond à un souhait de mieux encadrer son développement et de débattre des problématiques de l'habitat à une échelle plus large que la seule échelle communale. Cette démarche permettra ainsi de mieux répondre aux besoins des populations modestes et des publics spécifiques.

La déclinaison du programme d'actions

Ce tableau reprend les 13 actions identifiées pour répondre aux six orientations du PLH, sachant que certaines actions répondent à plusieurs objectifs du PLH.

ORIENTATIONS	ACTIONS
Poursuivre les efforts en matière de maîtrise du développement du territoire	Action n° 1 : S'engager sur des objectifs de production territorialisés
Intensifier la diversification de l'offre de logements	Action n° 2 : Financer la production de logements locatifs sociaux
	Action n° 3 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée
	Action n° 4 : Soutenir l'accession sociale à la propriété
Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	Action n° 5 : Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité
	Action n° 6 : Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées
	Action n° 7 : Améliorer l'accès au logement des jeunes
	Action n° 8 : Compléter l'offre en hébergement d'urgence
	Action n° 9 : S'assurer que l'aire d'accueil des Gens du voyage de Brindas répond au Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage
Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active	Action n° 10 : Travailler sur les formes urbaines et les densités
	Action n° 11 : Mettre à jour le potentiel foncier mobilisable et stratégique (en lien avec l'EPORA)
Continuer à promouvoir le développement durable	Action n° 12 : Améliorer le parc existant
	Action n° 13 : Mettre en place une bonification pour promouvoir des projets exemplaires à l'échelle de la CCVL
Prolonger le pilotage et l'accompagnement de la mise en œuvre du PLH	Action n° 14 : Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH
	Action n° 15 : Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de la Communauté de communes
	Action n° 16 : Mieux communiquer autour du PLH

Orientation 1. Maîtriser le développement du territoire

Contexte

- Un fort développement démographique, supérieur à celui du département
- Un desserrement des ménages qui se poursuit
- Des prescriptions en termes de développement du territoire inscrites dans le SCoT de l'Ouest Lyonnais à respecter

Objectifs

- Inscrire la production neuve dans une recherche de maîtrise du mode de développement résidentiel de la Communauté de communes
- Définir un niveau de développement de l'offre adapté à la demande en répondant aux objectifs du SCoT
- Produire environ 1 150 résidences principales sur la durée du PLH pour répondre aux évolutions démographiques attendues

Actions

- Fiche Action n° 1 : S'engager sur des objectifs de production territorialisés

Fiche Action 1. S'engager sur des objectifs de production territorialisés

Contexte

- La CCVL est un territoire très attractif, la croissance démographique y est élevée. Le desserrement des ménages est également un facteur contribuant au besoin constant de production de logements
- La déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle de chaque commune a été rendue obligatoire par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Le SCoT de l'Ouest Lyonnais préconise un mode de développement basé sur le concept de village densifié

Objectifs

- Développer un volume d'offre adapté pour répondre à la croissance démographique des communes et au desserrement des ménages dans un souci d'économie et de maîtrise du foncier
- Permettre aux communes de maintenir la croissance démographique, mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée tout en structurant les territoires autour des pôles définis par le SCoT
- Etre compatible avec les prescriptions du SCoT

Objectifs quantitatifs et déclinaisons communales

Les objectifs de production neuve de logements à l'échelle de la CCVL sont d'environ 1 150 résidences principales, soit environ 190 logements par an, dont :

Cet objectif de production découle des travaux menés dans le cadre des orientations. Différents scénarios de développement ont été proposés. Ils ont ensuite été modifiés et ajustés dans le cadre d'échanges avec les communes et les services de l'Etat.

Au-delà du volume, la production devra correspondre aux capacités financières des ménages locaux en favorisant le logement « abordable » (cf. actions 2, 3 et 4) et permettre la réalisation des parcours résidentiels. Ainsi certains types de logements seront à développer :

- Les petites typologies, plutôt en location, pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel ainsi que pour satisfaire la demande endogène des personnes âgées (cf. actions 6 et 7) ;
- L'offre locative sociale à destination des ménages les plus modestes (cf. actions 3 et 5).

Le tableau ci-dessous reprend le scénario retenu et les objectifs par commune :

Reste à produire PLH 2014-2019 selon les objectifs du SCoT 2006-2020				
Commune	Objectif de production 2006-2020 selon le SCoT (max)	Production 2007-2013	Total lgts restants à produire durée PLH (2014-2019)	Lgts annuels à produire durée PLH (2014-2019)
Brindas	624	359	227	38
Grézieu-la-Varenne	566	371	167	28
Vaugneray	552	292	223	37
Messimy	318	141	152	25
Thurins	280	82	170	28
Pollionnay	175	217	60*	10
Ste-Consorce	175	103	62	11
Yzeron	88	4	72	12
St-Laurent-de-Vaux	22	10	10	2
Total	2 800	1 579	1 143	191

Sources : SCoT 2006-2020 et PC communaux hors contentieux 2007-2013

*Donnée ajustée

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- La déclinaison de ces objectifs au niveau communal devra être réalisée grâce à l'adaptation des documents d'urbanisme de chacune des communes et à l'optimisation des outils à disposition des communes (droit de préemption urbain, emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, etc.) ;
- Le suivi et l'observation de la politique de l'habitat permettront de suivre les objectifs de production de logements qui ont été définis (cf. action 15).

Porteurs

Communes

Partenaires

- CCVL
- SOL
- Bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs
- Services de l'Etat
- Collecteurs 1%

Liens avec les autres actions

Actions n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 14 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

PLU communaux, SCoT de l'Ouest Lyonnais.

Calendrier prévisionnel

Dès le début du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Sans objet.

Modalités de suivi et d'animation

- Taux de croissance démographique
- Nombre, typologie et densité des logements construits. L'indicateur retenu concerne les « logements autorisés » disponible par le biais des permis de construire communaux communiqués par les communes
- Indice de construction : nombre de logements commencés pour 1 000 habitants
- Evolutions du nombre et de la part des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants

Orientation 2. Intensifier la diversification de l'offre de logements

Contexte

- Une offre sociale peu développée (5% du parc) malgré une proportion importante de ménages éligibles à un logement social et très social (39% sont éligibles au PLUS, 15% au PLAI)
- Une demande de logements locatifs sociaux non satisfaite avec six demandeurs pour un logement libéré en 2011
- 3 communes (Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray), bientôt 4 (Messimy), soumises à l'article 55 de la loi SRU

Objectifs

- Produire un minimum de 400 logements locatifs sociaux à l'horizon 2019, soit 35% de l'offre nouvelle
- Répartir l'effort de production de logements locatifs sociaux
- Un objectif minimum de 25% de PLAI dans la production nouvelle, part déclinée différemment selon la polarité des communes
- Développer une offre en petits logements pour les ménages jeunes et personnes âgées
- Mobiliser le parc privé

Actions

- Fiche Action n° 2 : Financer la production de logements locatifs sociaux
- Fiche Action n° 3 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée
- Fiche Action n° 4 : Soutenir l'accession sociale à la propriété

Fiche Action 2. Financer la production de logements locatifs sociaux

Contexte

- Le parc privé est largement majoritaire dans la CCVL, contrairement au parc public, très faiblement développé. Le volume est d'environ 550 logements locatifs sociaux début 2012, soit 5% du parc résidentiel
- Le niveau de ressources des ménages résidant dans la CCVL est assez élevé mais néanmoins, deux ménages sur cinq sont éligibles à un logement locatif social et 15% sont éligibles au PLAI (contre respectivement 52% et 25% sur le Rhône)
- 330 demandes de logement locatif social sur la CCVL ont été introduites en 2011
- Les coûts du foncier et de la construction sont de plus en plus élevés et les contraintes de construction des logements locatifs sociaux sont de plus en plus importantes
- Trois communes (Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray) sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et une commune (Messimy) le deviendra durant ce troisième PLH

Objectifs

- Répondre à la réalité des besoins en logements locatifs sociaux des ménages
- Développer solidairement le parc locatif social à l'échelle de la CCVL
- Diversifier l'offre en logements locatifs aidés pour faciliter l'accueil et le parcours résidentiel de toutes les catégories de ménages dans la CCVL
- Permettre le rattrapage du déficit de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes soumises à l'obligation de disposer de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025

Objectifs quantitatifs et déclinaisons communales

Les objectifs de production ci-après découlent des besoins et des capacités de production du territoire.

