



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU GARON

**DIAGNOSTIC**





# SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>5</b>
Le contexte juridique et réglementaire du PLH.....	5
Un contexte législatif qui positionne la CCVG en chef de file de la politique Habitat .....	7
Les attendus du nouveau PLH de la CCVG .....	13
<b>Le bilan du PLH 2016-2021.....</b>	<b>17</b>
Le bilan quantitatif de la production de logement.....	17
Le bilan qualitatif des actions.....	20
Synthèse du bilan du PLH 2016-2021.....	34
Synthèse financière du PLH 2016-2021.....	35
<b>Diagnostic et enjeux du PLH 2024-2030.....</b>	<b>36</b>
La méthode d'élaboration du diagnostic .....	36
<b>Dynamique démographique et résidentielle au sein de la CCVG.....</b>	<b>37</b>
La CCVG ; un territoire attractif.....	38
Un bassin d'emploi attractif tourné vers la Métropole lyonnaise .....	41
Une évolution sociologique et économique des ménages du territoire.....	43
<b>Le parc de logements et son évolution.....</b>	<b>46</b>
Un parc principalement constitué de résidences principales.....	47
Une vacance faible, mais ciblée dans le parc privé.....	49
Une partie du parc existant présente des besoins d'amélioration .....	50
<b>La production de logements et la maîtrise foncière.....</b>	<b>53</b>
Une dynamique de production de logements supérieure aux objectifs du PLH.....	54
Une consommation foncière plutôt faible du fait d'une rareté du foncier.....	57
Une stratégie foncière à poursuivre et à renforcer .....	59
<b>Les différents marchés du logement .....</b>	<b>60</b>
Une offre locative sociale inégalement répartie .....	61
Le marché de la revente principal marché en accession sur le territoire .....	65
En neuf, une bonne activité en promotion immobilière qui se concentre sur Brignais et Chaponost, un marché actif à l'échelle de la CCVG .....	66
Un marché locatif restreint et concentré sur la ville-centre, relativement homogène en termes de valorisations.....	68
Un marché de l'accession neuve qui dessert les ménages à partir du 5ème décile sur le territoire .....	68

<b>Le besoin d'hébergement et de logement des publics spécifiques.....</b>	<b>71</b>
Une poursuite du vieillissement de la population induisant une réponse adaptée.....	72
La question du handicap et de la perte de mobilité.....	74
Une difficulté persistante pour maintenir et capter des jeunes ménages.....	75
Poursuivre les réponses à apporter aux ménages relevant du PDALHPD.....	76
Les gens du voyage .....	76

# INTRODUCTION

## Le contexte juridique et réglementaire du PLH

---

### *Le contenu du PLH*

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L'élaboration d'un PLH sur la Communauté de Communes de la Vallée du Garon répond à l'obligation de l'Art.L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- ▶ Les objectifs d'offre nouvelle ;
- ▶ Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- ▶ Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- ▶ Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- ▶ Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- ▶ La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- ▶ Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;

- ▶ Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- ▶ À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- ▶ Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- ▶ Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

### *La portée juridique et les effets du PLH*

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- ▶ Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- ▶ Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- ▶ Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- ▶ Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

### *Les trois volets du PLH*

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- ▶ Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- ▶ Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- ▶ Un programme d'actions qui précisera :
  - Les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale ;
  - Des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l'offre nouvelle ;
  - Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants ;
  - Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;
  - Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

## Un contexte législatif qui positionne la CCVG en chef de file de la politique Habitat

Depuis l'approbation du précédent PLH de la CCVG (2016-2022), le contexte législatif a fortement évolué et le nouveau PLH de la communauté de communes devra intégrer ces orientations nationales en matière de politique de l'habitat.

### *En matière de production de logements locatifs sociaux*

- ▶ **La loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains », dite loi SRU, complétée par la loi n0 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot.** Cette loi impose un objectif de 25 % de logements sociaux à horizon 2025 dans les communes de plus de 3 500 habitants, si celles-ci sont situées au sein d'une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- ▶ **La loi no 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté confirme l'esprit de la loi SRU en la complétant par :**
  - La définition de critères d'exemption d'obligation pour certaines communes (celles insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, celles où la tension sur la demande de logements sociaux est faible, celles où plus de la moitié de son territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité),

### **Les communes de la CCVG ne sont pas concernées par cette exemption.**

- L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (terrains familiaux destinés aux gens du voyage sédentarisés et logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative)
- ▶ **La loi ÉLAN du 24 novembre 2018 apporte également des ajustements à la loi SRU sans la remettre en cause :**
  - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %. Le rythme de rattrapage était fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20 % des logements sociaux à réaliser, puis 25 % (période 2), 33 % (période 3), 50 % (période 4) et 100 % (période 5).
  - L'article 131 de la loi Élan relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi (contre 1500 auparavant)

- L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (logements vendus à leur locataire pendant 10 ans au lieu de 5, logements faisant l'objet d'un PSLA ou d'un Bail Réel Solidaire [BRS])
- ▶ **La loi 3DS du 22 février 2022 pérennise le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, mais en allégeant plusieurs mesures en faveur des communes concernées :**
  - Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence, à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux (contre 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025)
  - Ajustement du taux des communes « nouvellement entrantes » : À 15 % pour une période triennale pleine, puis à 25 % pour la seconde période triennale portée au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période et à 10 % pour les communes nouvellement soumises sur la période triennale en cours (triennal partiel)
  - La mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale à travers le Contrat de Mixité social est autorisée :
    - Exclusivement entre communes déficitaires
    - Pour une durée maximale de deux périodes triennales consécutives
    - Lorsque l'EPCI est couvert par un PLH exécutoire
    - Si l'objectif assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de son objectif de réalisation
    - Si l'objectif, pour l'ensemble des communes déficitaires, n'est pas inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées
  - Le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est abrogé lors d'un constat d'une carence
  - Les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées

**Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, concernant l'obligation de production de logements sociaux, s'impose à 3 communes de la CCVG : Brignais, Chaponost et Millery.**

### *En matière de politique de peuplement et d'attributions de logements*

Les lois relatives d'une part à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) et d'autre part à l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN), et plus récemment 3DS, renforcent le rôle de chefs de file des intercommunalités en matière d'attribution des logements sociaux.

**La création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

La Loi Égalité Citoyenneté prévoit que les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, créent une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet. La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- ▶ Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- ▶ Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- ▶ Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Sur ces points, la loi fixe des objectifs chiffrés :

	OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI ÉGALITE ET CITOYENNETE	
	Attributions selon le quartile en QPV	Attributions selon le quartile hors QPV
<b>Ensemble du parc social de l'EPCI</b>	<p><b>50 % maximum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus du <b>1<sup>er</sup> quartile</b></p> <p><b>50 % minimum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus des <b>2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles</b> de la demande</p>	<p><b>25 % minimum</b> des attributions annuelles (suivies de baux signés) devront être consacrées à des ménages issus du <b>1<sup>er</sup> quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain</b></p> <p><b>75 % maximum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus des <b>2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles</b> de la demande</p>

- ▶ 25% des attributions réalisées en dehors du QPV doivent être consacrées à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (montant constaté annuellement par arrêté préfectoral correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situés sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) et / ou aux aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- ▶ 25% des attributions de chacun des réservataires et des bailleurs sociaux sur les logements libres de réservations doivent être consacrées aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH)..

**La Conférence Intercommunale du Logement a été mise en place sur la CCVG.**

### Le plan partenarial de la Gestion de la demande et d'Information du Demandeur

Les EPCI compétents en équilibre social de l'habitat, et dotés au moins un Quartier Politique de la Ville, ont pour obligation d'élaborer un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

Celui-ci a pour objet de renforcer le volet accueil, gestion et information du demandeur. Il intervient à trois niveaux :

- ▶ Le droit à l'information du demandeur, précisant notamment les modalités locales d'enregistrement de la demande, qualification de l'offre sur le territoire, le délai maximal de réception du demandeur, la mise en œuvre d'un service d'information et d'accueil des demandeurs,
- ▶ La mise en place du ou des lieux d'accueil des demandeurs,
- ▶ Un dispositif de gestion partagée de la demande.
- ▶ La définition d'un système de cotation de la demande en logement social avant le 31 décembre 2023

La Conférence Intercommunale du Logement émet un avis sur le Plan Partenarial de la Gestion de la demande de logement social et d'Information du demandeur (PPGDSILD). Il y en a déjà un en place sur la CCVG adopté lors de la CIL du 28 juin 2019

### **Le Plan Partenarial a été adopté sur la CCVG**

## **EN MATIÈRE DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ**

### Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- ▶ En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.

### **Le transfert n'a pas eu lieu sur le territoire de la CCVG.**

- ▶ En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ÉLAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- ▶ Déclaration de mise en location,
- ▶ Autorisation de mise en location,
- ▶ Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt – y

compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

### Agir contre les passoires thermiques

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- ▶ À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- ▶ À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1 200 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- ▶ À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

## EN MATIÈRE DE FONCIER

### Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le **volet foncier des PLH est renforcé** en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Anah ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

### Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- ▶ Que le SRRADET divise par deux la consommation de l'espace. « Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional » (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- ▶ Que le SCoT inscrive un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRRADET. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- ▶ Que les PLU fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRHH.

### **EN MATIÈRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

La Loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences des EPCI en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

- ▶ En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- ▶ Le maire d'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :
  - La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'EPCI auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations ;
  - L'EPCI a satisfait aux obligations qui lui incombent ;
  - L'EPCI a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

## Les attendus du nouveau PLH de la CCVG

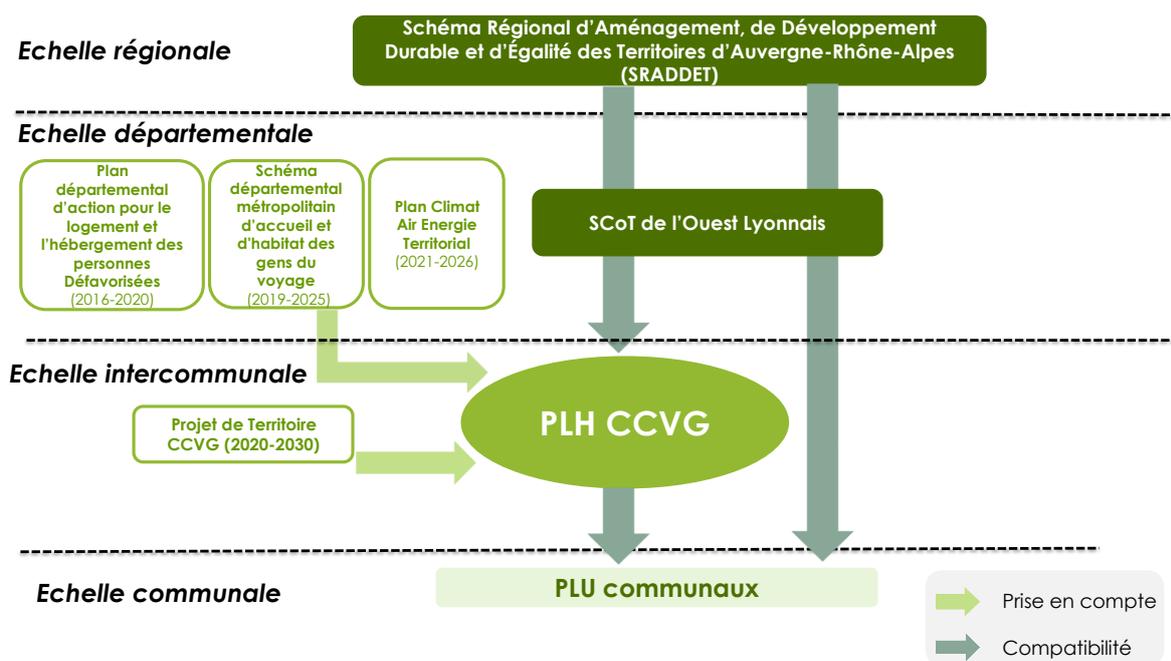
### Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Ce document a mis en avant trois grandes enjeux :

- ▶ 1- Répondre aux objectifs réglementaires concernant les logements sociaux
- ▶ 2- Mettre en place une stratégie foncière
- ▶ 3- Améliorer le parc privé (lutte contre l'habitat indigne et la vacance)

### La prise en compte des obligations réglementaires

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



### Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional. Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté le 20 décembre 2019 avec une prescription pour modification le 29/06/2022 afin d'intégrer les obligations de la loi Climat et Résilience notamment. Il repose sur une stratégie régionale territorialisée

matérialisée au moyen de 4 objectifs généraux déclinés en 10 objectifs spécifiques à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires. Déclinées en axes et orientations, les quatre objectifs généraux comportent des objectifs qualitatifs ou quantitatifs pour 2030 et 2050.

- ▶ Objectif 1 : Prévenir et lutter contre les effets du dérèglement climatique
- ▶ Objectif 2 : Combattre les déséquilibres territoriaux
- ▶ Objectif 3 : Une région leader sur l'économie, la prévention et la gestion des déchets
- ▶ Objectif 4 : Conforter l'ouverture du territoire régional et renforcer les coopérations transfrontalières

### **Le SCoT de l'Ouest Lyonnais**

Le syndicat mixte de l'Ouest Lyonnais a été créé par fusion le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Il a pour vocation l'élaboration, l'approbation et le suivi du SCOT et du PCAET de l'Ouest Lyonnais sur les 30 communes initiales. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, il regroupe les communes des communautés de communes de la Vallée du Garon, du Pays Mornantais, du Pays de l'Arbresle et des Vallons du Lyonnais. Le SCoT de l'Ouest Lyonnais est actuellement en cours d'élaboration.

Outil prescriptif de référence pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, il apporte une vision prospective et normative de l'aménagement et du développement de territoires, bassins de vie et/ou aires urbaines interdépendants dans leurs dynamiques, et repose sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

C'est un cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles qui régissent notamment l'organisation de l'espace, l'urbanisme, l'habitat, la mobilité, l'aménagement commercial, ou la préservation de l'environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établies au niveau communal.

### **Les autres documents de programmation des politiques de l'Habitat**

#### **Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014. Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PDALHPD traite des publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d'habitat indigne.

Dans le Rhône, le PDALHPD, qui couvre les années 2022 à 2026, a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département. Il s'organise autour des grands axes suivants :

- ▶ Axe 1 : Animer et communiquer autour du plan
- ▶ Axe 2 : Hébergement et logement accompagné
- ▶ Axe 3 : Mobilisation et production d'offres de logements adaptés aux publics du plan
- ▶ Axe 4 : Accompagnement des ménages dans leur projet d'habitat dans le parc public ou privé
- ▶ Axe 5 : Précarité énergétique, habitat indigne et rénovation du parc
- ▶ Axe 6 : Accompagnement des publics spécifiques

**Le PLH devra prendre en compte des réflexions menées et des grandes orientations arrêtées dans le cadre de PDALHPD.**

#### *Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)*

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV). Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

Dans le Rhône, le nouveau SDAHGV couvre la période 2019-2025. Il dresse le diagnostic des actions du précédent SDAHGV 2011-2017, sur les stationnements illicites et sur l'ancrage territorial des populations. Il propose des enjeux prioritaires et des fiches actions pour y répondre.

**Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document, le territoire comptant une aire d'accueil, une aire de grand passage ainsi qu'un terrain familial locatif.**

#### *Les documents de programmation des politiques de l'Habitat sur la CCVG*

#### *Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)*

Le Syndicat Mixte de l'Ouest Lyonnais est engagé dans un nouveau PCAET pour la période 2020-2025. Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Le PCAET est un véritable outil de la transition énergétique. Il est validé pour 6 ans (2020-2025) et fixe les grands objectifs à horizon 2050, en incluant des étapes intermédiaires (2026 et 2030). L'objectif est de devenir un territoire qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Le scénario établi par les élus du Syndicat vise à :

- ▶ Diminuer de 46% la consommation énergétique du territoire en 2050 ;
- ▶ Diminuer de 59% les émissions de gaz à effet de serre en 2050 ;

- ▶ **Multiplier par 3,6 la production d'énergie renouvelable sur territoire**

Il concerne tous les secteurs d'activités, notamment le bâtiment et c'est pourquoi le PLH doit prendre en compte les objectifs de ce document.

# LE BILAN DU PLH 2016-2021

La première phase de l'élaboration du PLH consiste à faire un bilan du précédent PLH de la CCVG 2016-2021. Ce PLH a fait l'objet d'une demande de prorogation de 2 ans afin de permettre à la CCVG d'engager la révision du document.

La démarche de bilan est l'occasion pour la CCVG d'évaluer la mise en œuvre de son PLH en faisant apparaître ces forces et ces faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de la CCVG et le niveau d'adhésion, d'appropriation du document par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de leur retranscription dans les stratégies locales, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

Cette phase, essentielle pour pointer les éléments de contexte conjoncturels et structurels, se veut évaluative.

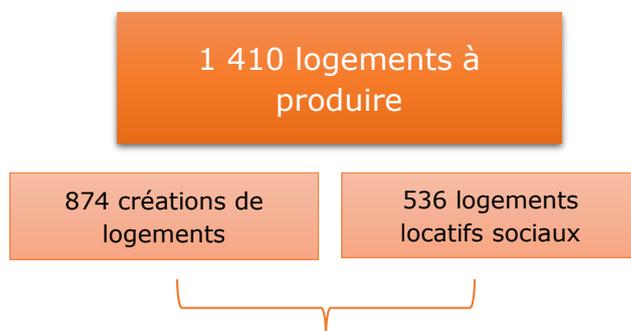
Le bilan est élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives ainsi que qualitatives :

- ▶ Une analyse des études déjà produites tels que les différents bilans annuels et triennaux réalisés par la CCVG ;
- ▶ L'apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens auprès des communes et des différents acteurs de l'habitat ;
- ▶ Une analyse statistique ainsi qu'une analyse des données de production de logements et de financements sur la période du PLH

## Le bilan quantitatif de la production de logement

### *124% des objectifs globaux de production de logements atteint*

Au total, sur la durée du PLH 2016 -2021 (6 ans), un objectif global de 1 410 logements nouveaux a été retenu (soit 235 / an), dont 235 logements sociaux à créer.



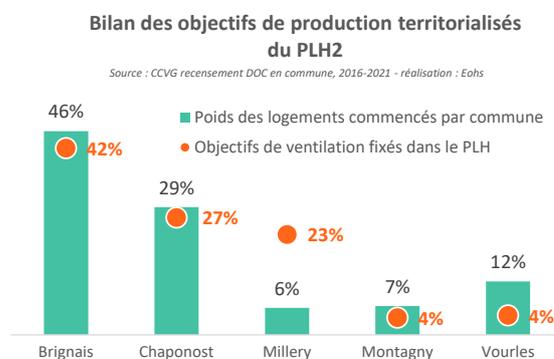
*Une offre nouvelle de logements à réaliser en dents creuses, renouvellement urbain, diffus et démolition-reconstruction*

Au total, on dénombre 1 742 logements commencés entre 2016 et 2021, soit des objectifs de production dépassés (124% des objectifs fixés).

Si les communes de Brignais et Chaponost ont légèrement dépassé les objectifs fixés par le PLH, Millery n'a atteint qu'un-tiers quant Montagny a construit deux fois plus et la commune de Vourles trois fois plus.

	Nombre de logements commencés (objectifs et atteintes)		
	Objectifs fixés par le PLH2 2016-2021	Total des logements mis en chantier entre 2016-2021	Atteinte des objectifs du PLH2 2016-2021
Brignais	597	805	135%
Chaponost	375	505	135%
Millery	321	107	33%
Montagny	55	114	207%
Vourles	62	211	340%
<b>CCVG</b>	<b>1 410</b>	<b>1 742</b>	<b>124%</b>

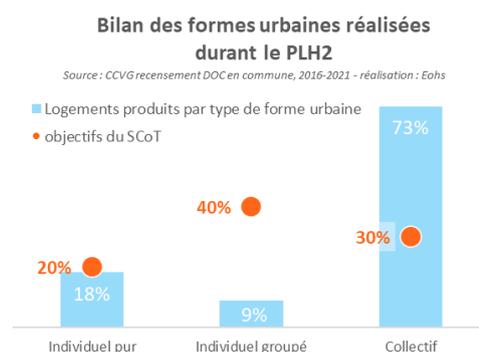
Source : Recensement DOC en communes, 2016-2021



### Des formes urbaines en logements collectifs atteintes

Pour rappel, le PLH 2016-2021, en cohérence avec les orientations du SCoT fixait des objectifs de production par forme urbaine : 37% minimum de logements collectifs et 22% maximum de logements individuels purs

Au global, sur 2016-2021, 73% des logements mis en chantiers concernent des logements collectifs, pour 18% d'individuels purs et 9% d'individuels groupés.



	Total des logements mis en chantier entre 2016-2021	Atteinte des objectifs du PLH2 2016-2021	% Individuels purs	% Individuels groupés	% Collectifs
Brignais	805	135%	9%	2%	90%
Chaponost	505	135%	16%	17%	67%
Millery	107	33%	54%	8%	37%
Montagny	114	207%	64%	17%	19%
Vourles	211	340%	16%	9%	74%
<b>CCVG</b>	<b>1 742</b>	<b>124%</b>	<b>18%</b>	<b>9%</b>	<b>73%</b>

Source : Recensement DOC en communes, 2016-2021

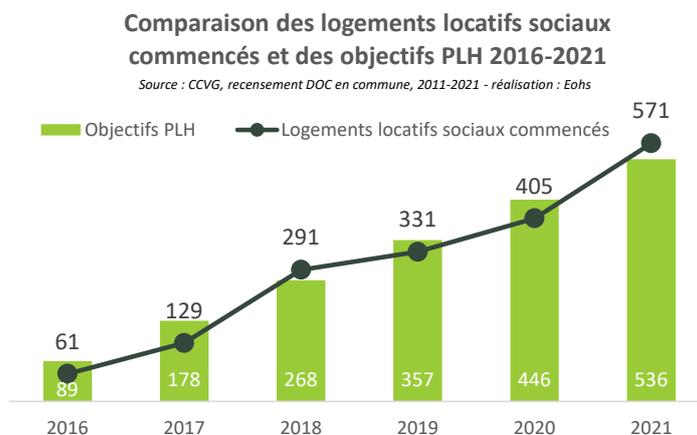
Les dynamiques de construction ont été variables d'un territoire à un autre. On peut noter 3 tendances :

- ▶ Les communes de Montagny et Vourles qui ont respectivement dépassé le double et le triple des objectifs fixés par le PLH 2 ;
- ▶ Les communes de Brignais et Chaponost qui s'inscrivent globalement dans les objectifs fixés ;
- ▶ La commune de Millery très en retard avec seulement 1/3 des objectifs atteints.

## Un objectif de production locative sociale conforme au PLH mais un taux d'effort plus faible que l'objectif

Entre 2016 et 2021, 571 logements locatifs sociaux ont été commencés. Ainsi, les objectifs du PLH, qui s'élevaient à 536 logements sociaux à produire sur la période, ont été atteints à hauteur de 107% :

Au regard de la dynamique en matière de production globale de logements, les logements locatifs sociaux représentent 34% des logements, soit un « taux d'effort » légèrement inférieur à celui de celui fixé par le PLH (38%).



