



3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat

2019-2025

CINOR

## Programme d'actions

**Version approuvée – Décembre 2019**



Document réalisé sous la direction de Sébastien Hoarau (Eohs), par Lucie Breuil (Eohs) pour l'analyse, et Perrine Besson (Eohs) pour les exploitations statistiques.

# Introduction

---

Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées par le précédent PLH de la CINOR, et tend à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'intercommunalité.

Le travail d'élaboration de ce PLH a abouti à la formulation de cinq axes :

- Axe 1 : Vers un développement visant le rééquilibrage de l'offre et du peuplement
- Axe 2 : Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages
- Axe 3 : S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant
- Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques
- Axe 5 : Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Dans cette troisième partie, les cinq orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la CINOR et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

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

- La compatibilité des actions du PLH avec le SCoT de la CINOR et la bonne prise en compte des volontés de l'Etat représenté par la DEAL;
- L'association étroite des communes lors de réunions de concertation et d'échanges dématérialisés durant la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'animation d'ateliers réunissant les communes et les acteurs de l'Habitat.
  - Organisés d'abord lors de la phase d'élaboration des orientations, ces ateliers ont permis d'enrichir la réflexion en débattant sur les orientations à donner sur la politique de l'habitat de la CINOR et sur les premières pistes d'actions pour favoriser la bonne mise en œuvre de ces orientations. Enrichis par l'intervention d'acteurs du territoire, ces ateliers ont mis en avant les moyens à mobiliser pour atteindre les objectifs liés aux enjeux et aux orientations identifiés.
  - Une seconde série d'atelier a été organisée lors de la phase d'élaboration du programme d'actions et du cadre d'intervention de la CINOR. Ces ateliers ont apporté un caractère encore plus opérationnel en précisant les cibles et les contours des actions à mettre en œuvre, contribuant ainsi à construire le programme d'actions.

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.

# Les orientations pour l'action

---

Afin de répondre aux enjeux énoncés dans le diagnostic, le programme d'actions s'articule à partir de 5 orientations majeures :

- 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre
- 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages
- 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant
- 4- Répondre aux besoins spécifiques
- 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat

Même si l'intervention financière de la CINOR restera resserrée autour de quelques leviers majeurs, la politique de l'habitat présentée dans ce programme d'actions devra répondre à l'ensemble des sujets présentés ci-après.

## 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre

Le PLH détermine les besoins en logements à l'échelle de la CINOR : produire environ 1730 logements par an, soit 10 380 sur la durée du PLH, c'est-à-dire maintenir un rythme comparable à celui observé sur la période récente. Les objectifs PLH ont été construits de manière à ce qu'ils soient réalistes au regard des dynamiques observées et des capacités des communes, puissent répondre aux besoins en logements des nouveaux ménages et prennent en compte les impacts de l'évolution du profil des ménages (le desserrement).

**La territorialisation des objectifs par quartier a pour ambition de tendre vers un rééquilibrage de l'offre et du peuplement, mais aussi d'orienter la dynamique de construction vers des pratiques de développement plus raisonnées et répondant aux principes de mixité sociale.** Le point de vigilance sera de veiller à ce que la mise en œuvre de la mixité sociale ne s'opère pas à la défaveur des personnes aux revenus modestes. En abordant le problème de la mixité sociale uniquement à partir des quartiers populaires, nous risquons de ne traiter que la conséquence d'un processus beaucoup plus large.

Pour ce faire, il est indispensable de travailler sur une planification foncière et d'approcher une logique de projet urbain. Il s'agit notamment de favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble, pour une meilleure maîtrise publique. **C'est donc la mise en œuvre d'une véritable politique foncière intercommunale** qui permettra d'orienter la production vers les quartiers à privilégier. La mise en œuvre du PLH devra commencer par cibler des secteurs préférentiels et définir pour chacun d'eux les enjeux de développement qui devront spécifiquement s'appliquer.

## 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages

Le PLH propose une ventilation par produits des objectifs annuels de production de logements : 680 logements locatifs aidés, 230 logements en accession aidée et 820 logements privés.

Les objectifs en logements aidés se veulent avant tout réalistes au regard des capacités foncières et économiques et des projets déjà engagés. **Au-delà de cet aspect, la territorialisation de ces objectifs vise surtout à un effort de rééquilibrage du peuplement entre les quartiers.** Il s'agit pour cela de booster la production sur les quartiers peu dotés, condition sine qua non pour diminuer à l'inverse la part de logements locatifs sociaux sur les secteurs bien pourvus. L'objectif de mixité sociale ne doit en effet pas conduire à une réduction de l'offre destinée aux personnes défavorisées. Pour cela, les moyens, notamment fonciers, doivent être mobilisés afin de créer une offre dans les secteurs concentrant des populations plus aisées. Par ailleurs, c'est également la **mise en œuvre de la politique d'attribution** intercommunale qui permettra ce rééquilibrage du peuplement. L'enjeu sera que les personnes à revenu modeste ne soient pas frappées d'une double peine (refus dans les secteurs considérés comme sensibles, manque d'offre et stratégie d'évitement dans les quartiers plus aisés).

Le PLH prévoit une légère diminution de la production locative sociale, qui se veut compensée **par un effort important sur le développement de l'accession aidée**, une offre jusqu'ici peu proposée, alors que cette gamme de produits répond à des besoins importants.

**Le développement du locatif et de l'accession aidée sera possible au travers d'une politique volontariste de la CINOR**, qui doit concentrer ces aides sur certains segments afin d'apporter un véritable effet levier. Le développement d'opérations d'ensemble est également un moyen de faciliter notamment l'accession aidée. La CINOR doit aussi intervenir sur le foncier, afin que le locatif social ne se développe pas uniquement par simple opportunité foncière et que le rééquilibrage s'opère.

### 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant

Actuellement la CINOR n'est que peu positionnée sur la question de l'amélioration du parc existant. La collectivité est désormais fortement interpellée pour **intervenir de manière plus soutenue sur les problématiques en matière de traitement de l'habitat indigne et de l'habitat informel.** La mise en œuvre du PILHI est notamment l'occasion d'apporter à la CINOR plus de légitimité sur ces questions en la positionnant comme coordinateur des dispositifs à l'échelle intercommunale.

La CINOR, signataire des contrats de ville nouvelle génération, a créé une direction Politique de la Ville et Insertion en 2016. Elle sera donc légitime pour s'impliquer également sur le champ de l'amélioration du parc public, en NPNRU mais pas seulement.

Concernant la reconquête du parc vacant, ce sont les quartiers centraux de Saint-Denis qui concentrent l'essentiel de la vacance. **C'est cependant l'ensemble de la CINOR qui doit poursuivre un objectif de prévention et de résorption de la vacance.** Bien que le PLH détermine d'ores et déjà un objectif minimum de 150 logements à sortir de la vacance, il est nécessaire de préciser les motifs de la vacance et ces caractéristiques, ainsi que les leviers possibles afin de mettre en œuvre une action efficace de lutte contre la vacance.

La reconquête du parc vacant est une manière de produire en renouvellement urbain, en mobilisant le parc privé soit pour remettre sur le marché des logements et réduire la tension sur l'offre, soit pour capter des logements afin de reloger les ménages avec de faibles ressources.

### 4- Répondre aux besoins spécifiques

Bien que la CINOR soit moins impliquée sur ces thématiques, le PLH a aussi pour rôle de s'assurer que les personnes dépourvus de logement personnel (sans domicile fixe, en habitation de fortune, en hébergement

contraint chez des tiers...) et les publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, ménages en grande difficulté sociale, ...) disposent d'une offre de logements ou d'hébergement adaptée à leurs besoins. Plus particulièrement, il s'agit :

- De développer les solutions s'inscrivant dans la logique du « logement d'abord » afin de participer à la lutte contre le sans abris,
- D'anticiper les réponses aux besoins grandissants provoqués par le vieillissement,
- De poursuivre le développement de structures spécifiques pour les étudiants, les jeunes et les personnes en grande difficulté,
- De maintenir les jeunes comme public cible pour la politique intercommunale.

#### 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat

La politique de l'habitat portée par ce PLH ne pourra être mise en œuvre et partagée sans méthode ni outil.

Des rencontres régulières entre les différents acteurs doivent être organisées et permettre de partager les orientations de la politique de l'habitat, de suivre la stratégie fixée, de la recadrer, d'initier et faire avancer les réflexions. Il s'agit pour la CINOR **d'insuffler et de porter la dynamique partenariale** en amont et tout au long des projets. C'est ainsi que le rôle de l'intercommunalité, comme acteur de l'habitat au sein du triptyque commune/opérateur/intercommunalité, pourra être conforté et légitimé.

L'observatoire de l'habitat, outil de suivi du PLH mais aussi de pilotage, d'affichage et de négociation, doit être renforcé avec notamment un élargissement aux politiques foncières et d'aménagement.

## Synthèse des perspectives de programmation par quartier et objectifs du PLH

	objectifs PLH logements locatifs aidés			Projets PLH (court/moy terme et hors RPA)			Taux d'atteinte objectifs PLH			Objectifs PLH accession aidée			Projets PLH (court/moy terme)			Taux d'atteinte objectifs PLH			Lgts libres		
	Objectif total	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	Objectif total	PSLA	PTZ	LES	PSLA	PTZ	LES	PSLA	PTZ	LES	Objectif total
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	588	317	212	59	123	218	67	39%	103%	114%	147	113	22	12	18	0	0	16%	0%	0%	490
SAINT-DENIS LITTORAL EST	553	293	177	83	109	246	72	37%	139%	87%	173	133	26	14	35	0	0	26%	0%	0%	1 002
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	323	171	103	48	71	82	45	42%	79%	93%	101	78	15	8	33	0	0	43%	0%	0%	585
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	684	171	410	103	128	147	92	75%	36%	90%	180	144	27	9	0	0	0	0%	0%	0%	936
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	173	81	83	9	12	16	0	15%	19%	0%	54	30	22	3	0	0	0	0%	0%	0%	133
PÔLE EST SAINT-DENIS	346	162	166	17	49	34	44	30%	20%	255%	108	59	43	5	0	0	0	0%	0%	0%	266
PÔLE OUEST MONTAGNE	101	47	48	5	51	0	0	108%	0%	0%	43	23,8	17,3	2,2	23	0	0	97%	0%	0%	144
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	29	14	14	1	0	0	0	0%	0%	0%	11	5,9	4,3	0,5	0	0	0	0%	0%	0%	32
<b>SAINT DENIS</b>	<b>2 802</b>	<b>1 257</b>	<b>1 213</b>	<b>325</b>	<b>543</b>	<b>743</b>	<b>320</b>	<b>43%</b>	<b>61%</b>	<b>98%</b>	<b>816</b>	<b>587</b>	<b>176</b>	<b>53</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>3 582</b>
GILLOT / LA MARE / DUPARC	104	56	37	10	0	0	0	0%	0%	0%	104	80	16	8	36	50	0	45%	322%	0%	73
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	322	171	103	48	0	0	0	0%	0%	0%	91	70	14	7	30	0	0	43%	0%	0%	287
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	153	38	92	23	28	92	0	73%	100%	0%	93	37	46	10	0	75	10	0%	165%	98%	54
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	92	43	44	5	0	0	0	0%	0%	0%	39	9,8	11,3	18,0	0	15 ND	18	0%	132%	100%	99
PLAINE DE BEAUSEJOUR	148	37	89	22	50	0	0	135%	0%	0%	95	76	14	5	6	6	0	8%	42%	0%	286
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	113	28	68	17	41 ND	0	0	146%	0%	0%	38	30,0	5,6	1,9	0	0	0	0%	0%	0%	100
<b>SAINTE MARIE</b>	<b>932</b>	<b>373</b>	<b>433</b>	<b>125</b>	<b>119</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>32%</b>	<b>21%</b>	<b>0%</b>	<b>460</b>	<b>303</b>	<b>106</b>	<b>50</b>	<b>72</b>	<b>146</b>	<b>28</b>	<b>24%</b>	<b>138%</b>	<b>56%</b>	<b>899</b>
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	35	19	11	5	26 ND	20 ND	0	140%	178%	0%	16	12,0	2,3	1,2	0	0	0	0%	0%	0%	79
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	144	36	86	22	37 ND	10 ND	27	103%	12%	125%	59	47,5	8,9	3,0	20 ND	0	0	42%	0%	0%	127
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	99	47	48	5	53	24	0	114%	51%	0%	31	16,9	12,3	1,5	16	0	0	94%	0%	0%	90
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	90	23	54	14	23	40 ND	0	102%	74%	0%	28	22,4	4,2	1,4	0	0	0	0%	0%	0%	82
<b>SAINTE SUZANNE</b>	<b>372</b>	<b>124</b>	<b>199</b>	<b>45</b>	<b>139</b>	<b>94</b>	<b>27</b>	<b>112%</b>	<b>47%</b>	<b>60%</b>	<b>134</b>	<b>99</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>374</b>
<b>CINOR</b>	<b>4 106</b>	<b>1 754</b>	<b>1 845</b>	<b>496</b>	<b>801</b>	<b>929</b>	<b>347</b>	<b>46%</b>	<b>50%</b>	<b>70%</b>	<b>1 410</b>	<b>989</b>	<b>310</b>	<b>111</b>	<b>217</b>	<b>146</b>	<b>28</b>	<b>22%</b>	<b>47%</b>	<b>25%</b>	<b>4 855</b>

ND: non défini ou non définitif

Le tableau ci-dessus propose une répartition des objectifs par quartier, déclinés par type de produits (locatif aidée/accession aidée/libre) et par type de financements (LLS/LLTS/PLS, PSLA/PTZ/LES). Cette proposition de répartition se base sur des principes de développement par profil de quartier, précisés dans le DO. Cette approche par profil de quartier s'appuie notamment sur l'organisation du territoire déclinée dans le projet du SCoT. Les logements en RPA (Résidences pour Personnes Âgées) n'ont pas été comptabilisés dans la mesure où ils répondent aux besoins d'un public spécifique. Ils comptent néanmoins en tant que logements locatifs sociaux. Leur programmation actuelle sur la durée du PLH est la suivante :

- 235 logements RPA sur Saint-Denis (une opération de 185 LLTS et une de 50 LLS)
- 287 logements RPA sur Sainte-Marie
- 80 logements RPA sur Sainte-Suzanne (32 LLS + 48 LLTS)

Pour les quartiers trop dotés en logements locatifs sociaux, la production en social est verrouillée au-delà des programmations déjà connues sur ces quartiers, afin de limiter leur développement et favoriser la diversité de la production neuve.

Les parties claires du tableau détaillent les éléments chiffrés des monographies en ce qui concerne **les programmations de logements sociaux à court et moyen terme, c'est-à-dire ceux qui devraient être livrés sur la durée du PLH. Cet état des lieux est indicatif et est susceptible d'évoluer<sup>1</sup>.**

**Critères pris en compte pour évaluer l'échéance des projets (livraison) dans les monographies :**

- Les monographies recensent **les opérations « programmées » dans les PPA** (programmations pluri-annuelles, issues des tableaux découlant des réunions de programmation), complétées par des informations des communes.
  - o Les opérations indiquées dans les monographies comme « Court terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU avant 2016, où pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à court terme (avant 2020).
  - o Les opérations indiquées comme « Moyen terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU entre 2016 et 2018, où pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à moyen terme (avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « **Pré-programmation** » dans les PPA sont classées « **Long terme** » dans les monographies, sauf si nous avons eu une information complémentaire nous permettant de les classées « Moyen terme » ou « Court terme ». Elles ne sont donc, pour la plupart, pas recensés dans ce tableau (incertitudes élevées quant à une livraison possible avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « Intention » ou « P.E.C » dans les PPA sont classées "Long terme". Elles ne sont donc pas recensées dans ce tableau.