La volonté de poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux se traduit par la réalisation d'un objectif de création d'au moins 400 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH (dont 30 conventionnés Anah), soit 67 logements par an.

Cet objectif de 67 logements locatifs sociaux par an est un peu plus ambitieux que l'objectif du PLH 2008-2013, qui était de 60 logements locatifs sociaux par an. La production moyenne enregistrée durant la période du précédent PLH a été de 65 logements locatifs sociaux financés annuellement entre 2008 et 2013.

Logements locatifs sociaux à produire 2014-2019					
Communes	Total lgts restants à produire PLH 2014-2019	Part de LLS dans la production 2014-2019	Minimum de LLS à produire PLH 2014-2019	LLS à produire annuellement PLH 2014-2019	Part minimum en PLAI
Brindas	227	43%	98	16	30%
Grézieu-la-Varenne	167	40%	67	11	30%
Vaugneray	223	40%	89	15	30%
Messimy	152	33%	50	8	20%
Thurins	170	32%	54	9	15%
Pollionnay	60	25%	15	3	10%
Ste-Consorte	62	25%	16	3	10%
Yzeron	72	15%	11	2	0%
St-Laurent-de-Vaux	10	10%	1	0	0%
Total	1 143	35%	400	67	25%

Sources : SCoT 2006-2014 et PC communaux hors contentieux 2007-2013

Au global, il a été retenu comme objectif la répartition suivante par type de financement :

- 65% de logements en Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ;
- Un objectif minimum de 25% en Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) ;
- Un maximum de 10% de logements en Prêt Locatif Social (PLS).

L'objectif de production minimal de 400 logements sur 6 ans a été réparti entre les 9 communes en tenant compte de différents critères :

- Les prescriptions du SCoT de l'Ouest Lyonnais ;
- Les obligations légales liées à l'article 55 de la loi SRU auxquelles sont ou seront soumises une partie des communes des Vallons du Lyonnais (Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray et Messimy). Une vigilance devra être apportée à la commune de Thurins qui pourrait également prochainement être soumise à l'article 55 de la loi SRU, en fonction de son évolution démographique ;
- Le souhait de développer le parc social en tenant compte des capacités d'accueil des communes.

Objectifs de production de LLS par commune et par type 2014-2019							
Commune	Total LLS (min)	PLS (max)		PLUS (min)		PLAI (min)	
	Global	Part des LLS	Objectif PLH sur 6 ans	Part des LLS	Objectif PLH sur 6 ans	Part des LLS	Objectif PLH sur 6 ans
Brindas	98	6%	6	64%	62	30%	30
Grézieu-la-Varenne	67	6%	4	64%	43	30%	20
Vaugneray	89	6%	5	64%	57	30%	27
Messimy	50	10%	5	70%	35	20%	10
Thurins	54	11%	6	72%	39	15%	9
Pollionnay	15	15%	2	75%	11	10%	2
Sainte-Consorte	15	15%	2	75%	12	10%	2
Yzeron	10	87%	9	13%	1	0%	0
St-Laurent-de-Vaux	1	100%	1	0%	0	0%	0
Total	400	10%	40	65%	260	25%	100

La production devra correspondre aux capacités financières des ménages locaux en favorisant le logement « abordable » (cf. actions 3 et 4) et permettre la réalisation des parcours résidentiels *via* :

- Une offre locative sociale à destination des ménages les plus modestes (cf. actions 3 et 5).
- De petites et moyennes typologies (T2/T3) pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiels ainsi que pour satisfaire la demande endogène des personnes âgées (cf. actions 6 et 7) ;

Le suivi et l'observation de la politique de l'habitat permettront de suivre les objectifs de production de logements qui ont été définis (cf. action 15).

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

La réalisation de ces objectifs de production pourra être assurée par différents moyens :

- Des aides directes de la CCVL et des communes à la production de logements locatifs sociaux ;
- Une garantie d'emprunt par la CCVL en cas d'opérations trop lourdes à porter par les communes (Art. L2252-1 du Code général des collectivités territoriales) ;
- Une mobilisation du parc privé *via* le conventionnement avec l'Anah pour les propriétaires bailleurs, en complément de l'offre nouvelle (cf. action 3) ;
- Le développement des outils d'urbanisme nécessaires, notamment au sein des PLU :
 - Exonérer de la taxe d'aménagement pour le logement locatif social (Art. L331-7 du Code de l'urbanisme) ;
 - Permettre les dépassements de COS (Art. L127-1 du Code de l'urbanisme) ;
 - Rendre obligatoire, dans les ZAC, un pourcentage de logements sociaux minimum au moins égal à l'objectif fixé par le PLH de la commune sur laquelle se situe ladite ZAC ;
- Tous les outils de maîtrise foncière, d'acquisition foncière et/ou de production foncière, dans l'objectif de fournir du foncier à bas coût :
 - Imposer des servitudes de mixité sociale (Art. L123-2 du Code de l'urbanisme) ;
 - Créer des emplacements réservés avec définition des programmes de logements (Art. L123-2 du Code de l'urbanisme). Attention toutefois à prévoir que les usagers fassent valoir leur droit de délaissement. La définition des emplacements réservés sera réalisée à partir du travail de recensement du foncier disponible en cours et selon les orientations du PLH (priorité au comblement des dents creuses notamment) (cf. action 11) ;
 - Mobilisation de l'Etablissement Public Foncier (EPORA) (Art. L321 du Code de l'Urbanisme), (cf. action 11).

Porteurs

CCVL et Communes

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- Services de l'Etat (appui au financement des opérations)
- Département
- Région
- Caisse des dépôts et consignation (appui aux emprunts)
- EPORA
- Collecteurs 1%
- Habitat et Développement
- Anah

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

PDALPD du Rhône, SCoT de l'Ouest Lyonnais.

Calendrier prévisionnel

Sur toute la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Le montant alloué par logement locatif social (PLAI, PLUS ou PLS) est de 2 000€. Les trois (bientôt quatre) communes soumises à l'inventaire SRU financeront directement les logements locatifs sociaux produits sur leur territoire afin de déduire les montants investis dans le logement locatif social des prélèvements SRU.

Les 262 logements financés directement par les communes correspondent aux logements locatifs sociaux à produire sur les trois communes SRU ainsi que ceux à produire sur Messimy à partir de 2015 (année à partir de laquelle la commune sera vraisemblablement soumise à l'inventaire SRU), déduction faite des 30 logements locatifs sociaux qui seront issus du conventionnement du parc privé (cf. action 3).

Calcul : (Brindas : 98 + Grézieu-la-Varenne : 67 + Vaugneray : 89 + Messimy : 38) – 30 logements issus du conventionnement du parc privé.

Financement de la production de logements locatifs sociaux sur la CCVL pour la période 2014-2019			
	Financement CCVL	Financement communal	Coût total
Nombre de logements	108	262	
Montant par logement	2 000 €	2 000 €	
Total sur six ans	216 000 €	524 000 €	740 000 €

Les logements sociaux créés grâce au conventionnement sont exclus de ce budget (cf. action 3).