En termes de dynamique, on constate une reprise de la production de LLS, en lien avec les révisions de certains PLU (par exemple, en fonction des zonages, mise en place de Secteur de Mixité Sociale et d'emplacement réservés avec 3 -ou 4 selon les PLU- logements à construire pour 1 social.

Objectifs PLH en LLS 2016-2021			Bilan de la production de LLS 2016-2021		
	Objectifs LLS du PLH 2016-2021	soit % en LLS sur les RP	Nombre de LLS commencés 2016-2021	Atteinte des objectifs sur la durée du PLH	Taux d'effort 2016-2021
Brignais	220	37%	175	117%	34%
dont ORU Pérouses	-	-	82	-	
Chaponost	150	40%	192	128%	38%
Millery	136	42%	33	24%	31%
Montagny	11	20%	23	209%	20%
Vourles	19	30%	66	347%	31%
<b>CCVG</b>	<b>536</b>	<b>38%</b>	<b>571</b>	<b>107%</b>	<b>34%</b>

Sources : Recensement DOC en communes, 2016-2021 ; Programme d'actions PLH 2, Eohs-CCVG

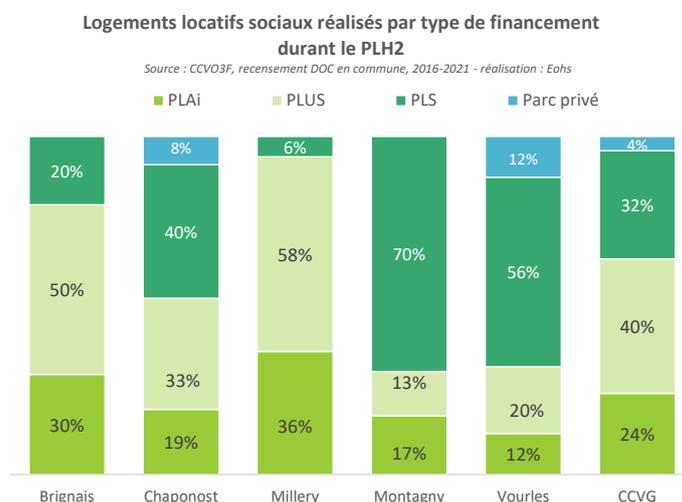
Malgré les efforts réalisés dans le cadre du PLH 2016-2021, les objectifs des obligations de la loi SRU ne sont pas atteints.

Au premier abord, une contradiction semble exister entre la belle dynamique de construction de logements sociaux engendrée par la loi SRU dans les communes déficitaires et la faible progression de leur taux SRU. Ce décalage s'explique par la production parallèle de logements privés qui constitue un important facteur réducteur de la croissance du pourcentage de logements sociaux.

Ainsi, les taux SRU des trois communes concernées restent pour l'instant encore en-deçà des objectifs réglementaires de 25% (à horizon 2025).

## Des objectifs en PLAI non atteints

Sur ces 571 logements sociaux commencés, 40% sont des PLUS et 24% sont des PLAI, alors que la production en PLS est de 32%. La répartition par financement n'a pas été atteinte puisque le PLH fixait un objectif minimum de 30% de PLAI. Seules les communes de Brignais et Millery dépassent ce seuil.



A noter que dans la production de LLS, la mobilisation du parc privé reste très faible (4%). A noter enfin que la production de logements en PSLA durant la période du PLH2 reste marginale avec 20 logements à Brignais dans le cadre de l'ORU Pérouses.

## Le bilan qualitatif des actions

### Rappel sur le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021

Afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle de la CCVG, le PLH se décline en 5 orientations et 20 actions :

Axes	Actions	Intitulé
1. Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée	1	Produire 235 logements par an selon la répartition territoriale
	2	Produire 38% de LLS à l'échelle de la CCVG
	3	Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée
	4	Favoriser l'offre de logements abordables en visant 15 à 20 ménages primo-accédants par an
2. Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé	5	Etablir un programme d'actions foncières intercommunal
	6	Mettre en place un urbanisme de projet à l'échelle de la CCVG
	7	Accompagner l'émergence de projet d'habitat participatif
	8	Promouvoir des projets exemplaires
3. Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques	9	Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergement des publics précarisés
	10	Affirmer le rôle de la CCVG dans la mise en relation de l'offre et de la demande de logement social
	11	Etoffer l'offre de logement pour les jeunes en insertion sociale et professionnelle
	12	Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie
	13	Permettre l'intégration des gens du voyage en voie de sédentarisation
4. Améliorer et adapter l'offre de logements existants	14	Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé
	15	Amplifier les actions d'information et de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé
	16	Développer des actions complémentaires en faveur d'une diminution de la vacance
	17	Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique
5. Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement	18	Elaborer des conventions d'objectifs de la CCVG, les communes et les opérateurs (publics et privés)
	19	Mettre en place un observatoire de l'habitat
	20	Poursuivre l'animation du PLH

Actions du PLH	Rappel des modalités	Moyens mis en œuvre
<p><b>Action 1.</b> Produire 235 logements par an selon la répartition territoriale</p>	<p>S'assurer que les outils réglementaires mis en place dans PLU ou PLUi soient cohérents avec les objectifs du PLH</p>	<p>2017 : suivi révisions générales PLU Chaponost et Brignais                      2018 : suivi révisions générales PLU Chaponost, Brignais et Montagny                      2019 : suivi révisions générales PLU Brignais et Montagny                      2020 : suivi révision générale PLU Montagny                      2021 : suivi révision générale PLU Montagny, suivi modification PLU Chaponost</p>
	<p>Favoriser le développement de l'offre abordable (locatif conventionné et accession sociale) grâce notamment à la mise en place de SMS et ER sur les communes déficitaires en LLS au regard de la loi SRU</p>	<p>2017 : suivi modification n°1 - Résidence Sénior à Vourles                      2017 : Centralité Millery                      2018 : suivi des révisions générales Brignais et Chaponost avec vigilance concernant les SMS et ER                      2019 : suivi Brignais                      2021 : modification PLU Chaponost avec affirmation des typologies différenciées à produire dans chaque opération (il est désormais indiqué que les typologies devront être concordantes avec le PLH)</p>
	<p>S'appuyer sur les conventions d'objectifs "CCVG-communes-opérateurs" afin de s'assurer de l'atteinte et du respect des objectifs.</p>	<p>Septembre 2017 : Liste des attendus CAUE                      Décembre 2017 : Rencontre CAUE                      2018 : AMI centralité Millery, association CCVG aux jury projets OPAC aux Pérouses Brignais                      2019 : Signature Charte Eco-quartier Centralité Millery. Au bilan triennal : il est précisé que le principe des conventions n'est pas retenu. Echanges classiques sur les objectifs rappelés aux opérateurs à l'occasion de chaque projet</p>
<p><b>Action 2.</b> Produire 38% de LLS à l'échelle de la CCVG</p>	<p>Mettre en place des CMS, à minima sur les 3 communes SRU</p>	<p>Septembre 2017 : finalisation CMS Millery                      2018 : Signature CMS Millery                      2021 : CMS Chaponost travaillé en bilatéral commune/Etat</p>
	<p>Maintenir et redimensionner le dispositif d'aide au LLS de la CCVG, en modulant les subventions selon</p>	<p>Typologies PLAI/PLUS/PLS qui conditionne l'octroi de la subvention CCVG par programme                      Septembre 2017 : tableau de suivi des typologies partagé avec les communes                      Novembre 2017 : révision du règlement d'intervention CCVG parc public pour préciser la définition de la notion d'acquisition-amélioration</p>

	différentes critères (AA ou CN, PLAI ou PLUS)	2019 : révision du règlement d'intervention CCVG parc public pour augmenter la subvention pour logements en acquisition-amélioration (6 000 à 12 000 € par logement PLAI ou PLUS)
	Maintenir la garantie d'emprunts apportée par la CCVG	<p>Décembre 2017 : Département apporte sa garantie à 50 %. Nécessité de prévoir un nouveau règlement d'intervention (Conseil Communautaire janvier 2018) + piste de réflexion : conditionner l'octroi de cette garantie au respect des typologies PLAI/PLS/PLUS ?</p> <p>2018 : Le Département n'ayant pas précisé les conditions de réservation de logements adossées à sa garantie, la CCVG ne modifie pas ses conditions d'intervention (50 % CCVG, 50 % commune d'implantation du projet).</p> <p>Mai 2019 : modification du règlement d'intervention GE de la CCVG pour intégrer la possible garantie à 25 % du Département du Rhône pour LLS</p>
	Poursuivre le développement des outils d'urbanisme favorisant la mixité sociale des opérations	<p>Travail sur le renforcement des SMS dans le cadre des révisions générales PLU Brignais et Chaponost. Vigilance sur les OAP dont certaines montent jusqu'à des obligations de 50 % de LLS</p> <p>2019 : Avis CCVG sur le PLU de Brignais - renfort de la prise en compte des opérations abordables dans les OAP</p> <p>2021 : modification PLU Chaponost avec affirmation des typologies différenciées à produire dans chaque opération (il est désormais indiqué que les typologies devront être concordantes avec le PLH)</p>
	Mobiliser les outils de maîtrise foncière, d'acquisition foncière et/ou de production foncière dans l'objectif de fournir du foncier à bas coût	<p><b>Portage foncier</b> Poursuite du dispositif de conventions étude et veille foncière EPORA (exception Montagny). 2019 : Rencontre ORSOL - dispositif BRS - OFS A partir de 2021 : refonte des conventions EPORA</p> <p><b>Minoration foncière (protocole Etat/EPORA/ABC HLM)</b></p>
<b>Action 3. Mobiliser le parc privé pour développer</b>	Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant par les bailleurs sociaux	<p>Septembre 2017 : Intégration dans les Conventions d'Utilité Sociale ou CUS (lettre adressée aux bailleurs)</p> <p>Décembre 2017 : retour mission SOLIHA repérage propriétés communales</p> <p>Novembre 2017 : révision du règlement d'intervention CCVG parc public pour préciser la définition de la notion d'acquisition-amélioration</p>

<b>l'offre locative aidée</b>		2019 : révision du règlement d'intervention CCVG parc public pour augmenter la subvention pour logements en acquisition-amélioration (6 000 à 12 000 € par logement PLAI ou PLUS) 2 opérations pour 2 logements en acquisition-amélioration (Chaponost avec l'OPAC du Rhône et Habitat et Humanisme). Dans le cadre de la prorogation du PLH 2, la CCVG est susceptible d'accompagner une opération supplémentaire à Millery.
	Relancer la communication sur les avantages du conventionnement	Novembre 2017 : organisation conférence parc privé avec SOLIHA. Report à 2018, car réflexion nécessaire sur les modalités et l'organisation d'une telle rencontre 2018 : édition et mise à disposition en commune de plaquettes de communication sur les avantages du conventionnement 2019 : communication sur conventionnement ANAH à destination des propriétaires de logements vacants (un ménage capté en fin d'année - en lien avec H&H)
	Faciliter la sortie de certaines opérations aux montages délicats tels que les logements de type PLS Investisseur	2017 : contacts groupe Créquy Septembre 2017 : contacts banque. Benchmark : pas d'exemple de collectivités qui travaillent sur les prêts PLS et à faciliter leur obtention auprès des banques Décembre 2017 : un contact avec le Crédit Agricole, mais sans suite 2018 - 2021 : en cas de LLS en diffus, liste des bailleurs et interface propriétaires/bailleurs pour mise en relation
<b>Action 4. Favoriser l'offre de logements abordables en visant 15 à 20 ménages primo-accédants par an</b>	Mettre en place une prime au logement pour favoriser l'accession des primo-accédants	Février 2017 : délibération règlement d'intervention Accession Septembre 2018 : révision règlement d'intervention (précision concernant la définition de la surface habitable, correction taux TVA et renvoi au plafonds PSLA publiés annuellement) 2019 : au bilan triennal --> bilan très mitigé sur cette action, mais décision de poursuivre 2020 & 2021 : pas d'opération
	Développer des partenariats forts avec les opérateurs en mesure de réaliser une offre en PSLA, PLS	2019 : communication sur l'existence de la prime aux primo-accession aux bailleurs du territoire et rappel à l'occasion du COPIL bilan triennal 2020-2021 : rencontres avec l'OFS ORSOL - développement du dispositif BRS. Une opération en réflexion avancée sur la commune de Chaponost

Actions du PLH	Rappel des modalités	Moyens mis en œuvre
<b>Action 5. Etablir un programme d'actions foncières intercommunal</b>	Accompagner et assister les communes dans la définition de stratégies foncières à court et moyen terme permettant d'anticiper les besoins en foncier liés au développement de l'habitat.	2017 : fiches gisements fonciers réalisées pour Millery Octobre 2017 : couches dessins Chaponost, Vourles et Montagny complétées par les données issues des PLU. Couche dessin Brignais en attente (revu dans le cadre de la révision générale du PLU). Ces couches sont intégrées au Système d'Information Géographique (SIG) mis à disposition des communes par la CCVG. 2018 : Rencontre Agence d'urbanisme pour calibrage intervention 2019 sur projet de territoire avec test sur études de programmation sur gisements fonciers (plus particulièrement communes SRU) 2019 : travail Agence d'Urbanisme dans un premier temps sur le diagnostic territoire 2020-2021 : Réalisation du Projet de territoire
	Contractualiser avec l'EPORA le renouvellement de la convention cadre	2020 : travail à lancer avec l'EPORA sur le renouvellement de la convention cadre 2021 : travail repoussé après l'approbation du PPI de l'EPORA. Préparation d'un protocole de coopération et conventions par communes à repenser : éléments en cours de finalisation - le protocole a été signé le 1 <sup>er</sup> septembre 2022
	Aider les communes qui révisent leur document d'urbanisme à mettre en œuvre des OAP	2018 : révisions générales PLU Chaponost et Brignais 2019 : révision générale PLU Brignais
	Pédagogie et sensibilisation	En lien avec service ADS : inciter à consulter le CAUE pour les dossiers d'urbanisme Séances archi-conseil dans certaines communes (Millery, Brignais) 2019 : Visite d'une rénovation exemplaire (avec HESPUL)

<p><b>Action 6. Mettre en place un urbanisme de projet à l'échelle de la CCVG</b></p>	<p>Organiser une mission d'assistance technique et de soutien aux communes</p>	<p>2019 : signature Charte écoquartier centralité de Millery. Cf appel à projet exemplaire (action n°8)                      2017 : accompagnement Millery opération SANTOUL (EPORA - MARIGNAN)                      2018 : accompagnement opération Millery centralité (OPAC-EPORA)                      2018 : CCVG membre jury consultation OPAC Pérouses à Brignais                      2019 : travail de redéfinition des conventions EPORA de la commune de Brignais</p>
	<p>S'appuyer sur les conventions d'objectifs CCVG/communes/opérateurs afin d'afficher des engagements et orientations en matière de qualité urbaine et architecturale</p>	<p>2018-2021 : Vigilance accrue sur les objectifs de production. Alertes systématiques aux communes en cas de projet ne respectant pas les objectifs, notamment qualitatif (PLUS/PLAI/PLS) du PLH                      Décembre 2017 : rencontre CAUE pour formaliser un éventuel partenariat sur ce travail.                      2019 : au bilan triennal, choix de plutôt continuer sur le format "urbanisme négocié", abandon de l'idée des conventions d'objectifs</p>
<p><b>Action 7. Accompagner l'émergence de projet d'habitat participatif</b></p>	<p>Initier un groupe de travail pour étudier comment la CCVG peut s'impliquer sur cette thématique « Habiter Autrement »</p>	<p>2017 : Rencontre HABITEE (opérateur qui se lance dans le domaine, à la recherche de fonciers)                      2019 : rencontre TOITS D'UNION Groupe d'habitants avec projet d'habitat participatif et inclusif</p>
	<p>A mi-PLH : évaluer l'opportunité de réaliser un avenant au PLH et définir les modalités d'intervention</p>	<p>2018-2021 : pas de projet recensé</p>
<p><b>Action 8. Promouvoir des projets exemplaires</b></p>	<p>Mettre en place une prime de la CCVG pour la réalisation d'une opération exemplaire durable, matériaux, intergénérationnel...)</p>	<p>2019 : plusieurs communes ont des fonciers EPORA qui pourraient mener à des opérations tests                      2019 : lancement Appel à Projet exemplaire, sélection de 2 projets (Millery Anneau-Historique et Chaponost Doumer)                      2021 : les projets ont été décalés dans le temps - avenants aux conventions initiales pour conserver l'accompagnement et financement de la CCVG</p>

Actions du PLH	Rappel des modalités	Moyens mis en œuvre
<b>Action 9. Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés</b>	Programmation annuelle de 30 % de de PLAI dans les programmes de logements sociaux et ajustement sur 3 ans	- Février 2017 : régime de subvention bonifié PLAI (règlement de subvention parc public) - Novembre 2017 : révision du règlement d'intervention CCVG parc public pour préciser la définition de la notion d'acquisition-amélioration - 2019 : révision du règlement d'intervention CCVG parc public pour augmenter la subvention pour logements en acquisition-amélioration (6 000 à 12 000 € par logement PLAI ou PLUS)
	Mise en place d'un suivi par commune et par bailleur sur la période 2016-2019 du nombre de PLAI programmés, à prolonger sur la période 2019-2022	Septembre 2017 : mise en place d'un tableau de suivi des typologies partagés avec les services urbanisme des communes et poursuivi jusqu'à présent
	Intégrer la problématique particulière des publics prioritaires relevant du DALO dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	2018 : La CIA stipule que 25% des attributions du territoire doivent se faire au profit des demandeurs bénéficiant d'un avis favorable au titre du DALO ou à défaut, au public prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH
	Développer et mobiliser des grands logements dans le parc social en favorisant la rotation, notamment sur Brignais	2018 : la CIA précise qu'un travail qualitatif de collaboration avec les bailleurs doit permettre de travailler sur les situations de sous occupation en favorisant le parcours résidentiel des demandes de mutation.
	Aider au développement d'une offre en PLAI adapté à destination des personnes ou des ménages ayant des difficultés à vivre dans un logement familial ordinaire	2019 : étude DDT fait apparaitre qu'une trentaine de familles GDV intéressée pour sédentarisation Aucune bonification apportée durant le PLH2

<p><b>Action 10.</b> Affirmer le rôle de la CCVG dans la mise en relation de l'offre et de la demande de logement social</p>	<p>Organiser au moins une fois par an, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) Mettre en place les dispositifs liés à la stratégie de peuplement</p>	<p>2016 à 2021 : Rythme annuel de la CIL respecté 2018 : Le document cadre a été validé en CIL le 20/09/18. Suite aux évolutions législatives de la loi égalité et citoyenneté, la CIET et l'ACI ont disparus au profit de la CIA : Convention Intercommunale d'équilibre territorial. La CIA a été présentée en CORESP PDALHPD le 29/11/18, et validée en CIL le 25/01/19. 2019 : au bilan triennal, validation CIA, PPGDID en cours d'élaboration 2020-2021 : ensemble des documents en place</p>
<p><b>Action 11.</b> Etoffer l'offre de logement pour les jeunes en insertion sociale et professionnelle</p>	<p>Poursuivre le développement d'une offre sociale en petits logements (T1 et T2)</p>	<p>- 2016 à 2021 : Alerte opération par opération avec vérification des typologies prévues</p>
	<p>Envisager le soutien à la captation de logements pour favoriser les baux glissants, la sous-location</p>	<p>Convention pluriannuelle 2017-2019 avec SOLIHA Convention pluriannuelle 2019-2021 avec même volume d'accompagnement.</p>
	<p>Conforter l'animation des dispositifs liés aux jeunes, autour des partenaires institutionnels ou associatifs</p>	<p>Juin 2017 : partenariat Action Logement / ECO / Pôle SOCIAL Octobre - 2017 : échanges avec l'URHAJ avec opportunité réalisation d'un diagnostic complémentaire concernant le logement des jeunes Novembre 2017 : présentation InterCCAS des dispositifs Action Logement. Lien communication avec pépinière d'entreprises 2019 : rapprochement Pôle Economie et Pôle Social pour communication entreprises sur Action Logement</p>
<p><b>Action 12.</b> Soutenir les actions relatives au logement des personnes</p>	<p>Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées / handicapées en mobilisant les aides aux travaux d'adaptation dans le cadre réglementaire de l'ANAH</p>	<p>Février 2017 : règlement de subvention Parc Privé adopté Novembre 2018 : règlement de subvention CCVG revu (notamment pour intégrer PAT ANAH et modification conditions Habiter Mieux) 27/09/2021 : Animation "Le Truck" SOLIHA - solutions d'adaptation du logement au vieillissement + sensibilisation aux économies d'énergie</p>

<p><b>âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie</b></p>		<p>Au cours du PLH, 21 logements ont bénéficié d'une subvention « autonomie »</p>
	<p>Promouvoir une offre intermédiaire de logements - type Résidence Senior</p>	<p>Juin 2017 : suivi modification PLU Vourles pour implantation d'une résidence seniors                  2019 : Vourles, déménagement EHPAD Grande Charrière (PC accordé) et pré-projet Résidence Senior Vilogia sur OAP centre                  2021 : Opération Résidence Senior en Centralité à Montagny (permis de construire accordé)                  Poursuivre la création d'une offre en petites typologies dans la programmation des nouveaux logements</p>
	<p>Organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées et à mobilité réduite</p>	<p>2018 : un groupe de travail, copiloté par le Département et les services de l'ETAT, avec pour objectifs de recenser l'ensemble des logements adaptés ou adaptables. Il s'agit de répondre à l'action 2.2 du PDALHPD. Le service Développement Social de la CCVG participe à ce groupe de travail</p>
	<p>Organiser une à deux fois par an, un temps d'échanges et de concertation sur la question de l'habitat des personnes vieillissantes et âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap avec les acteurs institutionnels et socioprofessionnels</p>	<p>2018 : le groupe de travail autour de l'action 2.2 du PDALHPD travaille également à cette question en lien avec les Chartre Rhône +. Les commissions de coordination qui vont se mettre en place sur le territoire pourront également prendre en considération les situations de personnes âgées ou porteuses de handicap.                  2019 : souhait de capitaliser sur les résultats de l'étude Séniors lancée par la ville de Brignais, pour partager les constats et étendre le diagnostic, étude relancée en 2022-2023 par la nouvelle municipalité                  2021 : lancement Analyse des Besoins Sociaux à l'échelle de la CCVG avec un volet logement</p>
<p><b>Action 13. Permettre l'intégration des gens du voyage en voie de sédentarisation</b></p>	<p>Développer un habitat adapté pour familles sédentarisées, en partenariat avec les bailleurs sociaux</p>	<p>2018 - 2019 : suite à l'évaluation du schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, un diagnostic a été réalisé sur l'ensemble des EPCI du Rhône. Une trentaine de famille souhaite se sédentariser sur le territoire de la CCVG. Un travail va devoir se mettre en place afin d'affiner les demandes, mieux connaître ce public et ainsi réfléchir aux solutions qui peuvent être travaillées, en lien avec les services de la DDT                  2021 : travail au point mort</p>