Les degrés d'avancement d'ores et déjà observables au regard des objectifs permettent de suivre localement la mise en œuvre de la programmation sociale. **Une vigilance particulière sera à apporter par la CINOR, les communes et les services de l'Etat sur les quartiers où les taux d'atteinte dépassent 100%** (en rouge dans le tableau). Sur ces quartiers, il s'agira pour la DREAL et la CINOR de verrouiller la production au-delà de ses programmations. Par exemple :

- De nombreux projets prévoyant du PLS sont en pré-programmation sur les quartiers « Pôle Est St-Denis » et « Vauban/Camélias/Trinité », quartiers où l'objectif PLS est déjà atteint. La CINOR et la DREAL devront donc réfléchir à la nécessité d'émettre un avis défavorable ou d'orienter les projets différemment, selon les objectifs du PLH.
- L'objectif en LLTS est déjà dépassé sur le quartier St-Denis Littoral Est. Programmer du logement LLTS devra donc être soumis à conditions sur ce quartier, à minima sur la durée de ce PLH (cf. action 2 du programme d'actions).

Ce tableau n'inclus pas les programmations sociales pour le public spécifique.

---

<sup>1</sup> Les monographies ne sont, à ce jour, pas exhaustives en ce qui concerne les projets privés sans aucun logement social. Seuls ceux dont la commune a connaissance et dont l'information a été communiquée lors de l'élaboration du PLH ont été intégrés aux monographies.

A court et moyen terme (durée PLH) sont programmés plusieurs projets pour personnes âgées (RPA, voir détail dans les monographies) :

- 48 LLTS sur St Denis Littoral Est,
- 25 LLTS et 52 PLS sur Centre-ville St Denis,
- 85 PLS sur le pôle Est St-Denis,
- 67 LLTS sur Beauséjour à Ste-Marie,
- 30 LLTS sur Piémont Ste-Marie,
- 53 LLTS sur Gillot/La Mare/Duparc à Ste-Marie,
- 15 LLTS sur Les Hauts de Ste-Suzanne.

D'autres projets de RPA sont prévues mais sur des échéances encore inconnues. La CINOR portera une vigilance particulière sur le développement des RPA au regard des besoins par secteur (cf. action 10).

Un projet pour étudiants (60 LLTS) est programmé sur le quartier Piémont St-Denis. D'autres projets pour jeunes ou pour étudiants sont prévus sur le centre-ville de St-Denis mais l'échéance reste inconnue.

## Les actions du PLH

Les orientations déclinées en 12 actions	
<b>Axe 1-</b> Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre	<b>Action n°1</b> : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale
<b>Axe 2-</b> Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages	<b>Action n°2</b> : Vers un rééquilibrage du peuplement
	<b>Action n°3</b> : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés
	<b>Action n°4</b> : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée
<b>Axe 3-</b> S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant	<b>Action n°5</b> : Lutter contre la vacance dans le parc privé
	<b>Action n°6</b> : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé
	<b>Action n°7</b> : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social
<b>Axe 4-</b> Répondre aux besoins spécifiques	<b>Action n°8</b> : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire
	<b>Action n°9</b> : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris
	<b>Action n°10</b> : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
<b>Axe 5-</b> Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat	<b>Action n°11</b> : Observer et animer la politique de l'habitat
	<b>Action n°12</b> : Conforter le rôle de l'agglomération

Ce tableau reprend les 12 actions identifiées pour répondre aux cinq orientations du PLH. Certaines actions sont transversales et répondent à plusieurs objectifs du PLH.

**Axe 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre**

**Action 1 Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale**

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
---------------------------	--

<b>Contexte</b>	<p>Pour produire 10 370 logements sur la CINOR, le PLH évalue la surface nécessaire à environ 230 Ha, soit 39/an, selon l'application des densités prescrites par le SCOT.</p> <p>L'ensemble des opérations recensées sur la durée du PLH permettront de produire 4120 logements soit 40% de l'objectif. On peut donc estimer qu'approximativement 140 Ha seront à mobiliser en complément des opérations déjà prévues, pour atteindre l'objectif (cf. tableau dans le DO).</p>
-----------------	---

<b>Enjeux et objectifs</b>	<p>Pour une mobilisation efficiente et raisonnée de ce foncier, la CINOR devra mettre en œuvre une véritable politique foncière afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'orienter la production vers les quartiers à privilégier</li> <li>- d'orienter la dynamique de construction vers des pratiques de développement plus raisonnées et répondant aux principes de mixité sociale</li> </ul>
----------------------------	--

<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p><b><u>Mesure 1 : Elargir le travail fait dans le PAFI à l'ensemble des quartiers.</u></b></p> <p>Les travaux d'élaboration du PAFI ont été conduits en 2016 sur un mode partenarial. Les services communaux ont participé activement au repérage des terrains et à leur priorisation. Le document a été validé par les communes et a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal de Saint-Denis le 17 décembre 2016.</p> <p><b>Phase 1/préparation : Actualisation du PAFI (durée totale de l'action : 1 an)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concerter les 3 communes sur un élargissement du Plan d'Actions Foncier Intercommunal – 15 jours d'ETP CINOR (5 jours d'ETP/communes)</li> <li>- Engager un travail collaboratif avec les communes et l'EPFR : pré repérage par analyse cartographique, et mobiliser les outils d'observation de l'Agorah pour l'identification de foncier potentiel, notamment l'inventaire des réserves foncières constructibles des bailleurs sociaux et des communes – 5 jours d'ETP CINOR</li> <li>- Vérification in situ par des visites de terrain avec les services techniques EPFR/CINOR/communes –5 jours d'ETP CINOR</li> <li>- Hiérarchiser les secteurs retenus en fonction de leur niveau de priorité pour le développement de l'offre et qualifier les enjeux de chacun –10 jours ETP CINOR             <ul style="list-style-type: none"> <li>o secteurs où le logement locatif social doit être développé,</li> <li>o secteurs où l'offre doit être davantage diversifiée (développement accession et/ou accession aidée),</li> </ul> </li> </ul>
-------------------------------------	--

- secteurs où la tache urbaine doit être épaissie,
- secteurs où le renouvellement urbain doit être privilégié
- etc
- Relecture par les communes du projet de PAFI et présentation à la DEAL –2 jours ETP CINOR
- Validation par le Conseil Communautaire de l'actualisation du PAFI

**Phase 2 : Mise en œuvre du PAFI actualisé et suivi**

- Etudier avec les communes et l'EPFR, les potentialités foncières sur les parcelles prioritaires afin de disposer d'éléments relatifs à la faisabilité technique et financière d'une opération de logements sur le site avant de valider son acquisition –10 jours ETP CINOR/an
- Systématiser la délégation du droit de préemption urbain des communes à l'EPFR, à minima sur les secteurs jugés prioritaires dans le PAFI, afin de faciliter la mise en œuvre de ce dernier. Définition de la mise en œuvre avec l'EPFR - 10 jours ETP CINOR
- Suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier, cf action 12

**Mesure 2 : Poursuivre le soutien financier de projets dans le cadre de la minoration foncière en ciblant les secteurs tendus et en adaptant les critères d'éligibilité**

**Phase 1/préparation : Redéfinition des critères d'éligibilité à ce soutien en fonction des enjeux définis sur les secteurs prioritaires du PAFI**

- Actuellement, le cadre d'intervention prévoit de bonifier les projets comportant 60% de logements aidés, dont 40% de LLTS et/ou accession sociale, quel que soit le quartier. Engager un travail de concertation avec les communes, l'EPFR, la DEAL, afin de redéfinir les critères d'éligibilité de cette aide :
  - Limiter l'aide aux projets situés sur les secteurs prioritaires du PAFI à forte pression,
  - Limiter l'aide aux projets répondant aux enjeux définis par le PLH et devant à ce titre bénéficier d'un soutien financier de la CINOR ;
    - Enjeu de développement du logement aidé (LLS/LLTS/PLS/PSLA/PTZ...)
    - Enjeu de limitation de la consommation foncière (densification et renouvellement urbain)
- Rédiger un cahier des charges précisant pour chaque secteur, les caractéristiques des projets répondant aux objectifs du PLH. Ainsi seront bonifiés uniquement les projets répondant à ce cahier des charges précis, qui sera adapté aux enjeux de chaque secteur PAFI - 5 jours ETP CINOR
  - Un groupe de travail réunira les opérateurs privés et publics afin de leur soumettre les propositions et de recueillir leur avis –10 jours ETP
  - Le niveau de précision sera par exemple « 60% de LLS dont au moins la moitié en LLTS » sur un secteur où le logement social devra être privilégié, « 50% de PSLA minimum » sur un secteur où l'accession aidée doit être

	<p>développée, « minimum 150 lgts/Ha » sur un secteur où la densification doit davantage s'opérer, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ces objectifs par secteur devront être plus exigeants que les objectifs PLH inscrits à l'échelle des quartiers dans car il s'agit pour la CINOR d'aider à sortir des opérations « exemplaires » sur les secteurs prioritaires</li> </ul> <p><b>Phase 2 : Mise en œuvre de la minoration foncière sur les secteurs à forte tension</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif : aider 800 logements sur la durée du PLH (soit 15% des objectifs PLH en locatif social et accession sociale), l'enveloppe globale serait de 400 000 €/ an</li> <li>- Prévoir une validation systématique par la CINOR en envisageant une réunion type PPA avec la ville et la CINOR en phase d'acquisition du foncier. – <i>Tout au long du PLH, 15 jours ETP CINOR/an</i></li> <li>- Il sera nécessaire de s'assurer qu'un nombre suffisant d'opérations soit éligibles à ces critères. Prévoir un bilan à mi-parcours du PLH afin de réévaluer les critères en fonction du nombre de dossiers. - <i>Moyens humains inclus dans action 11 (observatoire du PLH)</i></li> </ul> <p><b><u>Mesure 3 : Etudier l'opportunité d'aménagement de certains secteurs via l'élaboration de propositions d'orientations d'aménagement.</u></b></p> <p><b>Préparation : Elaboration des propositions d'orientations d'aménagement - Dans le cadre du PLH – en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces orientations d'aménagement permettent d'insuffler de nouvelles dynamiques de construction, pouvant répondre aux orientations du PLH.</li> <li>- Ces études sont élaborées dans le cadre du PLH en partenariat avec les communes et sur des secteurs choisis par les communes. Bien qu'elles n'aient pas de valeur prescriptive, elles sont l'occasion d'étudier l'opportunité de mise en œuvre d'opération d'aménagement d'ensemble.</li> </ul>
<b>Acteurs</b>	<p><b>Pilote(s) de l'action :</b> CINOR, EPFR</p> <p><b>Partenaires associés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identifient avec précision les secteurs à enjeux</li> <li>○ Initient le développement d'aménagement d'ensemble</li> <li>○ Négocient avec les opérateurs</li> <li>○ Prémptent les terrains stratégiques</li> <li>○ Modifient leurs PLU pour faciliter la mise en œuvre du PLH</li> </ul> </li> <li>- <b>EPFR :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Met en œuvre le PAFI avec la CINOR et les communes</li> <li>○ Assiste les communes</li> <li>○ Exerce le DPU</li> </ul> </li> <li>- <b>Agorah :</b> Elabore des outils d'observation</li> <li>- <b>DEAL :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Finance le logement social</li> <li>○ Assure le secrétariat du FRAFU</li> </ul> </li> <li>- <b>opérateurs privés :</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réserveur du foncier</li> <li>○ Informer de leur stratégie de programmation</li> <li>○ Contribuent à la tenue des objectifs en les intégrant dans les opérations de logements</li> </ul>																																						
<b>Ressources et budget</b>	<b>Dépenses de fonctionnement</b> : ressources interne : 35 jours ETP CINOR/an			<b>Investissement</b> : budget minoration foncière : 400 000€/an																																			
<b>Calendrier et priorités</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation m. 1 et 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre m. 1 et 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>évaluation</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mesure 3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation m. 1 et 2								Mise en œuvre m. 1 et 2				évaluation				Mesure 3							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																
Préparation m. 1 et 2																																							
Mise en œuvre m. 1 et 2				évaluation																																			
Mesure 3																																							
<b>Liens autres actions</b>	<p><b>Action 3</b> / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés  <b>Action 4</b> / Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée  <b>Action 11</b> / Observer et animer la politique de l'habitat  <b>Action 12</b> / Conforter le rôle de l'agglomération</p>																																						
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux d'atteinte des objectifs de logements par quartier</li> <li>• Densité des constructions neuves et superficie consommée</li> <li>• Nombre de projet financé dans le cadre de la minoration foncière</li> <li>• Nombre d'hectare maîtrisée ou actions foncière engagée par l'EPFR</li> </ul>																																						

**Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages**

<b>Action 2</b>	<b>Vers un rééquilibrage du peuplement</b>
<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
<b>Contexte</b>	<p>Le diagnostic témoigne d'importants déséquilibres dans le peuplement entre quartiers de la CINOR, avec notamment une concentration des logements aidés.</p> <p>Une réflexion sur les politiques de peuplement a été menée dans le cadre de la CIL. Des priorités ont été définies localement et ciblent les demandeurs répondant aux critères du CCH, du DALO ou du PDALHPD, les personnes vieillissantes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, les ménages contraints au relogement (ANRU, RHI, ZAC) et les locataires du parc social demandeur d'une mutation.</p> <p>Ces priorités locales du PPGDLSID intercommunal sont réaffirmées dans la CIA, qui complète les cibles à suivre sur le territoire nord avec les publics suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ménages composés d'une seule personne,</li> <li>- familles nombreuses (5 personnes et plus)</li> <li>- actifs</li> <li>- jeunes ménages (moins de 30 ans)</li> <li>- ménages du premier quartile</li> </ul>
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p><b>L'objectif du PLH est de produire annuellement 680 logements locatifs aidés, soit 39% de la production</b> (voir détail des objectifs par quartier dans le DO).</p> <p>Cette offre nouvelle devra être limitée sur les quartiers déjà fortement dotés et ne devra plus se développer sur les QPV, où la programmation de logements neufs intermédiaires sera encouragée afin de favoriser la mixité sociale. Ainsi, cette action vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rééquilibrer l'offre sur les quartiers bien dotés en logements sociaux</li> <li>- Mettre en œuvre la politique d'attribution intercommunale pour faciliter le rééquilibrage du peuplement</li> </ul> <p>L'enjeu de la répartition des populations modestes ne fera pas disparaître la pauvreté. Celle-ci doit se travailler de manière transversale avec des politiques sociales autour de l'emploi, l'éducation, la santé, la mobilité, etc.</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p><b><u>Mesure 1 : Maîtriser le développement du logement locatif social</u></b></p> <p><b>Préparation : Fixer des règles pour limiter le développement de logements locatifs sociaux sur les quartiers déjà bien dotés –10 jours ETP CINOR</b></p>

- Organiser une réunion pour **fixer de nouvelles règles pour l'obtention de la LBU en concertation avec les services de l'Etat**. Les communes seront également associées aux échanges.
  - o Proposer que les nouvelles opérations de LLS et LLTS situées sur les secteurs très dotés en logements locatifs sociaux ne soit financées par la LBU que si l'opération intègre la production de logements privés (locatif intermédiaire comme le PLS, accession, libre).
    - **La règle concernera a minima les périmètres NPRNU, les QPV et leurs franges et les quartiers PLH fortement pourvus en logement social (50% et plus) conformément :**
      - Au règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (arrêté du 04 juillet 2018) qui stipule que « *Pour favoriser la mixité sociale, la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sera située en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que des communes dont la part de logements locatifs sociaux (LLS) dans le parc de logement est supérieure à 50 %, sauf contexte spécifique argumenté* »
      - A la règle définie et déjà appliquée localement entre la DEAL, la CINOR et ses communes dans le cadre de la programmation pluri annuelle de logements (PPA) et l'octroi des financements LBU qui prévoit le refus systématique des projets de résidence proposant exclusivement du LLS et/ou du LLTS en ou aux abords des QPV.
      - A l'objectif n°04 de la convention intercommunale d'attributions en vigueur depuis le 14 juin 2019, également visé par la mesure n°02 de la fiche-action, et qui prévoit de « *Consacrer au moins 50 % des attributions (accès, mutations) en QPV aux demandeurs des trois quartiles supérieurs* » conformément aux dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et qui suppose donc la constitution d'une offre de logements aidés intermédiaires, en accession ou privée susceptible d'attirer ces publics vecteurs de mixité sociale.
  - o Proposer que les nouvelles opérations situées sur les quartiers PLH où le taux d'atteinte des objectifs sur un type de financement est dépassé (voir p7), soit financées par la LBU sous condition que l'opération intègre majoritairement des financements permettant de rétablir l'équilibre (LLS ou LLTS ou PLS) voir du privé
    - Définir **les quartiers sur lesquels cette règle s'appliquera** : quartiers PLH déjà bien dotés en logements aidés et où les objectifs PLH sont dépassés
  - o Proposer que les logements de typologie PLS soient prioritaires pour le financement par la LBU pour les QPV et à proximité des QPV.