Indicateurs de suivi

- Nombre et profil des demandeurs d'un logement locatif social et délai d'attente
- Nombre de logements locatifs sociaux financés par type de financement (PLAI, PLUS et PLS)
- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés
- Part des logements locatifs sociaux dans les résidences principales
- Nombre de logements conventionnés Anah

Fiche Action 3. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée

Contexte

- Un déficit d'offre locative sociale publique
- Des niveaux de loyers dans le privé élevés par rapport à la capacité financière des ménages
- Entre janvier 2006 et avril 2013, 13 logements privés ont été conventionnés en loyers sociaux avec l'Anah, sans avoir fait l'objet de travaux
- Un besoin de développement de l'offre locative sociale tout en limitant la création des nouveaux logements et en limitant la consommation foncière

Objectifs

- Proposer une offre complémentaire à celle du parc locatif social public et favoriser l'atteinte des objectifs de rattrapage pour les communes soumises à l'obligation des 25% de logements locatifs sociaux (intégrant les logements conventionnés privés)
- Favoriser la reconquête du parc existant et du parc vacant, notamment dans les centres anciens, en faisant profiter les propriétaires des subventions et des avantages fiscaux *via* le conventionnement
- Favoriser l'accès à l'information

Objectifs quantitatifs

Conventionner 30 logements locatifs privés sur la durée du PLH.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Formation au niveau des communes (élus, techniciens et personnel communal) sur les dispositifs de conventionnement privé afin qu'elles puissent être le relais d'information ;
- Versement d'une prime à la création de logement locatif social aux propriétaires bailleurs, complémentaire aux aides de l'Anah, afin de favoriser la création de logements locatifs sociaux dans les logements existants. Les propriétaires bailleurs doivent plafonner leur loyer en fonction de la zone dans laquelle le bien se retrouve et s'engagent à louer le bien à des personnes sous des plafonds de ressources déterminés ;

Plafonds de loyers en €/m ² - au 1 ^{er} juin 2013			
	Zone A	Zone B*	Zone C*
Loyer intermédiaire	18,16	11,87	8,60
Loyer social	6,50	5,92	5,31
Loyer très social	6,15	5,75	5,12

Zone B : Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray et Sainte-Consoise
 Zone C : Messimy, Thurins, Pollionnay, Yzeron et Saint-Laurent-de-Vaux

Plafonds de ressources - province - au 1 ^{er} juin 2013		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	14 173 €	18 170 €
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123 €	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
Par personne suppl.	+ 4 200 €	+ 5 382€

- Communiquer sur les avantages du conventionnement pour les propriétaires privés (avantage fiscal, ouverture de droits à l'APL) *via* la réalisation d'une plaquette locale d'information contenant des renseignements concrets (qui contacter, comment entrer en contact, etc.), les sites Internet et bulletins communaux, en partenariat avec l'Anah ;
- Communiquer sur le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique du Rhône via les sites Internet et les bulletins communaux. S'assurer également de l'efficacité du partenariat avec Habitat & Développement.

Porteurs

CCVL, communes

Partenaires

- Services de l'Etat
- Anah
- Habitat & Développement
- Département
- Région
- Agents immobiliers, notaires

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 5, 6, 7, 12, 13 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique du Rhône (2013-2015) : volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé pour soutenir la production de logements à loyers conventionnés très sociaux.

Calendrier prévisionnel

Sur la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Réalisation par la CCVL d'une plaquette d'information, en partenariat avec l'Anah : 2 000€.

Versement par les communes d'une prime à la création de logement locatif social pour les propriétaires bailleurs conventionnant leur logement locatif : 2 000€ par logement conventionné pour 30 logements. Total : 60 000€ sur six ans.

Fiche Action 4. Soutenir l'accèsion sociale à la propriété

Contexte

- Une forte pression foncière et immobilière entraînant des prix d'acquisition élevés sur le territoire très attractif de la CCVL, écartant par ce fait les jeunes ménages et les ménages plus modestes de l'accèsion à la propriété
- Des jeunes ménages qui quittent et s'éloignent du territoire pour pouvoir réaliser leur parcours résidentiel sous forme de projet immobilier

Objectifs

- Production d'une offre abordable à l'accèsion pour permettre la réalisation du parcours résidentiel des ménages jeunes et/ou modestes
- Maintenir les jeunes ménages et éviter une spécialisation sociale du territoire, notamment en termes d'âge
- Permettre aux jeunes ménages et aux ménages modestes d'accéder à la propriété

Objectifs quantitatifs

Proposer à l'échelle de la CCVL et sur la durée du PLH 72 accèsions sociales, soit 12 logements par an.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

1. Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le PSLA (Art. R331-76-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat) (cf. fiche outil) permet de sécuriser l'accèsion de ménages sans apport personnel avec la possibilité d'une phase locative d'une durée maximale de cinq ans (avec constitution d'une épargne) ainsi que la garantie de rachat du bien et de relogement par le bailleur en cas d'accident de parcours (pendant 15 ans). Les revenus des ménages sont plafonnés selon les barèmes suivants pour la CCVL :

Nombre de personnes occupant le logement	Plafonds de ressources Zones B et C
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5	44 425 €

Le prix de vente est plafonné à 2 123€/m² de surface utile pour la zone C (Pollionnay, Yzeron et Saint-Laurent-de-Vaux) et à 2 780€/m² pour la zone B1 (Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray, Messimy, Thurins et Sainte-Consorte). Un régime de TVA à 7% et une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans sont appliqués. Enfin, le prêt peut être étalé sur 30 ans.

2. L'accession sociale sécurisée

L'accession sociale sécurisée est un dispositif par lequel des logements à prix abordables sont produits pour des ménages à revenus moyens, garantissant l'engagement financier du ménage et son relogement en cas de difficultés de remboursement, sans passer par une phase locative. L'accession sociale sécurisée est soumise à des conditions de ressources et le prix de vente est plafonné (Art. L421-1-5 du Code de l'urbanisme).

3. L'accession abordable négociée : prix de vente réduit

L'accession abordable négociée se base sur le principe d'un prix de vente réduit grâce à une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaire foncier (ZAC).

4. Le PTZ+ : le prêt à taux réduit

Le PTZ+ consiste en un prêt à taux réduit. Pour en bénéficier, l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande de prêt et devra faire du logement acquis sa résidence principale qu'il ne pourra louer qu'une fois le prêt intégralement remboursé. Le montant accordé est fonction des ressources, du nombre d'occupants du logement, de la localisation de celui-ci et du prix du logement. Le PTZ+ peut financer la construction ou l'achat d'un logement neuf comme d'un logement ancien (avec travaux importants ou transformation d'un local en logement), à condition que le logement respecte des critères de performance énergétique. La durée de remboursement du PTZ+ dépendra des revenus de l'emprunteur et s'étalera entre 12 et 25 ans selon le cas.

5. Primes de soutien ou apport du foncier

La CCVL soutient l'accession des ménages modestes en accordant une prime de soutien à l'acquisition, sous conditions de ressources.

Les communes pourraient également apporter le foncier *via* un bail emphytéotique ou à construction aux ménages (cf. fiche Accession sociale).

6. Mise en place de règles d'attribution des aides

Les règles définissant les conditions d'accès à l'aide financière de la CCVL pour l'accession sociale devront être formalisées à l'échelle communautaire durant la première année du nouveau PLH. Un cahier des charges devra être rédigé, permettant de définir les conditions d'octroi du financement par la CCVL (public-cible, produits soutenus, modalités d'aide, etc.).

