



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DU GARON (2016-2021)

PLH² – Diagnostic et orientations

Adopté par le conseil communautaire en date du 7 février 2017



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DU GARON (2016-2021)

Rapport de diagnostic

Contexte réglementaire et méthode	p.4
Bilan du PLH 1	p.9
Le territoire dans son environnement fonctionnel.....	p.20
Le peuplement du territoire	p.23
Les dynamiques démographiques et résidentielles	p.29
Le parc de logements	p.34
Zoom sur le parc social	p.37
Dynamiques de construction et tendances du marché.....	p.44
Adéquation entre l'offre et la demande des logements en accession	p.62
La problématique des publics spécifiques	p.67
Conclusion : les enjeux / AFOM	p.72

Contexte réglementaire et méthode

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). Le Programme Local de l'Habitat 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, les enjeux du PLH sont les suivants :

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

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 :

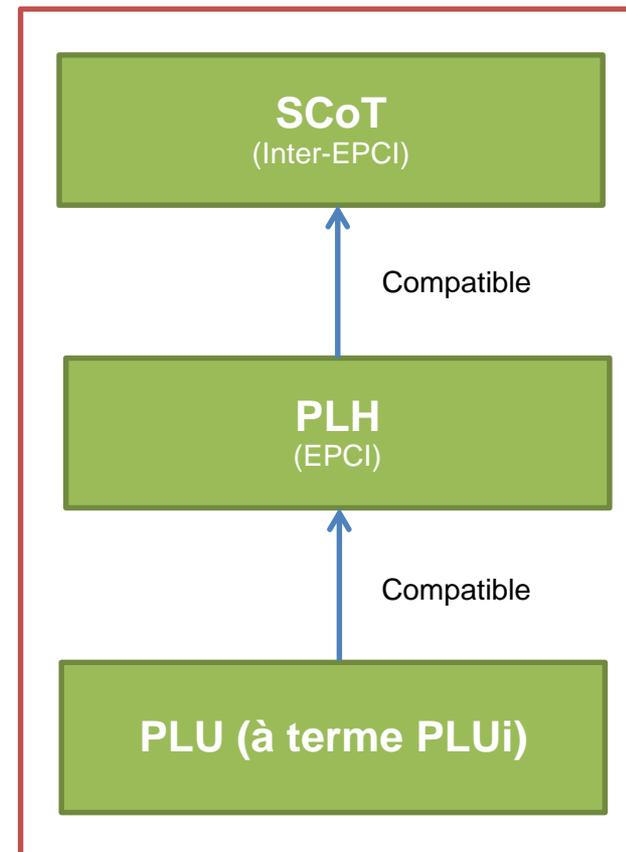
- A quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quelle qualité du logement recherche-t-on ?
- Quelles réponses souhaite-t-on donner aux publics présentant des besoins spécifiques ?
- Etc.

Le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais, notamment en ce qui concerne l'utilisation de la ressource foncière et le rythme de développement. Il doit également s'articuler avec les autres documents supra-communautaires pour que la politique communautaire de l'habitat tienne compte des objectifs assignés au territoire en matière d'habitat par des documents de programmation de niveau supérieur. Il s'agit entre autres de :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, actuellement en cours d'élaboration
- Le Schéma Départemental Personnes âgées
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Les projets des territoires voisins
- ...

Quant aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), ils doivent être compatibles avec le PLH au titre qu'ils permettront, pour partie, de mettre effectivement en œuvre la politique de l'habitat choisie.

Dans le cas de la CC de la Vallée du Garon, le PLU intercommunal qui devrait, à priori, être élaboré durant l'année 2017, veillera à cette compatibilité grâce à un travail concerté entre communes et CCVG.



Les principes d'élaboration du diagnostic territorialisé

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 (SCoT) tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte. L'analyse tient compte des territoires voisins, principalement sous l'angle de la complémentarité ou de la concurrence des offres résidentielles sur ces territoires.