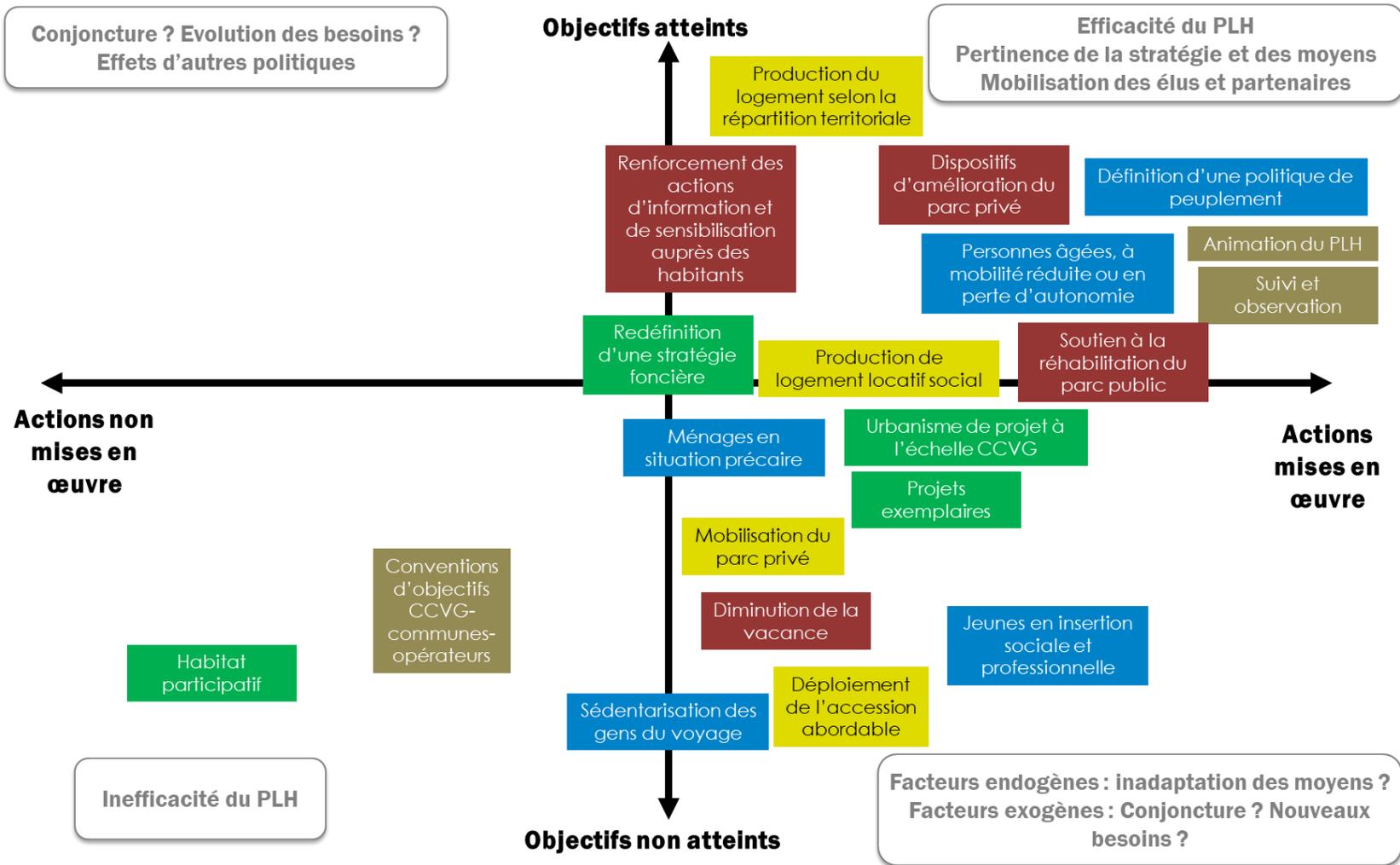
Actions du PLH	Rappel des modalités	Moyens mis en œuvre
<p><b>Action 14. Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé</b></p>	<p>Redimensionner le soutien de la CCVG au dispositif ANAH d'amélioration du logement</p>	<p>Recentrage des aides de la CCVG en faveur des PO modestes et très modestes, critères ANAH                      Aider les PO à réaliser des travaux de rénovation / d'adaptation via une aide financière pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique, d'adaptation du logement                      Février 2017 : adoption règlement de subvention parc privé                      Novembre 2018 : règlement de subvention CCVG revu (notamment pour intégrer PAT ANAH et modification conditions Habiter Mieux)                      Au cours du PLH 2016-2021, 37 logements ont bénéficié de subventions (Habiter Mieux Sérénité et Agilité)</p>
	<p>Renforcer le rôle technique et d'animation du service Aménagement autour de la question du parc privé pour assurer un rôle de soutien auprès des communes</p>	<p>2019 : élaboration nouvelle convention pluriannuelle de partenariat SOLIHA                      Convention pluriannuelle d'objectifs signée avec SOLIHA 2020-2021 et 2022-2023                      2019 : relai de communication du n° Logement Indigne                      2019 : informations délivrées sur cas spécifiques à Vourles et Millery</p>
	<p>Mise en place d'un suivi sur l'état des copropriétés (identification des copropriétés fragiles) afin de mieux appréhender ce phénomène et d'envisager des actions opérationnelles</p>	<p>Intégration d'un volet "copropriétés" dans l'Observatoire de l'Habitat en mobilisant les données transmises par l'ANAH</p>
<p><b>Action 15. Amplifier les actions d'information et de sensibilisation des habitants à</b></p>	<p>Poursuite du protocole territorial relatif à la mise en œuvre du programme "Habiter Mieux" avec</p>	<p>Novembre 2018 : règlement de subvention CCVG revu (notamment pour intégrer PAT ANAH et modification conditions Habiter Mieux). La prime est versée si les travaux permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 25 %</p>

<p><b>l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé</b></p>	<p>l'Etat, via une prime complémentaire</p>	<p>Au global, cette bonification est systématiquement versée pour les dossiers présentés par SOLIHA</p>
	<p>S'appuyer sur la Plate-forme locale de la rénovation énergétique du logement privé qui sera mis en place par le SOL dans le cadre de TEPOS</p>	<p>Juin 2017 : action de communication avec les supports du SOL                  2018 : Suivi trimestriel par CC avec le SOL et HESPUL                  2019 : Opportunité de poursuite du dispositif, création ALTE69 qui récupère PTRE                  2021 : SPPEH via AAP Région auquel à répondu le Département. L'ALTE69 en fait partie pour le portage de l'EIE qui continue à être accessible à nos habitants                  2022 : le service est largement utilisé par les habitants, se pose la question d'augmenter l'enveloppe convention SOL pour pouvoir bénéficier de plus d'accompagnements</p>
	<p>Centraliser et développer l'information</p>	<p>2019 : organisation d'une action de sensibilisation à Millery (balade thermographique financée par le SOL) doublée d'une conférence                  2020 : Visite rénovation exemplaire à Chaponost ALTE 69                  2021 : Thermographie et conférence à Vourles                  Au global, appui sur offre animation ALTE69 pour développer ces actions (8 à 10 jours fléchés pour la CCVG par an dans le cadre de la convention passée avec le SOL)</p>
<p><b>Action 16. Développer des actions complémentaires en faveur d'une diminution de la vacance</b></p>	<p>Accompagner les communes dans les procédures de lutte contre le logement vacant, en lien avec le développement du rôle de conseil de la CCVG</p>	<p>2019 : Informations régulières en Commission Aménagement pour expliquer la démarche de contact des propriétaires concernés                  2019 : publipostage propriétaires de logements vacants. Une vingtaine de propriétaires intéressés pour obtenir des informations complémentaires - Données transmises à Habitat et Humanisme et SOLIHA pour accompagnement plus ciblé en cas de gros travaux                  2020 : un ménage capté par ce biais en lien avec Habitat et Humanisme</p>
	<p>Elaborer des fiches techniques à destination des élus sur les outils réglementaires pour résorber la vacance</p>	<p>2021 : transmission fiche synthétique des moyens d'actions au services suites aux dernières évolutions réglementaires en la matière</p>

<p><b>Action 17. Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique</b></p>	<p>Travailler en partenariat avec les bailleurs sur les prochaines générations de CUS</p>	<p>2019 : repérage des logements existants sur le territoire (pôle social)                      Décembre 2017 : obligation dépôt CUS reportée d'une année. Cependant, un vrai travail partenarial s'est engagé lors des COTECH peuplement permettant ainsi d'identifier les zones nécessitant un équilibrage, une meilleure mixité sociale.                      2019 : travail sur les CUS relancé (CCVG demande à être signataire de celles de VILOGIA, OPAC, ALLIADE)                      2020-2021 : la CCVG a été signataire des CUS visées (OPAC en juin 2021, ALLIADE en décembre 2020, VILOGIA validé mais pas signée officiellement)</p>
	<p>Poursuite de l'engagement budgétaire de la CCVG dans le cadre de l'ORU Pérouses (démolition)</p>	<p>Programmation versement subvention jusqu'en 2021                      2021 : demande paiements soldes</p>
	<p>Accompagner la réflexion sur l'évolution de la résidence "Les Erables" (30 logements) située dans le périmètre QPV des Pérouses à Brignais</p>	<p>2018 : Participation CCVG au premier GT relogement concernant cette opération                      2021 : relogement en cours</p>
<p><b>Actions du PLH</b></p>	<p><b>Rappel des modalités</b></p>	<p><b>Moyens mis en œuvre</b></p>
<p><b>Action 18. Elaborer des conventions d'objectifs entre la CCVG, les communes et les opérateurs (privés ou publics)</b></p>	<p>Réalisation d'une convention de contractualisation "CCVG-communes-opérateur"</p>	<p>Mars 2017 : diffusion fiches récapitulatives par commune                      Décembre 2017 : RDV CAUE cadrage intervention                      2019 : suite au bilan triennal, rester plutôt dans une logique d'urbanisme négocié</p>

<p><b>Action 19. Mettre en place un Observatoire de l'Habitat</b></p>	<p>Réaliser, via l'observatoire, le suivi et l'évaluation du PLH</p>	<p>2016 à 2021 : organisation d'un COPIL bilan par an 2019 : bilan triennal PLH2</p>
<p><b>Action 20. Poursuivre l'animation du PLH</b></p>	<p>Pérenniser le comité Technique PLH et le COPIL Mettre en place une communication appropriée autour des actions phares auprès du grand public</p>	<p>2016 à 2021 : un COPIL par an Novembre - décembre 2017 : plaquettes papier remises aux communes et publiées sur le site internet de la CCVG 2018 : publication Livre des 20 ans de la CCVG comprenant présentation des actions menées en faveur de l'Habitat 2019 : Cartographie dynamique des opérations accompagnées par la CCVG (subvention et garanties d'emprunts) + articles rénovation énergétique sur le site Internet - Mars-avril 2017 : publications dans journaux locaux et municipaux - mise à jour du site internet de la CCVG 2019 : communication spécifique autour du bilan triennal 2021 : infos lancement PLH3</p>

## Synthèse du bilan du PLH 2016-2021



## Synthèse financière du PLH 2016-2021

Intitulé	Budget PLH2 anticipé	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Budget consommé / cumul	Niveau de consommation budgétaire / action
<b>Subventions d'équilibre au logement social</b>	<b>1 890 000,00€</b>	536 073,00€	148 384,00€	324 000,00€	0,00 €	215 500,00€	215 500,00€	<b>1 439 457€</b>	<b>76%</b>
<b>Soutien à l'accession</b>	<b>450 000,00€</b>	- €	8 000,00€	20 000,00€	4 000,00€	- €	- €	<b>32 000€</b>	<b>7%</b>
<b>ORU des Pérouses (démolitions)</b>	<b>260 000,00€</b>	- €	- €	84 000,00€	60 000,00€	- €	116 000,00€	<b>260 000€</b>	<b>100%</b>
<b>Requalification du parc privé et sensibilisation à la maîtrise de l'énergie</b>	<b>85 000,00€</b>	15 249,00€	25 660,00€	14 691,00€	0,00 €	25 544,30€	13 772,00€	<b>94 916€</b>	<b>112%</b>
<b>Opération exemplaire</b>	<b>50 000,00€</b>	- €	- €	- €	50 000,00€	- €	- €	<b>50 000€</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 735 000€</b>	<b>551 322,00€</b>	<b>182 044,00€</b>	<b>442 691,00€</b>	<b>114 000,00€</b>	<b>241 044,30€</b>	<b>345 272,00€</b>	<b>1 876 373€</b>	<b>69%</b>

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU PLH 2024-2030

## La méthode d'élaboration du diagnostic

---

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Il s'agit donc dans un premier temps d'identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Enfin, la construction de l'analyse du diagnostic du PLH s'est nourrie de la réflexion menée dans l'élaboration du bilan du PLH n°2.

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

Dans le document du diagnostic des encarts « A dire d'acteurs » permettent de compléter l'analyse avec un apport qualitatif, ces extraits sont issus de ces échanges lors de la concertation.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

# DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIELLE AU SEIN DE LA CCVG

## Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Une croissance démographique qui a doublé ces dernières années, à la fois grâce au solde migratoire et au solde naturel qui sont tous les deux en augmentation ;
  - +1,3% /an entre 2013 et 2018 contre +0,6% /an sur 2008-2013
- ▶ Des ménages entrants sur le territoire au profil familial, jeune et plutôt aisé ;
- ▶ Un niveau de vie élevé au sein de la CCVG
  - Un revenu médian de 2 302€/mois en 2019 (contre 1 933 €/mois dans le Rhône)
- ▶ Mais des inégalités importantes
  - Un rapport interdécile (c'est-à-dire la différence entre les 10% les plus riches et les 10% les plus pauvres) plus important (3,4) que dans les autres territoires du SCoT

Rapport interdécile : indicateur permettant d'appréhender les inégalités économiques, il mesure l'écart entre ce que gagnent les 10 % les plus riches et ce que gagnent les 10 % les plus pauvres (rapport interdécile).



## Les enjeux en termes d'habitat

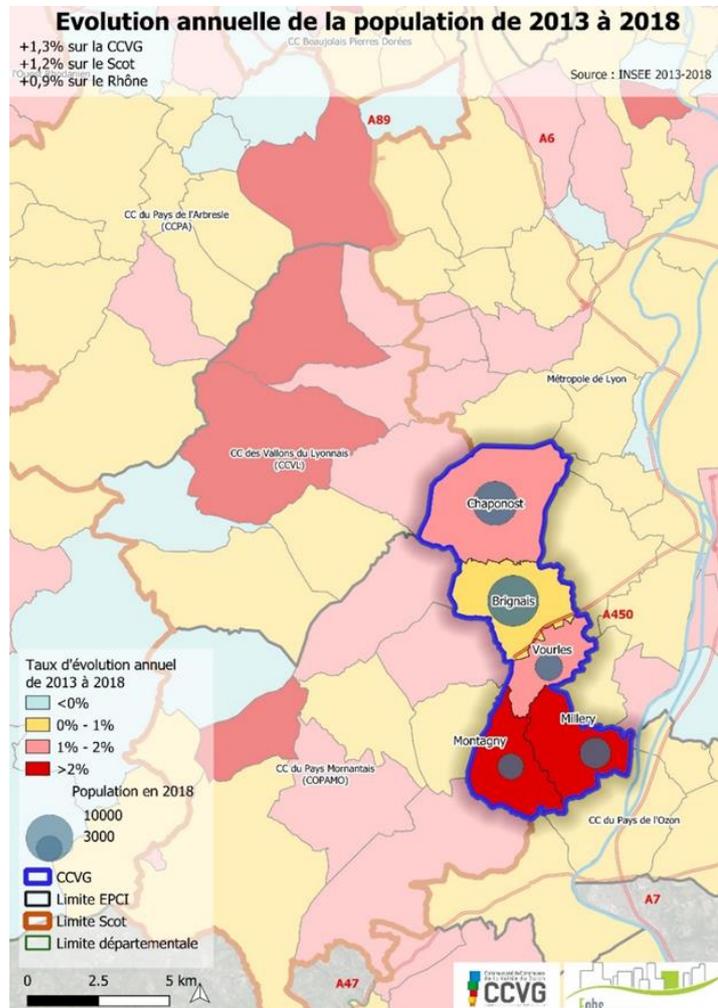
- ➔ Accompagner la dynamique de croissance démographique en tenant compte des spécificités communales
- ➔ Proposer une meilleure maîtrise du développement du territoire
  - Garder l'identité du territoire
  - Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire
- ➔ Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins :
  - Liés au desserrement des ménages
  - Des familles avec enfant(s)
  - Des classes moyennes
  - Des ménages les plus modestes
  - Des actifs venant travailler sur la CCVG et qui souhaiteraient s'y installer

## La CCVG ; un territoire attractif

### Une croissance démographique doublée ces cinq dernières années

La CCVG compte 31 746 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021. La dynamique démographique a considérablement augmenté ces dernières années, jusqu'à doubler entre 2013 et 2018 par rapport à la période 2008-2013, passant de +0,6%/an à +1,3%/an, soit un gain de près de 400 habitants par an sur la période récente, contre 181 habitants par an en plus sur la période précédente.

Cette augmentation de la croissance démographique du territoire est plus largement liée à une réelle attractivité. En plus d'un solde naturel positif (+0,6%/an), le territoire connaît du fait de sa position proche de Lyon, une attractivité caractérisée par un solde migratoire lui aussi positif (+0,7%/an).



#### Solde migratoire

Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

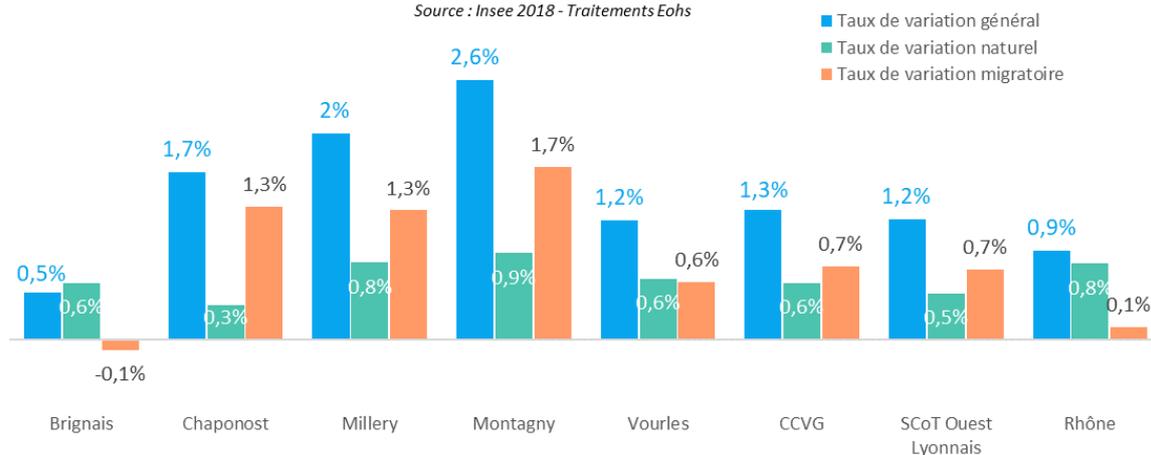
#### Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Cette attractivité s'observe dans les autres communautés de communes du SCoT mais plus particulièrement dans la CCVG et la CCVL. Cette croissance visible sur la CCVG est par ailleurs bien plus importante que dans le département, mais elle comporte des disparités selon les communes : Brignais, qui est la commune la plus peuplée, a la croissance la plus mesurée (+0,5%/an) bien qu'elle se renforce par rapport à la période précédente, au contraire de Millery et Montagny qui ont une évolution de population supérieure à 2%/an.

### Evolution annuelle de la population entre 2013 et 2018

Source : Insee 2018 - Traitements Eohs



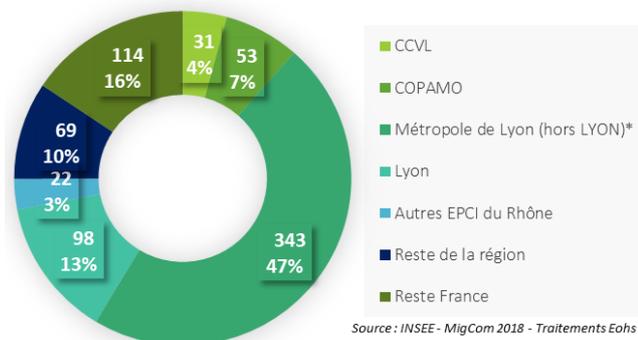
### Une attractivité résidentielle des communes proches

Les migrations résidentielles du territoire de la CCVG, se font majoritairement grâce à l'apport d'habitants issus du reste du département. Entre 2017 et 2018, 70% des ménages qui ont emménagé sur la CCVG habitaient en dehors du territoire (mouvements externes), dont 52% issus du reste du département (Métropole de Lyon comprise). Entre ces deux années, sur le territoire, on constate un peu plus de départs de ménages que d'arrivées. En effet, en 2017, 891 ménages ont quitté la CCVG et 729 ménages ont emménagé pour la première fois sur ce territoire.

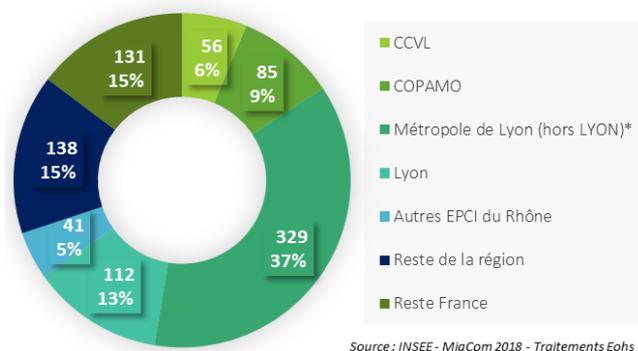
Les migrations résidentielles sont « équilibrées » avec les territoires extérieurs avec cependant des spécificités :

- ▶ 3 nouveaux ménages sur 4 proviennent du département du Rhône et plus particulièrement de la Métropole lyonnaise
- ▶ 7 départs sur 10 se font en direction d'un EPCI du département du Rhône dont la majorité vers la Métropole
- ▶ L'installation se fait essentiellement à Brignais et Chaponost : sur les 729 nouveaux ménages arrivant sur le territoire de la CCVG, près de 40% s'installent sur la commune de Brignais et près de 30% à Chaponost, soit respectivement 283 et 208 personnes

### Adresse antérieure des nouveaux ménages qui s'installent sur la CCVG



### Nouvelle adresse des ménages qui quittent la CCVG



**A dire d'acteurs :**

- Les départs s'expliquent par les difficultés à accéder à la propriété sur le territoire (marché immobilier et du foncier onéreux) : enjeux autour de l'accession abordable et du logement intermédiaire

**Un profil des ménages arrivant globalement familial, jeune et plutôt aisé au sein du territoire**

Les ménages déjà en place se caractérisent par des personnes plutôt d'âge intermédiaire (40-54 ans) voir plus âgées, des propriétaires, des petits ménages (personnes seules ou couples sans enfant), avec une situation favorable à l'emploi et un pouvoir d'achat plutôt élevé.