7. Les communes et la CCVL comme relais d'information

Les communes et/ou la CCVL devront être le relais d'information pour les ménages via les sites Internet et les bulletins communaux. Elles devront par ailleurs mener des actions d'information directes à destination des jeunes ménages ou des jeunes en voie de décohabitation ainsi que des ménages modestes.

Porteurs

Communes, CCVL

Partenaires

- Services de l'Etat
- Conseil Régional
- Conseil Général
- Promoteurs et opérateurs sociaux
- Agents immobiliers, notaires

Liens avec les autres actions

Actions n° 5, 7, 11, 13 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet.

Calendrier prévisionnel

Sur la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Le montant de la prime est plafonné à 4 000€/ménage pour 12 ménages par an. Total : 288 000€ sur six ans.

Indicateur de suivi

- Nombre de logements financés et de logements non financés
- Suivi par commune des opérations réalisées et des subventions accordées
- Suivi du PTZ

Orientation 3. Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Contexte

Les axes d'intervention pour mieux satisfaire au logement des populations spécifiques de l'agglomération doivent prendre en compte des situations très diverses :

- Celle des populations aux revenus très modestes et des plus démunis. Il s'agit de coordonner et de mettre en synergie l'ensemble des partenaires intervenant en faveur de ces ménages et de favoriser le développement d'une offre adaptée sur le territoire
- Celle de personnes âgées et/ou à mobilité réduite, en favorisant le maintien à domicile pour les personnes en perte d'autonomie et les personnes handicapées. Il s'agit d'adapter le logement au handicap mais aussi de répondre à l'attente des seniors encore autonomes de se rapprocher des services
- Celle des jeunes qui cherchent l'accès au logement. Il s'agit en premier lieu d'informer sur les filières d'offre afin de faciliter la recherche en s'adressant aux bons interlocuteurs et en second lieu, il s'agit de développer une offre qui leur soit accessible
- Celle des personnes en situation d'urgence sociale et/ou financière devant se reloger dans l'urgence
- Les actions en faveur du logement des gens du voyage rentrent dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Objectifs

- Développer l'offre pour les plus démunis
- Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite
- Développer une offre adaptée aux jeunes ménages
- Assurer un hébergement d'urgence
- Assurer les besoins des Gens du voyage

Actions

- Fiche Action n° 5 : Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité
- Fiche Action n° 6 : Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées
- Fiche Action n° 7 : Améliorer l'accès au logement des jeunes
- Fiche Action n° 8 : Compléter l'offre en hébergement d'urgence
- Fiche Action n° 9 : S'assurer que l'aire des Gens du voyage de Brindas répond au Schéma département d'accueil des Gens du voyage

Fiche Action 5. Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité

Contexte

- 39% des ménages de la CCVL ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds PLUS, 15% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI
- Un partenariat entre acteurs de l'hébergement et du logement à améliorer pour favoriser la sortie vers le logement autonome.

Objectifs

- Développer l'offre en logements pour les ménages défavorisés
- Répondre aux obligations du plan départemental (PDALPD)
- Améliorer le partenariat et la coordination des acteurs pour favoriser la qualité de l'accompagnement et des parcours résidentiels
- Favoriser la maîtrise de l'énergie dans la réhabilitation des logements occupés par le propriétaire dans le cadre du programme « Habiter Mieux »

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Poursuivre la production de logements en PLAI (cf. actions 2 et 3) ;
- Créer un partenariat avec Habitat et Développement dans le cadre du PIG départemental afin de mettre en place une permanence d'information et d'accompagnement pour les ménages modestes afin d'optimiser l'efficacité du dispositif.

Porteurs

CCVL, communes

Partenaires

- Conseil Général
- Etat
- Région
- CCAS
- Travailleurs sociaux
- Bailleurs
- Collecteurs 1%

Liens avec les autres actions

Actions n° 2, 3, 4 et 12.

Articulation avec d'autres dispositifs

Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Rhône 2012-2015.

PIG d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique du Rhône (2013-2015) : volet énergie et précarité énergétique.

Calendrier prévisionnel

Sur la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Financement d'un opérateur pour une permanence par mois : 4 000€/an à charge de la CCVL à partir de 2016, dans l'éventualité d'une non reconduction du PIG.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements financés en PLAI et part dans la construction neuve totale
- Nombre de logements conventionnés très sociaux
- Nombre de demandeurs, profil et pression de la demande sur le logement social

Fiche Action 6. Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

Contexte

- Une part élevée des plus de 75 ans sur la CCVL et en progression : 7% en 2009 avec une hausse de 3,5%/an entre 1999 et 2009 (contre 1,8%/an pour l'ensemble de la population)
- Des propriétaires de grands logements parfois trop éloignés du centre bourg, en demande de nouveaux logements, de taille plus réduite et à proximité des services
- De façon plus générale, face au vieillissement de la population, un besoin de prise en compte dans les programmes neufs du maintien à domicile dans de bonnes conditions (prise en compte de l'accessibilité des services, de l'adaptation des logements, de la taille des logements, etc.)

Objectifs

- Favoriser la connaissance de l'offre en logements adaptés
- Permettre le maintien à domicile en adaptant l'offre existante et développant une offre nouvelle adaptée ou adaptable

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

1. Développer l'offre en logements adaptés

- Mise en place d'un partenariat avec les promoteurs publics et privés visant à développer l'offre adaptée dans le neuf :
 - La CCVL doit encourager les bailleurs à poursuivre leur réflexion sur l'adaptation de leur patrimoine au vieillissement des locataires. L'objectif est de produire des logements modulables et donc utilisables par les personnes âgées et plus globalement par l'ensemble de la population ;
 - Prévoir dans les opérations nouvelles de logements publics sociaux situées en proximité des centres et des services, la réalisation de logements adaptés à des ménages âgés et/ou à mobilité réduite (logements de plain-pied, logements équipés et accessibles) en fonction des besoins ;
 - Prévoir la création d'une offre en petites typologies (T2-T3) dans la programmation des nouveaux logements.

2. La création de programmes de mixité intergénérationnelle

Le développement de programmes de mixité intergénérationnelle peut venir répondre au besoin des jeunes en matière de logement. Une opération exemplaire (cf. action 13) pourrait avoir lieu sur le territoire afin d'inciter promoteurs et particuliers de développer des offres similaires.

3. Favoriser le développement des travaux chez les particuliers via la diffusion d'informations

Informer les particuliers, via les sites internet et bulletins communaux, sur les aides Anah dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne dans les logements anciens, permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Informer également les ménages sur les aides du PIG départemental d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique du Rhône dans le cadre du volet actions pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

4. Améliorer la connaissance des besoins, optimiser l'accès à l'information et au logement adapté

- Améliorer la connaissance des besoins d'adaptation des logements au vieillissement dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat du SOL (cf. action 15) ;
- Communiquer autour du Syndicat Intercommunal pour la Personne Agée (SIPAG) dont l'objectif est d'accompagner les personnes âgées sur le territoire de la CCVL notamment *via* l'accueil et l'orientation, l'écoute et l'accompagnement et par l'évaluation des besoins des personnes en situation de demande ;
- S'engager dans la démarche de la charte « Rhône+ vivre chez soi » et faire de l'opération de Pollionnay une démarche exemplaire. L'objectif de la charte est d'amener les promoteurs-constructeurs et les bailleurs sociaux à produire entre 20% et 25% de logements adaptés pour les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie, tant dans la construction nouvelle que dans les programmes de réhabilitation, tant en accession qu'en locatif privé et social. Cette charte définit un cahier des charges pour l'adaptation des logements se basant sur les normes d'accessibilité de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, complété par des critères portant notamment sur la localisation des logements.

