

## PRESENTATION DU SCoT PAR LE PRESIDENT DU SYNDICAT DE L'OUEST LYONNAIS

M. le Président : Avant de commencer notre Conseil communautaire, je voulais saluer la présence de Daniel MALOSSE, président du syndicat de l'Ouest Lyonnais, et de sa directrice : Véronique COUZON, qui sont venus pour nous parler un petit peu du début de la révision de ce SCoT.

Je rappelle que demain, il y a une visite du territoire avec les élus communautaires et les membres de la commission aménagement.

Je laisse la parole à Daniel MALOSSE.

**M. MALOSSE** : Bonsoir à tous. Je laisserai à Véronique, directrice, le soin de vous présenter ce que nous sommes venus vous dire aujourd'hui. Je voudrais vous remercier de nous accueillir et de prendre du temps sur votre Conseil de communauté.

Comme vous l'a dit le Président, le SCoT de l'Ouest Lyonnais, porté par le syndicat de l'Ouest Lyonnais sur les quatre communautés de communes, est mis en révision. Je crois que nous pouvons dire que c'est à la fois une nécessité et une volonté d'élus.

Une nécessité parce qu'il faut nous mettre en conformité avec un certain nombre de textes. Nous avons également un SCoT qui, comme ceux qui ont pu participer à sa première version l'ont su, est une procédure qui avait mis un certain temps à se mettre en place. Donc, effectivement, nous nous retrouvons déjà assez proches d'une échéance 2020, donc il faut commencer à penser à la suite.

Et puis, aussi une révision parce que nous avons pu faire un constat, je dirais, partagé avec les services de l'Etat, d'un certain nombre d'ajustements qui étaient nécessaires. Pour nous, élus, ce n'est pas forcément une surprise, ceux qui ont participé à l'élaboration de ce document s'en doutaient à cette époque-là.

Nous savons aussi qu'à l'époque nous avons eu l'occasion de « ferrailer » avec les services de l'Etat pour aboutir sur quelque chose au niveau de ce document, sachant que nous avons une contrainte qui nous motivait tous d'aboutir rapidement qui était l'ouverture de certaines zones à l'urbanisation, notamment à destination du développement économique. Et c'est vrai que nous ne sommes pas forcément allés toujours là où nous souhaitions vraiment aller.

Cette première version, nous pouvons le dire, est un document de compromis. Nous avons appris aussi à l'appivoiser, à travailler avec. Nous avons constaté également ses limites. Nous pouvons espérer aller demain sur quelque chose de peut-être plus réaliste, sans pour autant abandonner complètement la volonté qui était la nôtre, une volonté d'aménagement.

Je crois que, et c'est un peu le sens de notre présence ici et, comme l'a dit le Président, de la visite qui vous est proposée demain, c'est aussi l'occasion de réfléchir, pas forcément qu'au niveau de la commune ou au niveau de l'intercommunalité, mais sur un périmètre plus grand. Parce que l'aménagement sur de grands sujets tels que l'habitat ou le développement économique, il est bien évident que c'est sur des périmètres relativement larges que nous sommes obligés, et c'est bien normal, de les réfléchir, de les penser pour l'avenir.

Donc aujourd'hui, nous venons vous présenter à la fois le pourquoi d'une révision, comment cela va se passer, comment vous allez y être associés. Et puis, les contraintes que nous pouvons avoir, parce que si nous faisons vraiment toujours tout ce que nous voulons ce ne serait pas mal, mais je vais être obligé de vous dire que ce n'est pas forcément le cas parce que nous sommes sur le périmètre d'une directive territoriale d'aménagement que nous avons déjà subie sur le premier schéma de cohérence territoriale.

Alors, nous savons qu'il y a des marges de manœuvre parce que c'est quand même un document qui n'a pas la précision d'un SCoT et encore moins la précision d'un PLU, donc il y a aussi parfois des choses qui sont sujettes à interprétation. Néanmoins, il est quand même bien là et nous savons qu'il sera aussi là pour encadrer notre réflexion et notre démarche.

Je vais laisser Véronique vous présenter ces éléments-là et puis, après, nous tenterons l'un et l'autre de répondre à vos questions.

**Mme COUZON** : Bonsoir. Je vais peut-être continuer le propos de M. MALOSSE sur les raisons de la révision du SCoT.

Effectivement, il y a l'échéance du SCoT qui se termine en 2020. Donc 2020, c'est demain. Nous verrons après le planning de la révision qui est assez long, donc il faut commencer maintenant pour avoir un document approuvé à cette date-là.

Il y a effectivement les difficultés de mise en œuvre exposées par M. MALOSSE, mais aussi répondre à des évolutions législatives.

Il y a les Grenelles de l'environnement que le SCoT n'a pas intégrés. Le SCoT a été approuvé en 2011 et, comme la procédure d'élaboration avait démarré avant les Grenelles, nous n'étions pas obligés de les prendre en compte. La marche pour passer à un SCoT grenellisé n'est pas très importante parce que nous avons intégré quand même pas mal d'éléments de ces Grenelles, mais il n'est encore pas grenellisé donc il faut le faire.

Il y a la loi ALUR qui a changé pas mal de choses pour les SCoT et pour les PLU.

Il faut aussi prendre en compte des documents supérieurs au SCoT. Monsieur MALOSSE parlait de la DTA, mais il y a aussi :

- le schéma régional de cohérence écologique, donc qui a été approuvé après le SCoT,
- le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie,

ces deux documents sont élaborés au niveau régional par la région,

- il y a le plan de gestion des risques d'inondation qui est élaboré par les services de l'Etat qui devrait bientôt être arrêté par le préfet,
- et le schéma régional des carrières, qui démarre tout juste, mais de toute façon les carrières sont une problématique qu'il faudra que nous prenions en compte dans le SCoT.

Ensuite, il y a l'intégration politique publique. Notamment le document d'aménagement commercial, qui s'appellera DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) : l'intégrons-nous comme vous l'aviez voté en mars 2015 ou voulez-vous y apporter des modifications ?

Il y a le PCET (plan climat énergie territoriale) qui prend en compte toutes les problématiques énergétiques.

Et le projet TEPOS (territoire à énergie positive) pour lequel le territoire de l'Ouest Lyonnais a été retenu.

- Quelles différences entre le SCoT actuel et le SCoT révisé ?

Comme dans vos PLU, on retrouve classiquement un rapport de présentation, un PADD qui est vraiment le projet politique des élus de l'Ouest Lyonnais. Et jusqu'à présent vous pouviez retrouver les prescriptions du SCoT dans le document d'orientation générale, qui peut correspondre grosso modo au règlement de votre PLU, et là en fait ce ne sera plus un DOG mais un DOO (document d'orientation et d'objectifs).

Cela change le terme, mais aussi ce qu'il y a à l'intérieur. Il y a des objectifs chiffrés, qui n'apparaissent pas aujourd'hui dans le SCoT, qu'il faudra indiquer dans le futur SCoT et notamment la consommation d'espaces, un maximum qu'il ne faudra pas dépasser. Il y a la production de logements aussi, voir comment nous l'affichons, peut-être pas de manière aussi...

**M. FAGES** : Nous n'allons pas nous retrouver avec les mêmes contraintes que nous avons jusqu'à aujourd'hui ?

**Mme COUZON** : Alors cela, je ne peux pas vous dire encore aujourd'hui comment cela va se passer pour le futur SCoT. Il y a d'autres SCoT qui ont dit que dans la production de logements globale n'étaient pas pris en compte les logements sociaux, les logements pour les personnes âgées, pour les publics spécifiques ou les opérations un peu innovantes. Déjà, cela laisse une marge de manœuvre peut-être un peu plus importante que ce qui a pu se faire dans le SCoT actuel.

**M. FAGES** : Parce que c'était la grande pierre d'échauffement entre l'Etat et nous au moment du SCoT.

**Mme COUZON** : Tout à fait. Alors, cela vient aussi du fait que les chiffres, dans le SCoT, partaient à partir de 2006 et le SCoT n'a été mis en application qu'à partir de 2011, donc il est clair que nous ne ferons pas ce genre de choses. Nous avons bien demandé au bureau d'études que, au moment de l'arrêt du SCoT, les chiffres soient les plus récents possible.

Parce qu'effectivement nous prenons du retard et certaines communes, quand elles ont révisé leur PLU, avaient déjà atteint voire dépassé leurs objectifs 2020, donc cela posait de gros problèmes.

Après, je ne vous dis pas comment nous allons résoudre cette difficulté-là mais nous savons que nous l'avons. Et les services de l'Etat savent aussi que, quand nous nous présentons dans le cadre de la révision des PLU, nous sommes très embêtés et eux aussi, donc je pense qu'ils sont assez sensibilisés à cette question-là.