**Phase 2 : mise en œuvre et suivi : – Tout au long du PLH – DEAL et CINOR**

- Sur les secteurs définis, seules les opérations répondant à ces règles ne seront financées par la LBU.
- Au travers de son observatoire, la CINOR devra assurer un suivi particulier sur ces opérations, notamment concernant la vente où la mise en location des logements privés.
- La participation de la CINOR à l'élaboration des nouvelles CUS (voir action 7) lui permettra d'assurer une vigilance quant aux orientations prises par les bailleurs sur les objectifs de production.

**Mesure 2 : Assurer la mise en œuvre des politiques publiques de la CIL et notamment la démarche expérimentale sur PRUNEL.** Le périmètre de projet dit « Prunel » a été défini dans la CIA comme le premier territoire sur lequel seront expérimentées des modalités opérationnelles pour répondre à certains enjeux (objectifs 8, 9 et 10 de la CIA).

– 135 jours/an ETP CINOR dont 118 pour la mise en œuvre du PPGD et 17 pour les missions annexes (coordination avec les autres dispositifs), cf. détail dans le plan de charge de la mise en œuvre PPGD/CIA 2018

**Phase 1 : Mettre en œuvre la meilleure mixité possible et la concilier avec la prise en compte des ménages prioritaires – Délai : immédiat**

- La CINOR devra poursuivre les objectifs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 et 13 de la CIA :
  - Réaliser des attributions en fonction de chaque segment de la demande
  - Réaliser des attributions de façon homogène sur tout le territoire, y compris en et hors géographie prioritaire
  - Privilégier, pour les ménages les plus pauvres et ceux concernés par un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, l'attribution de logements en dehors des QPV (au moins 25%).
  - Consacrer au moins 50% des attributions en QPV aux demandeurs des trois quartiles supérieurs
  - Tester et entériner les modalités de repérage et de labellisation des ménages prioritaires
  - Réserver aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres par l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux
  - Tenir compte dans les attributions des trois autres priorités définies localement conformément aux modalités de traitement de la demande définies par le PPGD et dans les proportions de la demande
  - Evaluer en continu et ajuster si nécessaire les objectifs d'attribution
  - Fédérer les acteurs autour d'une gouvernance partenariale, d'une connaissance partagée et d'une évaluation la plus en continu possible

	<p><b>Phase 2 : Approfondir la connaissance de l'occupation sociale sur les territoires d'expérimentation et mobiliser le levier des mutations – Délai : max 1 an après la signature de la CIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La CINOR approfondira la connaissance sociale du secteur d'expérimentation PRUNEL afin d'anticiper sur les attributions des nouvelles opérations et de créer les conditions favorables de relogement pour les ménages concernés par une démolition de leur logement.</li> <li>- La CINOR devra poursuivre les objectifs 8, 9 et 10 de la CIA :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o En parallèle à la poursuite des travaux préparatoires du PRU, la CINOR devra définir des orientations stratégiques sur le secteur PRUNEL en termes de peuplement et leur mise en œuvre sur un mode concerté et partenarial.</li> <li>o La CINOR devra s'assurer du respect du délai (6 mois) fixé par la CIA pour émettre une proposition de relogement aux publics prioritaires labélisés.</li> <li>o Le PPGDID prévoit une instance partenariale dédiée à l'étude des demandes de mutation bloquées, la CINOR devra s'assurer de sa tenue et suivre les travaux de ce groupe de travail (causes, propositions, innovations, expérimentations). Cette attention particulière à l'égard des demandes de mutation reposera essentiellement sur une action proactive des bailleurs en direction des locataires et sur une vigilance quant aux effets des mutations sur les équilibres territoriaux.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Phase 3 : identifier les conditions de généralisation des expérimentations et les nouveaux chantiers à explorer collectivement.</b> Une fois les objectifs opérationnels testés sur le quartier PRUNEL, la CINOR et ses partenaires se prononceront sur l'intérêt et les conditions requises pour une généralisation de la démarche. – Délai : à mi-parcours de la CIA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La CINOR devra poursuivre l'objectif 11 de la CIA : Garantir l'exploration et l'innovation dans les travaux et réflexions menés pour le peuplement et l'équilibre territorial et social</li> </ul>
<b>Acteurs</b>	<p><b>Pilote(s) de l'action :</b> CINOR, DEAL</p> <p><b>Partenaires associés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Négocient avec les opérateurs sur les publics à cibler lors de la programmation</li> <li>o Peuvent intégrer le dispositif d'accueil et d'information des demandeurs (labélisation) et le mettre en place (PIL &amp; GADLS)</li> <li>o Désignent les candidats et participent aux CAL</li> </ul> </li> <li>- <b>Opérateurs publics :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Elaborent les CUS dont les orientations portent entre autres sur les attributions</li> <li>o Montent des opérations de logements sociaux au regard de la demande et des besoins</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Accueillent et accompagnent les demandeurs à travers le dispositif PIL &amp; GADLS, et notamment leurs locataires demandeurs d'une mutation</li> <li>○ Attribuent les logements et radient les demandes satisfaites</li> <li>- <b>DEAL :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Finance le logement social</li> <li>○ Garantit l'ouverture des accès au SNE depuis les lieux d'accueil et d'information des demandeurs</li> </ul> </li> <li>- <b>Association GEOD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Assure la gestion des saisies sur le SNE</li> <li>○ Contrôle la qualité des dossiers et observe d'une année à l'autre l'évolution des demandes et des attributions sur le territoire</li> </ul> </li> <li>- <b>ADIL :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Assure une information/ un relais des dispositifs de droit commun relatif au logement auprès des ménages</li> <li>○ Assure la formation des agents du dispositif d'accueil des demandeurs</li> </ul> </li> <li>- <b>Département :</b> assure une information/ un relais des dispositifs auprès des ménages accueillis au sein des MDTN, des dispositifs d'accompagnement social, d'accès et de maintien dans le logement, et d'amélioration de l'habitat notamment.</li> <li>- <b>Autres réservataires et membres de la CIL :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Relayent les objectifs du PPGDLSID et de la CIA dans leurs missions respectives (accompagnement social, pédagogie ...)</li> <li>○ Echantent sur les pratiques</li> <li>○ Assurent une veille collective</li> <li>○ Participent aux CAL</li> </ul> </li> </ul>																																														
<p><b>Ressources et budget</b></p>	<p><b>Dépenses de fonctionnement :</b> ressources internes 137 jours ETP/an CINOR (dont 135 pour la CIL)</p>	<p><b>Investissement :</b> subvention logiciel de saisie SNE Geod/Agorah/ADIL : 21 743€ annuel</p>																																													
<p><b>Calendrier et priorités</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Phase 1								Phase 2								Phase 3							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																								
Préparation																																															
Phase 1																																															
Phase 2																																															
Phase 3																																															
<p><b>Liens autres actions</b></p>	<p><b>Action 3 /</b> Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés  <b>Action 4 /</b> Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée  <b>Action 9 /</b> Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris  <b>Action 10 /</b> Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées  <b>Action 11 /</b> Observer et animer la politique de l'habitat  <b>Action 12 /</b> Conforter le rôle de l'agglomération</p>																																														
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Taux d'atteinte des objectifs de logements aidés sur les quartiers</li> <li>● Taux de logements locatifs sociaux sur les QPV</li> <li>● Suivi des données alimentant la CIL             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Demande/attribution</li> <li>○ Occupation du parc social</li> <li>○ Caractéristiques du parc social</li> </ul> </li> </ul>																																														

- Pression de la demande, rotation

**Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages**

<b>Action 3</b>	<b>Orienter le développement du logement social en réponses aux besoins identifiés</b>
<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
<b>Contexte</b>	<p>Avec plus de 30% de logements locatifs sociaux, la CINOR est un territoire de production prioritaire pour les bailleurs sociaux. Pour cause, avec plus de la moitié des ménages éligible au logement social, la pression est de 3,7 demandeurs pour une attribution.</p> <p>Cependant, cette offre est très inégalement répartie sur le territoire de la CINOR, avec des quartiers, notamment centraux et littoraux, qui comptent plus de 50% de logements locatifs sociaux tandis que d'autres en comptent moins de 10%.</p> <p>Actuellement, l'aide à la pierre apportée par la CINOR cible des publics prioritaires dans le logement de droit commun (jeunes ménages et petits ménages) mais elle est considérée comme contraignante pour un impact minime.</p>
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p><b>L'objectif du PLH est de produire annuellement 680 logements locatifs aidés, soit 39% de la production</b> (voir détail des objectifs par quartier dans le DO).</p> <p>Etant donné le fort déséquilibre, cette offre nouvelle devra être limitée sur les quartiers déjà fortement dotés (cf. action 2). A l'inverse, il sera nécessaire de faciliter la production de cette gamme de logement sur les quartiers les moins dotés, tout en maintenant une vigilance quant à la présence d'équipements et de transports en commun.</p> <p>L'aide à la pierre de la CINOR, actuellement sous-utilisée, sera ré-orientée vers des segments plus spécifiques ; l'objectif est d'apporter un véritable effet levier sur des opérations difficiles à équilibrer.</p> <p>Par ailleurs, la CINOR fait le choix de soutenir le développement des opérations de logements aidés lorsque ceux-ci sont performants énergétiquement.</p> <p>Le conventionnement privé est également un moyen de développer du logement locatif aidé sur les secteurs peu dotés, tout en favorisant les sorties de vacance.</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p><b><u>Mesure 1 : Réorienter les aides à la pierre de la CINOR vers les dispositifs pour publics spécifiques.</u></b></p> <p><b>Mise en œuvre : Pour ce PLH, les aides favoriseront le développement de structures de logements ou d'hébergements pour publics spécifiques.</b> - 20 jours ETP/an pour étude des projets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors du montage financier des opérations, la CINOR décidera d'apporter son soutien aux opérations pour publics spécifiques (logement ou hébergement). La CINOR étudiera</li> </ul>

les dossiers et apportera son aide aux opérations ayant des difficultés particulières pour boucler son plan de financement. Seront privilégiés les projets répondant aux besoins mis en avant par le PLH (cf. axe 4):

- **Les opérations pour les jeunes en situation temporaire ou les étudiants** (FJT, projets CROUS...) cf. Action 8
  - **Les opérations pour personnes en difficulté sociale ou en exclusion** (notamment les maisons relais) cf. Action 9
  - **Les opérations pour personnes âgées et/ou handicapées** (Résidences Personnes âgées notamment) cf. Action 10
- Etant donnée la diversité des situations, les **montants pourront être modulés** selon la nature de l'offre, le type de financement, la localisation, le prix du terrain, la qualité de l'opération, les typologies développés, etc.
- Limiter l'aide à ces segments doit permettre, pour une même enveloppe budgétaire globale, d'augmenter considérablement l'aide par logements afin d'apporter un véritable effet levier à ces opérations spécifiques.
  - Fixer une enveloppe annuelle globale afin de budgétiser l'action.
- **Les services de la CINOR effectueront un suivi de la mesure** (tenue d'un tableau de bord de l'aide). Ces aides devront faire l'objet d'une évaluation pour mesurer leur efficacité. - *15 jours ETP CINOR/an pour le suivi*
- Une réévaluation des modalités d'intervention pourra intervenir à mi-parcours du PLH – inclus action 11

**Mesure 2 : Inciter au conventionnement privé avec l'ANAH sur les secteurs peu pourvus.** Le conventionnement ANAH permettra de développer le parc de logements locatifs sociaux notamment sur les secteurs ruraux (Les Hauts), où la part de logements locatifs sociaux demeure insuffisante. Pour ces secteurs, la prise en compte des caractéristiques naturelles du territoire et des règlements des plans de préventions des risques naturels sera nécessaire.

Le conventionnement privé permet également d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants (cf. action 5), tout en ayant une vigilance sur la décence de ces logements.