Les ménages quittant le territoire sont généralement de petites tailles, locataires de leur logement, habitants dans du collectif et plutôt jeunes (moins de 40 ans). Ce sont par ailleurs des ménages plus modestes.

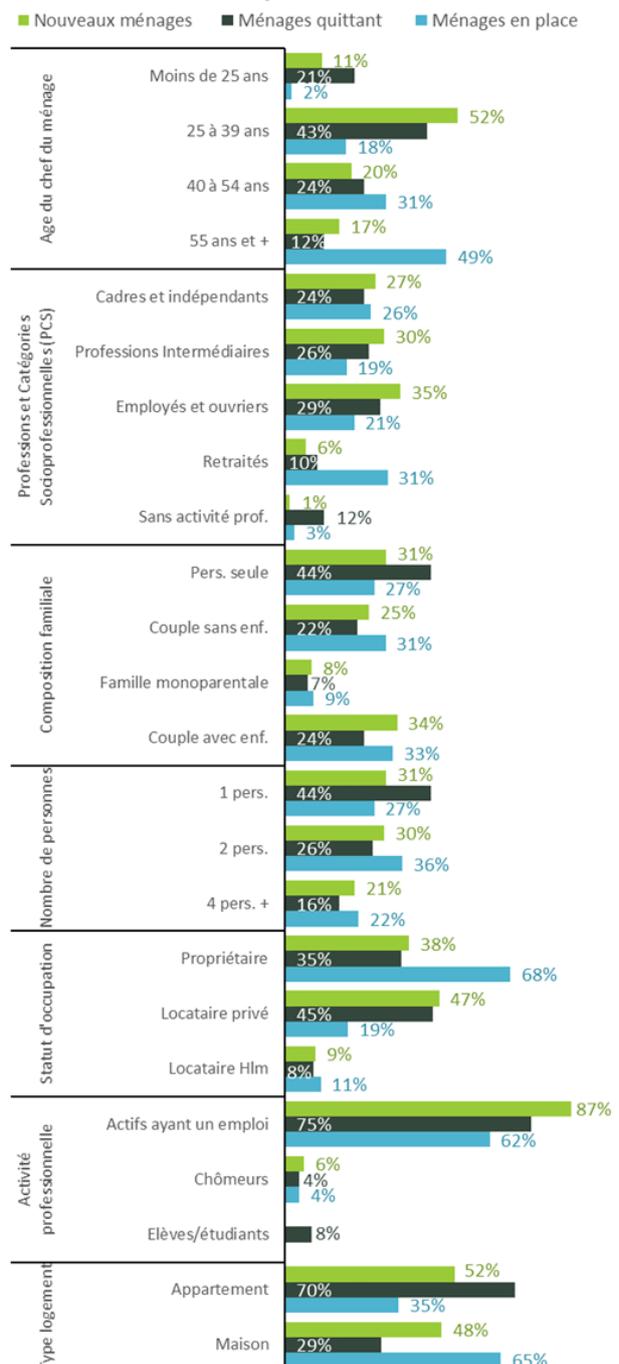
À l'inverse, les ménages s'étant installés sur la CCVG en 2017 sont généralement plus familiaux mais dans la même tranche d'âge. On ne retrouve aucun étudiant dans les personnes qui arrivent alors qu'ils représentent 8% des personnes qui partent. Les cadres et les professions intermédiaires composent majoritairement ces arrivées.

Ces profils de ménages entrants et sortants posent la question de la diversité de logements à proposer sur la CCVG. Tous ces échanges migratoires tendent à conforter des spécialisations socio-économiques déjà à l'œuvre.

**Le locatif est important pour les emménagements sur le territoire.** En effet, la majorité des arrivées (47%) se font dans un logement locatif privé ou public.

**Profils comparés des ménages déjà en place, quittant ou s'installant sur la CCVG**

Source : INSEE - MigCom 2018 - Traitements : EoHS

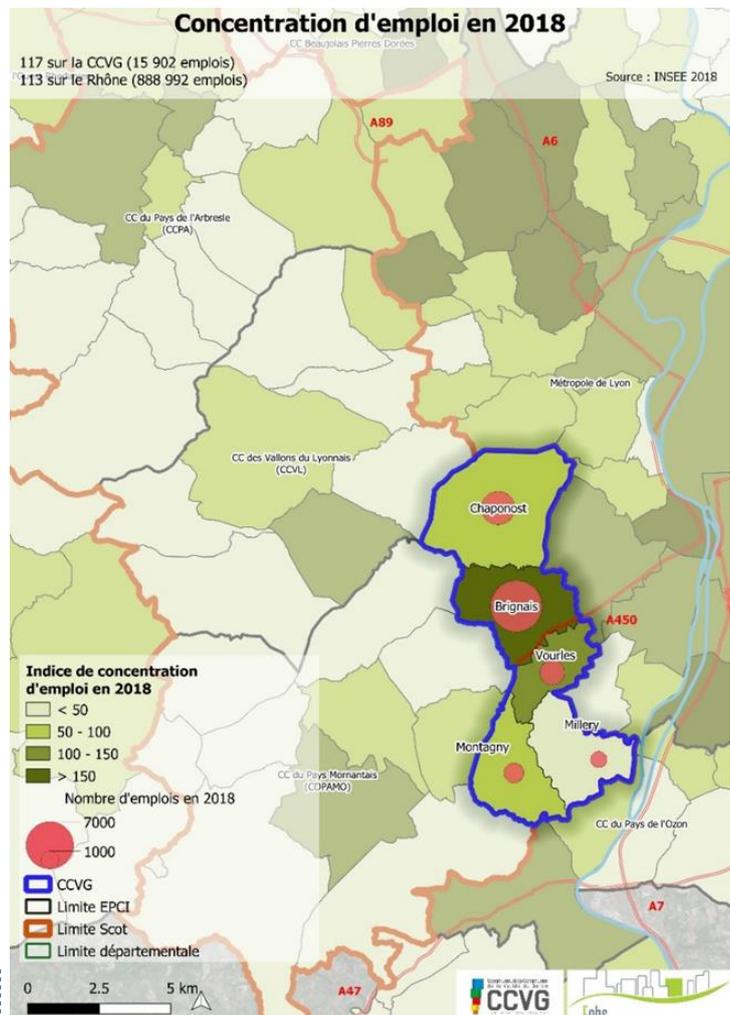


# Un bassin d'emploi attractif tourné vers la Métropole lyonnaise

## Un territoire à dominante économique

Environ 15 900 emplois sont recensés sur la CCVG pour 13 600 actifs occupés, soit un indicateur de concentration de l'emploi assez important de 117 en 2018. Le territoire se situe donc au-dessus de 100, démontrant une fonction économique marquée, et supérieur aux chiffres du département (113) et du SCoT (72).

La commune de Brignais concentre l'essentiel des emplois intercommunaux (52%). En effet, elle possède un indice de concentration d'emploi fort : 166 en 2018, renforcé depuis 2013 (+15 points), évolution qui traduit une prise d'importance de la fonction économique de la commune sur sa fonction résidentielle. Cette évolution se repère aussi à Vourles qui a vu passer son indice de concentration de 123 en 2013 à 132 en 2018. À l'inverse, les autres communes du territoire sont à forte dominante résidentielle.

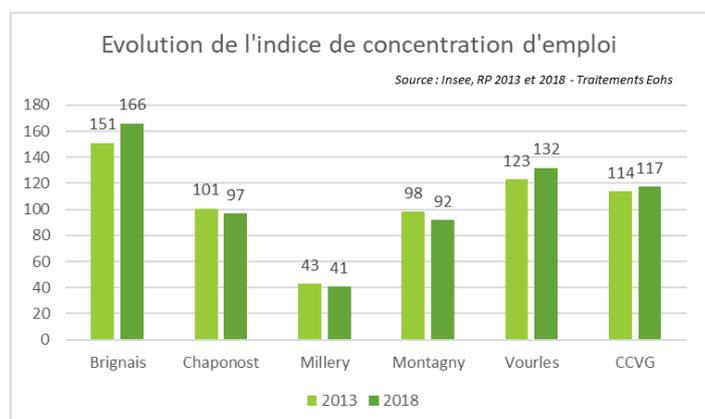


### Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

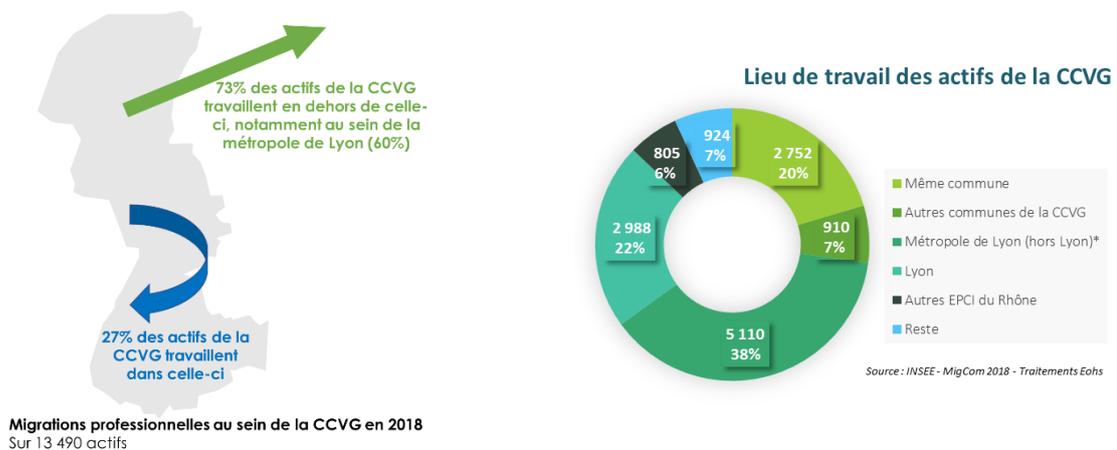
### Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

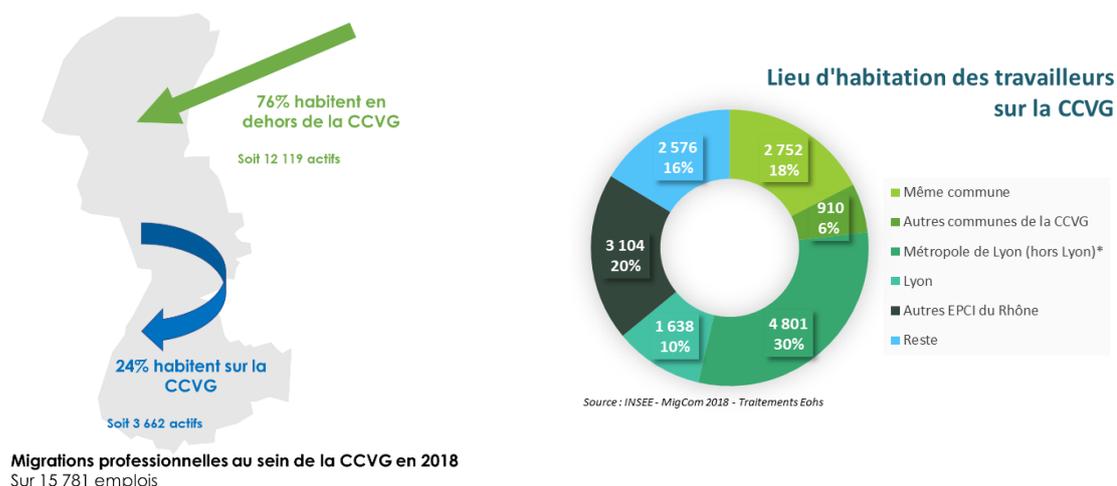


## Des migrations pendulaires qui se renforcent à destination et au départ du territoire

En 2018, 27% des actifs de la CCVG travaillent sur le territoire (soit 3 662 actifs ayant un emploi) et 73% travaillent en dehors du territoire communautaire. Ces derniers partent majoritairement travailler à proximité, dans les EPCI voisins et en très grande majorité vers la métropole de Lyon. Sur les 8 900 actifs occupés travaillant en dehors de la CCVG, presque 3 000 travaillent à Lyon directement, et plus de 5 000 sur le reste du territoire de la métropole. 900 actifs travaillent en dehors de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Par conséquent, la majorité des migrations pendulaires se fait en externe.



A l'inverse, 62% des emplois du territoire sont pourvus par des actifs habitant en dehors de la CCVG, majoritairement dans la métropole de Lyon, dont plus particulièrement Lyon (10%), Saint-Genis (14%), Oullins (11%), Grigny (6%) et Givors (6%), ou sur les autres communes du SCoT (14% essentiellement sur la COPAMO et la CCVL).



Ces constats peuvent traduire une certaine fragilisation économique des ménages liés aux déplacements pendulaires de plus en plus importants. En effet, les habitants vont plus loin pour accéder à la propriété à moindre coût, mais on augmente considérablement les frais liés aux déplacements et donc on augmente le risque de précarité énergétique. Ils posent la question de la capacité du territoire à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler.

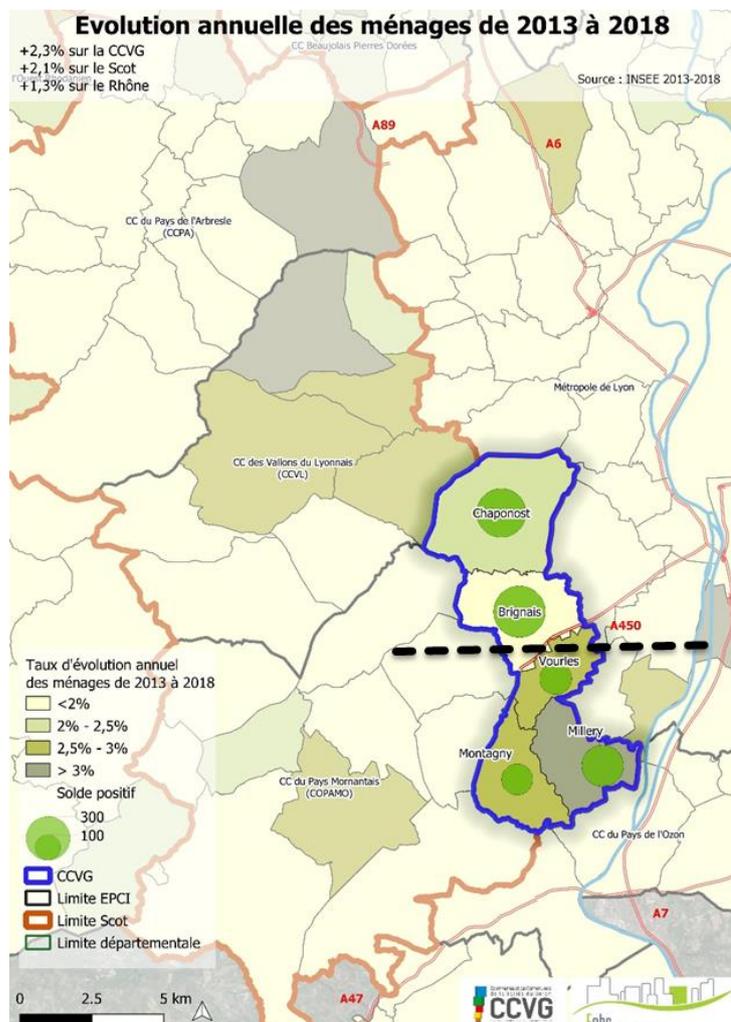
## Une évolution sociologique et économique des ménages du territoire

### Un desserrement de la taille des ménages renforçant le besoin en logement

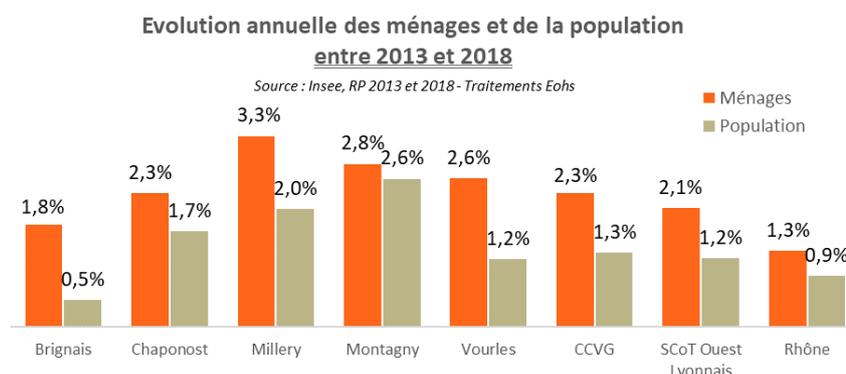
En 2018, la CCVG comptait 12 753 ménages. En cinq ans, elle a enregistré en moyenne 275 ménages supplémentaires à loger par an (+2,4%), soit un rythme bien supérieur à la moyenne départementale (+1,3%).

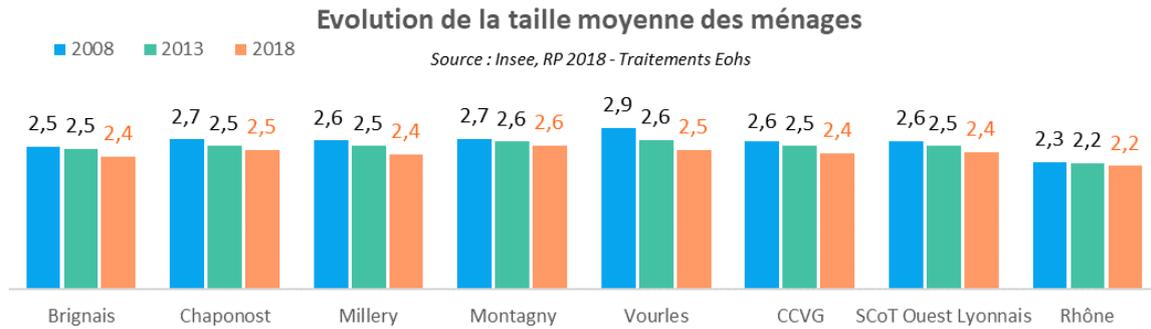
En 10 ans, la CCVG a connu une hausse du nombre de ménages notamment dus à un desserrement des ménages du fait de l'évolution des modes de vie (séparation, divorce, autre décohabitation...), de l'arrivée croissante de nouveaux habitants, et du vieillissement de la population, comme il l'est observé sur l'ensemble du territoire national.

En 2018, la taille moyenne des ménages est de 2,42 personnes tandis qu'elle était de 2,54 en 2013 et de 2,63 en 2008. À population constante, il a fallu 115 logements par an pour répondre au besoin de desserrement.



Le gain de ménages est donc supérieur à celui de la population mais cette dynamique est plus importante au sud qu'au nord du territoire (trait en pointillé sur la carte).





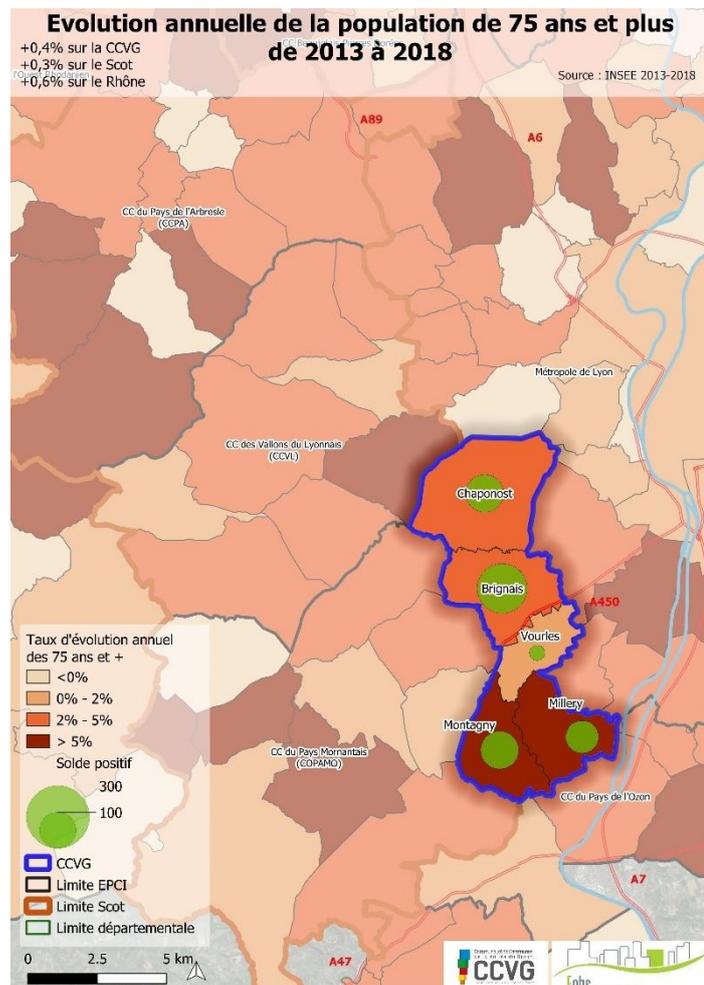
## Une population sujette au vieillissement

Les 75 ans ou plus représentent 9% de la population en 2018 (un peu plus de 2 700 personnes). Leur part a augmenté en cinq ans de +4,1% par an soit 101 personnes supplémentaires chaque année. Pour rappel, sur la même période, la population totale a augmenté de 1,3%/an en moyenne par an.

### Indice de jeunesse (Insee)

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).

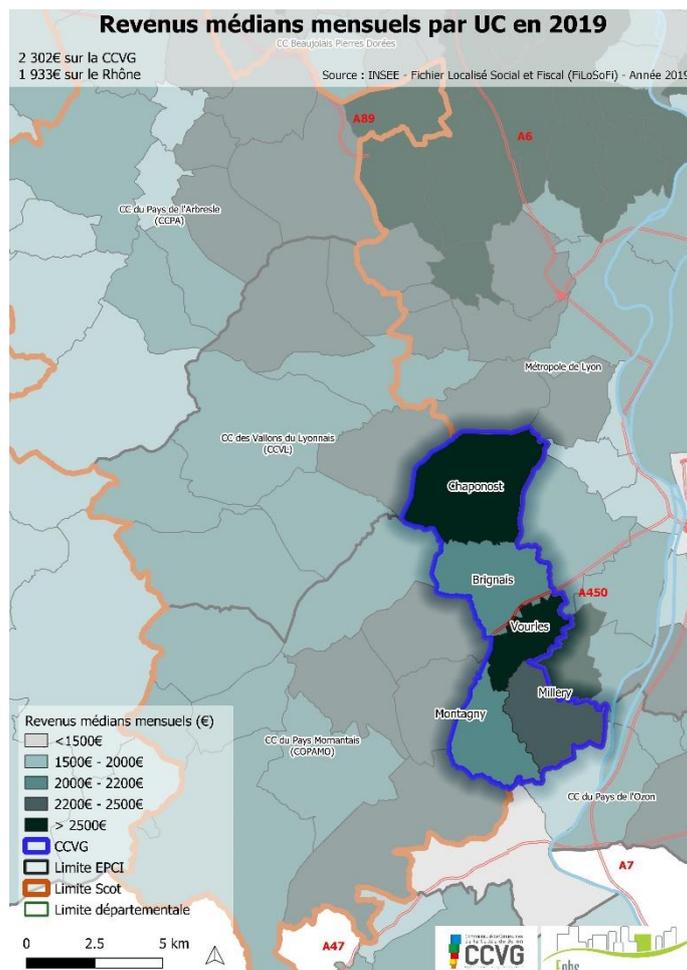
Avec un indice de jeunesse de 100, en baisse depuis 2013 (indice de 130 en 2013), la CCVG s'inscrit dans une tendance au vieillissement de sa population, de manière plus marquée que la moyenne du SCot (109) et du département (117).