Et puis, il y a des termes que nous n'avons pas du tout abordés dans le SCoT actuel, ce qu'il faudra faire.

Notamment le tourisme, ce qui pose actuellement des difficultés pour les zones de montagnes qui sont contraintes dans leur développement touristique parce que le SCoT ne prend pas en compte cette problématique. Donc, en fait, la CCPA Pays de l'Arbresle qui a un projet touristique de développement du parc de Courzieu ne porte le parc mais l'accompagne pour son développement, et comme le SCoT n'autorise pas le développement du parc nous faisons une déclaration de projet, une révision simplifiée du SCoT pour pouvoir intégrer ce projet et pouvoir répondre à un porteur de projet économique et touristique qui ne peut pas attendre l'échéance du nouveau SCoT.

En matière culturelle aussi, le volet sera peut-être moins important, mais en tout cas cela n'a pas été du tout développé dans le SCoT actuel.

**Mme GALERA** : Mais, si moi je comprends le mot tourisme, qu'est-ce que nous mettons dans le mot culture ?

**Mme COUZON** : Après, cela peut être les grands équipements culturels, salles...

**Mme GALERA** : Cela reste sur de l'équipement ?

**Mme COUZON** : Oui.

**M. MALOSSE** : C'est toujours lié à l'urbanisation de toute façon.

**Mme COUZON** : Consommation d'espaces, comme je vous le disais tout à l'heure, climat énergie qui a été très, très peu abordé dans le SCoT actuel, et l'aménagement numérique où nous n'avons rien du tout et c'est une obligation légale d'étudier cette question-là.

Tout ce qui est aménagement des zones d'activités en haut débit.

Pour accompagner le SOL dans la révision du SCoT, suite à un marché public, un groupement a été retenu :

- C'est le cabinet ARGOS qui est mandataire de ce groupement, qui fait la coordination et aussi qui s'occupera de tous les aspects développement économique. Ce bureau d'études n'est pas inconnu sur l'Ouest Lyonnais puisqu'il a déjà travaillé sur des questions économiques.
- Mosaïques environnement travaillera sur les aspects environnementaux et sur l'évaluation environnementale qui se fera tout au long de l'élaboration du SCoT.
- L'Atelier du Triangle étudiera les aspects habitat, démographie. Il a déjà travaillé sur plusieurs PLU de l'Ouest Lyonnais.
- Et ASEA Avocats pour les aspects juridiques : comment les prescriptions du SCoT peuvent se décliner dans les PLU et quelles sont leurs portées juridiques ?

Le coût du marché : 180 000 € TTC, avec une subvention de 23 000 € de la part de l'Etat.

- Le planning

Grosso modo c'est une étude à trois ans, dans le meilleur des cas. Monsieur MALOSSE n'est pas forcément d'accord avec moi, mais voilà.

**M. MALOSSE** : Si nous partons du principe où cela peut durer cinq ans, cela pourrait en prendre six, donc...

**Mme COUZON** : En tout cas avec la volonté d'approuver un SCoT avant le changement de mandat, pour ne pas relancer la machine avec les nouveaux élus.

- une phase diagnostic jusqu'à novembre 2016, qui a déjà débutée, et dont la visite de terrain que vous aurez demain fait clairement partie,
- après, vous aurez définition du PADD, donc du projet politique de décembre 2016 à mi 2017,
- puis, un document d'orientation et d'objectifs qui va se décliner de mi 2017 à mars 2018, où ce sont vraiment les prescriptions et voire la déclinaison qu'elles pourront avoir sur vos PLU,
- et après, nous entamerons la phase administrative avec l'arrêt du projet, les avis des personnes publiques associées, l'enquête publique,

- et une approbation au premier trimestre 2019.

Avec pas mal de réunions parce que ce projet politique ne se fera pas sans les communautés de communes et les communes, donc il y a une concertation assez poussée. Vous ne serez pas étonnés d'être sollicités parfois de manière assez importante.

Des modalités de concertation qui sont relativement classiques :

- la disposition d'un dossier au SOL et dans les communautés de communes pour consulter l'avancement des études,
- un registre pour que tout administré ou personne puissent s'exprimer,
- la création d'un espace d'information spécifique sur le site Internet du SOL,
- l'organisation de réunions publiques, donc ce ne sera pas deux mais peut-être un peu plus,
- et puis le SOL n'ayant pas de moyen de communication autre que son site Internet, sa newsletter, nous ferons appel à vous (communes et communautés de communes) pour diffuser l'information, faire paraître des articles dans vos bulletins parce qu'il faut que le public soit au courant et concerté sur cette procédure.

**M. FAGES** : Déjà que pour les faire adhérer à un PLU c'est compliqué, alors les faire adhérer à un ScoT...

**Mme COUZON** : Déjà, s'il y a un peu d'informations dans vos bulletins...

**M. FAGES** : Par contre, j'ai vu que vous avez quatre réunions de personnes publiques associées. Les services de l'Etat, vous les mettez bien dans la boucle ? Parce que nous nous sommes aperçus la dernière fois que c'était avec eux que cela avait coincé le plus et qui avaient le plus ralenti.

**Mme COUZON** : Oui, il y aura une concertation un peu plus poussée que lors de l'élaboration initiale du SCoT.

**M. FAGES** : Même hors réunions officielles ?

**M. MALOSSE** : Oui, complètement. La procédure précédente, c'était pour les services de l'Etat une des premières procédures, donc ils n'étaient pas forcément rodés au fonctionnement. Et puis, c'est vrai clairement qu'il y a quand même eu pas mal de désaccords qui ont fait que les délais se sont étalés.

Nous insistons beaucoup sur les délais et sur la concertation avec le grand public, mais aussi avec l'ensemble des élus du territoire. Parce que, au-delà de l'Etat, il y a aussi l'idée de se mettre tous en phase sur comment nous voyons les choses et cela nécessite pas mal d'informations et d'échanges.

Je pense que c'est quelque chose aussi qui avait été assez chronophage sur la précédente procédure, certains s'en souviennent. C'est très important que tout le monde soit en phase sur les objectifs pour avancer le plus rapidement possible, cela explique la méthode des réunions, des rencontres, etc.

**Mme COUZON** : J'ajouterai aussi que, pour passer à l'étape supérieure, il y aura une validation dans chacune des communautés de communes pour que tout le monde avance au même rythme. Et cela pour chacune des étapes : rapport de présentation, diagnostic, PADD et DOO.

Pour le diagnostic, il y aura un passage dans chacune des communautés de communes avec validation, alors pas forcément formalisé par une délibération mais au moins pour recueillir les remarques. Donc, nous reviendrons vous voir.

**M. le Président** : Le débat est ouvert, vous pouvez poser toutes vos questions.

Je pense que dans la salle il y a des personnes qui ont vécu la dernière préparation du ScoT et qui en gardent des bons ou mauvais souvenirs. Et puis, il y en a d'autres qui découvrent, qui ont peut-être des questions à poser. Alors, vous avez la parole.

**M. GERGAUD** : Cela fait longtemps que je demande une modification de la polarité sur la commune de Montagny, est-ce que nous pouvons l'envisager ou pas ?

**M. MALOSSE** : Difficile de répondre au stade où nous en sommes aujourd'hui. Je ne sais pas demain, ce sera aussi peut-être notre choix, si nous serons tout à fait sur le système que nous connaissons aujourd'hui. Nous sommes à quatre polarités, est-ce que c'est toujours nécessaire de fonctionner ainsi demain ?

Nous sentons bien que pour coller à la DTA, en clair nous sommes en capacité d'urbaniser ce qui est déjà le plus urbanisé. Cela, c'est quelque chose qui reste dans la DTA et que nous n'allons sans doute pas changer.

Nous savons aussi que la dernière fois nous avons eu, je pense, une vision assez restrictive. Les services de l'Etat ont eu, je pense, une lecture assez restrictive de cette DTA. Est-ce qu'ils l'auront encore aujourd'hui ?

Si la question venait d'une petite commune de polarité 4 d'aujourd'hui et assez loin et isolée de l'urbanisation, j'aurais tendance à dire qu'il n'y a sûrement pas beaucoup d'espoirs pour demain. En revanche nous avons bien vu que, c'est aussi le diagnostic que nous pouvons faire de l'état actuel du document, sur les communes assez proches de l'agglomération, même pour des grandes polarités, nous voyons bien que les objectifs sont difficiles à tenir et qu'en plus ils ne sont pas forcément cohérents.

Alors, il y avait eu aussi des propositions dans les discussions qui avaient eu lieu d'ajouter, à une polarité 1 ou 2, une commune de polarité 4 par exemple. Ce sont des choses qui ont été étudiées dans le précédent document, qui ont même été réalisées sur la CCPA par exemple.