**Phase 1/préparation : promouvoir l'animation de réunions d'information par les partenaires**

- Se rapprocher des partenaires publics (ANAH ou ADIL) pour prévoir un planning de réunions d'information et de sensibilisation auprès des propriétaires de logements locatifs ou vacants (lien action 5) – *10 jours ETP CINOR*

**Phase 2/ Mise en œuvre : Information et sensibilisation des propriétaires par les partenaires**

- Animation par les partenaires de plusieurs réunions sur la durée du PLH (au moins deux) – *3 jours ETP CINOR / an*
  - Communiquer auprès des propriétaires sur les avantages du conventionnement ANAH pour les propriétaires et pour les locataires : Subvention de 25% à 35% du coût des travaux, intermédiation locative possible, et en zone B1 : avantage fiscal de 30% (loyer intermédiaire) à

	<p>70% (loyer social ou très social), 85% en intermédiation locative</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informer les propriétaires des conditions à remplir : Loyers et ressources plafonnées, convention sur 6 ans (sans travaux) ou 9 ans (avec travaux), décence du logement...</li> </ul> <p><b><u>Mesure 3 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux les plus performants au niveau énergétique.</u></b> La participation financière de la CINOR s'applique selon les critères de la certification NF Habitat île de la Réunion et se décompose en fonction des niveaux de performances de la nouvelle marque.</p> <p><b>Mise en œuvre : Maintenir la bonification de la CINOR sur tous les quartiers.</b> – <i>Tout au long du PLH, 4 jours ETP/an CINOR</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enveloppe globale prévisionnel annuel de 50 000 €, objectif de 450 logements aidés sur la durée du PLH</li> </ul> <p><b><u>Mesure 4 : accompagner les communes dans la mise en œuvre des clauses de mixité sociale dans les PLU</u></b></p> <p><b>Phase 1 ; Préparation :</b> travailler, avec la DEAL et les communes, sur l'élaboration d'un guide à destination des communes sur la mise en œuvre des clauses de mixité sociale – <i>15 jours ETP CINOR</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation d'atelier de travail avec les services de l'Etat puis rédaction d'un guide             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ce guide recensera les outils mobilisables pour la mise en œuvre des clauses de mixité sociale par les communes (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés pour du logement social, normes de stationnement pour les logements aidés, etc). Il aura pour objectif de les éclairer sur les moyens à leur disposition pour réaliser du logement social, souvent vus comme des contraintes et non comme des outils.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Phase 2 ; mise en œuvre :</b> diffusion de ce guide aux communes et accompagnement lors de révision ou modification des PLU</p> <p><b><u>Mesure 5 : poursuivre l'apport de la garantie d'emprunt sur les opérations de LLS, PLS et en réhabilitation</u></b> – <i>4 jours ETP CINOR / an</i></p>
<b>Acteurs</b>	<p><b>Pilote(s) de l'action :</b> CINOR</p> <p><b>Partenaires associés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DEAL :</b> subventionne le logement social</li> <li>- <b>Communes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Négocient avec les opérateurs pour définir en amont le type de logements à produire,</li> <li>○ Modifient leur PLU pour l'intégration des contraintes de mixité</li> <li>○ Contribue à la garantie d'emprunt pour les bailleurs</li> </ul> </li> <li>- <b>opérateurs sociaux :</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elaborent les CUS dont les objectifs portent entre autres sur la production</li> <li>○ Montent des programmes de logements sociaux au regard de la demande et des besoins</li> <li>- <b>opérateurs privés</b> : montent des programmes de logements sociaux en VEFA au regard de la demande et des besoins</li> <li>- <b>ANAH</b> : subventionne le conventionnement privé</li> <li>- <b>CAF</b> : contribue à la production de logements</li> </ul>																																
<p><b>Ressources et budget</b></p>	<p><b>Dépenses de fonctionnement</b> : ressources internes : 50 jours ETP/an CINOR</p> <p><b>Investissement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement des dispositifs pour publics spécifiques : enveloppe globale non fixée</li> <li>- bonification performance énergétique : enveloppe annuelle globale de 130 000€</li> </ul>																																
<p><b>Calendrier et priorités</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation mesures 2 et 4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 2</td> <td></td> <td></td> <td>réunion</td> <td></td> <td>réunion</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesures 1, 3, 4 et 5</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation mesures 2 et 4								Mise en œuvre mesure 2			réunion		réunion			Mise en œuvre mesures 1, 3, 4 et 5							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Préparation mesures 2 et 4																																	
Mise en œuvre mesure 2			réunion		réunion																												
Mise en œuvre mesures 1, 3, 4 et 5																																	
<p><b>Liens autres actions</b></p>	<p><b>Action 2</b> / Vers un rééquilibrage du peuplement</p> <p><b>Action 4</b> / Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée</p> <p><b>Action 5</b> / Lutter contre la vacance dans le parc privé</p> <p><b>Action 9</b> / Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abrisme</p> <p><b>Action 12</b> / Conforter le rôle de l'agglomération</p>																																
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux d'atteinte des objectifs du PLH par quartier</li> <li>• Clés de répartition par type de financement</li> <li>• Nombre d'opérations financées par la CINOR dans le cadre des aides à la pierre</li> <li>• Nombre d'opérations ayant bénéficié de la bonification de la CINOR pour sa qualité environnementale</li> <li>• Nombre de logements conventionnés avec l'ANAH</li> </ul>																																

**Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages**

<b>Action 4</b>	<b>Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée</b>
<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
<b>Contexte</b>	<p>L'accession aidée est aujourd'hui une offre peu proposée alors que cette gamme de produits répond à des besoins importants. Le précédent PLH avait déjà l'ambition de favoriser la diversité de l'offre en affichant un objectif élevé de production en accession sociale, mais le taux de réalisation s'est avéré très faible. Ce nouveau PLH se veut volontaire sur cet item.</p>
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p><b>L'objectif du PLH est de produire annuellement 230 logements en accession aidée, soit 13% de la production</b> (voir détail des objectifs par quartier dans le DO).</p> <p>Pour permettre l'atteinte de l'objectif, l'enjeu pour ce PLH est d'orienter les aides vers les dispositifs d'accession aidée et notamment le PSLA, qui semble être le plus adapté et répondre à une vraie demande, mais qui peine à émerger compte tenu notamment des prix du foncier.</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p><b><u>Mesure 1 : Poursuivre et ajuster la participation de la CINOR au FRAFU.</u></b> La CINOR se substitue aux communes pour le financement des équipements structurants de viabilisation primaire pour les opérations PSLA et PTZ (FRAFU). Le Conseil Communautaire a validé la participation de la CINOR à ce dispositif. Cette aide n'est actuellement pas cumulable avec la minoration foncière.</p> <p><b>Phase 1/préparation : réflexion sur un élargissement des critères de participation au FRAFU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réunion avec les communes et la DEAL pour échanger sur un éventuel élargissement des critères de participation de la CINOR au financement FRAFU, en fonction des enjeux de ce nouveau PLH. <i>-3 jours ETP CINOR</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Il pourrait être pertinent d'ouvrir l'aide aux opérations bénéficiant déjà de la minoration foncière. Le cumul de ces deux aides pourrait s'avérer être un véritable effet levier pour les projets prioritaires répondant à l'enjeu de diversification de l'offre et de développement de l'accession aidée (lien action 1).</li> <li>o Risque de surenchérissement des prix du foncier qui doit être pris en compte</li> </ul> </li> <li>- Intégration au cadre d'intervention financier de la CINOR des nouvelles modalités de participation <i>-5 jours ETP CINOR</i></li> </ul>

- Enveloppe annuelle globale de 130 000€

**Phase 2/ Mise en œuvre :** Poursuivre la participation de la CINOR au FRAFU, suivre et évaluer le dispositif – *Tout au long du PLH, 20 ETP/an CINOR*

**Mesure 2 : Inciter les opérateurs à davantage développer les dispositifs d'accession aidée.**

La CINOR n'ayant pas de maîtrise en matière de conduite d'opération d'aménagement, qui reste une compétence communale, son rôle sera d'inciter au développement de l'accession aidée (PSLA notamment) en sensibilisant les opérateurs et en communiquant sur les dispositifs existants et sur les aides mobilisables.

**Phase 1/préparation : profiter de la dynamique partenariale pour communiquer et favoriser le développement de l'accession aidée en amont des projets.**

- Dans le cadre des échanges engagés avec les opérateurs (action 12), la CINOR devra communiquer sur les avantages du PSLA, sur les possibilités de mobilisation du FRAFU et sur la minoration foncière, informer sur les besoins du territoire en ce qui concerne ce type de logements en s'appuyant sur les éléments du PLH et les monographies. *Moyens humains intégrés dans action 12*
- S'assurer auprès des partenaires que la communication sur le PTZ auprès des ménages soit suffisante et bien ciblée. Cette aide est en effet peu connue sur le neuf et surtout sur l'ancien. Cette communication est assurée par l'ADIL. - *10 jours ETP CINOR*

**Phase 2/évaluation/élargissement : Permettre le développement d'autres dispositifs d'accession abordable**

- A mi-parcours du PLH, évaluer l'atteinte des objectifs du PLH en matière d'accession aidée. – *inclus dans action 11*
- En fonction de l'évaluation, concerter les 3 communes, la DEAL et les bailleurs dans le cadre de groupes de travail autour de l'opportunité de faciliter le développement d'autres dispositifs d'accession sociale. – *15 jours ETP CINOR*

Par exemple :

- Etudier le développement d'un nouveau produit en accession, de type LES avec définition de contreparties (prix inférieurs à ceux du marché, plafonds de ressources des acquéreurs, clauses anti spéculatives...)
- Etudier la faisabilité de mise en place d'un OFS avec l'EPFR
- Etc.

**Mesure 3 : Faciliter la mise en vente de logements locatifs sociaux et maintenir une vigilance sur leur état** afin de ne pas alimenter le parc de copropriétés dégradées : vigilance sur les VRD et sur leur bon fonctionnement sur les parties privatives. La CINOR sera garante de cette vigilance sur le patrimoine vendable, qui sera assurée au cas par cas par les bailleurs.

	<p><b>Phase 1 : Actualiser le recensement du patrimoine vendable et diagnostiquer l'état de ce parc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La CINOR actualisera avec les bailleurs le <b>recensement du patrimoine vendable</b> sur le territoire de l'EPCI. Ce recensement permettra un récapitulatif de l'offre par bailleur en termes quantitatifs (nombre de logements) – <i>Début de PLH puis nouvelle actualisation à mi-parcours, 10 jours ETP CINOR</i></li> <li>- Un diagnostic sera réalisé en parallèle : le recensement apportera des éléments qualitatifs sur ce patrimoine (individuel/collectif, année de construction, dpe, gestion des parties communes et des VRD, etc). – <i>Début de PLH puis nouvelle actualisation à mi-parcours, 10 jours ETP CINOR</i></li> </ul> <p><b>Phase 2 : Réflexion sur une aide financière, suivi et accompagnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En fonction des résultats de ce diagnostic, la CINOR pourra envisager une <b>aide financière lorsque les bailleurs engagent des travaux afin de faciliter les mises sur le marché</b>. Un cahier des charges sera rédigé afin de définir les conditions d'octroi à cette aide : rétrocession sur les parties communes lors de la revente, bonne qualité des logements (selon le dpe ...) – <i>mise en œuvre/suivi suite à l'actualisation du patrimoine vendable du PLH (mi-PLH): 10 ETP/an</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Objectif et montant à définir en fonction des résultats du recensement et du diagnostic</li> </ul> </li> <li>- Suite aux reventes, un accompagnement des copropriétés sera effectué par l'ADIL</li> </ul>	
<b>Acteurs</b>	<p><b>Pilote de l'action :</b> CINOR</p>	
	<p><b>Partenaires associés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Négocient avec les opérateurs pour l'intégration de logements en accession aidée,</li> <li>o Modifient leur PLU pour l'intégration des contraintes de mixité</li> <li>o Garantissent les emprunts contractés par les bailleurs</li> </ul> </li> <li>- <b>DEAL :</b> subventionne le logement social</li> <li>- <b>ADIL :</b> informe les particuliers sur les dispositifs d'aide au logement et notamment d'accession aidée</li> <li>- <b>TCO :</b> réfléchissent à la mise en place d'un OFS sur leur territoire</li> <li>- <b>Opérateurs publics :</b> montent des programmes de logements en PSLA au regard des besoins et de la demande</li> <li>- <b>Opérateurs privés :</b> montent des programmes de logements avec accession aidée (PTZ) au regard des besoins et de la demande</li> <li>- <b>Action Logement :</b> aide les salariés à acheter ou construire un bien</li> </ul>	
<b>Ressources et budget</b>	<p><b>Dépenses de fonctionnement :</b> ressources internes : 34 jours ETP/an CINOR</p>	<p><b>Investissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Budget FRAFU : enveloppe annuelle de 130 000€</li> </ul>

<b>Calendrier et priorités</b>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation mesures 1, 2 et 3							
	Mise en œuvre mesure 2 et 3				Evaluation			
	Mise en œuvre mesures 1							
<b>Liens autres actions</b>	<p><b>Action 2 /</b> Vers un rééquilibrage du peuplement  <b>Action 3 /</b> Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés  <b>Action 11 /</b> Observer et animer la politique de l'habitat  <b>Action 12 /</b> Conforter le rôle de l'agglomération</p>							
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'opérations avec participation de la CINOR au FRAFU</li> <li>• Nombre de logements locatifs sociaux mis en vente</li> <li>• Taux d'atteinte des objectifs en accession aidée</li> </ul>							

**Axe 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant**

**Action 5**

**Lutter contre la vacance dans le parc privé**

**Nature de l'action**

- Conseil / ingénierie       Aides / subventions       Animation / partenariat  
 Information / Communication       Financement d'études

**Contexte**

Le territoire de la CINOR compte un volume important de logements vacants (environ 10 000 logements) et en hausse avec environ 320 logements vacants supplémentaires chaque année entre 2009 et 2013.

Cette vacance est en grande partie structurelle du fait de l'état de ces logements : parmi les logements insalubres identifiés par le PILHI, 30% sont vacants.

Bien que les sources soient aujourd'hui peu fiables et insuffisantes pour connaître et caractériser ce phénomène, il semblerait que les raisons de la vacance et les profils des propriétaires soit multiples.

**Enjeux et objectifs**

**Un objectif de sortie de vacance a été fixé à environ 150 logements sur la durée du PLH.** Cet objectif est d'abord limité, afin d'éviter le risque d'écueil observé sur l'item accession sociale lors du précédent PLH, mais il sera revu à la hausse à mi-parcours.

Cette action se veut expérimentale et nécessitera au préalable un état des lieux précis du phénomène de vacance. Le programme opérationnel qui sera mis en œuvre s'attachera à répondre à la diversité des situations rencontrées, afin de remettre un maximum de logements vacants sur le marché (conventionnement ANAH, bail à réhabilitation, intermédiation locative, etc).

**Mise en œuvre opérationnelle**

**Mesure : mener une action expérimentale mais ambitieuse de reconquête de la vacance.** Il s'agira dans un premier temps de mener une étude précise, à finalité opérationnelle, sur les raisons de la vacance structurelle à l'échelle communautaire. **Réaliser un inventaire de la vacance s'avère primordial afin d'améliorer la connaissance du parc privé et de mieux cibler les interventions publiques.** Dans un second temps des outils seront testés sur un secteur expérimental, avant d'être évalués puis déployés à l'échelle de la CINOR.

**Phase 1/préparation : Réaliser un inventaire de la vacance et des profils des propriétaires par le biais d'une étude du parc locatif privé en partenariat avec l'Agorah.** Cette étude doit permettre d'affiner l'analyse de la problématique de la vacance, pour laquelle les sources sont aujourd'hui insuffisantes.

- Réunir les partenaires (communes, Agorah, DEAL) pour échanger sur l'action et sur les attendus de l'étude. *Délai 1 mois, 10 jours ETP CINOR*
  - o L'objectif de l'étude n'est pas seulement de déterminer un volume de logements vacants mais également d'identifier leur localisation, leur état, les motifs de la vacance et les moyens financiers à engager pour les

remettre sur le marché.

- L'étude doit permettre la constitution d'un fichier des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans, afin de pouvoir améliorer la communication et la captation des propriétaires
- L'étude doit également aboutir à un « classement des propriétaires », en fonction de leur profil et des raisons de la vacance de leur bien, qui peuvent être multiples. Sur la base d'un questionnaire envoyé aux propriétaires de biens vacants, pourront être définis plusieurs profils type, par exemple :
  - Propriétaires locaux/vivant en métropole
  - Propriétaire souhaitant vendre/ne souhaitant pas vendre
  - Propriétaires en indivision
  - Propriétaires prêts à engager une remise en location après réhabilitation moyennant une aide financière
  - Propriétaires modestes en incapacité financière d'engager des travaux
  - « non propriétaires » : personnes sans acte de propriété ne pouvant de ce fait pas disposer d'aide
  - Etc...
- L'étude doit aboutir à un plan d'actions précis, proposant plusieurs feuilles de routes opérationnelles en fonction des différents profils de propriétaires.
- Enfin, l'étude doit avancer une proposition de secteurs prioritaires pour la mise en œuvre d'une action expérimentale de reconquête de la vacance.
- Cette étude pourrait être réalisée par l'Agorah ou par un bureau d'étude. Dans le cas d'une externalisation (bureau d'étude) :
  - Rédiger et publier un appel d'offre. - 15 jours ETP CINOR
  - Choix du prestataire et lancement de l'étude. - 15 jours ETP CINOR
  - Etude estimée à 50 000€
- Restitution de l'étude en comité restreint puis en Comité de Pilotage. - 20 jours ETP CINOR pour le suivi

**Phase 2/mise en œuvre sur un secteur restreint : Développer un dispositif expérimental de reconquête de la vacance.** Le dispositif sera d'abord déployé sur un secteur prioritaire, identifié par l'étude.