Porteurs

CCVL, Communes

Partenaires

- Anah
- Département
- Bailleurs sociaux
- Collecteurs 1%
- Professionnels du bâtiment
- Etat
- Région
- Rhône+ vivre chez soi
- Acteurs du champ médico-social et gérontologique
- Syndicat Intercommunal pour la Personne Agée (SIPAG) des cantons de Tassin La Demi-Lune et Vaugneray.

Liens avec les autres actions

Actions n° 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale 2009-2013 : accompagner vers l'autonomie les personnes âgées et les personnes handicapées.

PIG d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique du Rhône (2013-2015) : volet actions pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .

Rhône + vivre chez soi

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Sans objet.

Indicateurs de suivi

- Pour l'adaptation des logements : nombre de logements financés pour adaptation
- Pour l'anticipation des besoins : indicateurs démographiques (part des plus de 75 ans parmi la population et évolution)
- Pour l'offre adaptée de logements : nombre de nouveaux logements adaptés créés

Fiche Action 7. Améliorer l'accès au logement des jeunes

Contexte

- Des profils multiples renvoyant à des problématiques diverses (jeunes en début de parcours professionnel, en situation de décohabitation, etc.)
- L'offre en matière de logements est peu adaptée au public jeune : petites typologies sous-développées, faiblesse de l'offre locative (privée et sociale) et prix du foncier élevé
- Les jeunes ménages quittent et s'éloignent du territoire pour réaliser leur parcours résidentiel sous forme de projet immobilier

Objectifs

- Aider les jeunes les plus précaires
- Améliorer l'accès au logement des jeunes sur l'ensemble du territoire de la CCVL
- Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes (petites typologies, logements aidés)
- Au-delà du développement d'une nouvelle offre, il s'agit de bâtir une vision partagée des besoins et de l'offre existante, permettant une fluidité dans l'accès au logement pour les populations ciblées
- Informer les jeunes sur les dispositifs existants

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

1. Développer l'offre sociale en petits logements (T1-T2)

Dans le cadre de cette action, de petits logements en locatif aidé devront être proposés à la location, ces logements pouvant correspondre aux besoins des jeunes ménages en formation ou en situation précaire face à l'emploi. Dans le cadre des nouvelles opérations, privées et publiques, il sera nécessaire de s'assurer de la réalisation d'un quota de logements adaptés à ces jeunes (abordables, typologie adaptée, proche des transports collectifs, etc.).

2. Soutenir les jeunes ménages dans leur projet d'accession

Ce point renvoie à l'action n° 4 qui propose, sur la durée du PLH et à l'échelle de la CCVL, 72 accessions qui se feront sous la forme sociale, soit 12 par an.

3. La création de programmes de mixité intergénérationnelle

Le développement de programmes de mixité intergénérationnelle peut répondre au besoin des jeunes en matière de logement. Une opération exemplaire (cf. action 13) pourrait avoir lieu sur le territoire afin d'inciter promoteurs et particuliers de développer des offres similaires.

4. Informer les jeunes

Créer une documentation localisée et facilement diffusable pour le public jeune et devenir le relais d'information des différents dispositifs existants sur le département et la région : URHAJ, AILLOJ, CLAJJ Lyon, Loca-PASS®, etc. La plaquette d'information renseignera concrètement les jeunes sur les organismes auprès desquels se renseigner pour chaque situation, les horaires et lieux de permanences, etc. A titre d'exemple, elle indiquera les horaires pour un premier accueil pour les jeunes non issus de Lyon, elle informera également les jeunes salariés cotisant au 1% des dispositifs qu'ils peuvent mobiliser, etc.

Porteurs

CCVL, Communes

Partenaires

- Conseil Général
- Etat
- Région
- Bailleurs sociaux
- Collecteurs 1%
- Promoteurs
- Associations : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) Rhône-Alpes, Association d'Aide au Logement des Jeunes (AILLOJ) Lyon, Comités Locaux pour Le logement Autonome des Jeunes (CLAJJ) Lyon.

Liens avec les autres actions

Actions n° 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 et 15

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet.

Calendrier prévisionnel

Sur la première année : créer un document d'information à destination des jeunes, largement diffusable.

Sur la durée du PLH : développer l'offre de logements à destination des jeunes et encourager la réalisation d'un programme de mixité intergénérationnelle.

Moyens financiers prévisionnels

Création par la CCVL d'une plaquette d'information à destination des jeunes : 2 000€.

Soutien à l'accession pour les ménages de jeunes (cf. action 4).

Indicateurs de suivi

- Nombre de petites typologies (T1/T2) produites dans le parc social et conventionné et poids dans la production globale
- Satisfaction de la demande : évolution des attributions des logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans
- Part des chefs de ménages de moins de 25 ans par statut d'occupation et par commune
- Part des moins de 25 ans sous le seuil de pauvreté et selon les plafonds HLM
- Nombre de demandes / Nombre d'offres

Fiche Action 8 : Compléter l'offre en hébergement d'urgence

Contexte

- La CCVL dispose d'un logement d'hébergement d'urgence intercommunal mis à disposition par la commune de Vaugneray. C'est le CCAS de la commune qui gère ce logement de type T2 pour le compte de l'intercommunalité
- Depuis sa mise en service le 1^{er} avril 2012, il a accueilli successivement 5 ménages
- Des ménages en situation de difficulté sociale et/ou financière ont été hébergés dans des logements communaux inoccupés faute d'offre suffisante en matière de logement d'urgence

Objectif

- Etre en capacité d'offrir à l'échelle communautaire des solutions d'hébergement pour les personnes en difficulté grâce au développement de la formule mise en œuvre en partenariat par la commune de Vaugneray, le CCAS et la CCVL
- Formaliser les règles d'attribution et d'occupation des logements et les mesures d'accompagnement en vue de la sortie du logement

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Identifier ou créer 4 logements d'urgence communautaires : mise à disposition des logements par les communes et conventionnement commune/CCAS/CCVL pour la gestion des logements ;
- Formaliser et étendre aux logements d'urgence nouvellement créés un règlement d'attribution et d'occupation des logements et les mesures d'accompagnement en vue de la sortie du logement ;
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux en PLAI pour répondre aux besoins des ménages en difficulté, favorisant leur intégration par le logement.

Maîtrise d'ouvrage

CCVL, communes

Liens avec les autres actions

Actions n° 2 et 5.

Articulation avec d'autres dispositifs

Conventionnement Allocation Logement Temporaire (ALT)

Calendrier prévisionnel

Première année du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

La CCVL, la commune de Vaugneray et le CCAS de Vaugneray fonctionnent aujourd'hui selon la formule de financement suivante :

Loyer du logement d'urgence versé par la CCVL à la commune mettant à disposition le logement = Loyer PLAI – (Allocation Logement Temporaire (ALT) versée par la CAF + indemnités d'occupation versées par les occupants) + coût des charges.

Le montant prévisionnel mensuel pour un T2 est d'environ 85€/mois, soit 1 000€ par an. Pour cinq logements d'urgence financés de manière identique, la CCVL devra prévoir un budget de 30 000€ pour six ans.

Fiche Action 9. S'assurer que l'aire d'accueil des Gens du voyage de Brindas répond au Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage

Contexte

- Le Schéma département des Gens du Voyage (2011-2017) définit les obligations des communes en la matière
- La commune de Brindas, conforme au dispositif, dispose d'une aire d'accueil de 20 places depuis 2009

Objectif

- S'assurer que l'offre répond aux besoins recensés (d'un point de vue quantitatif et qualitatif) et aux prescriptions du Schéma jusqu'à la fin du PLH (2019)

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Veiller à ce que l'offre soit suffisante jusqu'à la fin du PLH.