**Mme COUZON** : Oui, tout à fait, sur la CCPA à proximité de l'Arbresle.

**M. MALOSSE** : Voilà, donc il y a peut-être aussi des pistes de ce type-là. Mais nous le mettrons au débat, c'est sûr.

**M. GERGAUD** : Oui, parce qu'à l'origine, la polarité sur Montagny avait été le fait de ne pas nous mettre en polarité 2 parce que nous n'avions pas de transport en commun à l'époque.

Aujourd'hui, nous nous retrouvons dans les mêmes situations avec des transports en commun et des mêmes situations que des communes de 2 800 habitants à l'époque qui ont été mises en polarité 2. Donc, nous pouvons estimer que les transports étant arrivés, nous pouvons revoir cette position qui avait été prise en son temps.

Et la deuxième question, en cas de communes nouvelles, ces polarités vont être revues également ?

**M. MALOSSE** : Sans doute.

**M. GERGAUD** : Donc, nous serons peut-être bien obligés de les revoir d'une manière ou d'une autre.

**M. MALOSSE** : Oui, parce que deux communes de polarité 4, je fais un peu la même réponse.

Mais si c'est une polarité 4 qui vient rejoindre une polarité 2, par contre ce sont deux quartiers de la ville d'une certaine façon parce qu'après c'est une seule et même commune. Donc, s'il y a un choix de centralité qui est fait sur l'un des deux centres, par exemple, après c'est aussi un choix de commune.

**M. FAGES** : Il y a un aspect que nous voyons maintenant, c'est consommation de l'espace. Et je pense que quand nous disons cela, c'est consommation de l'espace agricole qu'il ne va surtout pas falloir toucher...

**M. MALOSSE** : Et naturel.

**M. FAGES** : Oui. Changer de polarité, cela veut dire quelque part vouloir grignoter sur cet espace agricole et naturel, ce que nous n'aurons pas forcément l'autorisation de faire.

**M. MALOSSE** : Cela dépend. Nous avons bien vu déjà dans les bilans que nous avons pu faire du précédent SCoT, quand nous sommes en frange de l'agglomération, vous voyez bien que l'Etat constatait qu'il y avait des choses qui n'étaient pas forcément très simples. Je crois que, par contre, lorsque nous sommes éloignés, je dirais qu'il n'y a pas tellement d'illusions à se faire sur l'évolution des objectifs.

Tu faisais allusion tout à l'heure au volet transport, alors s'il y a aujourd'hui plus d'offres, c'est bien. De la lecture que je peux faire de la grenellisation des SCoT, c'est que c'est un volet qui va être encore plus important, qui ne l'était pas dans le SCoT actuel.

**M. PERRAUD** : Ce n'est pas dans les thématiques obligatoires, les transports, les déplacements ?

**Mme COUZON** : Alors si, si, c'est obligatoire, mais c'est vrai que je ne l'ai pas rappelé parce que c'est un volet qui avait déjà été abordé dans le SCoT. Donc, la liste que j'ai faite, ce sont vraiment les thèmes qui n'avaient pas du tout été abordés.

Effectivement, le transport, c'est indispensable. Et maintenant on parle même de chrono-aménagement en prenant en compte les temps de déplacement et pas forcément les kilomètres.

**M. PERRAUD** : La circulation.

**Mme COUZON** : Oui et puis la desserte en transports en commun.

**M. MALOSSE** : Et puis, autre élément par rapport à la lecture des données, vous avez vu, nous l'avons évoqué, qu'il est nécessaire d'aller plus loin dans la consommation d'espaces. Alors, cela pourrait paraître

une nouvelle contrainte, quoique nous l'ayons déjà connue dans le précédent, mais peut-être est-ce une façon aussi de raisonner plus en parlant de consommation qu'en nombre de logements ou qu'en évolution de population.

C'est-à-dire qu'en présentant des formes urbaines et des densités moins consommatrices d'espaces, nous pouvons peut-être aussi trouver des arguments à accueillir des populations.

**M. MINSSIEUX** : Est-ce que vous tenez compte du travail que nous faisons dans les communes dans l'élaboration du PLU, de leur évolution, des accords que nous avons déjà eus ?

**M. MALOSSE** : Bien entendu.

**M. MINSSIEUX** : Mais comment vous faites par rapport au travail que nous avons fait ? Comment vous allez faire ?

**M. MALOSSE** : Les PLU, aujourd'hui, ils sont bien en cohérence avec le SCoT ?

**M. MINSSIEUX** : Non, nous avons fait un travail sur les nouveaux PLU, sur ceux que nous sommes en train d'élaborer. Nous avons déjà fait les diagnostics, nous avons déjà eu des échanges avec l'Etat, nous avons déjà des accords. Est-ce que vous en tenez compte ?

**M. MALOSSE** : Forcément. Si vous avez des accords avec l'Etat, c'est qu'ils sont en cohérence.

**M. MINSSIEUX** : Mais nous ne vous voyons pas dans le travail que nous sommes en train de faire. Comment s'établissent les relations parce que nous avons l'impression que tout est étanche ?

**M. MALOSSE** : Dans les révisions de PLU ?

**M. MINSSIEUX** : Oui, ceux qui sont en cours.

**M. MALOSSE** : Le SOL est bien toujours présent.

**Mme COUZON** : Ah oui ! Nous sommes présents.

**Mme GALERA** : Oui, à Chaponost.

**Mme COUZON** : Oui, à Brignais aussi, il y avait ma collègue.

**M. MINSSIEUX** : Pas de problème alors, d'accord.

**Mme COUZON** : Nous sommes systématiquement associés aux réunions dans les communes.

**M. BERARD** : Une question connexe en fait : nos communes jouxtent la Métropole, où en est la Métropole en matière de SCoT ? Et est-ce qu'il y a des processus de coordination qui sont envisagés ? Comment cela se passe pour garantir une cohérence justement à nos frontières ?

**M. MALOSSE** : Je réponds globalement ou vous faites une réponse plus technique ?

**Mme COUZON** : Oui.

**M. MALOSSE** : Il existe ce qui s'appelle l'inter-SCoT auquel nous participons activement et où nous sommes en permanence en relation avec un certain nombre de SCoT avoisinants, et notamment celui de l'agglomération. Cela veut dire qu'un certain nombre de questions et de travaux ont lieu, notamment sur des espaces de liaison, et aussi sur d'autres grands sujets comme le développement économique. Ce sont des choses qui sont connues et qui sont intégrées, et qui alimentent les révisions de part et d'autre.

Alors, il est bien évident qu'une orientation de l'agglomération à plus de poids sur nous qu'une orientation du syndicat de l'Ouest Lyonnais n'en a sur l'agglomération. Mais c'est par ce biais-là que nous cherchons une cohérence, oui.

**M. BERARD** : Et ils en sont où justement actuellement ? Est-ce qu'ils sont en révision aussi ?

**Mme COUZON** : Non, leur SCoT est approuvé, il devrait se terminer en 2030. Par contre, sauf erreur de ma part, il est en modification.

Mais c'est vrai que je rencontre régulièrement les techniciens du SEPAL et nous échangeons sur les corridors écologiques, par exemple, pour ne pas qu'ils s'arrêtent net aux « frontières » de nos différents documents.

Nous travaillons également sur des thématiques beaucoup plus larges et nous avons aussi des mini-études sur des espaces d'interface, notamment sur le développement économique par exemple. Clairement, il y a une zone d'activités côté Chaponost mais il y a aussi côté Saint-Genis-Laval, et cela semble cohérent de

travailler sur quelque chose de commun. Où, par exemple, le plan de prévention des risques technologiques, toujours sur Chaponost, impacte les entreprises de Saint-Genis et celles de Chaponost.

**M. VENDITELLI** : Vous avez dit tout à l'heure qu'il y a des communes qui avaient largement dépassé les objectifs de prescription. Quelles sont les conséquences pour les communes ? Ou est-ce qu'il y aura une conséquence sur le futur SCoT pour toutes les communes ?

**M. FAGES** : Je peux dire que j'ai atteint hier le chiffre de 392, qui était mon chiffre à horizon de 2020.

**M. VENDITELLI** : Mais nous ne t'avons pas mis en cause ! (*Rires*).

**Mme GAUQUELIN** : En fait, Millery avait un quota effectivement de logements. Nous avons, nous aussi, atteint ou nous sommes peut-être à 10 près de ce quota, avec la double nécessité d'avoir 25 % de logements sociaux et nous en avons 4,1 %. Donc, voilà, nous avons double problématique qui fait que l'Etat aussi cite toujours cet exemple, mais nous ne sommes sûrement pas le seul village dans ce cas-là.

Mais il est bien évident que, dans le cadre de la révision du SCoT, il va falloir qu'on traite ce problème des communes qui sont en polarité 2, et moi je ne tiens pas à changer de polarité, d'augmenter le nombre de logements pour faire face à ces exigences. Mais si j'ai bien entendu Daniel, il a dit qu'en fait les logements sociaux ne compteraient pas. C'est cela ?