- Les partenaires se réuniront pour valider et préciser les contours du secteur choisi pour l'expérimentation. - 5 jours ETP CINOR
- Mise en œuvre d'un programme opérationnel de remise sur le marché des logements vacants. Plusieurs feuilles de route seront proposées en fonction des différents profils de propriétaires qui auront été mis en avant par l'étude. Elles seront composées de plusieurs outils adaptés et complémentaires. Les outils suivants pourront par exemple être développés :
  - Réunions d'information et de sensibilisation auprès des propriétaires sur les

dispositifs de l'ANAH et notamment sur le conventionnement privé (lien action 3)

- Communication via l'envoi d'un courrier aux propriétaires des biens vacants pour présenter les solutions d'aides et d'incitation à la remise sur le marché
  - Outil incitatif : « prime sortie de vacance » pour encourager la remise sur le marché de logements vacants. L'opportunité d'une telle prime, avec engagements du propriétaire, pourrait être étudiée.
  - Outil coercitif : en contrepartie de l'aide financière, la CINOR pourra inciter les communes à instaurer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants ou à majorer la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties.
  - Partenariat avec l'association « Compagnons Bâisseurs » qui accompagne certains propriétaires dans l'auto réhabilitation de leur logement. Les Compagnons Bâisseurs sont déjà présents sur la CINOR et accompagnent notamment les personnes non propriétaires (sans droit). L'association n'est actuellement financée que par la CAF et la Fondation Abbé Pierre.
  - Mobilisation renforcée de l'AIVS « Agence Soleil » pour favoriser la remise en location des logements (mandat de gestion en intermédiation locative avec abattement fiscaux importants et honoraires d'agences intéressants)
  - Mobilisation des mesures IML AVDL (fondations Abbé Pierre et Père Favron): sous location en bail glissant ; moyen de mobiliser le parc vacant pour loger des publics spécifiques
  - Partenariat avec des agences bancaires pour faciliter la revente de ces logements.
- Animation et suivi technique du dispositif: la CINOR sera garante du bon déroulement de la démarche en lien avec les partenaires (Agorah, ANAH, CAF, associations). Ce travail nécessitera au sein de la CINOR des moyens humains renforcés. – 40 jours ETP/ an CINOR
  - Une évaluation annuelle sera réalisée et présentée en réunion partenariale.
  - Une évaluation de ce dispositif sera réalisée après 3 années d'expérimentation (2022).

**Phase 3/ mise en œuvre généralisée : Déployer ce dispositif à l'ensemble du territoire.** A partir des enseignements de la mise en œuvre du dispositif sur un secteur expérimental, la CINOR pourra décider de la poursuite de l'expérimentation et définir les conditions à réunir en vue d'une généralisation sur l'ensemble du territoire.

- Prévoir des moyens humains internes pour assurer l'animation et le suivi du dispositif :
  - Temps de travail ETP CINOR 65 jours pour la préparation puis 5 jours/an pour le suivi et 35 jours/an pour l'animation, à mutualiser avec l'équipe dédiée à l'animation du PILHI (cf. action 6)
  - Possibilité d'externaliser la mise en œuvre du dispositif d'animation (prévoir 20 000€/an).

<b>Acteurs</b>	<b>Pilote de l'action</b> : CINOR																																						
	<b>Partenaires associés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Repèrent les situations de vacance et apporte une première qualification des raisons de la vacance</li> <li>○ Apporte le moyen de contact du propriétaire (information fiscale)</li> <li>○ Procédure taxe vacance</li> </ul> </li> <li>- <b>Anah</b> : finance l'amélioration et l'adaptation du parc existant pour les propriétaires bailleurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ copropriétés en difficulté</li> <li>○ habitat indigne et très dégradé</li> <li>○ adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées</li> </ul> </li> <li>- <b>Agorah</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réalise des inventaires sur le parc existant</li> <li>○ Susceptible de réaliser l'étude opérationnelle</li> </ul> </li> <li>- <b>Compagnons Bâtitisseurs</b> : aide à l'auto réhabilitation</li> <li>- <b>Fondation Abbé Pierre</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ financent des associations (Compagnons bâtisseurs)</li> <li>○ positionné sur les mesures IML AVDL : service d'intermédiation locative proposant de la sous location avec bail glissant</li> </ul> </li> <li>- <b>Fondation Père Favron</b> : positionné sur les mesures IML AVDL</li> <li>- <b>Agence Soleil (AIVS)</b>: mobilise une offre de logements décents dans le parc privé et assure l'intermédiation locative</li> <li>- <b>ADIL</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Participe au repérage de la vacance</li> <li>○ Assure l'information sur les dispositifs existants auprès des particuliers</li> </ul> </li> </ul>																																						
<b>Ressources et budget</b>	<b>Dépenses de fonctionnement</b> : 44 jours/an ETP CINOR + Agorah + ANAH (DEAL)	<b>Investissement</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 000 € pour l'étude à finalité opérationnelle si externalisée</li> <li>- Renforcement des partenariats : coût éventuel à évaluer</li> </ul>																																					
<b>Calendrier et priorités</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Phase 1 préparation</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 2 mise en œuvre expérimentale</td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;">Evaluation</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Phase 3 généralisation du dispositif</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Phase 1 préparation								Phase 2 mise en œuvre expérimentale				Evaluation				Phase 3 généralisation du dispositif							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																
Phase 1 préparation																																							
Phase 2 mise en œuvre expérimentale				Evaluation																																			
Phase 3 généralisation du dispositif																																							
<b>Liens autres actions</b>	<b>Action 3</b> / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés <b>Action 6</b> / Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé																																						
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution de la vacance structurelle (volume et %)</li> <li>• Nombre de logements remis volontairement sur le marché dans le cadre du dispositif (nombre de « prime sortie de vacance » distribuées)</li> </ul>																																						

- Dont nombre de logements captés par l'AIVS
- Dont nombre de logements réhabilités avec les compagnons bâtisseurs
- Dont nombre de logements vendus

## Axe 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant

<b>Action 6</b>	<b>Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé</b>
<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
<b>Contexte</b>	<p>Le parc privé de la CINOR est globalement récent mais présente des problèmes d'humidité, d'étanchéité et de ventilation. Cependant le potentiel d'indignité, bien que moins marqué que sur le département, est existant.</p> <p>La CINOR reste jusque-là peu positionnée sur la question de l'amélioration du parc privé existant. Le PILHI en cours de réalisation est piloté par la CINOR et soutenu par l'Etat via une dotation spéciale pour la lutte contre l'habitat indigne. Le diagnostic a d'ores et déjà permis une actualisation des zones d'habitat insalubres et a mis en avant une augmentation de 20% de présomption d'habitat insalubre entre 2008 et 2017. Aujourd'hui, l'indignité est plus diffuse et moins visible, en particulier dans les zones urbaines comme Saint-Denis.</p> <p>L'approbation du PILHI devait être inscrite à l'ordre du jour du conseil communautaire de décembre 2019. S'en suivra une seconde délibération relative au conventionnement entre l'Etat et la collectivité validant le plan de financement de l'équipe PILHI. La validation des financements de l'Etat au CTRHI pourrait intervenir en mars 2020. Les appels à candidatures pour la constitution de l'équipe PILHI sont envisagés entre avril et juillet 2020 pour des recrutements effectifs courant du second semestre 2020.</p>
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p>La CINOR doit intervenir de manière plus soutenue sur les problématiques liées à l'habitat indigne ou informel et plus globalement sur l'amélioration du parc privé. Elle doit pour cela se saisir de l'opportunité offerte par la mise en œuvre du PILHI.</p> <p>Le PILHI constitue le volet « habitat indigne » du PLH. Il est fondé sur un repérage exhaustif des situations d'habitat indigne. Cette première phase de diagnostic territorial doit déboucher sur des objectifs précis et un programme de travail sur 6 ans, dont la mise en œuvre fait d'objet d'un protocole d'accord avec l'Etat et les différents partenaires.</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p><b><u>Mesure : Mise en œuvre du PILHI</u></b></p> <p><b>Phase 1/ Préparation : élaboration d'un plan d'actions – étude PILHI, travail en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afficher les objectifs quantitatifs et qualitatifs du plan</li> <li>- Identifier les moyens nécessaires et définir une programmation pluriannuelle d'intervention (protocole). <ul style="list-style-type: none"> <li>o La CINOR devra profiter de l'expérience et des bonnes pratiques menées sur les autres territoires sur lesquels un PILHI est en cours (TCO notamment, qui mène entre autres des OGRAL, mais aussi la CIREST et la</li> </ul> </li> </ul>

	<p>CIVIS).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour fonctionner, les ambitions du PILHI ne devront pas être démesurées au regard des moyens mis en œuvre</li> </ul> <p><b>Phase 2/ Mise en œuvre du PILHI – 6 ans à partir de 2019, les moyens humains seront validés et précisés dans le PILHI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une équipe dédiée pour la mise en œuvre de ce PILHI qui aura pour rôle de :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ faciliter et accélérer l'instruction des dossiers</li> <li>▪ améliorer la lisibilité des aides existantes</li> <li>▪ mutualiser les moyens afin d'en réduire les coûts et de gagner en efficacité.</li> </ul> </li> <li>○ Cette équipe comptera à minima 2 personnes : un référent technique et un référent administratif. <i>A titre de comparaison, l'équipe dédiée sur le TCO compte 4 personnes (1 coordinateur, 3 chargés d'opérations, 1 assistance sociale) et celle dédiée sur la CIREST en compte 3 (1 coordinateur, 1 chargé d'opération et 1 assistance sociale.)</i></li> <li>○ Cette équipe sera également en charge de l'animation de l'action 5 de lutte contre la vacance</li> <li>- Associer l'ensemble des partenaires concernés : communes, services de l'état (DEAL, ANAH, ARS...), bailleurs sociaux, services sociaux (CAF, CCAS), département. Le PILHI nécessitera une communication étroite entre les différents partenaires et c'est la CINOR qui jouera le rôle de référent et qui sera garante de ce bon partenariat.</li> <li>- Mettre en place un guichet unique qui mutualise et centralise les informations, améliore la lisibilité des aides existantes et permet une même méthode de traitement pour une cohérence dans l'action.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réunir des partenaires demandeurs afin de créer une équipe opérationnelle dédiée à ce guichet unique (DEAL, ARS, CAF, Département, opérateurs...).</li> </ul> </li> <li>- Evaluer l'efficacité du dispositif (bilan annuel).</li> </ul>
<b>Acteurs</b>	<p><b>Pilote de l'action :</b> CINOR</p>
	<p><b>Partenaires associés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>bureau d'étude prestataire PILHI :</b> élabore un plan d'actions avec les services de la CINOR et les partenaires</li> <li>- <b>Agorah :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réalise des inventaires des ZHPI et proposent une méthode d'évaluation du phénomène</li> <li>○ Dirige l'ORHI (Observatoire régional Habitat Indigne)</li> </ul> </li> <li>- <b>DEAL :</b> aide aux financements des dispositifs (OGRAL, RHS, FRAFU)</li> <li>- <b>communes et CCAS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aident les publics en difficulté à l'amélioration légère de l'habitat et peuvent aussi intervenir dans les situations d'amélioration lourde pour débloquer financièrement un dossier</li> </ul> </li> </ul>

- Contractualisent avec les opérateurs
- Repèrent les situations d'indignité par une action de proximité
- **Anah** : finance l'amélioration et l'adaptation du parc existant pour les propriétaires bailleurs :
  - copropriétés en difficulté
  - habitat indigne et très dégradé
  - adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
- **DJSCS** : relogé les familles DALO souvent concernées par les HI
- **ARS** : reçoit les plaintes et évalue le degré d'insalubrité, puis réoriente le cas échéant
- **CAF** : met en place des actions sur le logement et le cadre de vie des allocataires, permettant de maintenir les familles dans un logement décent suite à un signalement ou à une demande d'aide
- **Département** :
  - Aide aux améliorations légères en direction des personnes défavorisées, notamment âgées et/ou handicapées
  - Aide à la régularisation des situations d'indivision
  - Aide à l'accession des logements sociaux par leurs occupants
- **Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** : traite, dans un cadre partenarial, l'habitat indigne et le mal logement sur l'ensemble du département
- **Région** : Aide à la réhabilitation de l'habitat pour les propriétaires occupants
- **SIAO** :
  - Oriente les publics sans abris ou mal logé,
  - Participe à l'observation des besoins
- **ADIL** : repère des situations d'habitat indigne dans le cadre de ces consultations
- **AIVS (Agence Soleil)** :
  - Vise à faire entendre le droit au logement dans le parc privé aux plus démunis
  - Mobilise une offre de logements décents dans le parc privé
- **Opérateurs de l'amélioration de l'habitat (PACT Réunion, SICA, SPL Avenir, Bourbon Bois, Sud Habitat Conseil)** : assurent des opérations d'amélioration légères ou lourdes de l'habitat
- **Opérateurs publics** : améliorent le parc social public
- **Fondation Abbé Pierre** : aide à l'auto réhabilitation avec les associations comme l'ASIP, les compagnons bâtisseurs (finance des OGRAL sur le TCO)

**Ressources et budget**

**Dépenses de fonctionnement :**

- Mise en place d'une équipe PILHI (un technicien + un administratif)

**Investissement :**

- Etude PILHI déjà engagée : 12 649€/an
- Investissements pour la mise en œuvre à évaluer dans le cadre de l'étude PILHI

**Calendrier et priorités**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation							
Mise en œuvre							

<p><b>Liens autres actions</b></p>	<p><b>Action 5</b> / Lutter contre la vacance dans le parc privé  <b>Action 7</b> / Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social  <b>Action 12</b> / Conforter le rôle de l'agglomération</p>
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventaire des ZHI</li> <li>• Nombre de logements sortis de l'indignité ; Nombre de logement détruits / rénovés ; Nombre de familles traitées</li> <li>• Nombre de logements améliorés</li> <li>• Nombre de propriétaires occupants et/ou bailleurs accompagné</li> <li>• Bilans annuels du PILHI</li> <li>• Etat et évolution des copropriétés dégradées</li> </ul>