*Le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance. Par ailleurs, une vigilance devra porter sur l'offre pour les jeunes afin de rendre possible leur début de parcours résidentiel en dehors de la ville centre.*

## Une partie des ménages en situation de fragilité socio-économique

Avec un revenu médian mensuel de 2 302 € par unité de consommation (UC), la CCVG se situe bien au-dessus de la moyenne départementale (1 933€ par UC) et des EPCI du SCoT (2 211 €/mois pour la CCVL, 2 147 €/mois pour la CCPA et 2 180 €/mois pour la COPAMO). Mais il est portant de prendre en compte la précarité socio-économique qui touche certains habitants du territoire. Le rapport interdécile de la CCVG est plus important que dans les autres territoires du Scot (3,4 contre moins de 3) et on observe un taux de pauvreté plus important à Brignais (9%), notamment chez les moins de 30 ans, même s'il reste en dessous de la moyenne départementale (14,7% contre 21,6% dans le Rhône).



### Rapport interdécile

Le rapport interdécile des revenus permet d'identifier les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Ainsi, le rapport interdécile (D9/D1) des niveaux de vie est le rapport entre le niveau de vie plancher des 10 % les plus aisés et le niveau de vie plafond des 10 % les plus modestes.

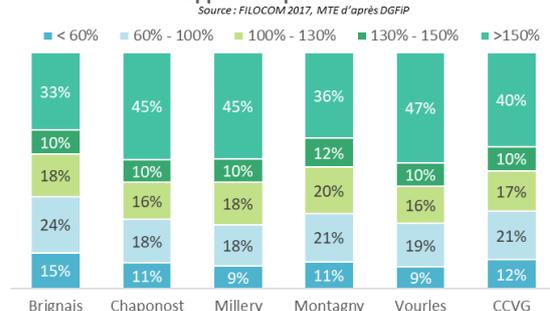
### Taux de pauvreté (Insee)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population et correspond au montant < à 60% du revenu médian national.

Sur l'ensemble de la CCVG, 33% des ménages sont éligibles à un logement social (4 107 ménages) et 12%, soit plus de 1 500 ménages à un logement très social (PLAi). Par ailleurs plus de deux-tiers des demandeurs se situent en-dessous des plafonds PLAi.

Ces disparités dans les revenus posent la question de la possibilité d'installation des ménages modestes dans le territoire et pointent la nécessité de s'interroger sur l'accès au logement pour tous les ménages, notamment les plus modestes.

Positionnement des ménages de la CCVG par rapport au plafond PLUS



# LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

## ***Ce qu'il faut retenir :***

- ▶ Peu de vacances notamment dans le parc privé
  - 827 logements vacants soit 6% du parc (Source Filocom 2017)
- ▶ Un parc de logement vieillissant et potentiellement énergivore
  - 39% des logements construits avant 1975 (source Filocom 2017)
- ▶ Des actions déjà menées pour améliorer les logements



## Les enjeux en termes d'habitat

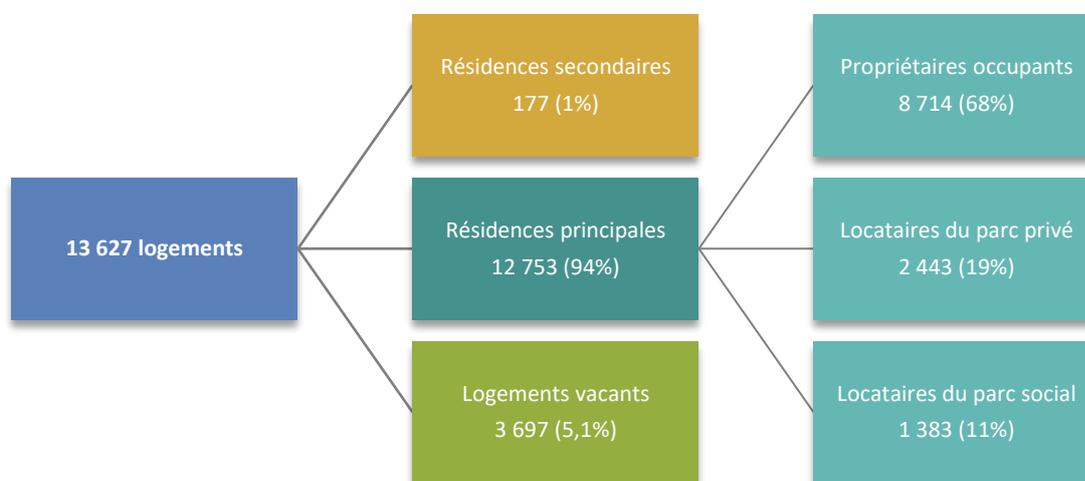
- ➔ Poursuivre et accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc privé
  - Massifier la rénovation énergétique tout en gardant une attention particulière sur les très modestes
  - Harmoniser/rendre plus lisible les différentes aides mobilisables pour le particulier
  - Développer la connaissance sur les retours de ménages ayant engagé des travaux de réhabilitation
  - Envisager la modification du dispositif financier actuel ? Élargissement à d'autres ménages que les plus modestes ?
- ➔ Améliorer et renforcer la remobilisation du parc existant
  - Axer la future politique communautaire sur le renouvellement urbain
  - Réinterroger les subventions de la CCVG pour favoriser l'accession et le locatif dans l'ancien
  - Proposer de nouvelles pistes d'intervention

## Un parc principalement constitué de résidences principales

### Une très grande majorité de résidences principales en 2018

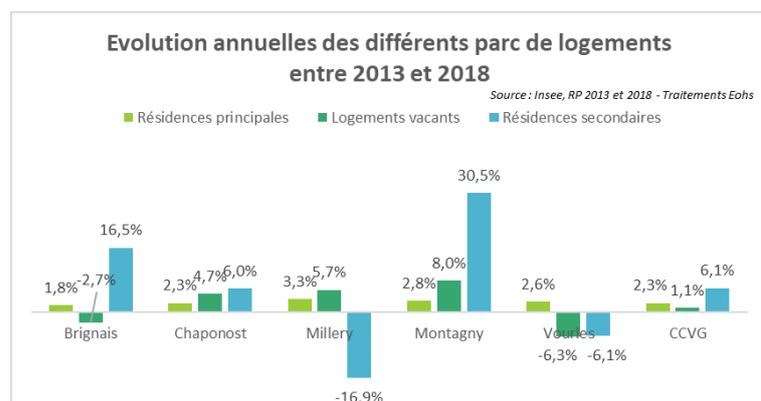
Le parc de logements de la CCVG est constitué de **94% de résidences principales**, un taux stable depuis 10 ans. Ainsi, le poids des logements vacants (5,1%) et des résidences secondaires (1%) est très minime sur le territoire

Composition du parc de logements au sein de la CCVG en 2018



De manière générale entre 2013 et 2018, la progression des résidences secondaires a été légèrement plus importante que celle des résidences principales, notamment dans les communes de Brignais et de Montagny.

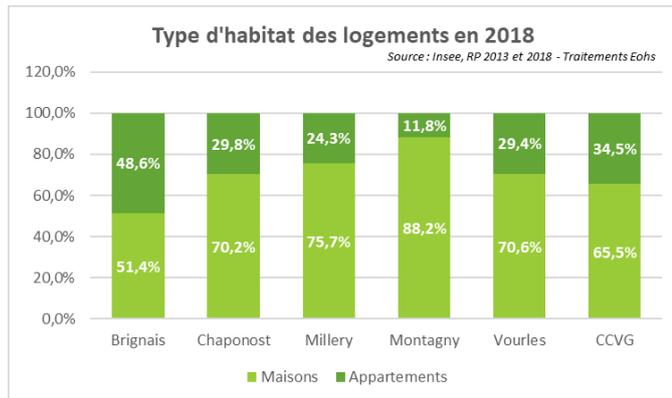
Cette croissance rapide des résidences secondaires peut être liée à un repli vers l'immobilier pour les placements financiers, après la crise de 2008, conjuguée à des taux d'intérêt bas. Le développement d'Airbnb a également pu influencer dans le développement de cette offre.



Cette tendance doit toutefois être relativisée compte tenu du faible nombre de résidences secondaires à l'origine. En conséquence, les évolutions des chiffres vont facilement devenir plus importantes en cas de changement.

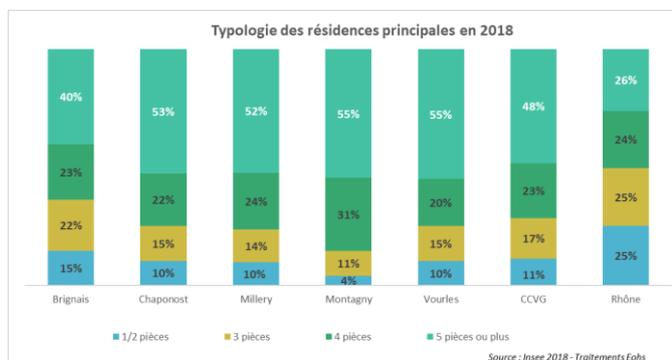
## Des résidences principales majoritairement individuelles et de grandes tailles

À l'échelle du territoire communautaire, **plus de 6 résidences principales sur 10 correspondent à de l'individuel (maison), excepté à Brignais où le collectif représente presque la moitié du parc.** Le reste des communes est donc constitué à plus de 70%, voire presque 90%, de logements individuels.



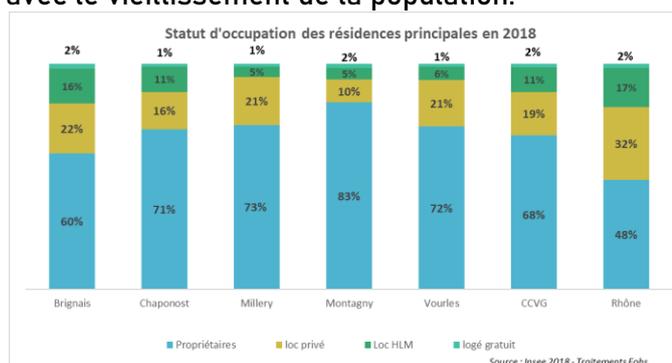
Dans toutes les communes, les ménages habitent majoritairement dans de grands logements (T4 et plus). **Au moins 75% des résidences principales correspondent à un grand logement** en dehors de Brignais. **Quant aux petits (T1 et T2) et moyens (T3) logements, c'est à Brignais que le taux est le plus important (37%).**

Ces différences de composition du parc de résidences principales expliquent les spécificités en termes d'occupation des logements et notamment la moindre majorité de familles propriétaires à Brignais comparativement aux autres communes.



La présence des grands logements peut entraîner une sous-occupation de ces logements, dont la probabilité devient grandissante avec le vieillissement de la population.

À l'inverse, la sous-représentation des petits logements **pose la question des possibilités offertes sur les communes aux petits ménages, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle.**



La composition du parc est fortement liée au profil de peuplement des communes. Ce constat interroge ainsi les questions de mixité qui ne peut être améliorée que par des actions de rééquilibrage de l'offre, visant à améliorer les possibilités des ménages dans leur choix résidentiel et donc à élargir leurs opportunités. Néanmoins, l'offre existante peut, au-delà du seul critère de typologie, s'avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l'environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d'espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l'offre communautaire.

*Cette composition du parc où les petites typologies sont sous-représentées influence nettement les modes d'occupation et les dynamiques démographiques et résidentielles. Les ménages de petite taille et/ou en début de parcours résidentiel se voient cantonnés à Brignais où se trouve localisée l'offre de petites typologies et de logements locatifs. Sont particulièrement concernés par cette problématique les jeunes, mais aussi, de plus en plus les ménages/personnes vieillissantes, qui souhaiteraient « abandonner » une maison devenue trop grande pour un logement de taille inférieure, situé à proximité des services et commerces.*

## Une vacance faible, mais ciblée dans le parc privé

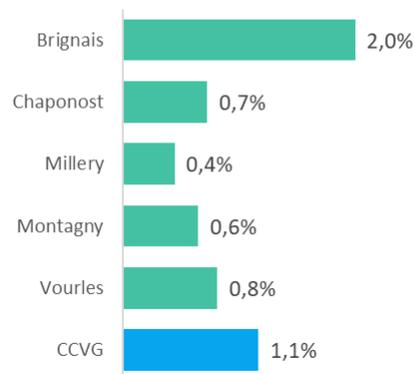
### 881 logements vacants globaux recensés à l'échelle de la CCVG

Presque 900 logements sont vacants au sein de la CCVG (source LOVAC 2020), soit 6,2% du parc total de logement. Presque la moitié de ces logements, 49%, sont situés sur la commune de Brignais (436 au total). Il est habituellement estimé que le seuil acceptable de vacance sur un marché se situe entre 5 et 7%, au-delà, la vacance est considérée comme importante.

On observe une vacance structurelle très faible dans le parc privé : parmi les 881 logements vacants, seulement 146 le sont depuis plus de 2 ans, soit à peine 1,1% du parc total.

Taux de vacance structurelle du parc privé en 2020

Source : Traitement Eohs, d'après Lovac par le Cerema / DGFIP - DGALN - Millésime 2020



### Une vacance structurelle qui concerne principalement des logements anciens et de taille moyenne

La vacance structurelle (supérieure à 2 ans), qui représente 146 logements<sup>1</sup> reflète quant à elle l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande.

Parmi les principales caractéristiques de cette vacance structurelle :

- ▶ **Elle touche davantage les logements anciens** : 37% ont été construits avant 1945, alors que pour la totalité du parc, ces logements ne représentent que 18%. Ces chiffres laissent supposer qu'une partie du parc vacant ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.
- ▶ **Les logements moyens sont davantage représentés parmi les logements vacants**, que parmi les résidences principales : 38% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des T3 (contre 20% sur l'ensemble du parc).

<sup>1</sup> Source Lovac 2020

- ▶ Elle concerne essentiellement des logements collectifs : 69% de la vacance structurelle concerne des appartements, qui composent bien souvent le parc très ancien.

#### A dire d'acteurs :

- Peu de poches de vacance ou d'habitat dégradé voire indigne recensées par les communes
- S'appuyer sur le nouveau dispositif fiscal « Loc'Avantages » comme levier qui pourrait avoir des effets plus importants
- Les élus alertent sur la difficulté liée au conventionnement : la durée engagée et le risque de sortie pénalisant les communes SRU
- La durée d'engagement du conventionnement ANAH étant trop courte (6 à 9 ans), cela entraîne une sortie rapide du contingent SRU

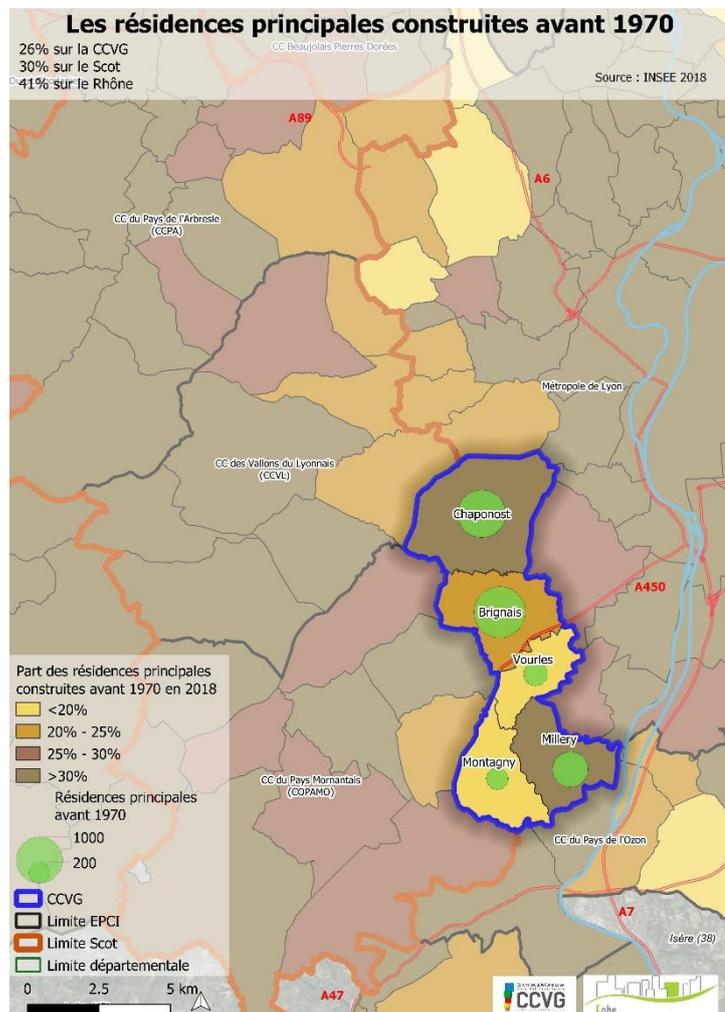
## Une partie du parc existant présente des besoins d'amélioration

### Un parc ancien et potentiellement énergivore

Le parc de logements de la CCVG est **potentiellement énergivore** : près de 40% des logements ont été construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques soit 4 645 logements au total. Les communes de Chaponost et de Millery sont davantage concernées (respectivement 43% et 41% soit 1 653 et 768 logements).

Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation est important.

On note également une part importante de logements construits durant les années 1970-1990, correspondant au développement de lotissements. Au global, sur la CCVG, 35% du parc s'est développé entre 1971 et 1990, soit bien plus que dans les autres Communautés de Communes du SCoT (entre 25% et 28%).



## Une qualité du parc pouvant entraîner des situations de précarité énergétique

Au total, 16% des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH soit environ 1 400 ménages.

1 068 ménages sont vulnérables énergétiquement à l'échelle communautaire, soit un taux de 8,9%. Enfin, plus de 3 ménages sur 10 sont chauffés uniquement par le chauffage électrique et 8% d'entre eux encore au fioul pouvant entraîner des situations de précarité énergétique.

Avec la loi Climat et Résilience les passoires énergétiques vont être interdites à la location à l'horizon 2034



## Peu de résidences principales privées potentiellement indignes

### Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

### Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

70 résidences privée sont considérées comme potentiellement indignes en 2017, représentant 0,6% des résidences principales privées, une situation bien en-dessous de la moyenne départementale de 2,1%. Ces situations ont même diminué depuis 2013 (92 identifiées). Ce phénomène touche principalement des ménages âgées (+ de 60 ans), des locataires du parc privé et les maisons individuelles. Plus des deux-tiers de ces logements potentiellement indignes sont concentrés à Brignais et Chaponost (respectivement 19 et 27 logements).

Bien que moindre en termes de volume, la lutte contre le mal-logement doit rester un enjeu, puisque ce sont les pouvoirs publics (plus précisément les communes) qui ont la compétence de protéger la santé et/ou la sécurité des propriétaires occupants et locataires. Un enjeu autour de l'amélioration et de la mise aux normes de ces logements est donc à prévoir afin que ces logements puissent être attractifs sur le marché. Or le niveau plutôt faible des ressources dont disposent les ménages sur le territoire est un aspect essentiel à prendre en compte dans la stratégie à mettre en place. L'enjeu pour le PLH sera d'envisager des moyens d'identification des logements concernés, suivis d'actions opérationnelles et d'accompagnement pour lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne, afin de remettre sur le marché ces logements hors d'usage ou non conformes à de l'habitation.

### Bilan des actions menées en faveur de l'amélioration du parc existant

<p><b>Aides locales à destination des propriétaires les plus modestes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Subvention destinée aux PO par la CCVG</b> aide plafonnée à 2 500€ Règlement d'intervention revu en 2018</li> </ul> <p><i>Bilan</i>: 51 ménages accompagnés dans leurs travaux (précarité énergétique, adaptation, amélioration du logement) depuis le début du dispositif (2012), dossiers suivis par Soliha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prime complémentaire à celle de l'Anah</b> 500€/logement si gain énergétique d'au moins 25% Bonification systématiquement versée pour les dossiers présentés par Soliha</li> </ul>	<p><b>Subventions Anah</b></p> <p><i>Bilan 2016-2021</i>: 37 logements (Habiter Mieux Sérénité et Habiter Mieux Agilité)</p> <p>21 logements autonomie</p> <p>Essentiellement à Chaponost et à Brignais</p>	
<p><b>Plateforme locale de rénovation énergétique du parc privé</b></p> <p>Aide à destination des ménages sans condition de ressource (information et conseils au 1<sup>er</sup> niveau) Portée par le SOL et gérée par l'ALTE69</p> <p><i>Bilan 2021</i> : 285 ménages accompagnés <i>2022</i> (janvier à avril) : 175 mén.</p>	<p><b>Prime versée pour l'acquisition-amélioration</b></p> <p>Prime de 12 000€ versée par la CCVG aux bailleurs (pour du PLUS/PLAi) Règlement d'intervention revu en 2019 (prime doublée)</p> <p><i>Bilan 2016-2021</i> : 2 opérations réalisées durant le PLH2 (Chaponost) + 1 en cours (Millery)</p>	<p><b>Soutien à la réhabilitation en matière de performance énergétique du parc public</b></p> <p>Travail partenarial engagé avec les bailleurs dans le cadre de la CIL Signature des CUS avec des objectifs de réhabilitation Poursuite de l'ORU des Pérouses et l'opération des Erables</p>

#### **A dire d'acteurs :**

- La réhabilitation du parc existant doit devenir un axe fort du PLH3 (volonté des élus au-delà du contexte législatif)
- Réinterroger les subventions versées par la CCVG en complément de celles de l'Anah (Plan de Relance)
- Nécessité d'une sensibilisation plus massive des habitants aux enjeux de la rénovation et du bon usage des logements
- Marché de la rénovation porteur dans le territoire de la CCVG
- Intérêt autour du ravalement de façade remonté par les communes
- Quid d'un dispositif communautaire (de type OPAH) en faveur de l'amélioration du parc privé existant ?
- Envisager l'élargissement des aides financières sans conditions de ressources ?

# LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

## ***Ce qu'il faut retenir :***

- ▶ Une dynamique de construction encore importante
  - 290 logements neufs par an entre 2016 et 2021
- ▶ Des objectifs de productions dépassés par l'ensemble des communes
  - Objectif de 235 logements/an dans le PLH2



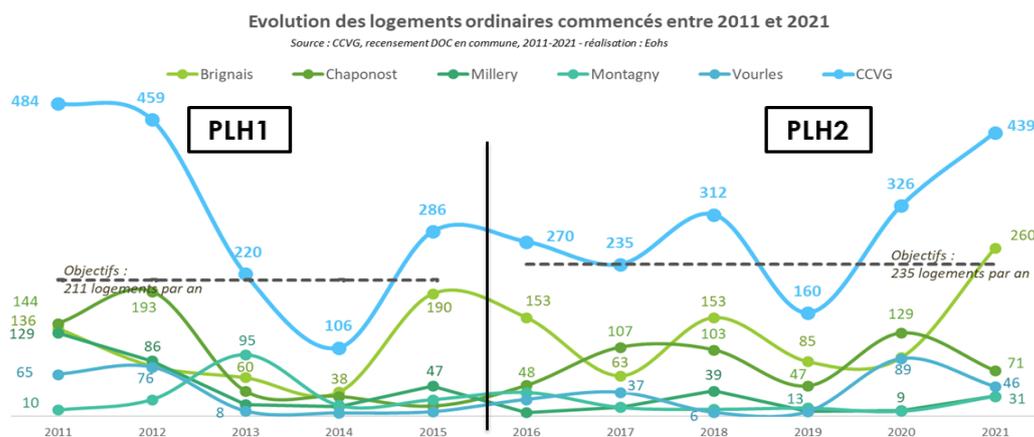
## Les enjeux en termes d'habitat

- ➔ Préserver la qualité urbaine et paysagère du territoire
  - Garder l'identité du territoire et le cadre de vie qualitatif recherché par les nouveaux habitants
- ➔ Bien calibrer les objectifs territorialisés de développement démographique et résidentiel
  - En s'appuyant sur les objectifs et réserves foncières issus des PLU
- ➔ Optimiser les ressources foncières encore disponibles
  - En favorisant le renouvellement de l'habitat existant
  - En poursuivant le rééquilibrage des formes urbaines moins consommatrices d'espace
  - Travailler sur les densités et les perceptions induites
- ➔ Une stratégie foncière à poursuivre et à renforcer
  - Sensibiliser les acteurs du foncier et les propriétaires fonciers
  - Aller vers une maîtrise foncière anticipée
- ➔ Prendre en compte les objectifs et prescriptions de la loi Climat et Résilience et du SCoT en révision

## Une dynamique de production de logements supérieure aux objectifs du PLH

### Une économie de la construction favorable ces dernières années sur la CCVG

Au total entre 2016 et 2021, plus de 1 700 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble de la CCVG. On observe un « pic » dans la construction en 2021 avec 439 logements mis en chantiers, lié probablement à un effet de rattrapage « post COVID » qui a mis à l'arrêt plusieurs opérations.



Une des raisons expliquant la forte dynamique observée sur certaines communes attractives est celle de la division parcellaire, phénomène de plus en plus prégnant.

Si pour certains élus, cela a permis de densifier davantage les villes et de constituer une réponse à l'étalement urbain, d'autres le considèrent comme une véritable problématique, et ce pour deux motifs :

- ▶ Le premier que l'on peut qualifier de « comptable » concerne les communes SRU : la construction de logements privés par la division parcellaire ne fait que creuser le déficit en logements locatifs aidés.
- ▶ Le deuxième plus « qualitatif » : ce phénomène a des conséquences négatives générant une organisation urbaine parfois peu esthétique et incohérente (problématique de stationnement, de réseaux, de voirie et de conflits entre riverains).

La problématique réside plus dans la façon dont est effectuée la division foncière (logique d'opportunité sans réflexion sur l'aménagement global) et des conséquences qu'elle engendre que dans le procédé en lui-même qui apporte une réponse à l'étalement urbain.

La division parcellaire concerne la quasi-totalité des communes, dont le parc de logements existant est constitué en grande partie par de l'habitat pavillonnaire.

Les particuliers n'ont pas ressenti les effets négatifs de ce mode d'installation qu'ils plébiscitent encore, mais les territoires en sont aujourd'hui marqués. Que les divisions

parcellaires aient été « intégrées » ou non, la consommation foncière et l'étalement des communes le long des voies de communication notamment se sont accrus.

La promulgation de la loi ALUR en 2015 participe au renforcement du phénomène de division. L'intention, louable, consiste à accroître les densités aux fins de limiter la consommation foncière. La suppression des surfaces minimales de parcelles et des coefficients d'occupation des sols dans les documents d'urbanisme participe, certes, au renforcement des densités, mais, selon les communes, cette opportunité est diversement perçue.

	Avantages	Inconvénients
Particuliers	<p><b>Vendeurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien sur site de propriétaires de parcelles trop importantes, répartition des taxes et des frais d'entretien ;</li> <li>- Valorisation patrimoniale.</li> </ul> <p><b>Acquéreurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelles réduites, prix abordables ;</li> <li>- Adéquation des parcelles aux capacités de financement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promiscuité parfois mal gérée</li> <li>- Évolution des prix</li> </ul> <p>Surenchérissement progressif des charges foncières compte tenu de la rareté du produit en « lot libre » pourtant plébiscité en zone « non tendue »</p>
Collectivités	<p>Pour certaines communes rurales, moyen (unique) de renouvellement du parc de logements :</p>	<p>Communes SRU : déséquilibre difficilement quantifiable et prévisible des taux de mixité.</p> <p>Ensemble des communes :</p> <p>Hausse des coûts de fonctionnement des infrastructures pour les extensions de hameaux ;</p> <p>Risque de déstructuration du tissu urbain.</p>

Le phénomène de division foncière est d'autant plus marqué que les parcelles individuelles préexistantes sont importantes en surface et que l'on se rapproche des centres urbains denses.

### Une dynamique de production portée par Brignais

Brignais a été plus fortement marqué par cet accroissement de la construction neuve, puisque la production y est passée de près de 136 logements en 2011 à 260 en 2021.

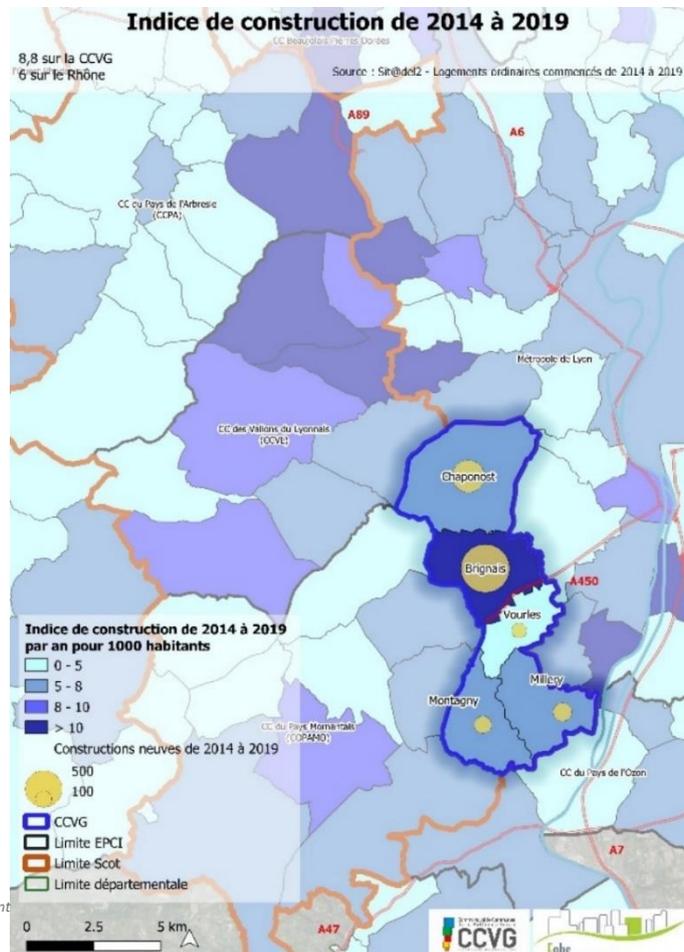
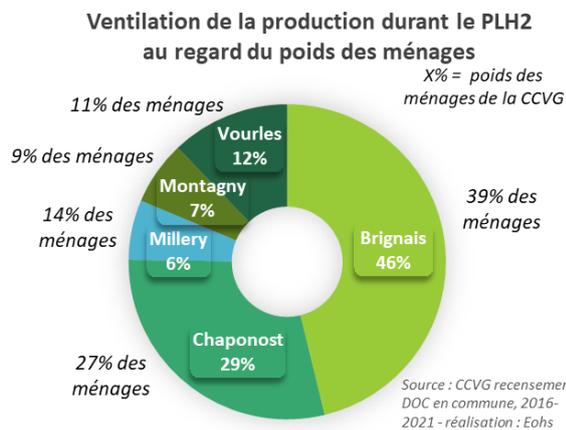
L'indice de construction entre 2014 et 2019 est de 8.8 logements construits par an pour 1 000 habitants<sup>2</sup>. L'indice de production est supérieur à la moyenne sur le Rhône (6 logements/1000 hbts).

<sup>2</sup> À l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 5 logements par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné. Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petites communes, car même un faible nombre de logements autorisés peut engendrer un indice très fort. A titre d'exemple, 1 logement autorisé par an pour une commune de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

### Indice de construction

Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.

La cartographie de l'indice de construction pointe d'une part de fortes disparités entre les différentes communes mais est en opposition avec celle illustrant la dynamique démographique, dans laquelle on observait que Brignais avait la plus faible dynamique démographique. Ainsi, on retrouve des indices plus élevés sur celle-ci. À l'inverse, cette dynamique est nettement plus faible sur la commune de Vourles.



La production de logements neufs et assimilés (acquisition-amélioration) reste plus ou moins, sur chaque commune, globalement cohérente avec le poids démographique de chacune d'elles.

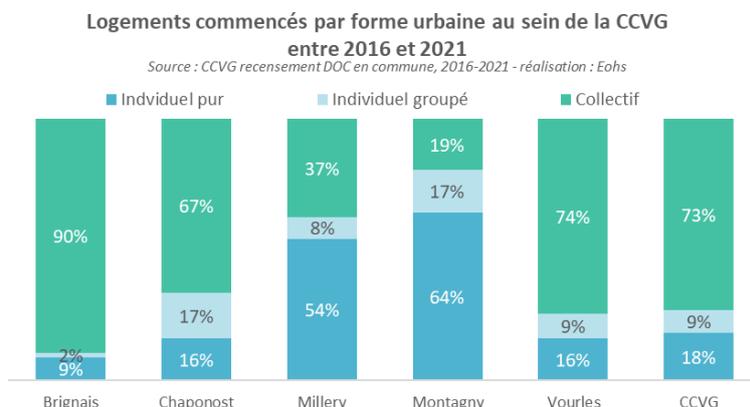
Seule Millery qui regroupe 14% de la population totale de la communauté de communes, se positionne en sous-activité avec 6% de la production de logements enregistrée entre 2016 et 2021. On note également une suractivité à Brignais (avec 46% de la production de logements enregistrée entre 2016 et 2021 pour 39 % de la population globale).

### Une dynamique soutenue par la production de logements collectifs

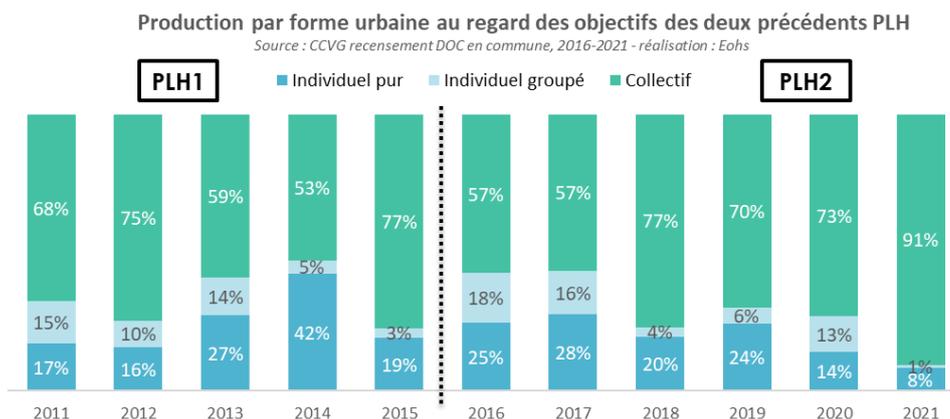
Parmi ces 1 742 logements commencés sur la période 2016-2021, les logements collectifs sont davantage développés que les logements individuels (purs et groupés<sup>3</sup>). Entre 2016 et

<sup>3</sup> La différence entre l'individuel pur et l'individuel groupé se définit par le nombre de logement par permis. Le premier concerne un logement par permis alors que le second a fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

2021, le collectif représentait 79% de la production. Cette proportion atteint 90% à Brignais. A l'inverse plus de la moitié des constructions de Millery et Montagny sont des logements individuels (respectivement 62% et 81%).



Ce constat se renforce depuis 2018 : à partir de cette année les logements collectifs correspondaient à minima à 70% de la production totale. Cependant même si les objectifs su SCoT ont été atteints avec un suivi de la répartition décidée dans celui-ci, la production de logements collectifs est bien au-dessus des objectifs.



La production en individuel pur est contenue du fait de la rareté du foncier et du prix du marché. La construction de logements individuel groupés est en revanche loin des 40% souhaité par le SCoT en vigueur.

## Une consommation foncière plutôt faible du fait d'une rareté du foncier

*L'observatoire national de l'artificialisation des sols est un outil au service du Plan national Biodiversité. Afin de réduire l'artificialisation des sols, dans un objectif de "zéro artificialisation nette", le Plan prévoit la publication d'un état des lieux annuel de la consommation d'espaces. Les données publiées ci-dessous sont issues de cet observatoire.*

*La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. Toutefois, en raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour*

*mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière en cohérence avec la nouvelle définition, ce sont les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront prises en compte pour la prochaine décennie.*

*Par conséquent, pour la première tranche décennale de 2021 à 2031, les calculs se baseront sur la notion de consommation d'espace, laquelle « [...] [s'entend] comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. »*

*Les données de consommation d'espaces, présentées ici portent sur la période 2010-2021.*

Sur la période 2009-2020, 55 hectares ont été consommés pour de l'habitat sur la CCVG, soit la moitié de la consommation globale et correspondant à 5 hectares en moyenne par ans pour de l'habitat. Durant le PLH 2 cette moyenne est passée à 3,5 hectares par an (17,5 hectares sur la durée totale), la consommation d'espace tend donc à diminuer depuis 2017 même si elle est plus importante dans les deux villes « bâtisseuses » (Brignais, 1 h/an et Chaponost, 1,3 ha/an).

Au regard des logements mis en chantier sur la période 2016-2020, on note une densité moyenne de 75 logements/ha. Cette densité élevée s'explique par une production tournée vers le collectif, la rareté du foncier et le coût du marché.

**Nombre d'hectares consommés pour de l'habitat à l'échelle de la CCVG**

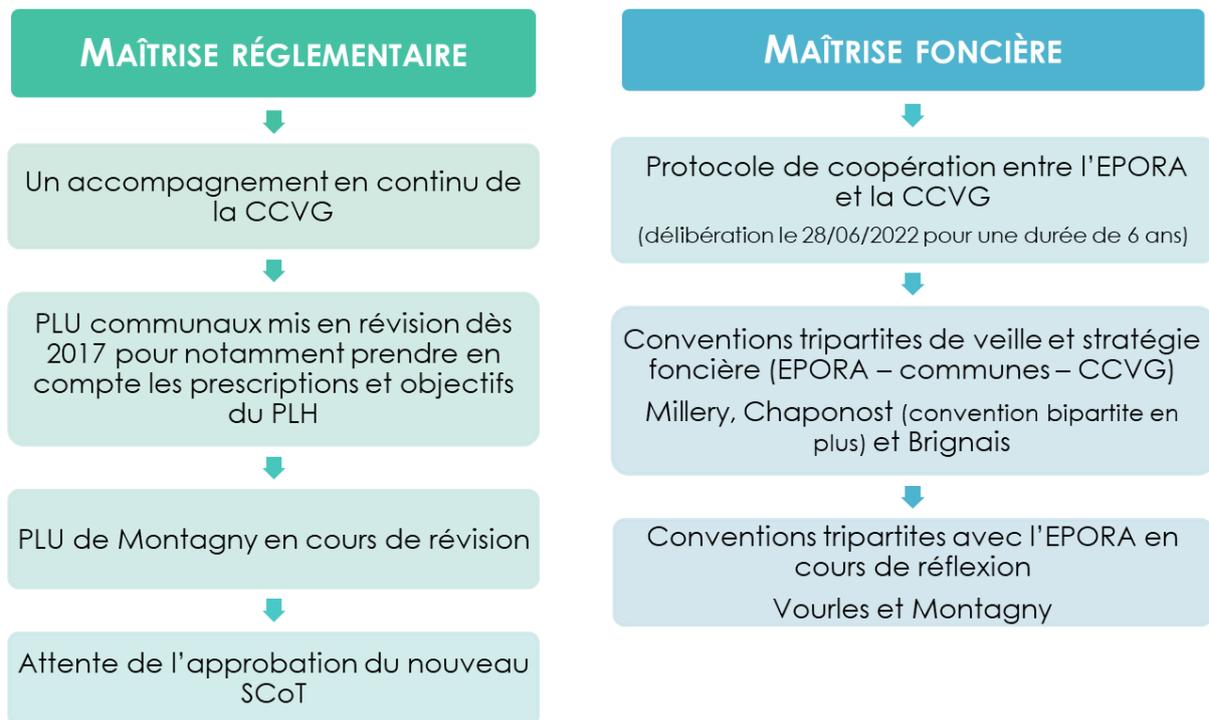
*Source et traitement : Cerema, données issues de l'observatoire de l'artificialisation - Réalisation : Eohs*



Le contexte législatif ne cesse d'évoluer et d'imposer de nouvelles normes. Récemment, la circulaire et le principe repris dans la loi climat du « zéro artificialisation nette » aura un fort impact sur la construction de logement, en modifiant les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et limiter l'étalement urbain.

*Le prochain PLH devra donc poursuivre ce mouvement vers une utilisation raisonnée du foncier, pour une mise en œuvre progressive de la zéro artificialisation nette attendu à l'horizon 2050. Il s'agira également de mieux analyser et rechercher des mesures pour tenter d'encadrer le phénomène de division parcellaire.*

## Une stratégie foncière à poursuivre et à renforcer



### **A dire d'acteurs :**

- Recours à la division parcellaire renforcé, un phénomène difficile à maîtriser par les communes
- Un morcellement des terrains difficilement gérable par rapport aux objectifs démographiques souhaités par les communes et au regard du taux d'équipements présents
- Quel portage ? Quelle maîtrise foncière au regard du ZAN (traduction dans les PLU) ?
- Réaliser du logement, notamment social avec l'OFS (via du BRS)

# LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT

## ***Ce qu'il faut retenir :***

- ▶ Une offre locative sociale faiblement développée et concentrée
  - 1 666 logements locatifs sociaux (LLS) offerts à la location (RPLS 2021)
- ▶ Des exigences liées à la loi SRU pour 3 communes et 1 en devenir
- ▶ Des objectifs du précédent PLH atteints mais pas pour tous les types de logement
  - Au total 571 logements LLS entre 2016 et 2021 soit 95/an moyenne
- ▶ Un marché de l'ancien prépondérant qui concurrence la promotion immobilière neuve
- ▶ Une grosse différence entre les prix de l'ancien et les prix du neuf, notamment sur les logements collectifs
- ▶ Un marché de l'accession neuve qui dessert les ménages à partir du 6e décile sur le territoire



## Les enjeux en termes d'habitat

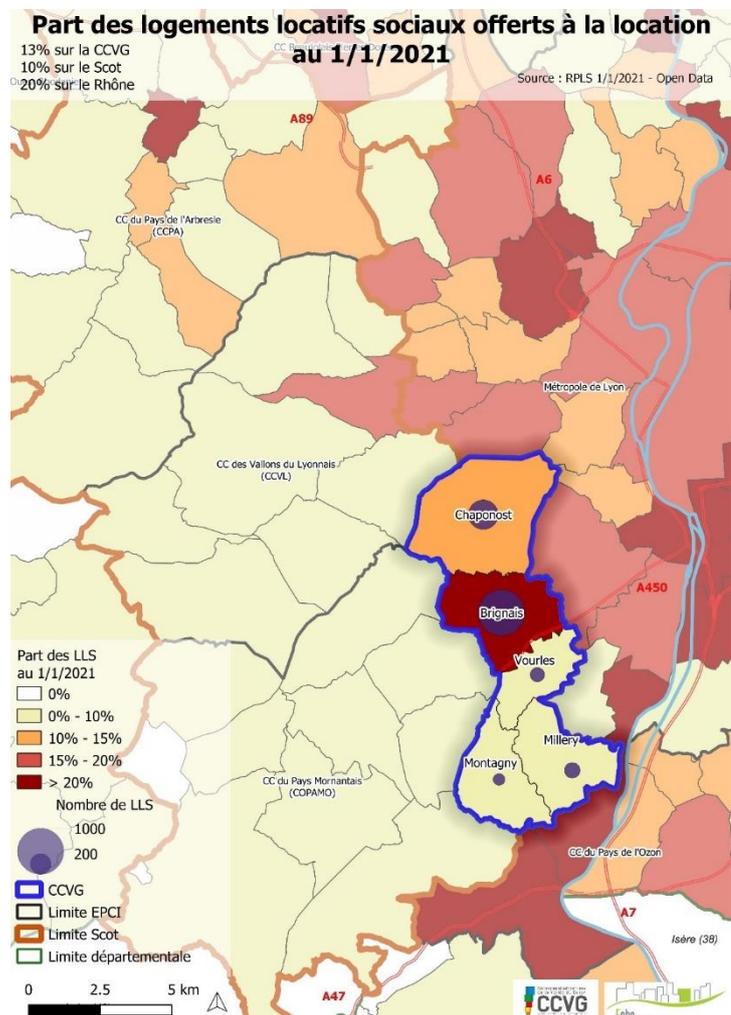
- ➔ Accompagner les parcours résidentiels des ménages
  - Agir sur les équilibres sociaux et territoriaux
  - Prendre en compte les problématiques connexes au logement comme la précarité énergétique ou le maintien à domicile des seniors
  - Répondre aux besoins locaux
- ➔ Accompagner et apporter une offre abordable sur le territoire
  - En mobilisant le parc ancien
  - En déployant des formes d'accession (sociale, maîtrisée...) et le locatif social
  - En appliquant les objectifs de peuplement (CIA)
  - En ciblant les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs/ménages
- ➔ Développer de l'intermédiaire dans son financement et dans sa forme

## Une offre locative sociale inégalement répartie

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la CCVG compte 1 666 logements sociaux publics offerts à la location (source RPLS 2021), représentant 13 % des résidences principales, répartis sur les 5 communes de l'EPCI. La majorité du parc social public se situe à Brignais (59% du parc intercommunal pour 39% des résidences principales).