**M. MALOSSE** : C'est une hypothèse, oui.

**Mme GAUQUELIN** : Donc, je pense qu'effectivement ils vont être obligés de trouver une adaptation.

**M. MALOSSE** : Il y a trois phénomènes.

Il y a effectivement le fait que l'obligation de logements sociaux était parfois incompatible avec les objectifs mêmes de construction des communes.

Le deuxième, Véronique l'évoquait tout à l'heure, c'est qu'il y a quand même eu un temps pour que le SCoT produise ses effets. Il a fallu la mise en compatibilité des PLU, c'est-à-dire que nous avons quand même eu toute une durée de la vie du SCoT où il ne produisait absolument aucun effet parce que les PLU faisaient écran et que l'urbanisation continuait. Et puis, il y a aussi effectivement cet effet de logements sociaux qui accentue les choses.

Et troisième point, tout document d'urbanisme, aussi bien fait qu'il soit, il y a des choses qui nous échappent et il y a aussi parfois la loi qui vient brouiller les cartes. Quand on supprime un COS par exemple et que cela conduit à d'importants découpages de parcelles, c'est une urbanisation qui d'une part est complètement impossible à maîtriser pour la plupart du temps dans les PLU, sauf à trouver d'autres nouveaux outils mais qui mettent aussi du temps à se mettre en place. Et c'est aussi quelque chose qui accentue, pour les communes qui y sont soumises, la nécessité de construire des logements sociaux parce que c'est souvent un logement à la fois, donc qui n'est soumis à aucune contrainte et qui vient accentuer le déficit, d'où après accentuer aussi l'obligation de construction de logements sociaux.

Donc cela, c'est quelque chose que nous retrouvons sur les communes qui sont soumises à forte pression. Et les contacts que nous avons pu avoir au cours de bilans d'étapes de notre SCoT actuel, c'était un constat partagé d'impuissance, y compris des services de l'Etat qui constataient qu'il y avait sans doute des choses qui étaient compliquées à maîtriser.

Donc, nous pouvons penser effectivement que nous abordons les choses différemment. Mais c'est vrai que finalement on parle beaucoup nombres, on parle beaucoup chiffres : nombre de logements, consommation d'espaces, etc. Je pense qu'il faudrait qu'on arrive à aborder cette révision, alors c'est peut-être utopique, en lien avec les services de l'Etat parce que, comme tu le disais tout à l'heure, il faut forcément les associer et puis les convaincre autant que faire se peut. Mais dans un esprit de dire : « Au-delà du comptable, ce que nous cherchons à faire c'est quand même d'aménager un territoire pour que les habitants vivent du mieux possible, et qu'il y a parfois des contraintes qui peuvent avoir des effets pervers ».

Et réfléchissons, plutôt qu'en étant comptables, plutôt en privilégiant la qualité de vie de nos habitants.

**M. le Président** : Nous avons répondu à ta question, Solange ? D'autres remarques ?

Cela veut dire que vous avez très clairs, vous avez fait une belle synthèse. Le premier contact a été très clair, peut-être que cela se compliquera au fur et à mesure du temps et qu'il y aura de plus en plus de questions, ou de moins en moins parce que les gens se fatigueront un peu mais j'espère que non.

## 1/ COMPTE RENDU DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 MAI 2016

**PRESENTS (27) :** MM. Jean-Pierre BAILLY, Serge BERARD, Guy BOISSERIN, Mme Elisabeth CAILLOZ, MM. Damien COMBET, Gilles DESFORGES, Serge FAGES, Pierre FOUILLAND, Rémi FOURMAUX, Ernest FRANCO, Mmes Evelyne GALERA, Françoise GAUQUELIN, MM. Jean-Louis GERGAUD, Martial GILLE, Mmes Patricia GRANGE, Anne-Claire ROUANET, MM. Jean-Louis IMBERT, Pierre MENARD, Paul MINSSIEUX, Mme Josiane MOMBRUN, M. Grégory NOWAK, Mme Marie-Claire PELTIER, M. Jean-François PERRAUD, Mmes Claire REBOUL, Martine RIBEYRE, Céline ROTHEA, Solange VENDITELLI.

**Pouvoirs (4) :** Monsieur Jean-Jacques RUER donne pouvoir à M. Serge FAGES, Mme Prescilia LAKEHAL donne pouvoir à Mme Claire REBOUL, M. Mathieu CHAUVIN donne pouvoir à Mme Françoise GAUQUELIN, M. Philippe BOURRET donne pouvoir à M. Pierre MENARD.

**Absent(e)s excusé(e)s (2) :** Mmes Marie-Hélène MARTINAUD, Jacqueline PONE.

**SECRETAIRE :** Martial GILLE

**Ouverture de la séance à 21 h 05.**

**Approbation du compte rendu du conseil communautaire du 29 mars 2016 à l'unanimité des membres présents.**

### Décisions du Président et du Bureau.

Il est demandé d'inscrire des montants et des détails sur les décisions du Bureau.

- o Décisions du Président
- N° 2016-14 : Emprunt Banque postale - centre aquatique. Le contrat de prêt est composé d'une phase de mobilisation et d'une seule tranche obligatoire. Score Gissler : 1A. Montant du contrat de 2 000 000 €. Durée de 20 ans et 6 mois. Objet : financer les investissements. Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 1,76 %.
- N° 2016-15 : Emprunt agence France locale - centre aquatique. Prêt à taux fixe 1,65 %, d'un montant de 1 000 000 €.
- N° 2016-16 : Conclusion de la convention-cadre d'adhésion au service intérim du CDG69. La convention-cadre permet à la collectivité de recourir au service intérim, à tout moment et selon ses besoins, afin de pallier les absences du personnel de la CCVG ou pour satisfaire une mission temporaire.
- N° 2016-17 : Avenant n°1 - programme de voirie 2010 - territoire de Chaponost. Relatif à l'approbation de prix nouveaux et à l'augmentation du montant du marché de 19 564,00 € HT portant son montant à 820 176,30 € HT, soit 1 005 026,09 € TTC.
- N° 2016-19 : Avenant n°1 - Opération circulations douces 2015 - Boulevard des Allées Fleuries. Relatif à l'approbation des prix nouveaux et à l'augmentation du montant du marché de 12 414 € HT portant son montant à 290 207,30 € HT, soit 348 248,76 € TTC.
- N° 2016-20 : Convention maîtrise d'ouvrage unique - Chaponost - Travaux d'aménagement du Centre Bourg. La part des travaux de la Communauté de communes a été estimée à 114 079,31 € HT.
- N° 2016-21 : Convention de fonds de concours - Travaux d'aménagement du centre bourg - Chaponost. Contribution de la CCVG pour la réalisation des travaux d'aménagement du centre bourg de Chaponost pour un montant fixé à 57 039,65 € HT.
- N° 2016-22 : Convention pour la scolarisation des enfants des gens du voyage - Année 2014-2015. La CCVG s'engage à verser à la commune de Brignais pour l'année scolaire 2014-2015, au titre des frais de fonctionnement, la somme de 17 133,50 €. Le coût de revient de cette scolarisation a été calculé par jour et par enfant et s'élève aux montants suivants : école maternelle : 9,63 € (9,96 € en 2013/2014) / école élémentaire : 8,06 € (8,27 € en 2013/2014).
- N° 2016-23 : Acquisition parcelles Brignais - Chemin du Coq Gaulois :
  - parcelle AD 123 d'une surface de 135 m<sup>2</sup>, soit un montant total de 4 050 €,
  - parcelle AD 127 d'une surface de 16 m<sup>2</sup>, soit un montant total de 480 €,
  - parcelle AD 125 d'une surface de 75 m<sup>2</sup>, soit un montant total de 2 250 €,
  - parcelle BV 77 d'une surface de 81 m<sup>2</sup>, soit un montant total de 2 430 €,
  - parcelles BV 70 d'une surface de 86 m<sup>2</sup> et BV 71 d'une surface de 7 m<sup>2</sup>, soit un montant total de 2 790 €.