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 tout d'abord permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

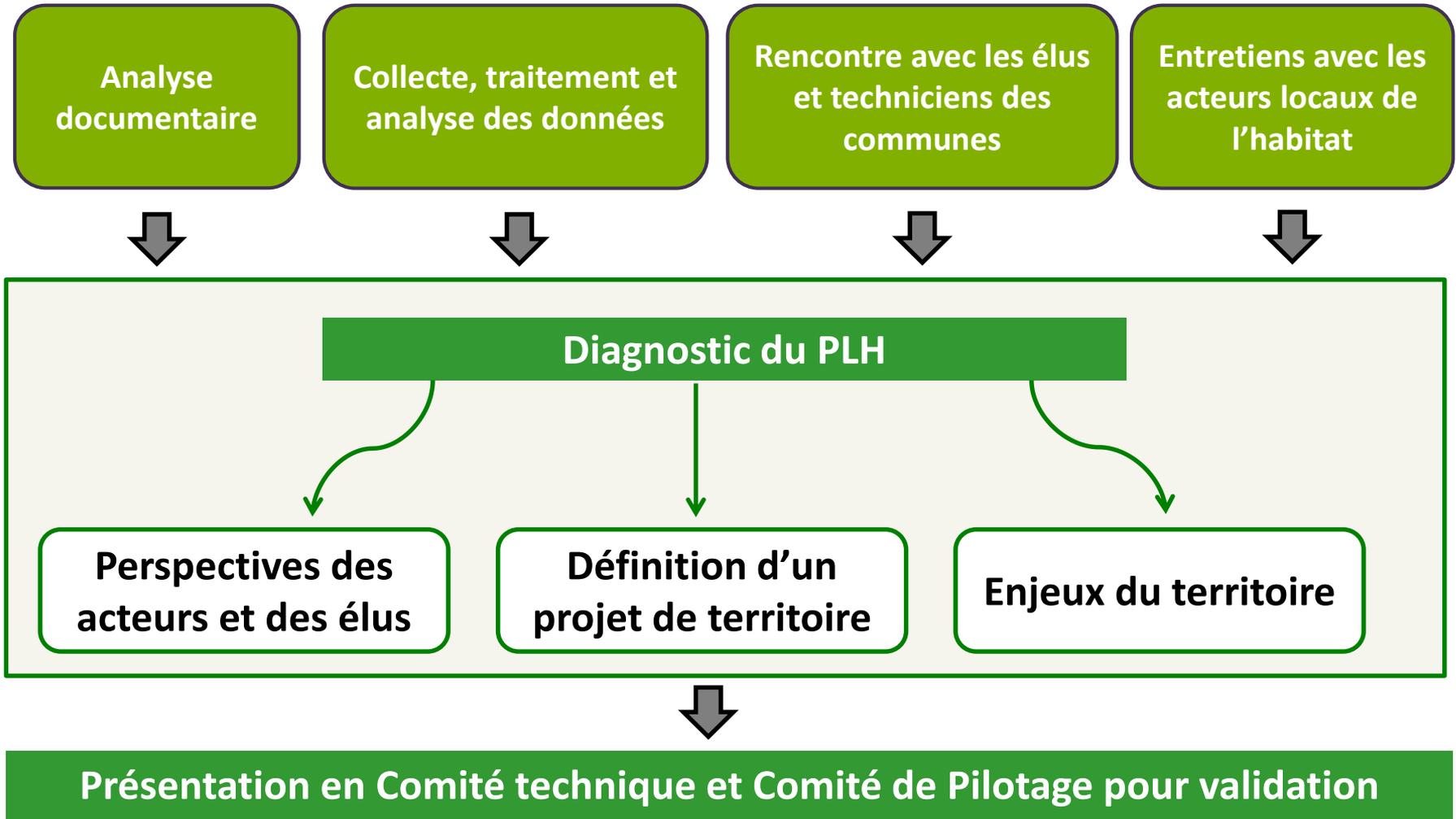
Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre de disposer d'une 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 à la production de cette politique communautaire de l'habitat.

Enfin, l'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'une réunion en Comité de pilotage le 25 septembre 2015.

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 par tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