Les autres communes concentrent entre 4% (Montagny) et 24% (Chaponost) du parc locatif social public.

*Un enjeu de rééquilibrage de l'offre se dessine dans l'intercommunalité afin de permettre aux ménages modestes, mais également à ceux en début ou en fin de parcours résidentiel d'avoir un accès au logement sur l'ensemble du territoire.*



### Une problématiques SRU à prendre en compte<sup>4</sup>.

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), concernant l'obligation de production de logements sociaux dans les communes urbaines, s'impose en particulier à trois communes de la CCVG : Brignais, Chaponost et Millery. Par ailleurs la commune de Vourles atteint bientôt les 3 500 habitants (3 367 actuellement) et une anticipation est à prévoir : 8,6% de LLS parmi les résidences principales. Il manque actuellement sur le territoire 937 logements locatifs sociaux (source : DDT – Inventaire SRU 2022)

<sup>4</sup> Selon l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 20 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025

<i>RP : résidences principales</i> <i>LLS : logements locatifs sociaux</i> <i>Inventaire SRU 2022- DDT</i>	Population (Insee 2019)	Nombre de RP (2022)	Nombre de LLS existant (2021)	Taux de LLS par rapport aux RP	Nombre de de LLS manquants selon l'inventaire SRU de l'Etat
Brignais	12 097	5 373	1 133	21,09%	210
Chaponost	8 846	3 649	526	14,41%	386
Millery	4 318	1 836	118	6,43%	341
Vourles	3 367	1 421	127	8,94%	228*
Montagny	3118	1 294	106	8,19%	218*
* Non concerné actuellement : chiffre non officiel					

### Une offre plutôt orientée vers les moyens et grands logements

Presque trois quarts des logements sociaux de la CCVG sont des T3 et plus et 28% sont des T1-T2. Parmi les communes la plupart ont la même répartition que la CCVG au total, excepté Montagny qui compte moins de 20% de petits logements.

### Une offre neuve qui participe au rééquilibrage

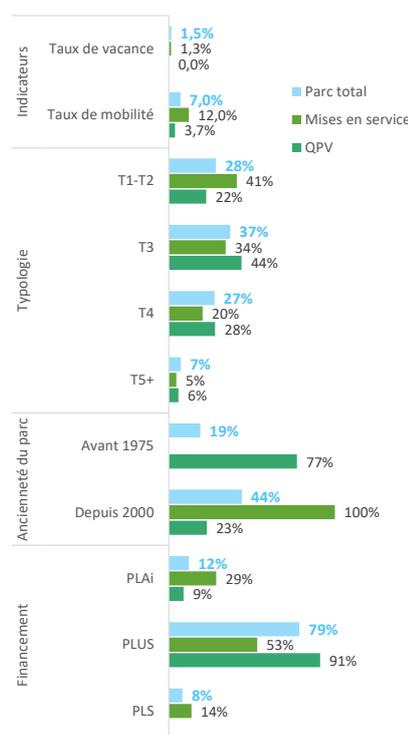
La rotation, est faible au sein du territoire (7%). Ceci s'explique en partie par un très faible taux de vacance commerciale : 1,5% sur tout le territoire.

Les nouvelles constructions sont composées de logements plus petits (41% sont des T1/T2) mais avec un loyer plus élevé (7,18€ m<sup>2</sup>). Les plus grandes constructions (T4 et +) ne représentent que 11% des nouveautés en faveur d'un rééquilibrage des petites typologies.

Enfin, même si les logements PLUS représentent la majorité des mises en services, on observe une augmentation du nombre de logements avec d'autres financements, PLAI et PLS avec respectivement 29% et 14% des mises en service.

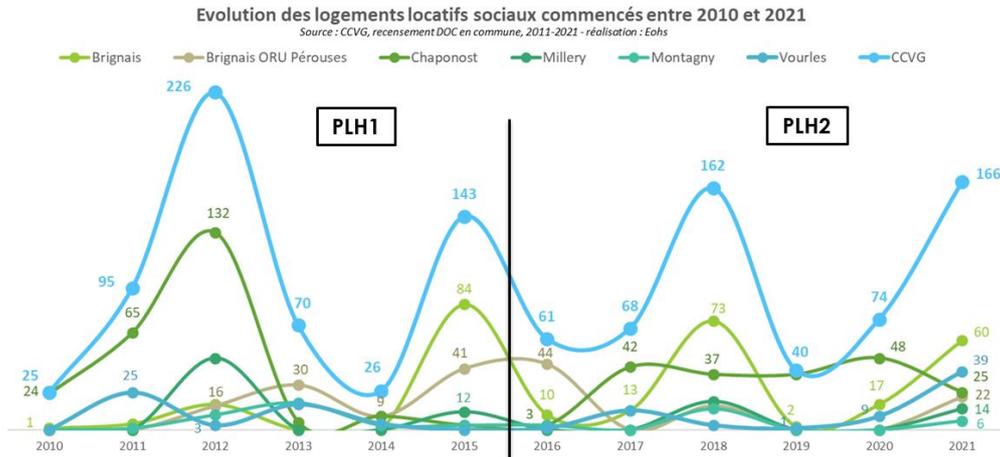
Comparaison du parc social - CCVG

Source : Traitements Eohs, d'après RPLS 2021



### Une production de logements sociaux toujours fluctuante

Entre 2016 et 2021, 571 LLS ont été commencés, soit 95/an avec des variations selon les années, ce qui est le même constat que lors du bilan triennal, mais tout en restant conforme aux objectifs du précédent PLH.

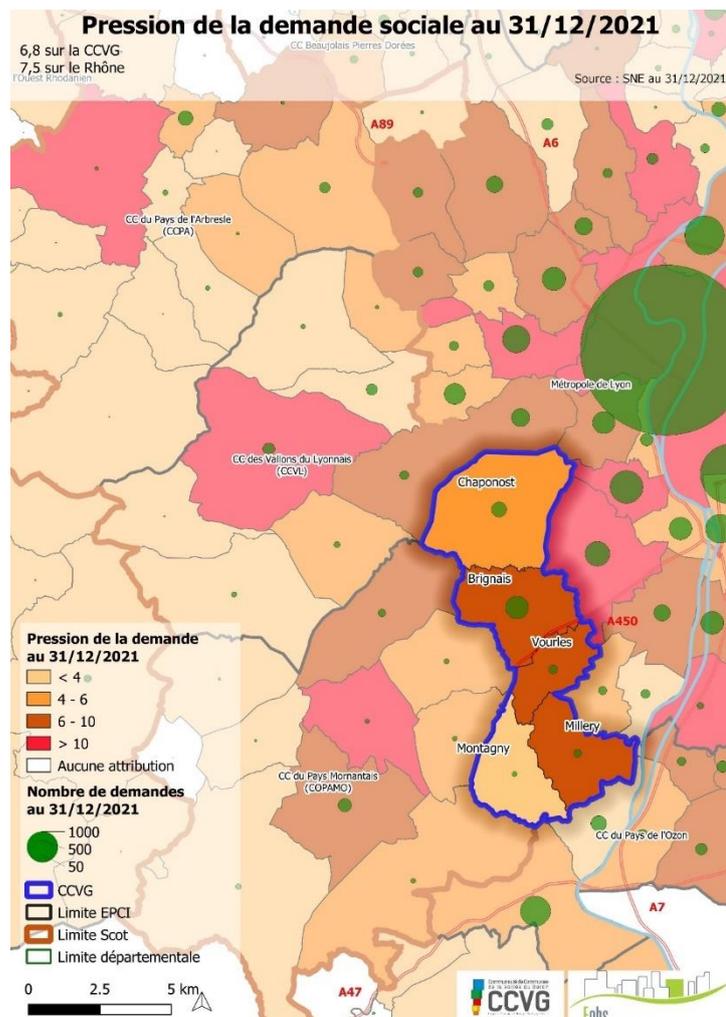


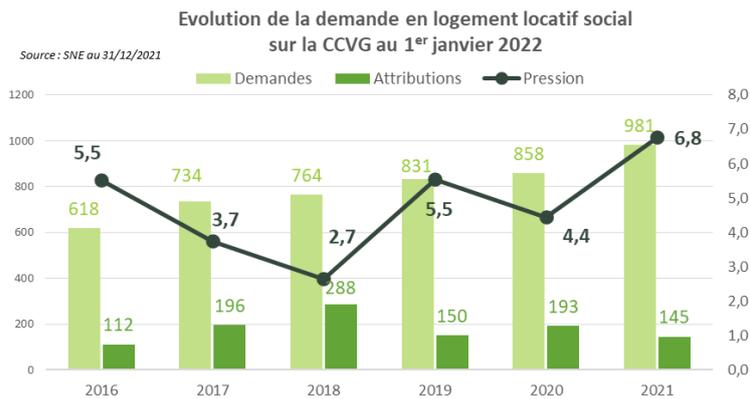
### Une pression de la demande élevée et en hausse

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 981 ménages étaient en attente d'un logement social sur la CCVG. Plus de la moitié des demandes ont été enregistrées depuis moins d'une année et environ 40% sont des demandes de mutation au sein du parc social.

La pression de la demande est de 6,8 demandes actives pour 1 logement attribué dans l'année soit 145 attributions réalisées sur l'année 2021 (à titre de comparaison, la pression est de 5,2 au sein des territoires du SCoT, de 7,5 sur le département et de 4,8 à l'échelle nationale).

Le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, s'élève à 9,8 demandes pour une attribution sur le territoire de la CCVG illustrant le caractère relativement tendu du territoire. Cette pression est en forte hausse depuis quelques années et ce en raison d'une faible augmentation du nombre d'attributions.





La pression de la demande est très élevée pour les communes de Millery (8,5) et de Vourles (8,4), mais qui correspond à un très faible volume de demande et d'attributions. C'est sur la commune de Brignais que la pression est la plus élevée (8,5), en raison de la forte concentration de l'offre sociale sur cette commune.

### Une satisfaction plus difficile sur les petits logements

Sur l'ensemble du territoire de la CCVG, pour l'année 2021, 42% des demandes portent sur des T1/T2 pour seulement 27% des attributions. Un peu moins d'un tiers des demandes portent sur les logements T3, pour plus de la moitié des attributions, la pression est la plus faible pour cette typologie de logement (3,6 demandes pour une attribution).

Enfin les plus grands logements (T4 et +) sont eux aussi demandés mais ne représentent que peu d'attributions (presque 30% des demandes contre 20% des attributions).

### Une pression forte sur certaines catégories de demandeurs

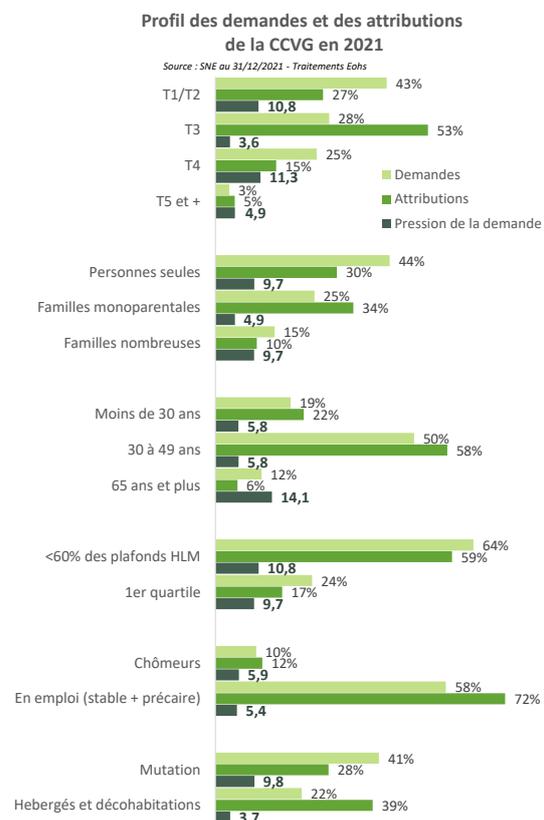
Depuis 2016, on constate une précarisation des demandeurs, et près de 2/3 des demandeurs sont en dessous des plafond PLAI.

La réponse à la demande est moins efficace pour :

- ▶ Les demandeurs déjà locataires du parc social
- ▶ Les personnes seules
- ▶ Les familles nombreuses
- ▶ Les ménages âgés (65 ans et +)
- ▶ Les sans emploi

A l'inverse, elle est plus positive pour :

- ▶ Les familles monoparentales
- ▶ Les moins de 30 ans
- ▶ Les demandeurs d'âge intermédiaire
- ▶ Les hébergés et décohabitants



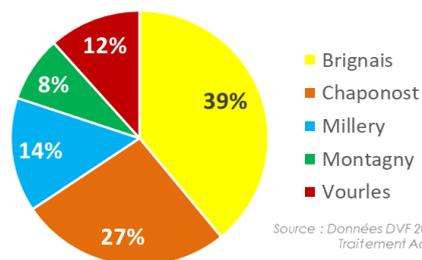
## Le marché de la revente principal marché en accession sur le territoire

Le marché de la revente est le premier marché en accession au sein du territoire de la CCVG en termes de volumes de transactions. Chaque année, ce sont en moyenne 361 ventes qui se réalisent depuis 2016.

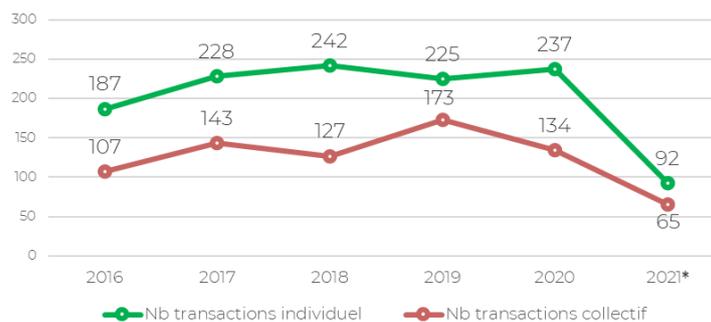
La forme urbaine individuelle représente les deux-tiers des transactions soit 224 transactions par an, voire plus des trois-quarts pour certaines communes, comme Montagny ou Millery. Ce marché est majoritairement porté par Brignais qui regroupe 30% des ventes en individuel et 54% des ventes en collectifs.

Enfin des spécificités territoriales en matière de formes urbaines apparaissent, comme les ventes en collectif qui sont aux trois-quarts réalisés dans les communes de Brignais et de Chaponost.

Répartition des ventes par communes – tous biens confondus  
CC de la Vallée du Garon



Source : Données DVF 2016-2021 – Traitement Adequation



\* Les données de l'année 2021 ne sont pas complètes

### Des prix de revente hétérogènes pour des biens d'état variable

Tous secteurs confondus, la majorité des transactions de maisons anciennes se situe en cœur d'offre entre 215 K€ et 550 K€. Cette différence de prix s'explique, en partie, par l'état du bien vendu et la surface habitable de ce dernier, mais aussi par la superficie des terrains.

Dynamique observée sur le marché de la revente						
	Nombre de transactions	Dont collectifs	Prix médian collectif	Prix m <sup>2</sup> médian collectif	Dont individuels	Prix médian individuel
Brignais	157	81	241 000,00 €	3 962,26 €	76	440 650,00 €
Chaponost	89	31	216 000,00 €	4 031,76 €	58	567 875,00 €
Millery	60	17	249 980,00 €	3 494,52 €	43	502 450,00 €
Vourles	54	25	270 860,00 €	4 412,70 €	29	660 750,00 €
Montagny	34	2	236 500,00 €	3 596,83 €	32	457 750,00 €
<b>CCVG</b>	<b>394</b>	<b>156</b>	<b>244 000,00 €</b>	<b>3 963,55 €</b>	<b>238</b>	<b>498 250,00 €</b>

Source : DV3F 2021

A l'échelle des communes, les valorisations pour le marché de l'individuel oscillent entre 460 000€ à Montagny et 660 000€ à Vourles.

Les logements 5 pièces entre 105 et 140 m<sup>2</sup> constituent le cœur des ventes, conformément aux caractéristiques du parc de logement local. Le marché collectif est polarisé par la commune de Brignais, 54% des ventes y ont lieu. Le collectif représente environ un tiers du marché de la revente de la CCVG. Les biens collectifs à Brignais sont vendus sur des enveloppes de prix de l'ordre de 140 à 180 K€ pour les T2, 160 à 260 K€ pour les T3 et 185 à 305 K€ pour les T4. Sur le reste du territoire les fourchettes de prix sont plus importantes : 145K€-190K€ pour les T2, 180K€-265K€ pour les T3 et 210K€-310K€ pour les T4.

Répartition des ventes par typologies – tous biens confondus

CC de la Vallée du Garon

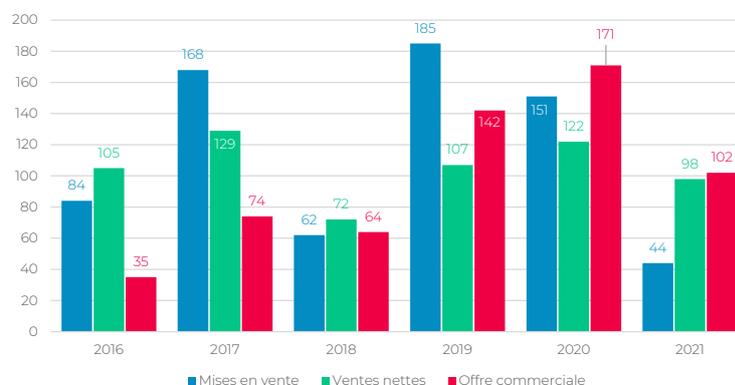


Ces éléments témoignent de la fonction de Brignais au regard de son offre de logements. Elle propose une offre différente à destination de ménages de types jeunes actifs, décohabitants, actifs aux revenus modestes, etc. auxquels le marché ancien présent au sein des autres communes ne répond pas.

## En neuf, une bonne activité en promotion immobilière qui se concentre sur Brignais et Chaponost, un marché actif à l'échelle de la CCVG

En moyenne, on observe plus de 100 ventes par an à l'échelle de la CCVG, quasi exclusivement en collectif. Ce volume de ventes suit bien l'alimentation du marché (en moyenne entre 150 et 200 logements mis en ventes/ an), à l'exception de 2018 et 2021 marquées par une forte baisse de l'activité, sans doute lié au contexte politique et sanitaire. Les programmes proposent quasi exclusivement du collectif : 91% des mise en ventes (MEV).

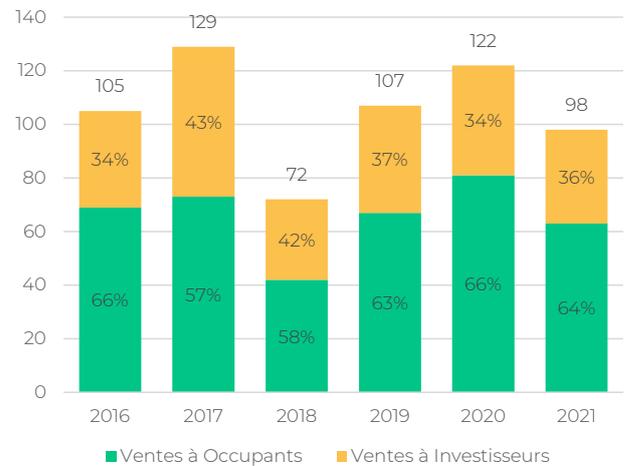
Evolution de l'activité en promotion immobilière  
CC de la Vallée du Garon Collectif + individuel groupé



Le marché se concentre principalement à Brignais, (68% des MEV), Chaponost est le deuxième pôle de la CCVG (21% des MEV). Dans les villes de Montagny, Millery et Vourles, l'activité est très limitée, avec néanmoins des lancements en 2021.

L'ensemble des communes de la CCVG sont en B1, zonage national qui détermine non seulement la possibilité ou non de bénéficier du dispositif de défiscalisation Pinel, mais aussi différents paramètres liés à l'investissement (prix des loyers plafonnés, plafonds de ressources) ce qui peut expliquer un certain intérêt des opérateurs à développer leur activité en promotion immobilière sur ce territoire (la pré-commercialisation auprès d'investisseurs permet de garantir une bonne et rapide commercialisation). Pour autant, le marché est historiquement porté par les propriétaires occupants : une part qui se situe autour de 64% surtout depuis 3 ans.

Répartition des ventes entre occupants et investisseurs  
CC de la Vallée du Garon Collectif + individuel groupé



Volumes 2021 et évolution 2020



Source : données FIL 69 4T 2021, traitement Adequation

Evolution des prix selon la destination



Les prix de la promotion immobilière depuis 2016 sont en très forte hausse continue pour atteindre 4 600 €/m<sup>2</sup> PKG inclus.

## Un marché locatif restreint et concentré sur la ville-centre, relativement homogène en termes de valorisations

Le marché locatif libre est assez limité sur la CCVG, et polarisé par Brignais qui rassemble plus de la moitié de l'offre depuis 2016

Le cœur d'offre se trouve en T2/T3 collectif, essentiellement des biens anciens, mais bien alimenté par les opérations récentes

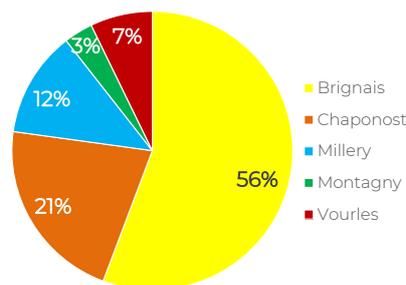
En 2021, les loyers valorisés sont, en moyenne, sur la CCVG, à 12,1€/m<sup>2</sup>.