- N° 2016-24 : Gratification stage Mme Charlotte RIVIER. Dans le cadre d'un stage du 01/03/2016 au 31/05/2016, s'inscrivant dans le parcours du diplôme d'études supérieures Droit public-Droit de la montagne, d'un montant correspondant à 15 % du plafond de la Sécurité sociale, soit 3,60 €/heure, calculé au prorata du temps de présence du stagiaire.
- N° 2016-25 : Avenant n°1 - nettoyage des locaux - LFT nettoyage. Relatif à l'ajout d'une partie de l'étage du siège de la CCVG à l'état des superficies inclus dans le marché, à compter du 01/01/2016. Montant mensuel de 103,24 € HT.
  - Décisions du Bureau
- N° 05-2016 : PLH - soutien à la production d'une offre locative sociale nouvelle :
  - attribution d'une subvention globale de 229 157 € à l'OPAC du Rhône pour la production de 67 logements locatifs sociaux (47 PLUS / 20 PLAI) situés Zac de la Giraudière - Ilôt 2 à Brignais,
  - attribution d'une subvention globale de 162 791 € à l'OPAC du Rhône pour la production de 44 logements locatifs sociaux (26 PLUS / 18 PLAI) situés Rue Paul Bovier Lapierre - Les Pérouses - Ilôt 2 à Brignais,
  - attribution d'une subvention globale de 37 786 € à l'OPAC du Rhône pour la production de 12 logements locatifs sociaux (8 PLUS / 4 PLAI) situés Rue du 19 Mars 1962 à Millery.

Décisions approuvées à l'unanimité des membres.

## **ADMINISTRATION**

- **Détermination des critères d'appréciation de la valeur professionnelle**

Monsieur le Président indique que la CCVG n'ayant pas de CTP, les décisions sont validées par le CT du CDG 69. Il précise que les critères sont définis par la loi, puis validés par le CDG avant validation par le Conseil. Il confirme que les entretiens de janvier 2016 ont été réalisés avec les anciens critères.

Décision adoptée à l'unanimité des membres.

- **Gratification stagiaire**

Madame Cailloz demande ce qu'il en serait pour les stagiaires qui seraient présents moins de deux mois ? Monsieur le Président répond que la délibération devrait être appliquée, sinon il faudrait une délibération particulière.

Décision adoptée à l'unanimité des membres.

## **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

- **Coopérative d'activités Graines de SOL - Attribution subvention 2016**

Madame GALERA rappelle que la subvention pour *Graines de SOL* n'a pas été soumise en mars dans l'attente de la présentation de leur rapport à la commission économique. Elle précise que la subvention a été divisée par deux par rapport à 2016 car il a fallu réclamer plusieurs fois ce rapport et qu'il est impossible de savoir si les emplois ont vraiment créé des entrepreneurs.

Décision adoptée à l'unanimité des membres (1 abstention).

- **Convention de maîtrise d'ouvrage unique - Requalification des voiries des ZA à Brignais - PA des Aigais**

Monsieur Fages demande si le financement des travaux d'éclairage est bien pris en compte par la commune de Brignais ? Monsieur le Président confirme.

Décision adoptée à l'unanimité des membres.

## AMENAGEMENT / PLH / AGRICULTURE

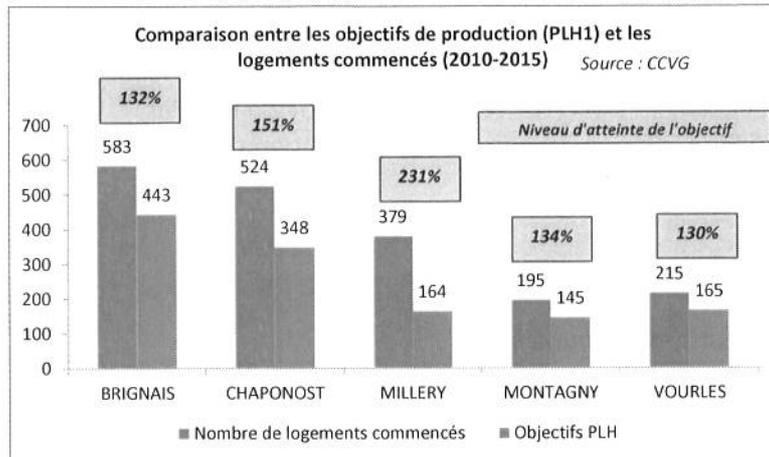
### PLH : Arrêt du PLH 2

Madame GAUQUELIN rappelle l'historique du PLH :

- phase 1 (lancement et élaboration du diagnostic), COPIL du 25 septembre 2015,
- phase 2 (enjeux et orientations) et phase 3 (programme d'actions), menées de manière concomitante, avis favorable du COPIL le 13 mai 2016.

Elle précise que, lors de la phase 2, les réunions de concertation ont été à la fois les plus intéressantes et où les calages à mener entre l'Etat et les collectivités ont été assez fins.

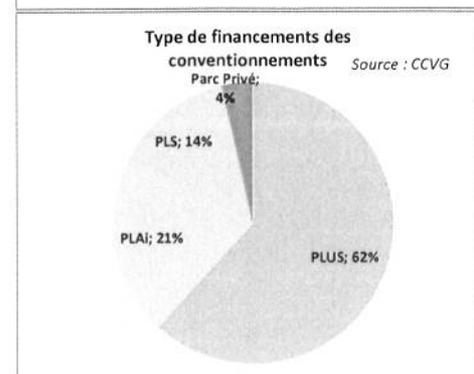
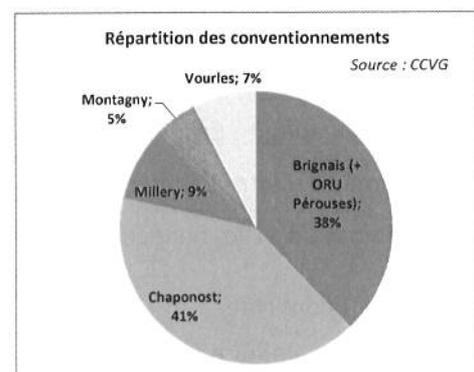
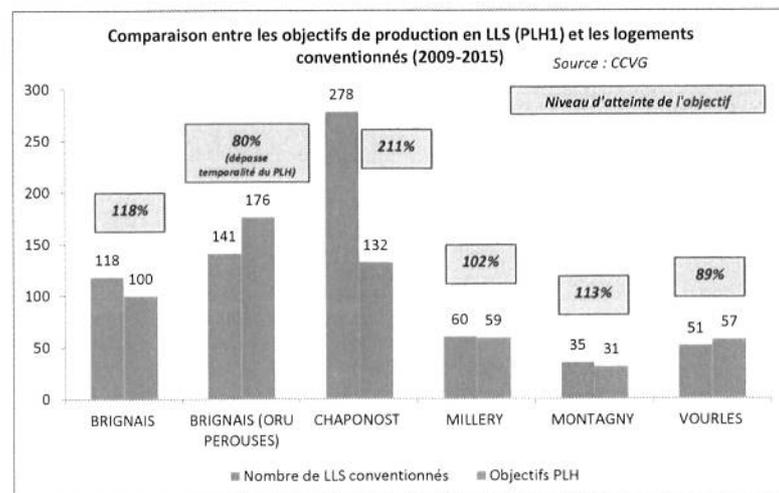
#### o Bilan du PLH



	Nombre de LLS commencés (2010-2015)	Soit en pourcentage de la construction réalisée	Pourcentage de LLS / production totale préconisé par le PLH
BRIGNAIS*	133	22,8%	22,6%
CHAPONOST	238	45,4%	37,9%
MILLERY	60	15,8%	36,0%
MONTAGNY	35	17,9%	21,4%
VOURLES	51	23,7%	34,5%
CCVG	517	27,3%	30,0%

\* Dont ORU Pérouses

Source : CCVG



- o Principaux enjeux mis en avant par le diagnostic

- Enjeu de positionnement résidentiel

Monsieur BILLARD présente la synthèse du diagnostic, les enjeux par communes :

- Brignais et Chaponost (polarité 1) : leur rôle doit être complètement assumé avec l'offre de services adéquats. Ce qui nécessite de répondre à toute la variété des besoins en logements et de développer une offre plus importante avec une mixité de produits afin de retrouver un équilibre entre les deux villes, Brignais reprenant un rôle prépondérant dans le volume de logements à développer.

Il informe que le diagnostic a mis en évidence une forte dépendance des cycles de production à la dynamique de la Métropole et que, la CCVG étant dans un territoire « de report », les investisseurs vont et viennent.

Il complète qu'il a été également remarqué, dans des phases sans production uniforme d'une année sur l'autre, que certains cycles ayant des pics de production cela avait un impact sur la capacité des équipements publics à absorber les nouveaux habitants. Et il cite l'objectif moyen du PLH 1 de 240 logements à produire contre plus de 300 de réalisés, mais avec des années à 450 et d'autres à 150.

Il conclut que ces cycles beaucoup trop importants nécessitent une stratégie foncière de phasage des mobilisations du foncier sur toutes les communes. Et il observe que sur Brignais et Chaponost il y a cet enjeu d'accompagner un développement résidentiel important tout en maintenant les principes de qualité et d'équilibre social.

- Millery : trouver un bon équilibre dans le développement en offre social, donc une densité maîtrisée avec une forte orientation en faveur du logement social tout en mettant à niveau les équipements de la commune.
- Vourles et Montagny : temporiser la production. Ces deux communes n'étant SRU, contrairement aux trois autres, elles ne sont pas soumises aux mêmes obligations de rattrapage en production de logement social.