**Axe 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant**

<b>Action 7</b>	<b>Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social</b>
<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
<b>Contexte</b>	La CINOR est peu associée aux démarches d'amélioration du parc public, qu'il s'agisse des quartiers ANRU ou non.
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p>Signataire des contrats de ville nouvelle génération, la CINOR a récemment créé une direction Politique de la Ville et Insertion (2016). A ce titre, elle est légitime pour s'impliquer dans les opérations de contrat de ville.</p> <p>Il s'agit pour la CINOR d'accompagner la requalification du parc social existant et de porter les orientations de sa politique de l'Habitat au sein des projets de renouvellement urbain, y compris hors ANRU.</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p><b><u>Mesure 1 : La CINOR partenaire et associée lors d'actions d'amélioration et de rénovation sur les QPV</u></b> avec le NPNRU. – <i>Tout au long du NPNRU, 18 jours/an ETP CINOR</i></p> <p><b>Mise en œuvre :</b> La CINOR participera à toutes les étapes de mise en œuvre du NPNRU sur le quartier Le Bas Maréchal Leclerc – Le Butor – Vauban, en s'assurant que les orientations de la politique communautaire de l'habitat soient prises en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rééquilibrage de peuplement en lien avec les orientations de la CIL,</li> <li>○ Principe de mixité sociale en limitant la part du locatif social,</li> <li>○ Diversité de la programmation et notamment développement de l'accession,</li> <li>○ Adaptation de la programmation en fonction des publics à cibler (jeunes, petits ménages...),</li> <li>○ Expérimentation inscrite dans la CIA (lien action 3)</li> </ul> <p><b><u>Mesure 2 : Engagement de la CINOR dans les CUS.</u></b> Les organismes de logements sociaux doivent conclure avec l'Etat une seconde CUS d'une durée de 6 ans renouvelable avant mi 2019. Les EPCI doivent être signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachées. Ils peuvent également décider d'être signataires des CUS pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire</p> <p><b>Mise en œuvre : engagement de la CINOR pour une signature de l'ensemble des CUS du territoire.</b> – <i>2019, 20 jours ETP CINOR</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La CINOR interviendra dans le cadre des échanges pour intégration de ces politiques de l'habitat, ce qui permettra d'assurer une cohérence avec les orientations de la CIA et du PLH.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les CUS doivent notamment indiquer le nombre de logements sociaux à</li> </ul> </li> </ul>

	<p>produire dans les six ans, des indicateurs sur les mutations des locataires, le nombre d'attributions aux ménages prioritaires, le nombre de logements a réhabilités ou le nombre de logements à mettre en vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les CUS doivent également intégrer un Plan Stratégique Patrimonial (PSP).</li> </ul> <p>- Les bailleurs sociaux seront par ailleurs partenaires de la mise en œuvre du PILHI puisqu'ils doivent jouer un rôle de signalement, de traitement et d'accompagnement.</p>																														
<p><b>Acteurs</b></p>	<p><b>Pilote de l'action</b> : CINOR et bailleurs publics</p>																														
	<p><b>Partenaires associés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes/CCAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Partenaires du NPNRU</li> <li>○ Participent à l'identification des besoins par une action de proximité</li> <li>○ Accompagnent les bailleurs dans le traitement des espaces publics</li> </ul> </li> <li>- <b>DEAL</b> : finance le NPNRU et la réhabilitation du parc social</li> <li>- <b>bailleurs publics</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Estiment et qualifient les besoins (PSP)</li> <li>○ Engagent des travaux d'amélioration, de réhabilitation ou de résidentialisation</li> </ul> </li> <li>- <b>ARMOS</b> : assure la coordination des politiques du logement social entre les bailleurs</li> <li>- <b>CAF</b> : met en place des actions sur le logement et le cadre de vie des allocataires, permettant de maintenir les familles dans un logement décent suite à un signalement ou à une demande d'aide</li> </ul>																														
<p><b>Ressources et budget</b></p>	<p><b>Dépenses de fonctionnement</b> : ressources internes : 23 ETP/an CINOR</p>	<p><b>Investissement</b> : 7,35 millions d'euros engagés par la CINOR pour le NPNRU</p>																													
<p><b>Calendrier et priorités</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre mesure 1								Mise en œuvre mesure 2							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																								
Mise en œuvre mesure 1																															
Mise en œuvre mesure 2																															
<p><b>Liens autres actions</b></p>	<p><b>Action 2</b> / Vers un rééquilibrage du peuplement  <b>Action 6</b> / Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé</p>																														
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nombre de CUS suivis et signés</li> <li>● Objectifs des CUS et PSP</li> <li>● Nombre d'opérations de réhabilitation dans le parc public</li> <li>● Evolution de l'occupation du parc</li> <li>● Analyse de la rotation et de la pression sur la demande dans le parc ancien</li> </ul>																														

**Axe 4-Répondre aux besoins spécifiques**

**Action 8**

**Permettre le maintien des jeunes sur le territoire**

**Nature de l'action**

- Conseil / ingénierie       Aides / subventions       Animation / partenariat  
 Information / Communication       Financement d'études

**Contexte**

Etudiants, jeunes actifs, jeunes familles, travailleurs pauvres, sans abris... le public jeune (15-30 ans) présente des situations économiques et familiales très diversifiées, avec des problématiques liées au logement qui sont multiples.

L'accès au logement autonome représente une des principales difficultés pour certains profils de jeunes, du fait d'écart croissant entre le prix des logements et les revenus. Quant à l'offre spécifique, si elle semble suffisante en ce qui concerne l'hébergement CROUS, elle peine à émerger pour les jeunes en situation temporaire (FJT, résidence spécifique pour jeune en difficulté...).

**Enjeux et objectifs**

Cette action s'adresse essentiellement aux jeunes âgés de 18 à 25 ans, (c'est à dire ceux qui ont le moins de ressources) et rencontrant des difficultés pour accéder à un logement personnel de manière temporaire (hébergement spécifique) ou non (logement de droit commun).

Le potentiel existant au sein du parc existant privé et public pourrait être mieux mobilisé et mieux ciblé. Il s'agira également de permettre l'aboutissement des projets déjà engagés et de favoriser le développement de dispositifs spécifiques pour les jeunes en grande difficulté.

**Mise en œuvre opérationnelle**

**Mesure 1 : Mettre en œuvre des politiques de la CINOR pour faciliter l'accès au logement pour les jeunes en besoin – Tout au long du PLH**

**Mise en œuvre :**

- Mobiliser les politiques d'attribution pour prioriser les jeunes (lien action 2) *moyens humains inclus dans action 2*
- Financer les opérations de logements à destination de ce public (octroi et montant des aides au cas par cas selon les caractéristiques des projets, voir action 3) *moyens humains inclus dans action 3*
- Négocier avec les opérateurs dans le cadre de la dynamique partenariale menée en amont et pendant les projets (lien action 12) - *communes et CINOR, moyens humains inclus dans action 12*
  - o Inciter à la production notamment de petites typologies dans le parc public et privé en location comme en accession, dans les secteurs proches ou bien reliés aux zones d'emploi et aux campus étudiants.

**Mesure 2 : Déployer des dispositifs spécifiques et innovants à destination de ce public**

**Phase 1/ Préparation : Mener une étude sur le profil socio-économique des jeunes en besoin sur le territoire (18-25 ans).** Cette étude devra permettre de faire le point sur l'offre spécifique et son adéquation avec la demande pour les différents profils de jeunes qui devront être étudiés : jeunes actifs, étudiants, jeunes en situation temporaire, mais aussi jeunes en difficulté économique et sociale. Cette étude doit apporter des arguments quantitatifs et qualitatifs pour le déploiement de dispositifs spécifiques et innovants à destination de ce public.

- Concerter avec les partenaires dans le cadre d'un groupe de travail spécifique sur les attendus précis de l'étude. - *10 jours ETP CINOR*
- Rédiger et publier un appel d'offre. - *15 jours ETP CINOR*
- Choix du prestataire et lancement de l'étude. - *10 jours ETP CINOR*
- Suivi de l'étude et organisation d'une réunion de restitution auprès des partenaires. - *10 jours ETP CINOR*
  - o Etude estimée à 30 000€

**Phase 2 / Mise en œuvre :**

- Faire aboutir le projet bloqué (FJT) en organisant une ou plusieurs réunions supplémentaires afin de trouver un accord sur un financement complémentaire. Un apport financier de la part du Conseil Départemental/ Région Réunion équivalent à la dotation en fonctionnement apportée par l'Etat permettrait la mise en œuvre du projet de FJT. - *30 jours ETP CINOR*
- Suite à l'étude menée, la CINOR explorera d'autres pistes de mise en œuvre de sa politique en faveur des jeunes - *35 jours ETP CINOR*
  - o Développer un dispositif spécifique pour les jeunes en difficulté (lien action 9)
  - o Renforcer le partenariat avec le CROUS en les intégrant systématiquement aux réflexions. Ce lien étroit permettra de maintenir une veille sur les besoins des étudiants.
  - o Explorer les pistes innovantes telles que la sous-location et la colocation
  - o Réfléchir à une meilleure communication sur les dispositifs et aides existantes auprès des jeunes, notamment le dispositif VISALE, en partenariat avec l'ADIL et les associations (plaquettes de communication, partenariats avec les centres de formation, les universités, CROUS etc...).
  - o Réfléchir à un dispositif de mutualisation/partage de l'offre et de la demande entre les bailleurs et le CROUS.
  - o Renforcer la mobilisation de l'Agence Soleil ou de l'IML AVDL (fondations Père Favron et Abbé Pierre) pour capter des logements à destination du public jeune

**Acteurs**

**Pilote de l'action :** CINOR

**Partenaires associés :**

- **Communes :**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qualifient les besoins de ce public</li> <li>○ Contractualisent/négocient avec les opérateurs</li> <li>- <b>Associations pour le logement et/ou les jeunes</b> : contribuent au repérage des besoins et au montage des projets</li> <li>- <b>Opérateurs publics et privés</b> : assurent une réponse adaptée en petits logements</li> <li>- <b>ADIL</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Participe au repérage des besoins</li> <li>○ Assure l'information auprès des particuliers</li> </ul> </li> <li>- <b>Région/département</b> : contribuent financièrement au montage des projets de FJT</li> <li>- <b>Préfecture</b> : donne l'autorisation pour la création de FJT</li> <li>- <b>DJSCS</b> : contribue au financement de l'accompagnement de ces publics</li> <li>- <b>Action logement</b> : peuvent intervenir financièrement sur des projets de FJT</li> <li>- <b>Agence Soleil (AIVS)</b>: mobilise une offre de logements décents dans le parc privé et assure l'intermédiation locative</li> <li>- <b>Fondations Abbé Pierre et Père Favron</b> : positionnés sur les mesures IML AVDL : service d'intermédiation locative proposant de la sous location avec bail glissant</li> </ul>																																						
<p><b>Ressources et budget</b></p>	<p><b>Dépenses de fonctionnement</b> : ressources internes 18 jours ETP/an</p>	<p><b>Investissement</b> : étude sur les besoins des jeunes évaluée à 30 000€</p>																																					
<p><b>Calendrier et priorités</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mesure 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Préparation mesure 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesure 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mesure 1								Préparation mesure 2								Mise en œuvre mesure 2							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																
Mesure 1																																							
Préparation mesure 2																																							
Mise en œuvre mesure 2																																							
<p><b>Liens autres actions</b></p>	<p><b>Action 2</b> / Vers un rééquilibrage du peuplement  <b>Action 3</b> / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés  <b>Action 4</b> / Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée  <b>Action 9</b> / Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris</p>																																						
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pression de la demande sur le public jeune</li> <li>● Part des petites typologies dans les nouvelles opérations de logements et superficie moyenne de ces petites typologies</li> <li>● Nombre de projets ciblant les jeunes ayant aboutis</li> </ul>																																						

**Axe 4-Répondre aux besoins spécifiques**

**Action 9**

**Faciliter la mise en œuvre le logement d'abord et la lutte contre le sans abris**

**Nature de l'action**

- Conseil / ingénierie       Aides / subventions       Animation / partenariat  
 Information / Communication       Financement d'études

**Contexte**

Selon l'INSEE 2013, 58 personnes seraient sans abri ou en habitation mobile à St-Denis. Les associations pointent cependant la méconnaissance du nombre de personnes dépourvues de logement personnel sur la CINOR.

Le taux d'équipement en structure d'hébergement est plus faible à la Réunion qu'en Métropole et les acteurs appuient le besoin de développer davantage le logement spécifique et les mesures d'accompagnement sur la CINOR, afin de mettre en œuvre le logement d'abord et de lutter contre le sans abris.

En tant que première agglomération, la CINOR se doit d'être engagée sur cette dynamique, et d'être un territoire exemplaire dont les résultats doivent mettre en lumière son action tant à la Réunion qu'au niveau national.

**Enjeux et objectifs**

En premier lieu, un recensement local devra être réalisé, préalable nécessaire afin d'évaluer les besoins et de fixer des objectifs à atteindre.

Il s'agira ensuite de poursuivre le développement du logement spécifique de type maisons relais ou AIVS, solutions qui semblent être les mieux adaptées pour une recherche d'autonomie et de stabilité. Un plan de relance acté par l'Etat notifie 176 places supplémentaires en maison relais à la Réunion.

Le diagnostic a également mis en avant un manque en structure pour les jeunes en grande difficulté, pour lesquels aucune offre spécifique n'existe.

**Mise en œuvre opérationnelle**

**Mesure 1 : Inciter à la démarche d'élaboration d'un plan d'action concret**

Cette mesure préalable est nécessaire afin d'améliorer la lisibilité de la situation, et de fixer des objectifs chiffrés. La CINOR n'a pas pour compétence de piloter ces travaux mais elle participera à la dynamique. *30 jours ETP CINOR*

- Les partenaires se réuniront afin de travailler sur une méthode de **recensement local** des sans-abris, des personnes dépourvues d'un logement personnel et des personnes en situation d'exclusion sociale liée au logement.
- Ce recensement devra aboutir à **des objectifs chiffrés** (évolution du nombre de sans abris, du nombre d'expulsion...) **et des orientations concrètes thématiques** (développement du dispositif Gagn 1 Kaz pour l'inclusion sociale, limitation des

expulsions locatives, accompagnement aux droits liés à l'habitat...).

**Mesure 2 : Faciliter la construction d'une à deux nouvelles maisons relais**

**Préparation : évaluation des besoins et montage financier.** La CINOR n'a pas pour compétence de piloter la mise en œuvre de maisons relais mais elle sera intégrée aux réflexions.

- Les partenaires devront se réunir afin de quantifier et qualifier les besoins, préciser les montages financiers et les partenariats. Une stabilité dans le modèle économique devra être trouvée, notamment pour le financement du fonctionnement. - 12 jours ETP CINOR

**Mise en œuvre : Financer la construction d'1 à 2 maisons relais avant la fin du PLH.**

- La CINOR financera la construction de ces projets dans le cadre de ces aides à la pierre (octroi et montant des aides au cas par cas selon les caractéristiques des projets, voir action 3). Actuellement, la CINOR intervient déjà pour ce type d'hébergement via ces aides à la pierre classiques aux LLTS. Les nouvelles aides à la pierre devront être plus importantes afin d'apporter un véritable effet levier. *Moyens humains inclus dans l'action 3*

**Mesure 3 : Réfléchir à un dispositif spécifique pour les jeunes en grande difficulté** : lieu d'accueil et/ou d'hébergement et/ou d'orientation des jeunes en partenariat avec une association (par exemple, l'Association des Jeunes Majeurs Dynamiques).

