

Fiche Action	DV2B0221	Intervenir en faveur du ré-investissement des bourgs et des quartiers en qualifiant l'offre d'hébergement
Type de contrat	DV	Contrat de développement durable de Rhône-Alpes
Contrat	DV2B	Roannais
Objectif	6	Engager le Roannais vers la gestion maîtrisée de l'espace et la mobilité durable
Axe	2	Faire du Roannais le Pays de la Haute qualité de vie

Relève du PSADER

Non

Gestion de l'avance "crédit européen"

Non

Contexte

La problématique de l'étalement urbain est très visible sur le Roannais, et ses conséquences dégradent la qualité de vie sur le territoire : les paysages se banalisent, les espaces agricoles et naturels reculent et les consommations énergétiques liées au transport et à l'habitat individuel ne sont pas freinées.

Pour limiter cette consommation d'espace liée à la construction de logements en périphérie des pôles existants, un levier essentiel doit être mobilisé : il s'agit de renforcer l'attractivité des logements existants des centres-bourgs et des centres-villes par la qualification des espaces urbains.

Par ailleurs, la part du logement locatif social, en dehors de l'agglomération, reste faible et les projets facilitant l'accession sociale à la propriété marginaux. Pour autant, 75% des ménages roannais ont des revenus inférieurs au plafond PLUS du parc HLM (année 2007). Il apparaît nécessaire de mieux distribuer spatialement l'offre de logement social pour tenir compte du mode de vie des habitants.

Pour tenir compte de ces deux enjeux, et en cohérence avec les préconisations de l'Observatoire de l'Habitat du Roannais, trois axes prioritaires ont été retenus :

- intervenir sur les secteurs dont l'évolution est marquée par la construction neuve
- travailler sur l'attractivité des territoires « dépréciés »
- favoriser une mixité sociale

Description du contenu opérationnel

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT du Pays, conduit en étroite relation avec les Scots fait état d'enjeux prioritaires. Il est le document de référence qui permettra de retenir une commune ou non en fonction des réponses apportées aux enjeux.

1) Favoriser les aménagements urbains autour des opérations de logements sociaux

. Proposition de produits nouveaux et attractifs dans les secteurs peu concernés par les dynamiques d'accession à la propriété, dans lesquels proportionnellement peu de logements ont été commencés au regard du Pays dans son ensemble.

Les communes concernées sont principalement Roanne et Charlieu.

. Valorisation des espaces en proximité d'habitation dans la perspective d'une qualification urbaine des bourgs peu attractifs

Les communes concernées sont caractérisées par un potentiel important de logements à vendre mais un faible nombre d'acquéreurs, elles sont pénalisées par leur manque d'attractivité et doivent travailler sur leur image.

. Incitation à la mise sur le marché de logements favorisant la mixité sociale (opérations mixtes avec minimum 50% de logements sociaux) et la densification de l'habitat dans les espaces caractérisés à la fois par une faible proportion de logement social et par la périurbanisation.

Les communes concernées sont majoritairement situées en 1ère couronne de l'agglomération et bénéficient d'un taux de propriétaires occupant important dans des tranches d'âge encore jeunes.

L'aide de la RRA portera sur :

- l'acquisition des bâtiments appelés à être démolis
- les coûts de démolition
- les investissements nécessaires aux aménagements urbains (paysagers, mobiliers urbains) faisant suite à la démolition

Les investissements bénéficiant de crédits Régionaux autres ou engagés dans une procédure ANRU ne seront pas retenus.

La dépense subventionnable est de 300 000 € HT par opération

2) Aider à la production de logements sociaux sur des communes identifiées dans une logique de rénovation de centre-bourg

. Réalisation d'opérations mixtes proposant à minima 50% de logements sociaux et pouvant cumuler des logements locatifs et des logements en accession à la propriété

- Les communes caractérisées par une perte de population et peu attractives pour les accédants à la propriété.

Principalement Roanne et Charlieu.

- Les communes ayant un taux de propriétaires occupant important dans des tranches d'âge encore jeunes.

Majoritairement situées en 1ère couronne de l'agglomération elles doivent imaginer, investir dans d'autres formes d'urbanisme plus économes en termes d'espace.

L'aide de la RRA portera sur :

- les travaux liés à la production de logements (cf tableau joint en annexe)

Les investissements bénéficiant de crédits régionaux autres ou engagés dans une procédure ANRU ne seront pas retenus.

La dépense subventionnable est de 150 000 € HT par opération

3) Inciter à la réhabilitation thermique très performante des logements locatifs sociaux

Les dossiers acceptés seront validés par une expertise garantissant la qualité des travaux. La subvention complètera les crédits qui pourraient être octroyés dans le cadre de la politique de droit commun d'aide à la pierre.

L'objectif de cette action est de soutenir les maîtres d'ouvrages publics, bailleurs publics souhaitant s'engager dans la rénovation thermique très performante de bâtiments d'habitation antérieurs à 1975 avec pour ambition affichée de ramener à 50 kWh/m2.an la consommation d'énergie primaire pour le chauffage. Cette action fera l'objet d'un règlement plus détaillé.

Les données techniques du référentiel régional publié dans le cadre de l'appel à projet régional « réhabilitation thermique très performante de logements collectifs anciens » du 7 avril 2005 sont retenus. Elles pourront évoluer en fonction de l'évolution de la réglementation thermique.