**GENERATEURS DU POTENTIEL RESIDENTIEL, QUALITE ET EQUILIBRE SOCIAL**

Lien avec le développement urbain => gares

Ciblage : Accueil jeunes actifs / ménages modestes / investisseurs

Vision de la stratégie foncière

Outils de suivi de production / diversification des formes

Pilotage de projets majeurs : réserves foncières / emplacement réservé / SMS

Négociation avec les opérateurs privés et

**Brignais & Chaponost**

**EQUILIBRE SOCIAL ET QUALITÉ DE SERVICES EN CENTRALITÉ**

Adéquation entre niveaux de services et accueil de ménages modestes

Ciblage : jeunes en accession sociale, seniors en 2<sup>nd</sup>e accession ou locatif privé

Organisation de libération foncière dans le centre ville (division/ dents creuses)

Maîtrise des valeurs foncières

**Millery**

**URBANISATION DOUCE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTAL E**

Contenir la production de manière raisonnée avec l'idée du « Labo innovant »

Ciblage : familles et seniors, investisseurs

Produire des formes urbaines alternatives : semi collectif / Ind. groupé

Organisation de libération foncière dans le centre ville (division/ dents creuses)

Maîtrise des valeurs foncières

**Vourles & Montagny**

En conclusion, M. BILLARD dresse le constat : opportunité de développer une offre qualitative bien intégrée et mixte sur toutes les communes avec des modules concernant plus la densité pour chacune de ces communes.

- L'AFOM – Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces

Madame GAUQUELIN insiste sur la zone de transition entre la Métropole de Lyon et l'Ouest Lyonnais : atout important entre un espace plus naturel et une grosse amélioration.

Elle insiste également sur les difficultés imposées par la loi ALUR dont les 25 % de logements sociaux obligatoires et la densification impliquée pouvant créer des problèmes, notamment par les décisions parcellaires qui augmentent le nombre de résidences principales.

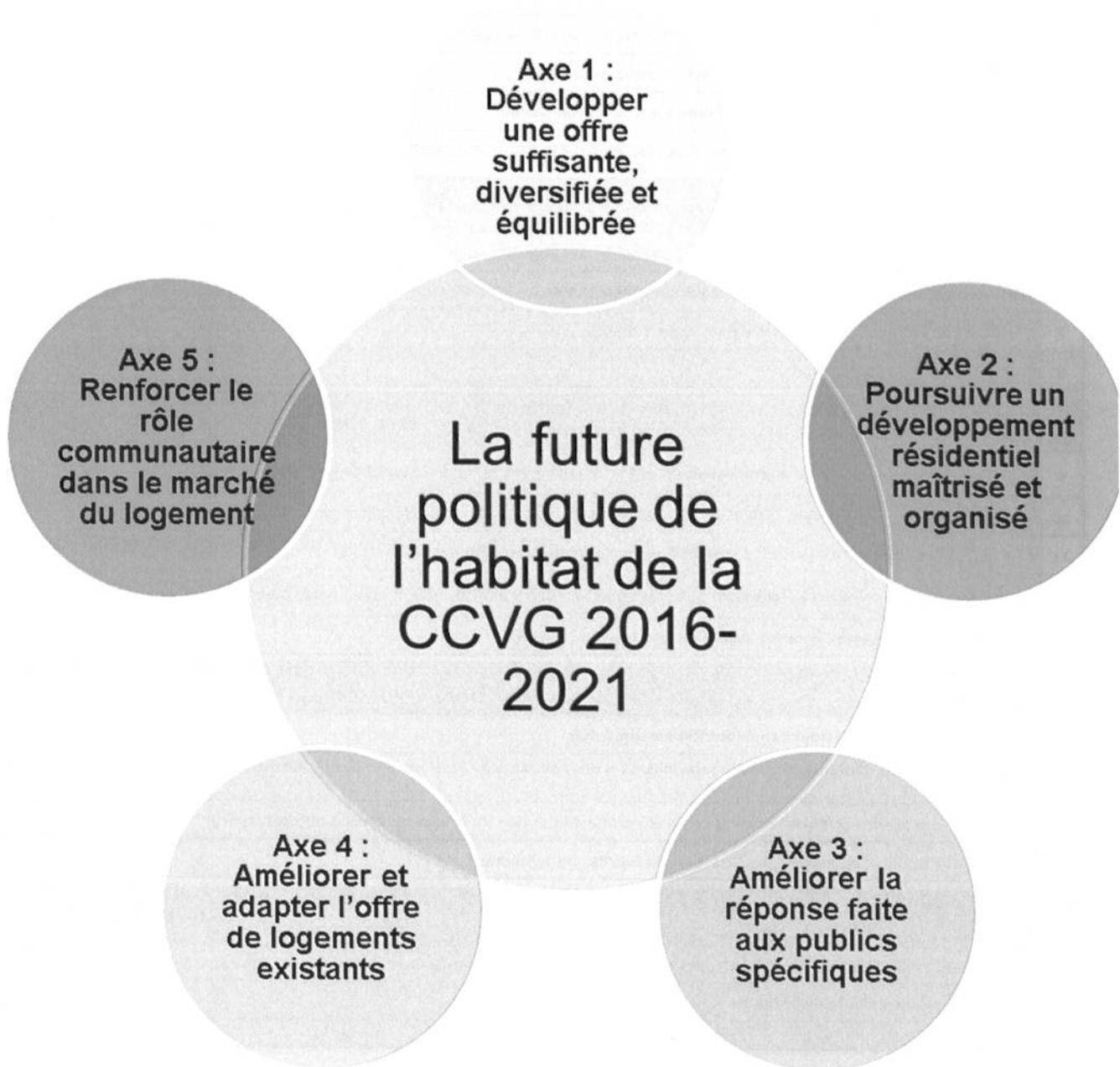
Une AFOM afin de poser les jalons d'un projet de territoire



- Les axes stratégiques et les actions du PLH<sup>2</sup> 2016-2021

Madame GAUQUELIN informe que ces axes découlent du diagnostic et des atouts/faiblesses.

## Une stratégie habitat construite autour de 5 axes stratégiques



## ...déclinée en 20 actions

N°	Action
<b>Axe 1 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée</b>	
1	Produire 235 logements par an selon la répartition territoriale (fiche-action "objectifs")
2	Produire 38% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la CCVG
3	Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée
4	Encourager la production de logements en accession abordable (viser un objectif de 25 / an)
<b>Axe 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé</b>	
5	Redéfinir une politique foncière en appui à la réalisation des objectifs du PLH
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
<b>Axe 3 : Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques</b>	
9	Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements 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
<b>Axe 4 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants</b>	
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 (aucun objectif chiffré)
17	Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique
<b>Axe 5 : Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement</b>	
18	Elaborer des conventions d'objectifs entre la CC Vallée du Garon, ses communes et les opérateurs (privés et publics)
19	Poursuivre et consolider le dispositif de suivi-observation
20	Poursuivre l'animation du PLH

- Le scénario d'objectifs de production de logements retenu pour le PLH<sup>2</sup>

Monsieur BILLARD rappelle que les débats sur les orientations avaient été animés par la stabilisation du volume total de production de logements attendus sur les six années du PLH2 et par le ratio de logements sociaux par communes. En ce qui concerne le volume total, il ajoute que l'idée était de se réinscrire dans les principes du SCOT en tenant également compte de la croissance démographique souhaitée par les communes.

Il fait remarquer que le volume global reste dans la dynamique du premier PLH, mais que le ratio de logements sociaux augmente de 30 % à 38 % pour respecter les paliers progressifs de rattrapage qu'impose la loi SRU à horizon 2025.

	Objectifs quantitatifs PLH 2016-2021						Taux LLS 1/1/2014 (dernier recensement SRU)	Taux LLS estimé 1/1/2016 (fin PLH 1)	Taux LLS attendu 1/1/2022 (fin PLH 2)
	Nombre de résidences principales supplémentaires	Volume de logements locatifs sociaux à produire	Soit % en LLS	Dont PLAi*	Dont PLUS	Dont PLS**			
Brignais <sup>(1)</sup>	597	220	37%	30%	45%	25%	20,48%	19,64%	21,59%
Chaponost <sup>(1)</sup>	375	150	40%	30%	45%	25%	11,72%	13,19%	15,79%
Millery	321	136	42%	30%	55%	15%	4,61%	4,99%	10,79%
Montagny	55	11	20%	30%	70%	Pas d'objectifs chiffrés	2,76%	4,52%	5,24%
Vourles	62	19	30%	30%	70%		6,72%	7,99%	8,96%
<b>CCVG</b>	<b>1 410</b>	<b>536</b>	<b>38%</b>	<b>30%</b>	<b>48%</b>	<b>22%</b>	<b>12,84%</b>	<b>13,11%</b>	<b>15,65%</b>

<sup>(1)</sup> Minimum à atteindre

\*Objectif minimum

\*\*Objectif plafond

Monsieur MENARD fait remarquer que le SCoT s'exprimait en termes de population et non en volume de logements, ce qui est une nuance très importante.