**Phase 1 / préparation : Réflexion sur les besoins et les possibilités - 30 jours ETP CINOR**

- Des groupes de travail seront organisés afin de mener la réflexion de manière partenariale avec l'ensemble des acteurs concernés par ces publics
  - o La réflexion sera orientée selon les résultats de l'étude sur les besoins des jeunes de la CINOR (cf action 8)
  - o La réflexion sera alimentée par des retours d'expérience, notamment en suivant l'expérimentation menée à St Joseph par la Fondation Abbé Pierre avec l'association des Jeunes Majeurs Dynamiques

**Phase 2/ Mise en œuvre éventuelle d'un dispositif spécifique répondant aux besoins –10 jours ETP CINOR**

- En plus des aides à la pierre, la CINOR pourra décider de subventionner le fonctionnement d'une telle structure (prévoir 10 000€/an)

**Mesure 4 : Poursuivre la subvention annuelle apportée à l'Agence Soleil (AIVS).** – *Tout au long du PLH*

**Mise en œuvre** : L'Agence Immobilière à Vocation Sociale est essentiellement financée par le département. Adhérente depuis 2009, la CINOR apporte une subvention annuelle.

- La CINOR poursuivra ce financement et suivra les actions de l'AIVS (nombre de logements captés, nombre de personnes accompagnées...).
- Un renforcement du partenariat pourra être envisagé au travers de la mise en œuvre de l'action 5, la vacance représentant un vivier important de logements à

	<p>capter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Budget : 10 000€/an</li> </ul>																																								
<b>Acteurs</b>	<p><b>Pilote de l'action</b> : CINOR</p>																																								
	<p><b>Partenaires associés</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes/CCAS</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qualifient les besoins de ce public</li> <li>o Contractualisent/négocient avec les opérateurs</li> </ul> </li> <li>- <b>Associations pour le logement et/ou les jeunes et/ou les personnes en difficulté</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Font remonter les besoins</li> <li>o Assurent l'accompagnement</li> </ul> </li> <li>- <b>Fondation Abbé Pierre</b> : financent des associations</li> <li>- <b>Opérateurs publics</b> : assurent la réalisation de montages techniques et financiers d'opérations adaptées</li> <li>- <b>Département</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Met en place le PDALHPD</li> <li>o Contribue financièrement au montage des projets de maisons relais</li> </ul> </li> <li>- <b>DEAL</b> : subventionne le logement social et les maisons relais</li> <li>- <b>CAF</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Contribue au financement des projets</li> <li>o Apporte une aide financière à ces bénéficiaires</li> </ul> </li> </ul>																																								
<b>Ressources et budget</b>	<p><b>Dépenses de fonctionnement</b> : ressources internes : 14 ETP/an CINOR</p>																																								
	<p><b>Investissement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aide à la pierre structure d'hébergement (cf. action 3)</li> <li>- financement du fonctionnement d'un dispositif spécifique pour jeunes en difficulté : 10 000€/an à partir de mi-PLH</li> <li>- subvention AIVS : 10 000€/an</li> </ul>																																								
<b>Calendrier et priorités</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mesure 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Préparation mesures 2 et 3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre mesures 2 et 3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mesure 4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mesure 1								Préparation mesures 2 et 3								Mise en œuvre mesures 2 et 3								Mesure 4							
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																	
Mesure 1																																									
Préparation mesures 2 et 3																																									
Mise en œuvre mesures 2 et 3																																									
Mesure 4																																									
<b>Liens autres actions</b>	<p><b>Action 2</b> / Vers un rééquilibrage du peuplement  <b>Action 3</b> / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés  <b>Action 8</b> / Permettre le maintien des jeunes sur le territoire  <b>Action 12</b> / Conforter le rôle de l'agglomération</p>																																								
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de personnes bénéficiaires du dispositif Gagn 1 Kaz</li> <li>• Nombre de personne à la rue ayant retrouvé un logement et profil</li> </ul>																																								

- Nombre d'expulsions locatives et évolution
- Nombre de maisons relais effectivement construites sur le PLH
- Rapport annuel de l'AIVS Agence Soleil (nombre de logements captés)

**Axe 4-Répondre aux besoins spécifiques**

**Action 10**

**Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées**

**Nature de l'action**

- Conseil / ingénierie     
  Aides / subventions     
  Animation / partenariat  
 Information / Communication     
  Financement d'études

**Contexte**

La CINOR, comme l'ensemble du département, est confronté à un fort vieillissement de sa population, avec une croissance des plus de 75 ans cinq fois plus importante que la croissance de la population dans son ensemble.  
 Pour répondre au vieillissement de la population, un grand nombre de résidences pour personnes âgées (RPA) se développent sur le territoire.

**Enjeux et objectifs**

Le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu majeur pour les politiques de l'habitat, en termes d'offre dédiée, d'adaptation de l'habitat et d'accompagnement. Les personnes âgées ou vieillissantes ont d'ailleurs été identifiées comme prioritaires dans le PPGD.  
 Cette action concerne plus largement les publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d'autonomie.

**Mise en œuvre opérationnelle**

**Mesure 1 : Mettre en œuvre les politiques de la CINOR pour faciliter l'accès ou le maintien au logement des personnes âgées et/ou handicapées**

**Mise en œuvre : S'assurer de la bonne prise en compte des besoins par les opérateurs dans le cadre de la dynamique partenariale menée en amont et pendant les projets (lien action 12) – Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans les actions 11 et 12**

- Sur les projets bien localisés, les communes et la CINOR devront inciter les opérateurs privés et publics à développer des petites typologies adaptées.
  - o Sur ces opérations, possibilité de règlementer le besoin en parking pour les logements de petites typologies destinés aux personnes âgées afin de diminuer les coûts de production et donc de sortir des loyers adaptés.
- Veiller à ce que les projets de résidences adaptées (RPA), soient bien localisées (à proximité des services médicaux, équipements et transports en commun) et accessibles financièrement pour les ménages encore autonomes mais ne pouvant pas se maintenir à leur domicile.
  - o Une concertation réunissant les acteurs concernés (Département, CCAS, CINOR, CAF...) devra être menée en amont des projets RPA pour s'assurer que ceux-ci soient adaptés aux besoins
  - o La CINOR avec la DEAL devront avoir une vigilance sur le développement de ces résidences et verrouilleront si besoin leur développement sur certains

	<p>quartiers déjà bien dotés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financer les opérations de logements à destination de ce public (octroi et montant des aides au cas par cas selon les caractéristiques des projets, voir action 3) – <i>moyens humains inclus dans l'action 3</i></li> </ul> <p><b>Mesure 2 : Mutualiser et déployer les initiatives de recensement des logements adaptés, adaptables et accessibles dans le parc des bailleurs à l'échelle de la CINOR.</b> Un travail de recensement a notamment été réalisé dans le parc social des bailleurs à St-Denis, dans le cadre des commissions communales d'accessibilité.</p> <p><b>Mise en œuvre : élargir ce travail à une étude globale à l'échelle de la CINOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les services de Saint-Denis transmettront ce travail de recensement à la CINOR. Sur ce modèle, la CINOR incitera les communes de Ste-Marie et Ste-Suzanne à réaliser un recensement sur leur commune. Il s'agit de recenser les logements adaptés, adaptables, mais aussi accessibles (rez-de-chaussée sans pente ou marche, étage avec ascenseur...) –<i>communes</i></li> <li>- La CINOR mutualisera l'ensemble de ces informations à l'échelle de la CINOR afin d'avoir une vision globale de la situation et de mieux appréhender le besoin. – <i>10 jours ETP CINOR</i></li> </ul>	
<p><b>Acteurs</b></p>	<p><b>Pilote(s) de l'action :</b> CINOR, communes (CCAS)</p>	
	<p><b>Partenaires associés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes (CCAS) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identifient les besoins</li> <li>○ Négocient avec les opérateurs</li> <li>○ Accompagnement et travail de proximité (CCAS)</li> </ul> </li> <li>- <b>DEAL :</b> finance les RPA</li> <li>- <b>Département :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anime le Plan Départemental de l'Habitat des Personnes Agées</li> <li>○ Aide aux améliorations légères en direction des personnes défavorisées, notamment âgées et/ou handicapées</li> </ul> </li> <li>- <b>ANAH :</b> finance l'amélioration et l'adaptation du parc existant pour les propriétaires bailleurs notamment en direction des personnes âgées et/ou handicapées</li> <li>- <b>Associations :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Font remonter les besoins</li> <li>○ Accompagnent ces publics</li> </ul> </li> <li>- <b>Opérateurs publics et privés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Recensent le parc adapté à ces publics</li> <li>○ Assurent une réponse adaptée à ces publics dans leurs opérations</li> <li>○ Font remonter les besoins</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Ressources et budget</b></p>	<p><b>Dépenses de fonctionnement :</b> ressources internes pour assurer les partenariats : équivalent 2 jours ETP CINOR/an</p>	<p><b>Investissement :</b> sans objet</p>

<b>Calendrier et priorités</b>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Mesures 1 et 2							
<b>Liens autres actions</b>	<b>Action 3</b> / Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés <b>Action 12</b> / Conforter le rôle de l'agglomération							
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements adaptés recensés dans le parc public</li> <li>• Evolution du nombre de petites typologies développées</li> <li>• Evolution nombre de dossiers ANAH pour l'adaptation des logements</li> </ul>							

**Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat**

**Action 11**

**Observer et animer la politique de l'habitat**

**Nature de l'action**

- Conseil / ingénierie       Aides / subventions       Animation / partenariat  
 Information / Communication       Financement d'études

**Contexte**

La CINOR est dotée d'un observatoire de l'habitat permettant un bon suivi de la mise en œuvre des actions du PLH. Cet observatoire apporte une connaissance chiffrée et localisée du parc de logements et des projets et potentiels. Notamment, l'observatoire s'est enrichi depuis 2014 de monographies de quartier représentant une base de données utiles à l'échelle infra communale.

**Enjeux et objectifs**

- L'objectif pour la CINOR est :
- De davantage exploiter les monographies de quartier en tant qu'outil opérationnel de négociation
  - D'élargir son outil de suivi de la mise en œuvre des politiques de l'Habitat aux politiques foncières et d'aménagement,
  - De se doter d'un outil de suivi et d'aide à l'orientation de l'action foncière et immobilière

**Mise en œuvre opérationnelle**

**Mesure 1 : Poursuivre l'observatoire de l'habitat**

**Mise en œuvre**

- Alimenter l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et l'actualiser annuellement afin de réaliser les bilans du PLH – *Tout au long du PLH, 30 jours ETP/an CINOR*
  - o Suivi des opérations d'ensemble, des programmes privés, des opérations spécifiques (RPA...)
  - o Suivi plus régulier des programmes (répartition logements privés/sociaux notamment)
  - o Suivi du développement du logement aidé locatif et social
  - o Suivi et centralisation des « bonnes pratiques » et des dysfonctionnements rencontrés lors des opérations
  - o Suivi de la mixité sociale au sein des opérations d'ensemble
  - o Suivi des besoins des publics spécifiques (sans-abris, jeunes, vieillissement...) afin d'affiner la connaissance et de faciliter la réponse apportée par le PLH3 et le suivant
  - o Suivi de l'état du parc et de l'évolution de la vacance sur le parc
  - o Suivi des aides octroyées par la CINOR
  - o Etc.
- Restituer chaque année en CIL les résultats de l'observatoire de l'habitat et en faire le lieu de la formalisation des partenariats autour des politiques de l'habitat– *15 jours ETP/an CINOR*

- Proposer chaque année un ou deux sujets qui, au vu de l'évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions, nécessiterait la mise en place d'un travail partenarial avec les membres du CTH autour d'une thématique précise –5 jours ETP/an CINOR

**Mesure 2 : Exploiter davantage les monographies de quartier en lien avec les portraits de quartier**

**Mise en œuvre :**

- Actualiser de manière continue les monographies de quartier et notamment les tableaux des opérations. – *moyens humains inclus dans mesure 1*
  - o Les investigations devront être élargies sur le segment du privé (connaissance des programmes privés en cours ou à venir) afin d'évaluer les impacts des lois de défiscalisation. Cet élargissement sera facilité via une dynamisation des partenariats avec les principaux opérateurs du territoire (lien action 12). L'Agorah est chargée de l'actualisation des portraits de quartier au travers d'un outil de cartographie et tableaux de bord dynamiques mis en ligne en 2018 sur le site internet de l'agence : <http://peigeo.re/index.php/tableaux-de-bord/>

Il est complété depuis septembre 2019 avec une actualisation des monographies de quartiers (évaluation des objectifs et suivi des opérations) :

<http://peigeo.re/index.php/monographies-de-quartiers-cinor/>

Les monographies de quartiers sont une des composantes de l'observatoire de l'habitat visé à la mesure n°01 de la fiche-action. Les autres thématiques qui le composent concernent les réserves foncières, les emplacements réservés pour le logement social, les priorités du PAFI et les aides financières allouées.

La mise à jour de l'outil en continu au gré des informations remontées par la CINOR et ses partenaires (DEAL, communes et bailleurs) sera inscrite dans la convention d'objectifs 2020 conclue entre la CINOR et l'AGORAH.

Les partenaires disposent d'un accès avec authentification à l'outil :

<http://peigeo.re/index.php/gprhuiwsjhfv/>

Les réunions de préparation de la programmation pluriannuelle de logement (PPA) sont aussi l'occasion d'orienter la production de l'offre nouvelle. Elles sont organisées à l'échelle intercommunale deux fois par an. Les services de l'Etat, des communes et de la CINOR se concertent sur les propositions faites par les bailleurs préalablement aux entretiens menés avec eux durant lesquels leur sont rappelés les enjeux du PLH par secteurs et

l'avancement des objectifs poursuivis.

- L'instruction par la DEAL des demandes de LBU se fait sur un mode continu et concerté avec les services de la CINOR et des communes, qui sont systématiquement appelés à émettre un avis d'opportunité au regard des objectifs du PLH — *Tout au long du PLH, Agorah*
- Budget de 25 000€/an pour l'actualisation des portraits de quartier avec intégration des éléments des monographies
- Diffuser annuellement les monographies aux acteurs afin de leur rappeler l'existence de ces monographies (communes, opérateurs privés et publics, etc). Pour cela, les réunions de présentation en CTH seront poursuivies. La mise en ligne sur le site de l'Agorah facilitera également cette diffusion – *3 jours ETP/an*
- Exploiter les monographies comme outil opérationnel de négociation: orienter la production sur les quartiers en déficit de développement au regard des objectifs, freiner (voir verrouiller) la production sur les quartiers où les objectifs ont été atteints (*lien actions 2 et 3*)
- Exploiter les monographies comme outil d'évaluation du PLH pour ajuster les cibles, les priorités et les objectifs (*lien mesure 1*)

**Mesure 3 : Mettre en place un observatoire du foncier et de l'immobilier.** Cet observatoire serait géré par la CINOR en partenariat avec l'Agorah. Il permettra d'apporter une connaissance chiffrée et localisée des marchés fonciers et immobiliers et de doter la CINOR d'un outil de suivi et d'aide à l'orientation de l'action foncière.