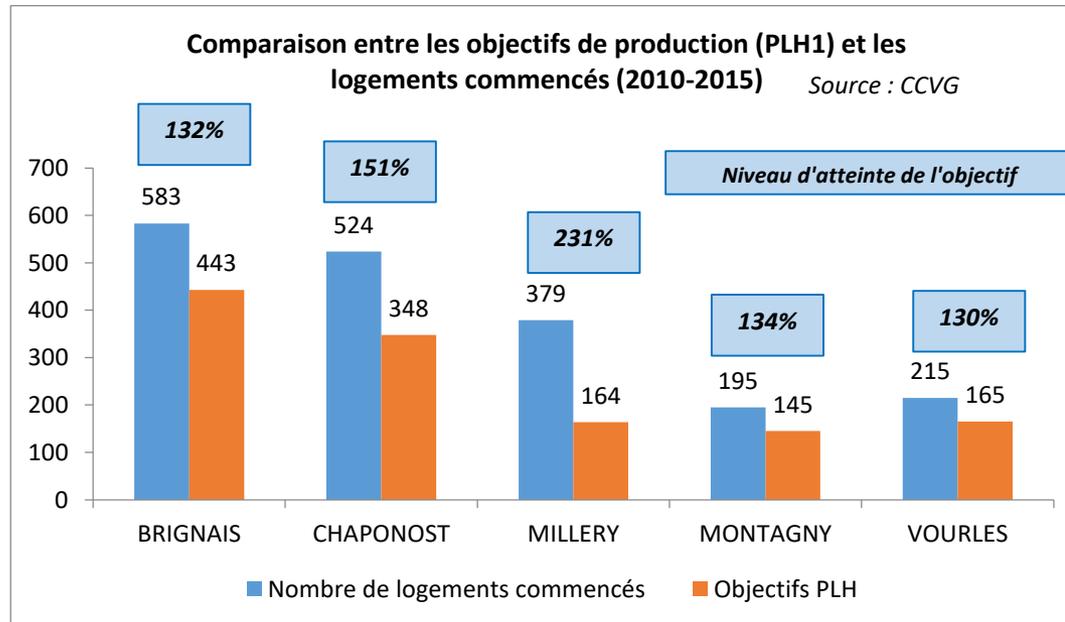
Les principes d'élaboration du diagnostic territorialisé



Bilan du PLH 1

⇒ Des objectifs de productions de logements très largement dépassés qui posent la question de la maîtrise du développement

- 1 900 logements commencés pour un objectif PLH de 1 265 soit 150% des objectifs atteints
 - Soit un rythme annuel de 316 logements (contre 210 / an fixés dans le PLH)
 - 62% des objectifs SCoT atteint en 2015 (SCoT -> 2020)
- Des objectifs dépassés sur l'ensemble des communes, davantage sur Millery qui a déjà atteint 92% des objectifs SCoT (portant jusqu'en 2020)
- Une répartition équilibrée malgré l'important développement
 - 58% des logements mis en chantier sur les communes de « Polarité 1 »
 - 63% de la production était attendue sur les communes de Brignais et Chaponost dans le PLH1



⇒ Un objectif de production en logements locatifs sociaux globalement atteint

- 27% de la production neuve destinée au logement social, contre 30% préconisé dans le PLH
- Un effort de rattrapage particulièrement important sur Chaponost
- Des difficultés sur Millery en termes de taux d'efforts car une production totale trop importante

	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

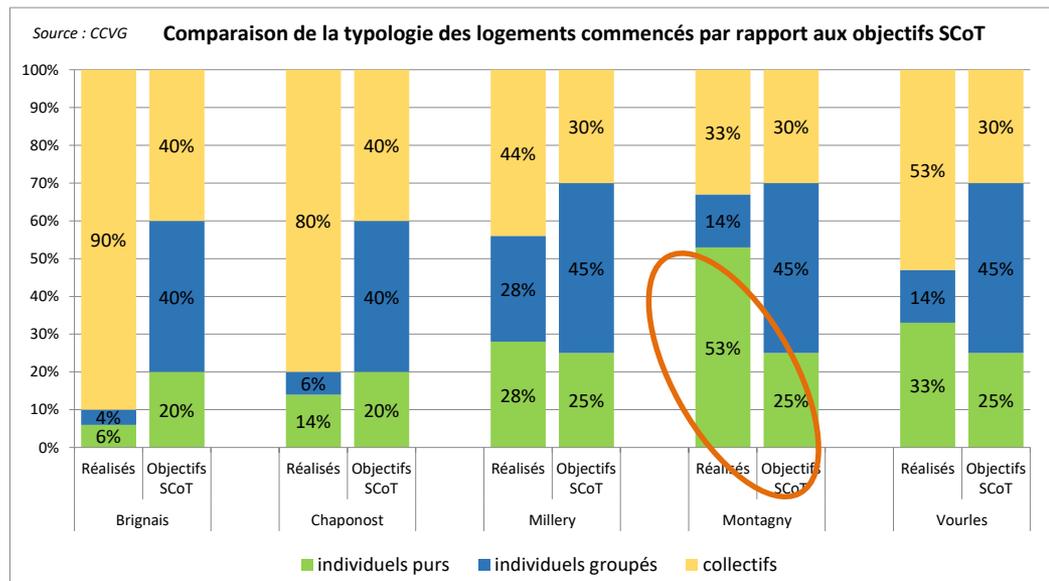
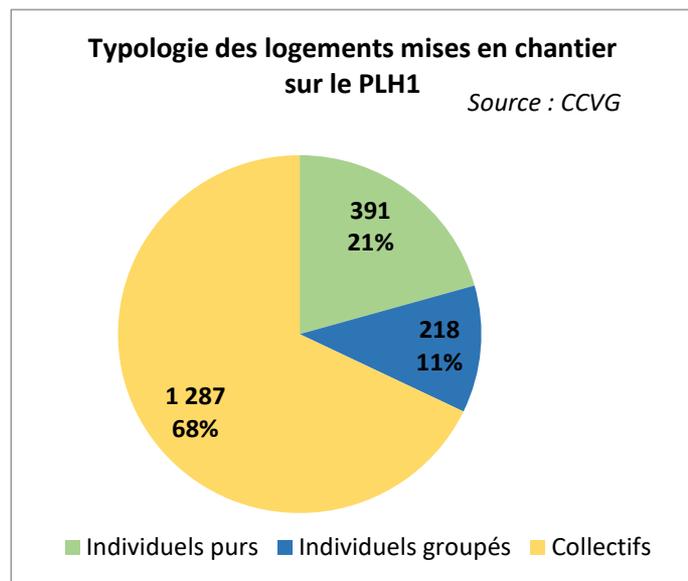
Source : CCVG