Sur Brignais, Monsieur BERARD demande comment peut s'expliquer la diminution de population par rapport au respect du PLH sachant que 500 logements représentent potentiellement 1 200 1 300 habitants ?

Monsieur BILLARD répond qu'effectivement 583 logements ont été mis en chantier, soit 132 % des objectifs du premier PLH mais sachant que c'est en grande partie sur la deuxième partie du PLH et que donc les effets démographiques seront ressentis à partir de maintenant du fait des délais de livraison des programmes. Il ajoute que l'autre contrainte importante est le délai de réactualisation de l'INSEE, les chiffres 2016 se basant sur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Monsieur BERARD cite l'exemple de La Giraudière où 250 logements sont prévus, il demande s'ils sont inclus dans les 580 logements dont il vient d'être question ? Ou s'ils sont dans le suivi futur des objectifs de Brignais ?

Monsieur BILLARD affirme que la première tranche de La Giraudière est prise en compte mais pas l'intégralité.

Monsieur BERARD demande s'il est possible d'avoir quelque chose de précis qui permette de connaître clairement la situation ?

Monsieur BILLARD répond positivement ; Mme GAUQUELIN précise que le suivi est fait commune par commune.

Monsieur MINSSIEUX insiste sur le taux d'enfants qui a augmenté de 20 % sur les trois, quatre dernières années.

Monsieur BILLARD précise que le volume global correspond à tout type d'offres nouvelles confondues, aussi bien en dents creuses qu'en renouvellement (démolition reconstruction des Pérouses ou le quartier de la gare).

Monsieur Berard demande si toutes les DOC déposées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 sont prises en compte ?

Monsieur BILLARD explique qu'étant dans une approbation courant 2016, les effets en cours sont pris en compte.

Il ajoute que les SRU présentent un autre avantage avec les paliers progressifs de rattrapage logement social : le plus tôt on valorise la production nouvelle, le mieux c'est pour les communes ; 2016 étant une année de transition avec beaucoup de programmes, cela permet de rester dans la période triennale qui se termine le 31 décembre 2016.

- Les actions emblématiques du PLH<sup>2</sup> de la CCVG 2016-2021

Monsieur BILLARD présente la déclinaison synthétique des 5 axes d'action.

- Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée :
  - Produire 38 % de logements sociaux avec des aides directes modulées sous la forme d'un forfait évolutif en fonction du type de logement (3 500 € par logement PLUS, 4 500 € par logement PLAi).
  - Mobiliser l'offre locative diffuse, par exemple une maison à réhabiliter avec un certain nombre de logements, en accompagnant mieux l'acquisition-amélioration avec une bonification à 6 000 € par logement sur les PLUS et PLAi.
  - Soutien à la primo-accession pour recapter les jeunes ménages en phase vie active à travers une subvention de la CCVG, avec l'obligation de prix plafonds pour les programmes réalisés.

Monsieur MENARD demande si les primes envisagées sont accessibles aux propriétaires privés ou institutionnels ?

Monsieur BILLARD répond que concernant la mobilisation du parc privé l'idée est de cibler plutôt les bailleurs sociaux, ce qui n'empêche pas de communiquer très largement sur les dispositifs bailleurs privés.

Explique qu'ils n'ont plus de prime directe, mais que l'information serait renforcée avec un accompagnement par entrée PLS investisseur. Le but étant d'obtenir une convention avec des organismes bancaires et de favoriser le développement du PLS investisseur pour les bailleurs individuels, et de mobiliser les bailleurs sociaux, renforcer les aides et l'accompagnement auprès des institutionnels pour recycler du parc privé diffus.

Il complète que l'avantage du conventionnement privé, bailleurs ou individuels, sur du logement existant transformé en logement social, c'est d'avoir un logement social qui n'ajoute pas de résidence principale puisqu'elle existait déjà, et cela permet d'accélérer un peu plus le taux de production de logement social.

Madame GAUQUELIN insiste sur le fait que cela reste une production epsilon.

Concernant les primo-accédants, il est demandé si le seuil de revenus des ménages est fixé réglementairement ou déterminé par la CCVG ?

Monsieur BILLARD explique que la proposition est de s'aligner sur les seuils de ressources PTZ, sachant que la CCVG peut définir ses propres barèmes.

- Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé :
  - En étroite collaboration avec les élus et les techniciens des communes, identifier les fonciers stratégiques qui pourraient abonder l'offre nouvelle de production de logements sociaux, particulièrement sur les trois communes SRU, le but étant de phaser pour lutter contre les effets de pics.

Madame GAUQUELIN ajoute qu'il peut y avoir de nouvelles opportunités de déblocage de foncier non connues.

Monsieur BILLARD précise que c'est un travail complémentaire avec le système de OAP, avec le travail d'association aux révisions des PLU.

- Remettre à jour la convention-cadre EPORA en intégrant les objectifs de production présentés.
- Promouvoir des projets exemplaires : établir un cahier des charges précis avec des dispositions renforcées pour obtenir une « opération vitrine » qui croise tous les objectifs du PLH, et pour ces programmes-là avoir une bonification exceptionnelle d'impulsion de lancement ce programme.

- Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques :

Monsieur BILLARD indique que c'est important car c'est là où se fait la passerelle avec le volet social du logement.

- Sur le 1<sup>er</sup> PLH on avait une moyenne de petites typologies importante, sachant qu'il y a une forte pression de la demande de logements sociaux sur les T1 et T2 il faut maintenir ces volumes de production tout en accompagnant en parallèle les besoins spécifiques pour les grands logements (particulièrement sur Brignais).
- L'intermédiation locative, ce sont des associations qui accompagnent les jeunes, par exemple en insertion professionnelle, dans leur recherche de logement et s'occupent des liens avec les propriétaires bailleurs et proposent des baux glissants. Et si les communes SRU subventionnent ces associations, elles peuvent le valoriser en dépenses déductibles de leurs prélèvements SRU.
- Abonder les aides financières de l'ANAH, entrée en logement des personnes âgées, en couplant les dispositifs d'aide directe à l'adaptation du logement avec des aides d'efficacité énergétique.
- Renforcer la communication et le suivi des propriétaires, occupants modestes ou propriétaires bailleurs, pour le développement de cette offre.

- Favoriser l'amélioration ou l'adaptation du parc existant :

Monsieur BILLARD précise qu'il y a beaucoup de passerelles entre les actions.

- Maintien des aides à la rénovation énergétique des propriétaires occupants modestes avec la prime « Habiter Mieux » (500 €). Cette prime permet de débloquer une aide majorée de l'Etat de + 2 000 €. Il pense qu'il serait opportun de continuer cet effet levier du premier PLH, pour par contre un volume encore modeste aujourd'hui d'une trentaine de ménages.
- L'information.
- Poursuivre le soutien à l'ORU des Pérouses, une des fiches actions du premier PLH, en incluant la résidence des Erables dans les réflexions menées au titre de la rénovation urbaine pour imaginer les modalités futures d'accompagnement de ce périmètre de renouvellement urbain élargi.

- Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement :

- Animer principalement, mais aussi contractualiser avec tous les partenaires, les communes.
- Monsieur BILLARD explique que la feuille de route détaillée dans le programme d'actions peut être déclinée par commune. Il précise qu'il s'agit d'une fiche mémo vis-à-vis des opérateurs avec toute une série de propositions de dispositions en matière de ratios de logements sociaux à produire, de typologie de logement social et de taille de logements, de préconisations en termes de qualité urbaine architecturale, et de prix de sortie.