Maîtrise d'ouvrage

Brindas.

Partenaires

- SG2A Hacienda
- ARTAG
- CCVL
- Département
- Etat

Liens avec les autres actions

Sans objet.

Articulation avec d'autres dispositifs

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2011-2017).

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Sans objet.

Indicateurs de suivi

Nombre de places et emplacements effectivement occupés.

Orientation 4. Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active

Contexte

- Un fort développement démographique et une production de logements encore majoritairement réalisée sous forme de logements individuels
- Une production de nouveaux logements de type collectif globalement en accord avec le SCoT de l'Ouest lyonnais mais des logements de type individuel groupé largement sous-développés
- Des surfaces de terrain à bâtir en nette diminution depuis 2009, allant dans le sens du SCoT de l'Ouest lyonnais qui préconise une limitation de la consommation foncière
- Un SCoT prescrivant un développement sous la forme du « village densifié », permettant de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière excessive
- De nombreux outils intégrés aux PLU

Objectifs

- Favoriser la production de logements individuels groupés et de logements collectifs
- Densifier l'habitat existant et à venir
- Développer la maîtrise foncière publique pour produire du foncier abordable, permettant la construction de logements abordables

Actions

- Fiche Action n° **10** : Travailler sur les formes urbaines
- Fiche Action n° **11** : Mettre à jour le potentiel foncier mobilisable et stratégique (en lien avec l'EPORA)

Fiche Action 10. Travailler sur les formes urbaines et les densités

Contexte

- Le territoire de la CCVL est majoritairement composé de logements individuels (74%). On constate cependant l'émergence d'une offre plus diversifiée, la part de logements individuels parmi les logements construits entre 2008 et 2011 n'étant plus que de 57%
- La taille des parcelles de terrains à bâtir vendues est en nette baisse, passant d'environ 1 150m² à 550m² en moyenne entre 2007 et 2012

Objectifs

- En compatibilité avec le SCoT, innover en proposant des formes urbaines alternatives à l'habitat individuel pur
- Le SCoT recommande une consommation foncière pour répondre aux objectifs fixés de développement de l'offre en logements entre 29 et 62 hectares maximum sur la durée du PLH

Objectifs quantitatifs et déclinaisons communales

- La territorialisation des objectifs établie par le SCoT en matière de formes urbaines par commune est la suivante :

Objectifs de production de logements neufs par commune et par type 2014-2019												
Commune	Polarité	Total (max)		Individuel Pur (max)			Individuel Groupé (min)			Collectif (min)		
		Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel	Part des lgts	Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel	Part des lgts	Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel	Part des lgts	Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel
Brindas	2	227	38	25%	57	10	45%	102	17	30%	68	11
Grézieu-la-Varenne	2	167	28	25%	42	7	45%	75	12	30%	50	9
Vaugneray	2	223	37	25%	56	9	45%	100	17	30%	67	11
Messimy	3	152	25	25%	38	6	45%	68	11	30%	46	8
Thurins	3	170	28	25%	43	7	45%	76	13	30%	51	8
Pollionnay	3	60	10	25%	15	3	45%	27	4	30%	18	3
Ste-Consorce	3	62	11	25%	15	3	45%	28	5	30%	19	3
Yzeron	4	72	12	40%	29	5	35%	25	4	25%	18	3
St-Laurent-de-Vaux	4	10	2	40%	4	1	35%	3	1	25%	3	0
Total		1 143	191	26%	299	51	44%	504	84	30%	340	56

Source : SCoT 2006-2020 et PC communales hors contentieux 2007-2013

- Quelle que soit la commune, le SCoT prescrit les objectifs suivants en matière de densités pour la production neuve :

Prescriptions du SCoT 2006-2020 en matière de densités			
Polarité	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
1	10 à 20 lgts/ha	20 à 50 lgts/ha	50 lgts/ha et au-delà*
2			
3			
4			

Source : SCoT 2006-2020

* Afin de limiter la densité des constructions, nous avons limité la consommation foncière maximale à 75 lgts/ha pour la construction de logements collectifs

- Deux scénarios de consommation foncière ont été réalisés : le scénario « densité forte » maximise la densité globale de la construction neuve tandis que le scénario « densité faible » indique la limite maximum de consommation foncière en cas de non optimisation de la ressource foncière dans la construction neuve :

Besoins fonciers d'après les scénarios du SCoT		
Communes	Scénario « densité forte » : densité globale de la construction neuve	Scénario « densité faible » : densité globale de la construction neuve
Brindas	5,6	7,5
Grézieu-la-Varenne	4,2	5,6
Vaugneray	5,6	7,4
Messimy	5	6
Thurins	5,6	6,8
Pollionnay	2	2,4
Ste-Consorce	2	2,5
Yzeron	2,9	3,6
St-Laurent-de-Vaux	0,4	0,5
Total	33,3	42,3

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- S'assurer de la mobilisation des outils d'urbanisme dans le PLU pour atteindre les objectifs :
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Limitation de la division parcellaire : utilisation du COS résiduel, secteurs réservés, ZAC, majoration des droits à construire
 - Emplacements réservés
 - Droit de préemption urbain
- Identifier au niveau communal les surfaces à densifier ;
- La CCVL et le SOL assureront en partenariat une veille des évolutions législatives en matière d'urbanisme et d'habitat.

Maîtrise d'ouvrage

CCVL, communes

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 13 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

Voir fiches outils.

Calendrier prévisionnel

Le développement de l'intermédiaire doit être effectif dès que le PLH est exécutoire.

Moyens financiers prévisionnels

Sans objet.

Indicateurs de suivi

- Consommation foncière moyenne annuelle
- Evolution de l'habitat individuel pur, individuel groupé et collectif *via* Sit@del2 et/ou les PC communaux)
- Taille des logements (nombre de pièces)

Fiche Action 11. Mettre à jour le potentiel foncier mobilisable et stratégique (en lien avec l'EPORA)

Contexte

- Un financement par la CCVL de l'Établissement Public Foncier mais peu de conventions établies entre les deux partenaires
- Une intervention publique foncière est néanmoins nécessaire pour :
 - Mieux organiser géographiquement et qualitativement le développement de l'urbanisation
 - Avoir une action régulatrice sur le marché foncier et réinvestir les pénalités versées par les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dont bénéficie l'EPORA
 - Dans un contexte de foncier peu disponible et onéreux

Objectifs

- Encourager la maîtrise publique du foncier et accompagner la réalisation des objectifs de production de nouveaux logements (sociaux)
- Localiser précisément les sites stratégiques pour une urbanisation future, en renouvellement urbain ou en extension urbaine
- Mettre en place un outil d'aide à la décision visant à optimiser l'intervention de l'EPORA (aboutissement à un plan d'intervention, convention sur la durée du PLH sur les sites identifiés)

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Actualiser le recensement des gisements fonciers réalisé en 2009 et définir le foncier prioritaire à l'échelle communautaire afin de permettre une intervention efficace de l'EPORA ;
- Formaliser le mode de fonctionnement entre la CCVL, les communes et l'EPORA ;
- Etablir les conventions avec l'EPORA ;
- Assurer un suivi de ces sites et actualiser les potentiels (par le biais de l'action 15) afin de mener une politique foncière sur le long terme. ;
- Être également en capacité d'agir au cas par cas selon les opportunités rencontrées par les communes.

Porteurs

CCVL, communes

Partenaires

- EPORA
- Services de l'Etat
- Bailleurs sociaux
- Région
- Département
- Collecteurs 1%

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 2, 4, 5, 7, 10 et 13.

Articulation avec d'autres dispositifs

Droit de préemption urbain.

Calendrier prévisionnel

Identification des gisements fonciers pouvant être portés par l'EPORA dès la première année du PLH.