4) Inciter à la mise en place de PLH intercommunaux

L'aide de la RRA portera sur :

- les coûts d'ingénierie extérieur

Modifications introduites au titre de l'avenant

1) Favoriser les aménagements urbains autour des opérations de logements sociaux

Adaptation de l'enveloppe et du règlement de façon à prendre en compte les opérations comportant 50 logements au maximum ainsi que les frais d'AMO dans le cadre des projets de curetage.

2) Aider à la production de logements sociaux sur des communes identifiées dans une logique de rénovation de centre-bourg *Supprimer*

3) Inciter à la réhabilitation thermique très performante des logements locatifs sociaux

Modification :

- de l'intitulé :
 - **Inciter à la réhabilitation des logements sociaux**
- du découpage :
 - Dans le parc public des communes de moins de 1 000 habitants et celles situées en ZRR, pour des projets incluant les critères de réhabilitation thermique du cahier des charges du Pays
 - Dans le parc privé pour les opérations inscrites dans un PIG, répondant à l'objectif de la « lutte contre l'habitat indigne » et à condition que des crédits régionaux ne soient pas déjà mobilisés via le volet « la lutte contre la précarité énergétique ».

Abondement de l'enveloppe régionale, rajouter les particuliers dans les bénéficiaires.

4) Inciter à la mise en place de PLH intercommunaux

Adaptation de l'enveloppe

Contact (Nom, prénom, tel, adresse, email)

Valette Françoise
8, imp. de la sous préfecture
42300 ROANNE

Famille de bénéficiaires potentiels

Collectivités, opérateurs, bailleurs sociaux avec compétence d'aménageur, partic

Indicateurs de suivi

Calendrier de mise en oeuvre

2010-2015

Partenariat

Collectivités, bailleurs, latere, Hélioise, Scots, conseil général

Périmètre concerné

Transversalité

Observations

Critères de sélection des projets susceptibles d'être financés par le Pays dans le cadre de cette action

- Coefficient d'emprise au sol des parcelles concernées par le projet obligatoirement inférieur suite aux travaux à celui initialement mentionné
- Lien entre le projet et l'amélioration apportée au parc de logement
- Respect des critères affichés par les SCoTs
- Prise en compte des critères de développement durable notamment concernant la diminution de GES

Analyse développement durable

Economie/activité

Les projets soutenus font appel à des entreprises locales contribuant au maintien d'un volume d'activité et préservant ainsi l'emploi. La localisation des projets participe au développement de l'économie résidentielle (commerce, services ...) en offrant de nouveaux logements et ainsi en participant à l'augmentation de la population dans les petits villages

Les travaux de réhabilitation permettent de conforter d'autres dynamiques locales (plateforme des énergies renouvelables).

Environnement

Les projets de réhabilitation qui se situent en centre bourg limitant en ce sens l'utilisation de l'espace. Ils contribuent à maîtriser la consommation de ressources (énergie matières premières) et contribue à l'amélioration et à la protection de l'environnement et du cadre de vie (qualité architecturale notamment dans le contexte plus large du village.

Limitation de l'imperméabilisation

Gestion environnementale des déchets des entreprises, bordereau de tri des déchets des entreprises

Accès via les transports en commun

Les projets intègrent des déplacements doux

Les projets contribuent à diminuer la consommation d'énergie dans les bâtiments qui se situent dans les bourgs n'obligeant pas la collectivité à investir dans de nouveaux réseaux et ne contribuant pas au mitage des espaces agricoles en ne mobilisant pas de nouvelles surfaces de terrain

Social

Les projets répondent aux enjeux sociaux et démographiques du Roannais (intégration de la stratégie de l'observatoire de l'habitat), ils favorisent la mixité sociale (notamment en proposant des produits en acquisition sociale)

Les projets permettent l'accès aux logements aux Personnes à Mobilité Réduite. Ils participent à mixer les usages des bâtiments (école et logement par exemple)

Gouvernance

Projets cohérents avec les stratégies des SCOT(s), des communes, avec les conditions d'exemplarité de la Région, avec les enjeux définis par le comité stratégique habitat et formalisés dans l'observatoire de l'habitat avec les stratégies nationales (Grenelle),

Validité

L'intervention de la Région est nécessaire afin d'aboutir à un équilibre financier à moyen termes. Cohérence avec la politique régionale qui vise à proposer des logements sociaux intégrés et respectueux de l'environnement, favorisant la mixité sociale

Visualisation graphique	-Value	Neutre	+Value
Economie/activité			X
Environnement			X
Social			X
Gouvernance			X
Validité			X

Plan de financement prévisionnel (€) :

Possibilité de prise en compte des coûts internes ? Oui Non

Libellé	Nature Fonc/Invest	Montant	Dont subventionnable RRA
Aménagements urbains	Investissement	1 059 000	1 059 000
Production de logements	Investissement		
Production de logements avec Réhabilitation thermique	Investissement	1 345 000	1 345 000
Expertise extérieure	Fonctionnement	20 000	20 000

Etudes PLH	Fonctionnement	112 000	112 000
Par privé indigne PIG	Investissement	333 000	333 000
Total Fonctionnement		132 000	132 000
Total Investissement		2 737 000	2 737 000
Total		2 869 000	2 869 000

Libellé	Financier libre	Montant subventionnable	Montant de la subvention	Taux
Subvention RRA		2 869 000	860 540	29.99
Total des subventions			860 540	29.99
Auto financement			2 008 460	
Total			2 869 000	

Pourcentage d'opérations prévues en investissement : **95.4%**