**Phase 1/préparation : Etudier les modalités de mise en place de l'observatoire – première année du PLH, 40 jours ETP CINOR**

- Réunir les partenaires (communes, Agorah, EPFR, DEAL) afin d'échanger sur les modalités possibles de mise en œuvre de cet observatoire.
  - L'Agorah ayant développé une expertise sur la mise en œuvre d'observatoire (observatoires des transactions immobilières et foncières, des loyers privés, du foncier économique, des équipements publics...) un partenariat est à prévoir.
- Observer les stocks : renseignements sur les caractéristiques du territoire, segmentation des marchés fonciers et type d'appropriation.
- Observer les flux : suivi des mutations foncières et immobilières
  - L'observatoire des transactions immobilières et foncières de l'Agorah s'appuie, depuis 2017, sur les données DVF (demande de valeur foncière)
  - Veille foncière au travers d'un suivi des DIA sur les terrains à bâtir : relever annuellement les prix et les tailles des parcelles auprès des communes
  - Suivi régulier de l'évolution des prix des biens immobiliers afin d'observer les tendances: informations à collecter annuellement auprès des professionnels de l'immobilier (notaires, agences

	<p>immobilières)</p> <p><b>Phase 2/ mise en œuvre : Lancement d'un observatoire partenarial sur le foncier et l'immobilier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recueil annuel de données dynamiques auprès des communes et des professionnels de l'immobilier afin d'alimenter l'observatoire sur les flux, traitement des résultats –20 jours ETP CINOR/an</li> <li>- Prévoir des réunions de suivi et de restitution annuelles (réunions communes avec les restitutions de l'observatoire de l'habitat en CIL, voir mesure 1) – <i>Moyens inclus dans mesure 1</i></li> </ul> <p><b>Mesure 4 : Mettre en place un observatoire de la demande en logement social</b> en lien avec la mise en œuvre du PPGD (base de données actuellement en cours d'élaboration avec GEOD) – <i>Moyens financiers et humains inclus dans action 2</i></p>																								
<p><b>Acteurs</b></p>	<p><b>Pilote de l'action :</b> CINOR</p> <p><b>Partenaires associés :</b> ensemble des membres du Comité de Pilotage du PLH et plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'Agorah :</b> expertise sur la mise en œuvre d'observatoire</li> <li>- <b>Les communes :</b> détenteurs de données sur le foncier</li> </ul>																								
<p><b>Ressources et budget</b></p>	<p><b>Dépenses de fonctionnement :</b> ressources internes : 75 jours ETP/an</p> <p><b>Investissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sans objet pour l'observatoire du foncier (sauf si souhait d'externaliser)</li> <li>- actualisation portraits de quartier Agorah : 25 000€/an</li> </ul>																								
<p><b>Calendrier et priorités</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation								Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Préparation																									
Mise en œuvre																									
<p><b>Liens autres actions</b></p>	<p>Cette action permet un suivi et une évaluation de l'ensemble des actions du PLH.</p>																								
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Données de l'observatoire de l'habitat et du foncier</li> </ul>																								

**Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat**

**Action 12**

**Conforter le rôle de l'agglomération**

**Nature de l'action**

- Conseil / ingénierie     
  Aides / subventions     
  Animation / partenariat  
 Information / Communication     
  Financement d'études

**Contexte**

La CINOR pilote aujourd'hui de nouveaux outils (PAFI, CIL, PILHI, PPGD) lui permettant une meilleure considération de la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité.

**Enjeux et objectifs**

La CINOR doit se saisir de cette opportunité pour légitimer son rôle au sein du triptyque commune/opérateur/intercommunalité dans les politiques de l'Habitat. Par ailleurs, la dynamique partenariale doit être accentuée afin de faire aboutir les projets. Il s'agit également de communiquer sur les actions portées par la CINOR et d'insuffler de nouvelles dynamiques constructives répondant aux enjeux du PLH.

**Mise en œuvre opérationnelle**

**Mesure 1 : Accentuer la dynamique partenariale entre la CINOR et les acteurs de l'habitat**

**Mise en œuvre : animation de réunions/groupes de travail partenarial**

- Animer annuellement en CIL des réunions de restitution de l'observatoire permettant de réaliser les bilans annuels du PLH et un bilan à mi-parcours - *moyens humains inclus dans action 11*
  - o Budget de 10 000€/ an pour la prestation externalisée (bilans annuels)
- Animer des réunions PPA intercommunale, visant à piloter l'ensemble des actions relatives au développement de l'offre et à assurer le lien entre les communes, la CINOR et la DEAL (lien action 1) – *Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans action 1*
- Animer des sessions de formation, d'information et de sensibilisation entre les acteurs (services de la CINOR, élus communaux, propriétaires, opérateurs publics et privé, notaires, professionnels du bâtiment...) afin de développer une culture commune de l'habitat et de renforcer les réseaux et partenariats (lien actions 1, 2, 6) – *Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans actions précédentes*
- Animer des groupes de travail sur des sujets spécifiques avec le CTH ou des comités spécifiques réunissant des partenaires concernés, afin de communiquer sur les actions de la CINOR (présentation des monographies), d'approfondir la mise en œuvre de certaines actions, d'échanger sur les difficultés et de procéder en continu à l'évaluation du PLH (lien actions 1, 5, 8, 9, 11) – *Tout au long du PLH, moyens humains inclus dans actions précédentes*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réunir le Comité de pilotage PILHI pour assurer le suivi et l'évaluation du PILHI (lien action 7) – <i>moyens humains inclus dans action 6</i></li> </ul> <p><b>Mesure 2 : Mieux mobiliser l'enveloppe budgétaire</b> de sorte à conférer un véritable effet levier sur les priorités poursuivies par le PLH.</p> <p><b>Mise en œuvre : actualisation du cadre d'intervention financier de la CINOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une première version est rédigée dans le cadre du marché PLH.             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Davantage concentrer les aides financières en ciblant les actions à enjeux spécifiques pour la CA : secteurs prioritaires, hébergement pour publics prioritaires.... (lien actions 3, 8, 9)</li> </ul> </li> <li>- Actualiser dès que nécessaire le cadre d'intervention financier de la CINOR – <i>Tout au long du PLH, 6 jours ETP/an CINOR</i></li> </ul> <p><b>Mesure 3 : Maintenir une vigilance sur l'uniformité du discours tenu par l'ensemble des interlocuteurs</b> –15 jours ETP CINOR</p> <p><b>Mise en œuvre :</b> Il s'agira pour les services de la CINOR de se rapprocher des acteurs positionnés entre la CINOR et les opérateurs ou propriétaires fonciers : EPFR, ADIL, ANAH, CAUE74, Région, communes, opérateurs privés et publics, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des réunions ou rencontre individuelles seront organisées par la CINOR avec les acteurs. L'objectif est de s'assurer :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'ils aient connaissance des objectifs portés par le PLH,</li> <li>o qu'ils soient intégrés aux réflexions portées par la CINOR,</li> <li>o que leur discours et leurs actions s'inscrivent en cohérence avec la politique de la CINOR.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Mesure 4 : Prévoir des moyens humains adaptés à une intercommunalité de cette taille.</b> Un renforcement des services de la CINOR semble nécessaire afin d'assurer le suivi de l'ensemble des nouveaux outils pilotés par la CINOR (PAFI, CIL, PILHI, PPGD), la mise en œuvre des actions du PLH et l'alimentation des partenariats. Selon une étude de la fédération des villes moyennes en 2013, les EPCI de plus de 80 000 habitants comptent généralement 4 à 6 personnes au sein du service Habitat (moins de 3 postes actuellement pour la CINOR).</p> <p><b>Mise en œuvre :</b> prévoir des moyens humains suffisants pour environ 300 jours d'ETP / an pour la mise en œuvre des actions du PLH (estimation PLH seul ne comprenant pas la mise en œuvre du PILHI, CIL et PPGD).</p>	
<p><b>Acteurs</b></p>	<p><b>Pilote(s) de l'action :</b> CINOR</p>	
	<p><b>Partenaires associés :</b> ensemble des partenaires</p>	
<p><b>Ressources et</b></p>	<p><b>Dépenses de fonctionnement :</b></p>	<p><b>Investissement :</b></p>

<b>budget</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 jours CINOR ETP/an pour les mesures spécifiques à cette action</li> <li>- moyens humains internes totaux CINOR : environ 435 ETP/an pour le PLH (CIL inclus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bilan annuels : 7 583 €/an</li> <li>- embauche éventuelle à prévoir</li> </ul>																					
<b>Calendrier et priorités</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2019</th> <th style="width: 12.5%;">2020</th> <th style="width: 12.5%;">2021</th> <th style="width: 12.5%;">2022</th> <th style="width: 12.5%;">2023</th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en œuvre</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> </tbody> </table>								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Mise en œuvre																							
<b>Liens autres actions</b>	<p>Cette action renvoie à l'animation des partenariats et à la mise en œuvre de l'ensemble des actions du PLH.</p>																						
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réunions PPA, de réunions CTH, de CIL et de groupes de travail thématiques animés</li> <li>• Nombre de partenariats établis</li> <li>• Enveloppe budgétaire allouée et montant dépensé</li> <li>• Nombre d'ETP supplémentaire au sein des services de la CINOR chargé d'une thématique habitat</li> </ul>																						

# Annexes

## 1. Moyens humains nécessaires à la mise en œuvre du PLH

PLH de la CINOR - Estimation des ETP CINOR à prévoir	Jours <u>ETP</u> pour la préparation et l'évaluation	Jours <u>ETP/an</u> pour la mise en œuvre et le suivi	Total ETP PLH (annuel)
<b>Action n°1</b> : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale	62	25	35
<b>Action n°2</b> : Vers un rééquilibrage du peuplement	10	135	137
<b>Action n°3</b> : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés	25	46	50
<b>Action n°4</b> : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée	53	25	34
<b>Action n°5</b> : Lutter contre la vacance dans le parc privé	63	40 sur 5 ans	44
<b>Action n°6</b> : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé			
<b>Action n°7</b> : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social	18	20	23
<b>Action n°8</b> : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire	110		18
<b>Action n°9</b> : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris	82		14
<b>Action n°10</b> : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	10		2
<b>Action n°11</b> : Observer et animer la politique de l'habitat	20	72	75
<b>Action n°12</b> : Conforter le rôle de l'intercommunalité	15	6	9
Total jours ETP/an pour mise en œuvre du PLH - CIL Comprise mais hors PILHI			441
Total jours ETP/an pour mise en œuvre du PLH - hors CIL et hors PILHI			306

Il n'est pas prévu à ce stade par la collectivité de renforcer le 1,75 ETP à ce jour consacré à la mise en œuvre de la politique de l'habitat (hors PILHI).

Budget prévisionnel pour la mise en œuvre du PLH

Investissement PLH				
Actions	Budget annuel	Budget 6 ans	Objet	Remarque
<b>Action n°1</b> : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale	400 000 €	2 400 000 €	Minoration foncière	Enveloppe globale de 400 000€ / an
<b>Action n°2</b> : Vers un rééquilibrage du peuplement	21 743 €	130 458 €	Subvention pour maintenance logiciel	21 743€/ an de subvention Geod/ADIL/Agorah
<b>Action n°3</b> : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés	50 000 €	300 000 €*	Aide à la pierre dispositifs publics spécifiques	Enveloppe globale restant à fixer
			Bonification performance énergétique	Enveloppe globale de 50 000 / an
<b>Action n°4</b> : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée	130 000 €	780 000 €	FRAFU	Enveloppe globale de 130 000€ / an
			Aide remise sur le marché de LS	Budget à évaluer à mi parcours
<b>Action n°5</b> : Lutter contre la vacance dans le parc privé	8 333 €	50 000 €	Etude initiale (si externalisée)	Évaluée à 50 000€
			Prime sortie de vacance	Montant et objectif à évaluer suite à l'étude
<b>Action n°6</b> : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé	12 649 €	75 894 €	Etude PILHI en cours	suite de l'étude PILHI : 12 649€/an
			Mise en œuvre plan d'action PILHI	Budget à évaluer dans le PILHI
<b>Action n°7</b> : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social	- €			sans objet
<b>Action n°8</b> : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire	5 000 €	30 000 €	Etude de besoins	Évaluée à 30 000€
<b>Action n°9</b> : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris	10 000 €	60 000 €	Financement dispositif spécifique	Évalué à 10000€/an selon et si dispositif effectivement mis en place (non compté dans le total budget PLH)
			Subvention AIVS	10 000€/an
<b>Action n°10</b> : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	- €			sans objet
<b>Action n°11</b> : Observer et animer la politique de l'habitat	25 000 €	150 000 €	Actualisation portraits de quartiers Agorah	25 000€/ an
<b>Action n°12</b> : Conforter le rôle de l'intercommunalité	7 583 €	45 498 €	bilans annuels externalisés	bilans : 7 583€/an
<b>Total Budget PLH</b>	670 308 €	4 021 850 €*		

\*hors enveloppe pour l'aide à la pierre pour les dispositifs spécifiques (action 3, enveloppe non évaluée)

### 3- Retroplanning de mise en œuvre du PLH

		Retroplanning de la mise en œuvre des actions du PLH						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action n°1	Actualisation du PAFI	Mise en œuvre du PAFI actualisé						
	Minoration foncière : redéfinition des critères en lien avec le PAFI	Mise en oeuvre de la minoration foncière selon les nouveaux critères et évaluation à mi parcours (2022)						
	Elaboration d'orientations d'aménagement							
Action n°2	Fixer les règles LBU avec la DEAL	Limiter le financement LBU						
	Mise en œuvre mixité sociale de la CIL (obj 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 et 13 de la CIA)							
	Mise en œuvre CIA sur les territoires d'expérimentation				Généralisation des expérimentations et nouveaux chantiers CIA			
Action n°3	Octroi d'aide à la pierre pour le financement de dispositifs pour publics spécifiques							
	Rencontre des partenaires (ANAH)	Tenue de réunions d'info et de sensibilisation au conventionnement privé (2 minimum)						
	Bonification pour la production de logements locatifs sociaux performants énergétiquement							
	Elaboration d'un guide mixité sociale	Accompagnement des communes lors des révisions de PLU						
Action n°4	Réflexion sur critères FRAFU	Participation FRAFU						
	Communication/sensibilisation sur les dispositifs d'AS			Evaluation objectif en AS	Réflexion sur développement d'autres dispositifs d'accession			
	Recensement patrimoine vendable	Modalités aide à la revente des LS	Réflexions sur aide financière à la revente + nouvelle actualisation du recensement					
Action n°5	Etude vacance	Mise en œuvre expérimentale et évaluation			Actualisation des objectifs et généralisation du dispositif			
Action n°6	Elaboration d'un plan d'actions	Mise en œuvre PILHI						
Action n°7	La CINOR partenaire et associée au NPNRU							
	Suivi et signature de CUS	Association des bailleurs à la mise en œuvre du PILHI						
Action n°8	Prise en compte des besoins des jeunes dans les politiques d'attribution et la programmation de logements							
	Etude sur les jeunes		Exploration d'autres pistes en lien avec l'action 10					
Action n°9	Etude/recensement sur les personnes en exclusion sociale	Evaluation besoins et montage financier Maisons Relais		Financement 1 à 2 Maisons Relais				
		Réflexion autres besoins		Mise en œuvre et financement d'un éventuel dispositif spécifique				
	Subvention Agence Soleil et suivi des actions de l'AIVS							
Action n°10	Prise en compte des personnes âgées et/ou handicapées dans les politiques d'attribution et la programmation							
	Recensement avec communes et bailleurs du parc social adapté ou adaptable							
Action n°11	Poursuivre l'observatoire de l'Habitat (recueil et restitutions annuels) et exploiter les monographies							
	Etudier les modalités pour l'obs du foncier	Mise en place de l'observatoire du foncier et de l'immobilier: recueil annuel de données et restitution dans le cadre de l'observatoire						
	Mise en œuvre observatoire de la demande en logement social et restitution dans le cadre de la CIL							
Action n°12	Fédérer les acteurs autour d'une gouvernance partenariale (restitutions annuelles de l'observatoire, réunions PPA, cessions d'information, groupes de travail thématiques, CIL, copil PILHI...)							
	Intégrer les opérateurs aux réflexions et s'assurer de l'uniformité des discours des différents acteurs							