## Les actions emblématiques du PLH<sup>2</sup> de la CCVG 2016-2021

### Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée

- Produire 38% de logements sociaux à l'échelle de la CCVG (par rapport à la production totale) pour répondre aux besoins de la population et satisfaire aux exigences de la loi SRU
- Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée (acquisition-amélioration notamment)
- Soutenir la primo-accession à travers une subvention de la CCVG

### Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé

- Poursuivre l'identification des fonciers stratégiques dans l'enveloppe foncière destinée à l'habitat identifiée dans le PLH et hiérarchiser / prioriser le foncier
- Contractualiser avec EPORA le renouvellement de la convention cadre
- Promouvoir des projets exemplaires (bonification CCVG pour une opération)

### Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques

- Poursuivre le développement d'une offre en petites typologies et mobiliser les grands logements sur Brignais
- Diversifier l'offre à travers l'intermédiation locative
- Abonder les aides financières existantes de l'ANAH (adaptation du logement en direction des propriétaires occupants)
- Relayer l'information sur les dispositifs d'aides existants

## Favoriser l'amélioration ou l'adaptation du parc existant

- Abonder les aides financières existantes de l'ANAH
  - Travaux de rénovation pour les propriétaires occupants
  - Prime « Habiter Mieux »
- Communiquer et informer sur les aides existantes en matière d'amélioration du parc
- Poursuivre le soutien dans le cadre de l'ORU Pérouses

## Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement

- Fixer une feuille de route pour les communes et les opérateurs (privés et publics) à travers des conventions d'objectifs (en termes de qualité architecturale et urbaine, d'objectifs de typologies, de produits, de prix de sortie, ...)
- Poursuivre l'animation du PLH

- Rôle de la CCVG pour la mise en œuvre du PLH<sup>2</sup>

Madame GAUQUELIN présente la synthèse des points stratégiques du PLH :

- animation des instances partenariales : l'action a déjà commencé avec l'élaboration du PLH et l'ensemble des Copil, des comités de suivi...,
- soutien au dispositif ANAH pour les propriétaires occupants,
- poursuite du soutien dans le cadre de l'ORU des Pérouses,
- promouvoir une opération exemplaire, comme celles du PLH1 : Millery, Montagny, quartier de la gare à Brignais,
- accompagnement des communes et opérateurs dans leur projet d'habitat avec une fiche de suivi sur la politique de l'habitat de chaque commune,
- subventions logement social + bonifications pour l'acquisition-amélioration,
- primes pour le logement abordable et les primo-accédants.

Madame GAUQUELIN précise que le budget annuel de la CCVG consacré à ce PLH serait de l'ordre de 455 000 €, dans la droite ligne de ce qui a été décliné à peu près sur le PLH1.

Est-il possible de réaliser une fongibilité des différentes enveloppes entre les différents items est envisagée dans le PLH2 ?

Ceci est confirmé par Mme GAUQUELIN, et M. BILLARD précise qu'il s'agit d'un maximum à ne pas dépasser.

### o La suite du processus d'adoption du PLH

Madame GAUQUELIN présente le calendrier :

- si le conseil communautaire en est d'accord ce jour : 1<sup>er</sup> arrêt du projet présenté,
- transmission du PLH aux communes qui auront deux mois pour donner leur avis,
- retour des avis à la CCVG qui fera un 2<sup>ème</sup> arrêt en septembre, sachant que si les communes ne donnent pas d'avis il est réputé favorable,
- transmission du projet au préfet sous deux mois, l'avis du préfet étant requis pour la commission régionale :
  - en étant très positifs et plein d'espoirs, il n'y aura pas de réserve et cela sera rapide,
  - ou il y aura des réserves et des demandes de modifications entraînant une nouvelle délibération,
- délibération du CC pour adopter le PLH, espérant que ce soit avant la fin de l'année 2016 puisque le PLH1 cours jusqu'à cette période,
- le PLH devient exécutoire et est mis en œuvre dans chaque commune.

Monsieur BILLARD complète que l'avis du préfet est argumenté avec l'appui des services de la DDT qui ont été largement associés tout au long de l'élaboration du PLH. Il est donc optimiste mais il rappelle que toute une série de partenaires sociaux sont impliqués dans le comité régional.

Madame GAUQUELIN ajoute que des questions peuvent se poser sur des points de détails sur les fiches actions mais le principal du PLH a eu lieu au moment de la négociation des orientations, notamment les pourcentages de logements à respecter dans les deux plages du PLH pour chaque commune.

Pour la délibération des communes de juin ou juillet, M. FAGES aimerait avoir la présentation faite ce jour.

Madame GAUQUELIN confirme que la présentation sera transmise ainsi que quelques slides sur le bilan du PLH1, afin de rebondir et présenter le PLH2 qui est vraiment dans la lignée.

Monsieur BERARD demande ce qu'il se passerait au cas où le préfet demanderait des modifications que la CCVG ne souhaiterait pas faire ?

Madame GAUQUELIN pense que ce qui achopperait beaucoup serait de revenir sur les orientations, les pourcentages sur le nombre de logements à respecter par commune. Elle considère qu'il y a eu suffisamment d'allers-retours avec l'Etat, la DDT, parfois peut-être un peu tendus, pour que la DDT joue le jeu car c'est elle qui donne l'avis au préfet, et que s'il y avait vraiment une remarque remettant tout en cause il faudrait défendre ce PLH.

Elle pense que, pour la forme, ils peuvent faire quelques remarques de détail mais ne nécessitant pas forcément de repasser en Conseil.

Madame GAUQUELIN ajoute que le travail a été grandement facilité par des partenaires de qualité : les bureaux d'études EOHS et ADEQUATION qui ont extrêmement bien accompagné l'élaboration de ce PLH, ainsi que les techniciens à la CCVG qui avaient l'expérience du PLH1.

Monsieur MENARD apprécie la qualité du travail de ce PLH, mais note deux points.

Le premier, évoqué par Jérôme BILLARD, est la crainte de rétablir un déséquilibre entre Brignais et Chaponost. Il ne pense pas que ce soit positif car Chaponost est la ville qui a toujours le plus de vacuités à l'intérieur du centre, qui a la même offre de transport que Brignais, voire un peu supérieure, et que ce n'est pas très cohérent.

Et le deuxième point, qui a un élément de non-sincérité, est la taille des parcelles avec 10 à 20 habitants à l'hectare, notamment dans le résidentiel, alors qu'on constate aujourd'hui des tailles bien inférieures. Il ajoute que cette taille calcule la croissance du nombre de logements dans le schéma du PLH, et qu'il est constaté à chaque commission d'urbanisme une démarche de construction résidentielle bien au-dessus des tendances inscrites. Il pense donc qu'au bout du compte la population envisagée par le SCoT ne sera sûrement pas atteinte et que le taux, notamment de logements conventionnés, sera très inférieur à ce qui a été affiché parce qu'actuellement il y a une augmentation du résidentiel conséquente avec du microparcelleire, des gens construisant à 350 m très fréquemment.

M. FAGES lui demande s'il veut dire que le nombre de propriétés va augmenter plus vite que ce qu'il sera possible de faire en logement social ?

De manière très conséquente, lui répond M. MENARD.

Madame GAUQUELIN intervient pour remarquer que c'est le problème de la loi.

M. FAGES pense que ce problème peut être réglé au niveau du PLU et non du PLH.

Madame GAUQUELIN est d'accord avec le deuxième point présenté par M. MENARD. D'autre part, elle considère qu'il est très difficile d'arrêter cette division ad vitam aeternam des parcelles, que la loi Alur ne va pas forcément dans leur sens, et qu'il y a deux en fait deux aspects antagonistes.

Monsieur COMBET répond qu'il a été élu maire pour mettre en place une politique de l'urbanisme qui correspond aux attentes des Chaponois, et que Chaponost n'a pas velléité à vouloir égaler ou rattraper Brignais. Il conclut que Chaponost ne se bat pas pour avoir autant d'habitants qu'à Brignais ou pour rétablir un équilibre non considéré comme pénalisant à Chaponost.

Monsieur MINSSIEUX n'a pas de commentaire car il s'agit d'abord d'une politique communale et que les taux sont fixés au niveau national et non pas par une comparaison entre les communes.

Monsieur PERRAUD rebondit sur la non-maîtrise de constructions de résidences principales en secteur diffus. Il pense que, dans les révisions des PLU de Chaponost et de Brignais, ce sujet est pris complètement en considération et qu'il ne faut pas baisser les bras par rapport à cette situation mais au contraire mettre en place des règles qui permettent de la gérer et de respecter les objectifs du PLH.

Décision adoptée à l'unanimité des membres (2 abstentions).

o **Avenant n° 2 à la convention d'études et de veille foncière – Millery – Centre bourg**

Madame GAUQUELIN expose l'opportunité de se porter acquéreur de la propriété DUMONT.

Elle précise que la commune de Millery a déjà délibéré et voté favorablement pour cette convention.

Elle précise que cette acquisition permet à la CCVG de mener à bien l'étude de centralité et de conserver ces deux belles propriétés en les utilisant à des fins en cours de définition, et surtout à faire du remembrement parcellaire dans la centralité afin de dégager du parcellaire pour bâtir du logement derrière ces propriétés.

Elle complète qu'une des ambitions est de faire une opération intergénérationnelle, notamment avec la création de logements pour des personnes âgées mais valides, pouvant être mise en centralité et créer en même temps un lieu d'accueil pour l'ensemble des anciens du village.

Décision adoptée à l'unanimité des membres.

Les sujets inscrits à l'ordre du jour sont épuisés.

La séance est close à 22 h 30.

Le secrétaire de séance

A Brignais le