Evolution des loyers en collectifs par typologie entre 2016 et 2021 à l'échelle CCVG

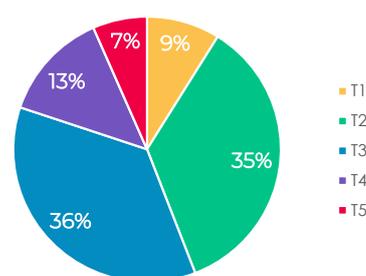
	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
2016	13,1	11,8	10,4	9,2	9,1	10,9
2017	13,0	11,9	10,3	9,1	9,8	11,0
2018	13,7	12,4	10,5	9,4	7,9	11,3
2019	14,2	12,4	10,7	9,7	8,2	11,6
2020	13,3	12,7	10,5	9,6	11,7	11,9
2021	13,9	13,2	11,0	10,5	8,3	12,1

Source : Yanport, Données 2016-2021

Répartition par commune de l'offre locative sur la CCVG entre 2016 et 2021



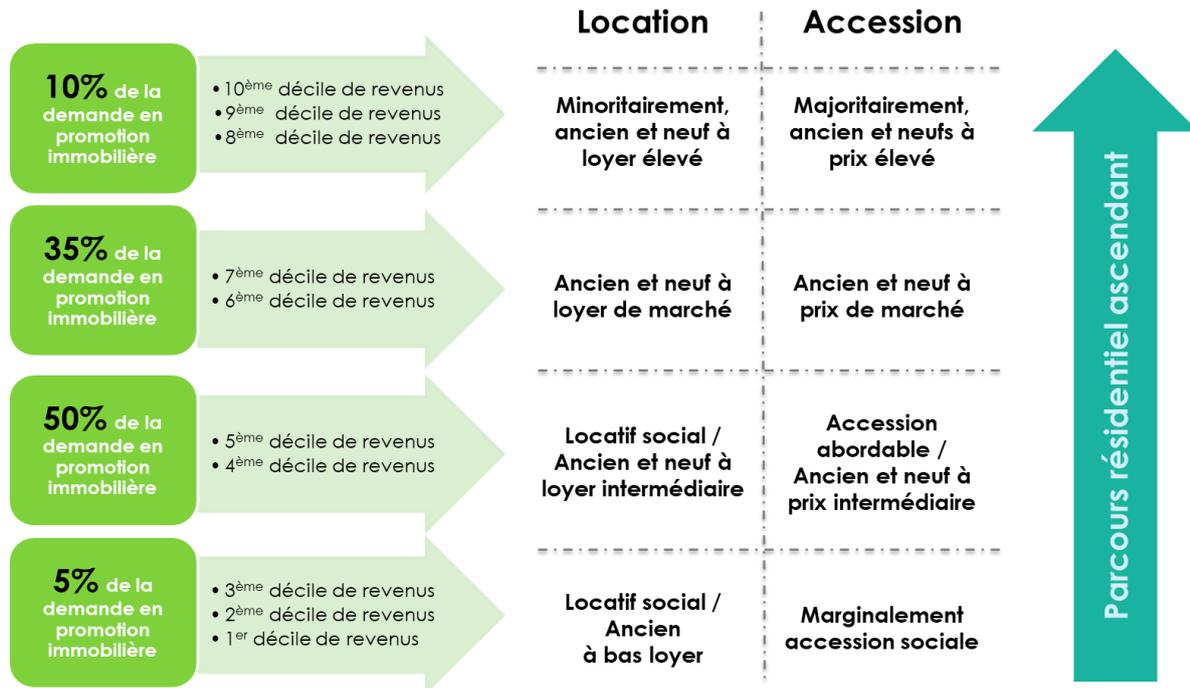
Répartition typologique de l'offre locative sur la CCVG entre 2016 et 2021



## Un marché de l'accession neuve qui dessert les ménages à partir du 5ème décile sur le territoire

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique Insee DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10 % (les déciles). Le revenu médian (soit le 5e décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50 % des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50 % un revenu net plus faible. On regroupe communément ces déciles de revenus en 3 classes :

- ▶ Revenus « modestes », du 1er au 3e décile de population des ménages, soit 30 %
- ▶ Revenus « intermédiaires », du 4e au 7e décile de population des ménages, soit 40 % ;
- ▶ Revenus « aisés », du 8e au 10e décile de population des ménages, soit 30 %.



Exemple de lecture : les ménages du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> déciles représentent 50% de la demande en promotion immobilière. En location, ces ménages se tournent majoritairement vers les logements sociaux ou à loyer intermédiaire (ancien et neuf). En accession, ils se tournent principalement vers l'accession abordable ou sur des prix intermédiaires (ancien ou neuf).

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33 % de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 22 ans, avec 10 % d'apport. L'apport de 10 % correspond aux minima actuellement exigés par les établissements bancaires.

En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25 % hors charges (soit 30 % charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

À noter : la crise sanitaire de 2020 tend à entraîner progressivement un resserrement des conditions d'accès aux prêts bancaires, pouvant limiter les possibilités d'achat des ménages modestes.

De manière générale, les ménages des classes intermédiaires (déciles de revenus 4 à 7) constituent le cœur de la demande pour une offre neuve en promotion immobilière, mais aussi pour le marché locatif libre ou intermédiaire.

Les ménages des trois premiers déciles seront davantage concernés par l'offre locative sociale, et les ménages des déciles supérieurs (8 à 10) par le marché de la revente en individuel ou par les gammes supérieures du marché neuf.

## À l'échelle de la CCVG, un marché de l'accession neuve qui dessert les ménages à partir du 6e décile sur le territoire (5e en collectif mais peu d'offre)

### Répartition des ménages de la CCVG par tranches de revenus

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. avec PTZ Apport=10%
1er Décile	1 340€	340€	440€	120 400€
2ème Décile	1 660€	420€	550€	149 100€
3ème Décile	1 950€	490€	640€	174 500€
4ème Décile	2 230€	560€	740€	199 600€
5ème Décile	2 610€	650€	860€	233 800€
6ème Décile	3 090€	770€	1 020€	276 800€
7ème Décile	3 590€	900€	1 180€	321 500€
8ème Décile	4 210€	1 050€	1 390€	377 200€
9ème Décile	5 380€	1 350€	1 780€	482 100€

Quelle offre pour quels budgets ?  
(sur la base d'un T3)



Locatif social (PLAI/PLUS)

Promotion immobilière (TVA réduite) /  
Locatif intermédiaire  
Promotion immobilière (TVA libre) /  
Locatif libre

Revente en individuel  
(offre de pavillons spacieux 5P et +)

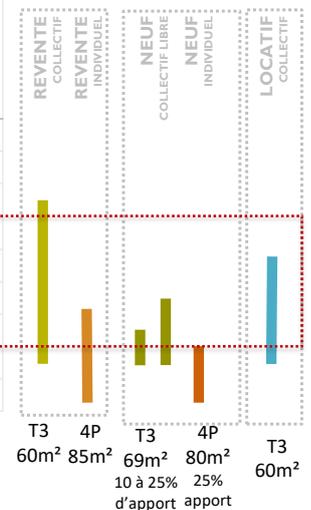
  Cible de clientèle en promotion immobilière

Source : FILOSOFI 2018, traitement Adequation

\* Les revenus nécessaires à l'acquisition des logements sont calculés selon l'hypothèse d'un taux d'intérêt de 1,71% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%, hors éventuelle mobilisation du PTZ  
Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25%.

### Répartition des ménages de la CCVG par tranches de revenus

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. avec PTZ Apport=10%	Budget max. avec PTZ Apport=25%
1er Décile	1 340€	340€	440€	120 400€	144 400€
2ème Décile	1 660€	420€	550€	149 100€	178 900€
3ème Décile	1 950€	490€	640€	174 500€	209 500€
4ème Décile	2 230€	560€	740€	199 600€	239 600€
5ème Décile	2 610€	650€	860€	233 800€	280 600€
6ème Décile	3 090€	770€	1 020€	276 800€	332 100€
7ème Décile	3 590€	900€	1 180€	321 500€	385 800€
8ème Décile	4 210€	1 050€	1 390€	377 200€	452 700€
9ème Décile	5 380€	1 350€	1 780€	482 100€	578 500€



- ▶ Un enjeu à proposer une offre pour l'ensemble des ménages mais surtout, ceux en décrochage : les 3e et 4e déciles, aujourd'hui peu desservis par le marché du neuf
- ▶ Des programmes autour de 4 100 € / m<sup>2</sup> qui vont desservir des ménages de la fin du 4ème décile voire 5ème alors que les programmes entre 4 700 et 5 300€ toucheront les ménages aisés dès le 7e décile avec plus de 10% d'apport  
*Sur la base d'un T3 hors stationnement*

# LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

## ***Ce qu'il faut retenir :***



- Un vieillissement et une gérontocroissance de la population
- Enjeu de soutien de l'adaptation du parc de logements
- Une offre préexistante abondante, renforcée durant le PLH2



- 286 allocataires adultes handicapés en 2019 soit 5% des allocataires CAF
- Besoin d'encourager le développement d'une offre adaptée et d'identifier les ménages en situation de handicap



- Des jeunes ménages qui quittent le territoire et ont de réelles difficultés d'installation sur le territoire
- Des jeunes avec des revenus moins élevés
- Besoin d'encourager la production de logements abordables, sur l'ensemble du territoire pour maintenir les jeunes



- Mise en place d'une CIA et d'un PPGDID
- Une faible problématique DALO sur le territoire



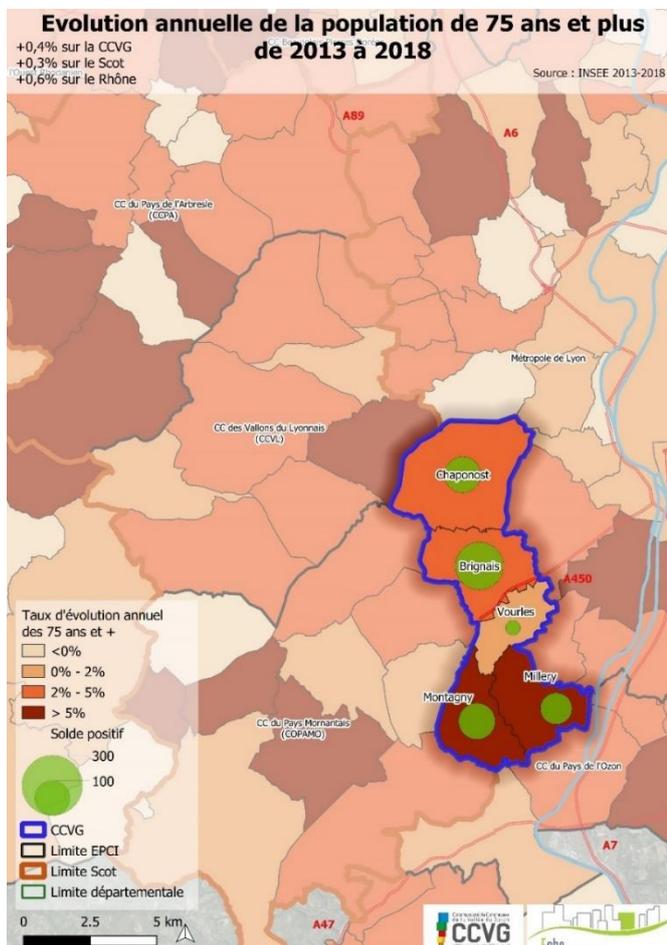
- Une aire d'accueil de 40 places, 20 terrains familiaux et 10 aires professionnelles à Brignais et une aire de grand passage de 80 places à Montagny
- Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée (terrains familiaux)

## Une poursuite du vieillissement de la population induisant une réponse adaptée

### Un besoin important et en hausse face au vieillissement de la population qui se poursuit

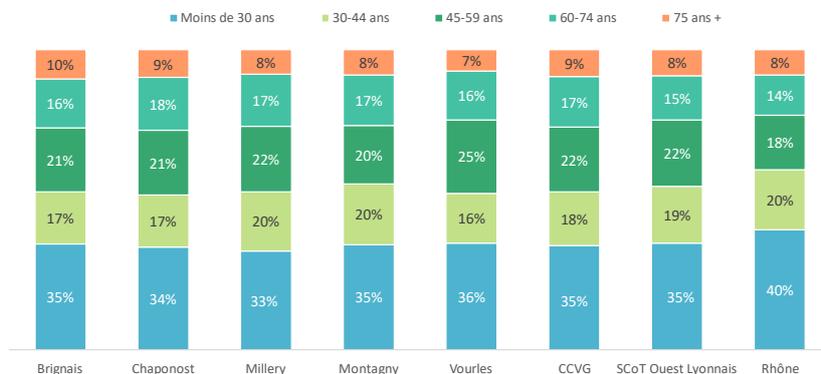
En 2018, les plus de 75 ans représentent 9% de la population intercommunale (soit environ 2 700 personnes) avec peu de disparités entre les communes.

La CCVG, comme l'ensemble du département, est confrontée à un fort vieillissement de sa population. Sur la CCVG, la croissance moyenne annuelle de la part des personnes âgées de plus de 75 ans est de +4,1%/an entre 2013 et 2018 (1,4%/an sur le département), soit un gain d'environ 100 personnes par an en cinq ans, alors que la population des moins de 30 ans n'augmente que de 0,4%/an sur la même période.



Répartition de la population par tranche d'âge en 2018

Source : Insee, RP 2018 - Traitements Echs



La quasi-totalité des communes est concernée par le phénomène de vieillissement, mais elle est plus importante sur la commune de Montagny où la part des 75 ans et + augmente de 11,8%/an. La commune de Vourles est celle où l'augmentation est la plus faible avec +1,6%/an.

## Le profil des personnes âgées

On retrouve parmi cette population une très forte majorité de propriétaires occupants (plus de 80%). Leurs revenus mensuels sont élevés, proches du revenu médian de la CCVG : 2 218€/mois pour les 75 ans et + et 2 458€/mois pour les 60-74 ans contre 1 988€/mois et 2 117€/mois à l'échelle du département. Cependant une perte d'autonomie ainsi qu'une certaine précarité est à prendre en compte : le taux de pauvreté pour cette population est de 8,2%.

De probables besoins d'adaptation du parc de logements apparaissent ainsi. On compte près de 5 300 pré-sénior (personnes âgées de 60 à 74 ans) 17% de la population), ce qui incite à devoir anticiper sur les futurs besoins en lien avec l'adaptation des logements. Au moins 425 ménages âgés de 75 ans et plus sont éligibles aux aides de l'Anah (modestes et très modestes confondus) - source : Filocom.

## Une offre préexistante abondante, renforcée durant le PLH2

- ▶ 176 places en EHPAD + 1 EHPAD en cours à Vourles
- ▶ 96 places en résidence autonomie (Chaponost et Brignais)
- ▶ 1 nouvelle résidence senior (Semcoda) + 1 Foyer Soleil à Chaponost
- ▶ 1 future résidence senioriale connectée à Montagny
- ▶ 1 projet de résidence sociale senior autonomie à Vourles (Vilogia)
- ▶ Une étude sur les parcours résidentiels des seniors en cours à Brignais (réflexion sur l'habitat inclusif)
- ▶ 1 projet en partie pour personnes âgées et personnes handicapées dans le centre historique de Millery (OPAC et H&H)

### Enjeux pour le PLH 3

#### Accompagner le vieillissement de la population :

- *Maintien à domicile (adaptation des logements, développement des services...) [loi ASV]*
- *Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partaaé, accession sociale)*

#### A dire d'acteurs :

- Selon les communes une offre plutôt suffisante sauf pour Brignais et Millery
- Porter les réflexions futures sur le logement évolutif, à prendre en compte dans les PLU le cas échéant

## La question du handicap et de la perte de mobilité

Dans le parc social, deux lois viennent encadrer la question de l'accessibilité des logements :

- ▶ Notion de logement évolutif dans les constructions neuves du parc social
- ▶ Les bailleurs ont inscrit des obligations dans leur CUS et produisent chaque année des logements accessibles, notamment en partenariat avec l'association HandiToit (plate-forme rencontre offre /demande)

### Adapter l'offre en logements face aux questions du handicap

En 2021, le nombre d'allocataires adultes handicapés (AAH) concernés est de 286 soit 5% des allocataires CAF. Ce chiffre est en augmentation ces dernières années (+ 40 allocataires depuis 2016). On compte aussi 77 bénéficiaires de la Prestation Compensation Handicap (PCH) sur le territoire de la CCVG. Le public pouvant avoir besoin d'adaptation des conditions d'habitat est potentiellement plus important que ce volume et il subsiste des personnes non reconnues qui rencontrent des difficultés pour vivre dans leur logement.

De même, on note dans le parc locatif social une pression très importante pour les ménages souhaitant un logement pour le motif « Handicap ». 95 ménages sont en attente d'un logement social pour ce motif pour 7 attributions soit une pression de 13,6 demandes pour une attribution. Ce niveau de pression traduit bien un enjeu fort sur l'adaptation du parc (social, mais aussi privé) au handicap.

### L'offre actuelle ciblée sur de l'hébergement en structure

- ▶ 21 places en Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés
- ▶ 15 places en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés
- ▶ Étude actuelle de Brignais sur les seniors qui pourrait prendre en compte les personnes en situation de handicap (réflexion)
- ▶ Pas de projets spécifiques pour de l'hébergement des personnes en situation de handicap prévu par les communes

### Enjeux pour le PLH 3

#### **A dire d'acteurs :**

- Une prise en compte de ce public parfois dans le cadre de projet à destination des personnes âgées
- Un besoin d'accessibilité des logements à poursuivre parc public et parc privé

#### **Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap :**

- *Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf*
- *Mieux identifier les ménages en situation de handicap (travail partenarial à renforcer)*

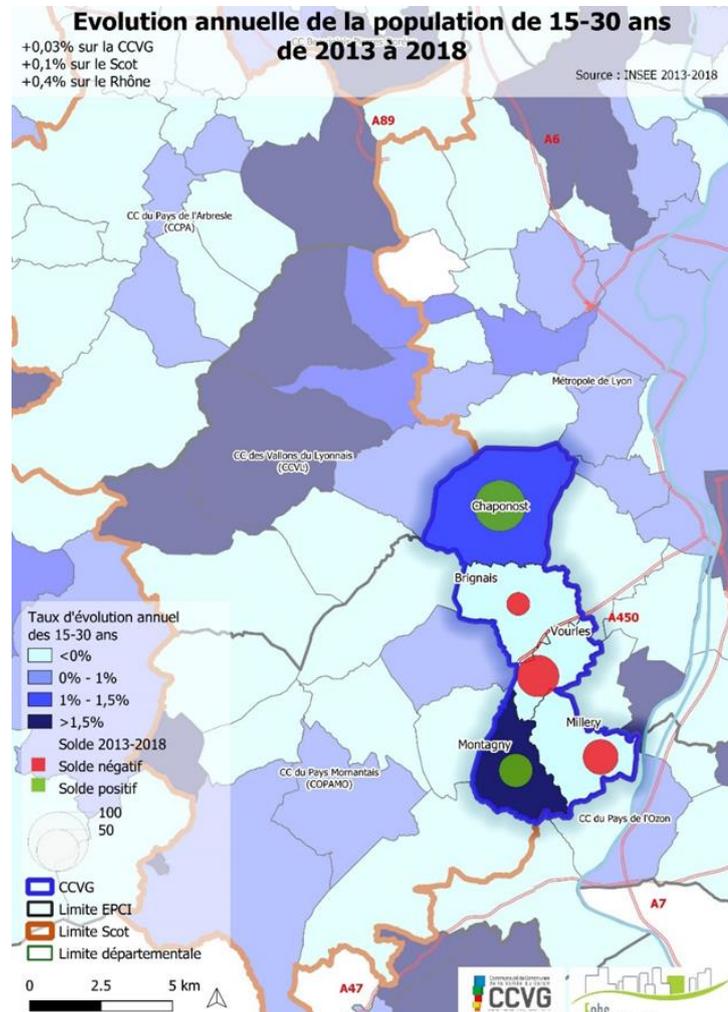
## Une difficulté persistante pour maintenir et capter des jeunes ménages

### Une des priorités et un des principaux enjeux du territoire

Une priorité partagée par les communes, l'Etat et les professionnels de l'habitat. Le déploiement d'une offre abordable souhaitée par l'ensemble des communes avec un accent sur les primo-accédants, les jeunes locaux.

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes ménages modestes. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Les 15-29 ans sur le territoire de la CCVG représentent, en 2018, 15% de la population, soit près de 4 800 jeunes. Cette part de la population se maintient ces cinq dernières années.



### L'offre en logements à destination des jeunes s'articule autour :

- ▶ **Du parc social**, qui propose une offre accessible, mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;

En 2018, les jeunes de la CCVG sont plus précaires que le reste de la population. Le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans est de 14,7% (21,6% dans le département). Les difficultés pouvant être exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale : plus de 19% des demandeurs ont moins de 30 ans. Ils constituent près de 22% des attributaires en logement social.

- ▶ **Du parc privé**, qui propose une offre accessible, mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;
- ▶ **Un projet d'hébergement à destination des apprentis avec les Compagnons à Brignais** : avec 200 lits soit 120 chambres cibles, dont 126 lits en PLAI

### Enjeux pour le PLH 3

- *Développer et soutenir une offre abordable*
- *Réinterroger les aides de la CCVG (aide à la primo-accession sous condition de ressources : 4 000€)*
- *Poursuivre le partenariat et l'identification des acteurs engagé dans le PLH2 par la CCVG*

## Poursuivre les réponses à apporter aux ménages relevant du PDALHPD

Pour favoriser l'équilibre social du territoire une CIA ainsi qu'un PPGDID ont été approuvés en 2019, cela correspondait à l'action 10 du PLH2. Le système de cotation a été harmonisé au niveau du département et défini ainsi celui de la CCVG, mais il n'a pour l'instant pas encore été mis en œuvre.

Au total et pour l'ensemble de la CCVG en 2021, 1 seule attribution de ménage reconnus au titre de la loi DALO a eu lieu pour 5 attributions au total sur le contingent préfectoral. Ce type de public représente donc une part infime de la gestion des attributions de la CCVG. Le DALO reste donc un enjeu non-majeur sur le territoire, ce qui est le même constat que lors du PLH. Il reste en revanche toujours une priorité de l'Etat.

Enfin, il n'y a pas d'offre en structure spécifique recensée dans le territoire.

### Enjeux pour le PLH 3

- *Être vigilant à produire une offre adaptée en droit commun (renforcer le PLAI) et/ou en hébergement spécifique*
- *Poursuivre les travaux engagés dans le cadre de la CIL et l'atteinte des objectifs de la CIA et PPGDID*

## Les gens du voyage

### *Une offre existante qui répond aux obligations législatives*

La CCVG est, à ce jour, en conformité avec les obligations prévues dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) du Rhône (2019-2025).

Elle possède sur son territoire une aire d'accueil à Brignais, une aire de grand passage à Montagny ainsi que 20 terrains familiaux et 10 aires professionnelles à Brignais.

On compte 27 ménages installés sur le territoire, sur l'aire d'accueil de Brignais (en lien avec celle de Saint-Genis-Laval) mais aussi dans des zones non conformes à une installation (zones agricoles ou inondables).

Il y a donc un enjeu autour des emplacements illicites repérés par les communes à Montagny (6 familles), Brignais (3 familles), Chaponost (8 familles) et Vourles (5 familles), la commune de Millery est elle aussi concernée.

### **Enjeux pour le PLH 3**

- *Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée*
- *Envisager une solution dissuasive pérenne pour les situations d'emplacement illicites*



ADEQUATION

*Etude réalisée par Eohs et Adéquation  
en 2023*

26 avenue René Cassin,  
69009 LYON  
04 72 85 67 30

LOUYS Romain  
Pilote de l'étude  
[r.louys@eohs.fr](mailto:r.louys@eohs.fr)

JENTA Pierre  
Chargé d'études Habitat  
[p.jenta@eohs.fr](mailto:p.jenta@eohs.fr)

BESSION Perrine  
Statisticienne-Cartographe  
[p.besson@eohs.fr](mailto:p.besson@eohs.fr)