Observation du foncier dans le cadre du SOL : sur la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Actualisation de l'étude foncière : en interne avec l'aide de l'EPORA.

Observation du foncier dans le cadre du SOL (étude de capacités foncières) : intégré à l'action n° 15.

Indicateurs de suivi

- Nombre de terrains captés par le biais du portage de l'EPORA et par le droit de préemption urbain
- Evolution du prix du foncier moyen sur la CCVL *via* l'Observatoire du SOL.

Orientation 5. Promouvoir le développement durable

Contexte

- Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'Habitat. Le PLH doit donc s'en emparer en intégrant dans ses orientations toutes les composantes du développement durable
- De forts objectifs de production de logements nécessitant une maîtrise de la consommation foncière et un accompagnement en termes d'organisation de la trame urbaine et de production des équipements publics nécessaires
- La CCVL dispose d'un Plan Climat Energie Territorial dans lesquels s'inscrit sa politique de l'Habitat à travers :
 - L'action 16 : cohérence des PLH et du PCET
 - L'action 21 : sensibiliser aux économies d'énergie

Objectifs

- Permettre une mise en œuvre effective par les communes des objectifs du PLH en matière de densité, de localisation et de destination (privé, public, accession sociale ou à coûts maîtrisés)
- Repenser la « qualité de vie » et intégrer une approche environnementale dans les nouveaux projets
- Améliorer l'accès au logement, les conditions de vie et le cadre de vie des habitants

Actions

Fiche action n° **12** : Améliorer le parc existant

Fiche action n° **13** : Mettre en place une bonification pour promouvoir des projets exemplaires à l'échelle de la CCVL

Fiche Action 12. Améliorer le parc existant

Contexte

- 44% du parc du territoire de la CCVL date d'avant les premières réglementations thermiques de 1975 : un parc potentiellement énergivore ;
- La possibilité, par la poursuite de ces objectifs d'amélioration de l'habitat privé, de répondre à d'autres enjeux du PLH :
 - Développement du parc locatif privé conventionné (Action n° 3)
 - Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite par rapport à la perte d'autonomie (Action n° 7)
 - Améliorer l'accès au logement des jeunes (Action n° 6)

Objectifs

- Soutenir les propriétaires occupants et bailleurs pour la réhabilitation de leurs logements
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Favoriser une offre locative abordable et de qualité

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Formation au niveau des communes (élus, techniciens et personnel communal) sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat afin qu'elles puissent être le relais d'information ;
- Inciter les propriétaires privés à réhabiliter leurs logements dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah et dans le cadre du PIG départemental.
Le programme Habiter Mieux de l'Anah propose aux propriétaires occupants à revenus modestes une aide pour améliorer le confort thermique de leur logement, en subventionnant des travaux, dès lors que ceux-ci génèrent 25% de gain sur leur consommation énergétique. Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier du programme, dès lors que les travaux génèrent un gain de 30% et que les logements sont conventionnés.
- Encourager les propriétaires occupants à lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du PIG départemental ;
- Aide aux ménages pour la réalisation d'un diagnostic thermique lors de projets de réhabilitation des logements dans le cadre du PIG départemental;
- Prime à l'investissement pour les travaux d'isolation.

Porteurs

CCVL, Communes

Partenaires

- Anah
- Département

Liens avec les autres actions

Actions n° 3, 5 et 13.

Calendrier prévisionnel

Sur la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

- Pour les subventions de diagnostics thermiques des habitations privées : 100€/diagnostic thermique, à partir de 2016 dans le cas d'une non reconduction du PIG. Total : 4 000€ sur six ans
- Pour les primes pour les travaux d'isolation : 1 000€/logement, sous condition de ressources à partir de 2016 dans le cas d'une non reconduction du PIG. Total : 40 000€ sur six ans.

Articulation avec d'autres dispositifs

Plan Climat Energie Territorial, SCoT de l'Ouest Lyonnais.

PIG départemental (2013-2015) : volet « énergie et précarité énergétique » et volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».

Programme « Habiter Mieux » de l'Anah.

Indicateurs de suivi

- Nombre de subventions accordées pour des diagnostics thermiques
- Nombre de primes accordées pour des travaux d'isolation
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre du programme Habiter Mieux
- Nombre de subventions accordées par l'Anah

Fiche Action 13. Mettre en place une bonification pour promouvoir des projets exemplaires à l'échelle de la CCVL

Contexte

- Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'habitat
- La CCVL dispose d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET) élaboré à l'échelle de l'Ouest Lyonnais dont deux actions en particulier concernent l'habitat :
 - Encourager les propriétaires à réaliser des réhabilitations du bâti ancien visant les standards BBC (action 16 du PCET)
 - Encourager l'augmentation importante des performances énergétiques lors des réhabilitations des logements anciens (action 16 du PCET)

Objectif

- Inciter la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCoT, du PLH et du PCET et viser des performances énergétiques supérieures au BBC
- Tester et expérimenter des solutions visant à réorienter l'offre neuve en faveur des objectifs du SCoT, du PLH et du PCET
- Accompagner les communes en termes de méthode et de stratégie et permettre un retour d'expérience

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Rédaction d'un cahier des charges définissant les caractéristiques des projets répondant aux objectifs du SCoT et du PLH pouvant être soutenus par la CCVL (densité, formes urbaines, économie d'énergie, développement durable, matériaux, mixité intergénérationnelle, etc.) ;
- Valorisation de certains « Labels » (Haute Qualité Environnementale, bâtiment passif, etc.) ;
- Communiquer sur ces projets et leur mise en œuvre, permettant de bonifier ces opérations et de leur donner valeur de référence
-

Porteurs

CCVL

Partenaires

- Partenaires institutionnels et financeurs : Etat, Région, Département, etc.
- Promotion privée
- Bailleurs sociaux

- Collecteurs 1%
- Aménageurs
- Architectes
- Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- HESPUL
- Acteurs du bâtiment

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 et 16.

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet.

Calendrier prévisionnel

Rédaction d'un cahier des charges dans la première partie du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Bonification des aides par la CCVL sur les projets visant des performances énergétiques supérieures au BBC. Total : 50 000€ sur six ans.

Indicateurs de suivi

- Nombre de projets innovants réalisés
- Montant des bonifications et primes accordées

Orientation 6. Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH

Contexte

- Un contexte réglementaire qui évolue souvent en matière d'urbanisme
- Le pilotage du PLH et l'adaptation du programme d'actions en continu sont essentiels pour rester réactif aux évolutions des marchés locaux et aux évolutions du contexte réglementaire national

Objectifs

- Mettre en œuvre le programme d'actions du troisième PLH de la CCVL
- Disposer d'une vision d'ensemble sur les évolutions en matière d'habitat sur la CCVL

Actions

- Fiche Action n° **14** : Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH
- Fiche Action n° **15** : Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de la Communauté de communes
- Fiche Action n° **16** : Mieux communiquer autour du PLH

Fiche Action 14. Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH

Contexte

- La nécessité, pour faire vivre le PLH, de poursuivre le travail d'animation et de mobilisation des partenaires qui a pu être mis en place dans le cadre du processus d'élaboration et lors du pilotage pérenne du PLH précédent
- Seule l'action combinée de tous les partenaires concernés (communes, partenaires institutionnels, bailleurs, promoteurs, acteurs sociaux, associations, etc.) dans une stratégie conjointe peut permettre de faire aboutir des actions souvent complexes

Objectifs

- Mettre en place le suivi des actions du PLH
- Ajuster le programme d'actions en réorientant ou en adaptant les actions si nécessaires
- Mobiliser les partenaires, communes et acteurs de l'habitat, autour de la mise en œuvre du PLH

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Pérenniser la Commission PLH, instance qui se réunira de façon régulière et sera chargée de :
 - Suivre la mise en œuvre du PLH et des différentes actions ;
 - D'alerter l'ensemble de la CCVL en cas de constats de dysfonctionnements.
- Pérenniser le Comité de pilotage qui se réunira au moins une fois par an pour :
 - Valider les bilans annuels, triennal et final ;
 - Ajuster les orientations et/ou le programme d'actions en cas de nécessité.
- Développer l'ingénierie interne à la CCVL avec le référent habitat pour :
 - Accompagner et sensibiliser les communes *via* des actions de conseil, de sensibilisation et d'information sur les questions liées à l'habitat (législation, outils et procédures, formes d'habitat, normes environnementales, amélioration du parc privé, financement du logement, etc.) ;
 - S'assurer de la cohérence entre le PLH et les actions au niveau communal ;
 - Permettre des échanges sur les problèmes éventuellement rencontrés au niveau des communes et les faire remonter à l'ensemble des partenaires ;
 - Assurer le suivi du PLH : élaborer les bilans annuels, bilan triennal, bilan final.

Porteurs

CCVL

Partenaires

- Communes
- Membres du Comité de pilotage

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

Observatoire de l'habitat du SOL.

Calendrier prévisionnel

Sur la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Animation interne par les services.

Indicateurs de suivi

- Nombre de réunions de la Commission PLH.
- Nombre de Comités de pilotage organisés.

Fiche Action 15. Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de la Communauté de communes

Contexte

- La CCVL dispose d'un Observatoire de l'habitat au niveau du Syndicat de l'Ouest Lyonnais sur lequel elle peut prendre appui
- Des marchés du logement qui évoluent très fortement et obligent à un suivi dynamique

Objectifs

- Suivi des actions mises en œuvre dans le PLH à partir d'indicateurs pertinents pour l'analyse de la réalisation du PLH
- Améliorer la réactivité de la politique au vu des phénomènes observés
- Permettre la réalisation de bilans annuels et à mi-parcours du PLH

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Etablir un partenariat avec le SOL et la future structure porteuse des autorisations d'urbanisme qui résultera des prochaines évolutions législatives afin de suivre l'habitat sur la CCVL :

- Une observation dynamique :
 - Suivi des opérations et des permis de construire en lien avec les communes ;
 - En poursuivant le recueil de données sur la démographie, la construction, la structure du parc de logements, les caractéristiques des marchés, etc.
 - En mettant en place une observation du foncier (cf. action 11)
- Un suivi général, en définissant et mettant en œuvre les indicateurs permettant le suivi de la réalisation du projet habitat de l'intercommunalité et notamment :
 - Le suivi de la densité des logements réalisés et des formes urbaines ;
 - Le suivi de la réalisation des logements locatifs sociaux ;
 - ...

Porteurs

CCVL

Partenaires

- SOL
- Communes

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15.

Articulation avec d'autres dispositifs

Observatoire de l'habitat du SOL.

Calendrier prévisionnel

Sur la durée du PLH.

Moyens financiers prévisionnels

Gestion interne au niveau de la CCVL.

Modalités de suivi

- Mise à jour d'un tableau de bord

Fiche Action 16. Mieux communiquer autour du PLH

Contexte

- Communication focalisée sur le subventionnement de logements locatifs sociaux sur le site Internet et dans le bulletin de la CCVL

Objectifs

- Développer une communication à la mesure des aides et/ou interventions prévues dans le PLH
- Poursuivre la dynamique territoriale engagée lors de ce troisième PLH
- Rendre plus lisible l'action de la CCVL auprès des partenaires et du grand public
- Expliquer et viser l'appropriation du PLH par les élus, les habitants et les partenaires

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Mettre en place une communication autour des actions phares (articles de presse, événementiels, etc.)

Porteurs

CCVL

Partenaires

- Communes
- SOL
- Opérateurs privés
- Opérateurs publics
- Partenaires institutionnels

Liens avec les autres actions

Actions n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14.

Articulation avec d'autres dispositifs

Observatoire de l'habitat du SOL.

Calendrier prévisionnel

Suite au bilan triennal du PLH, mettre en œuvre la démarche afin de faire connaître le contenu et les étapes clefs des trois premières années.

Moyens financiers prévisionnels

Gestion interne, avec appui du service communication, pour l'élaboration et la formalisation des démarches de communication.

Indicateurs de suivi

- Nombre de publications/articles réalisés

Récapitulatif des financements

Actions	Propositions CCVL	Budget annuel 2014	Budget annuel 2015	Budget annuel 2016	Budget annuel 2017	Budget annuel 2018	Budget annuel 2019	Total CCVL	Total communes	Total 2014-2019
Action n° 1 : S'engager sur des objectifs de production territorialisés	Sans objet									
Action n° 2 : Financer la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle	Enveloppe CCVL	46 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	216 000 €		
	Enveloppes communales	74 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €		524 000 €	740 000 €
Action n° 3 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée	Plaquette d'information	2 000 €						2 000 €		
	Enveloppes communales	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €		60 000 €	62 000 €
Action n° 4 : Soutenir l'accès sociale à la propriété	Prime pour les ménages modestes : 4000€/ménage (12 ménages/an)	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	288 000 €		288 000 €
Action n° 5 : Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité	Financement d'un opérateur pour une permanence par mois : 4 000€/an			4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	16 000 €		16 000 €
Action n° 6 : Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Sans objet									
Action n° 7 : Améliorer l'accès au logement des jeunes	Plaquette d'information : 2 000€.	2 000 €						2 000 €		2 000 €
Action n° 8 : Compléter l'offre en hébergement d'urgence	Loyer de 5 logements d'urgence (T2) : 1 000€/logement/an	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €		30 000 €
Action n° 9 : S'assurer que l'aire d'accueil des Gens du voyage de Brindas répond au Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage	Sans objet									
Action n° 10 : Travailler sur les formes urbaines et les densités	Sans objet									
Action n° 11 : Mettre à jour le potentiel foncier mobilisable et stratégique (en lien avec l'EPORA)	Sans objet									
Action n° 12 : Améliorer le parc existant	Aides diagnostic thermique : 100€/igt (10/an = 1000€/an) Primes isolations : 1000€/igt (10/an = 10000€)			11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	44 000 €		44 000 €
Action n° 13 : Mettre en place une bonification pour promouvoir des projets exemplaires à l'échelle de la CCVL	Bonification projets innovants				50 000 €			50 000 €		50 000 €
Action n° 14 : Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH	Sans objet									
Action n° 15 : Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de la Communauté de communes	Sans objet									
Action n° 16 : Mieux communiquer autour du PLH	Sans objet									
BUDGET PLH 2014-2019	Total	187 000 €	187 000 €	202 000 €	252 000 €	202 000 €	202 000 €	648 000 €	584 000 €	1 232 000 €

Annexe : Fiches outil

Fiche Outil. Emplacement réservé pour un objectif de mixité sociale.....	55
Fiche Outil. Secteur de mixité sociale	57
Fiche Outil. Majoration de COS pour favoriser la production de logements locatifs sociaux.....	59
Fiche Outil. Droit de préemption urbain.....	61
Fiche Outil. Zone d'Aménagement Concertée	64
Fiche Outil. Le lotissement.....	66
Fiche Outil. La résidence sociale	68
Fiche Outil. L'accession sociale	70
Fiche Outil. Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)	72
Fiche Outil. Taxe d'habitation sur les logements vacants.....	74
Fiche Outil. Versement pour sous-densité.....	75
Fiche Outil. L'exonération des participations pour voiries, réseaux et équipements pour les opérations de logement social	77