⇒ Une majorité de la production en collectifs à l'échelle de la CCVG, conformément au SCoT

- 68% de la production en collectif
- Mais encore des difficultés à produire du logement individuel groupé

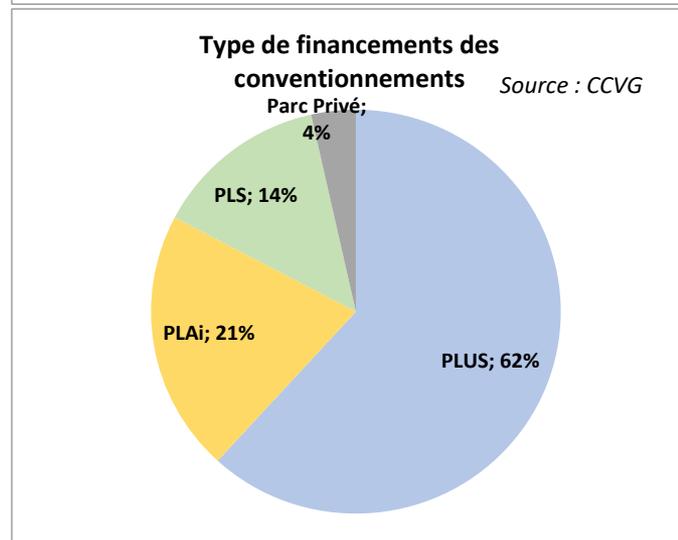
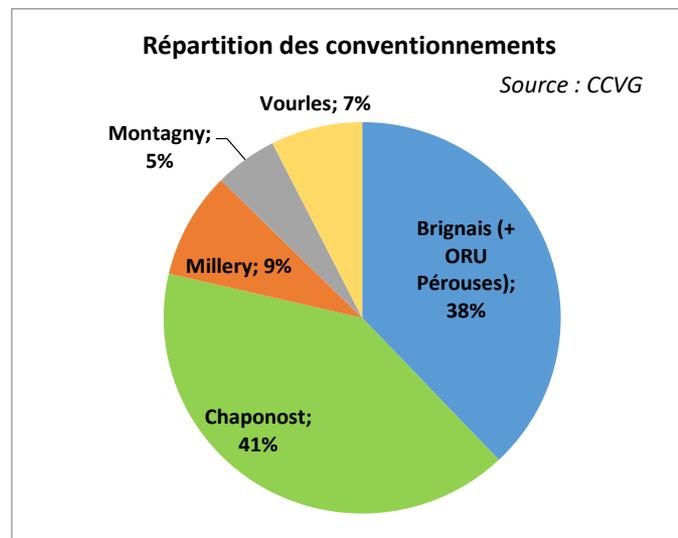
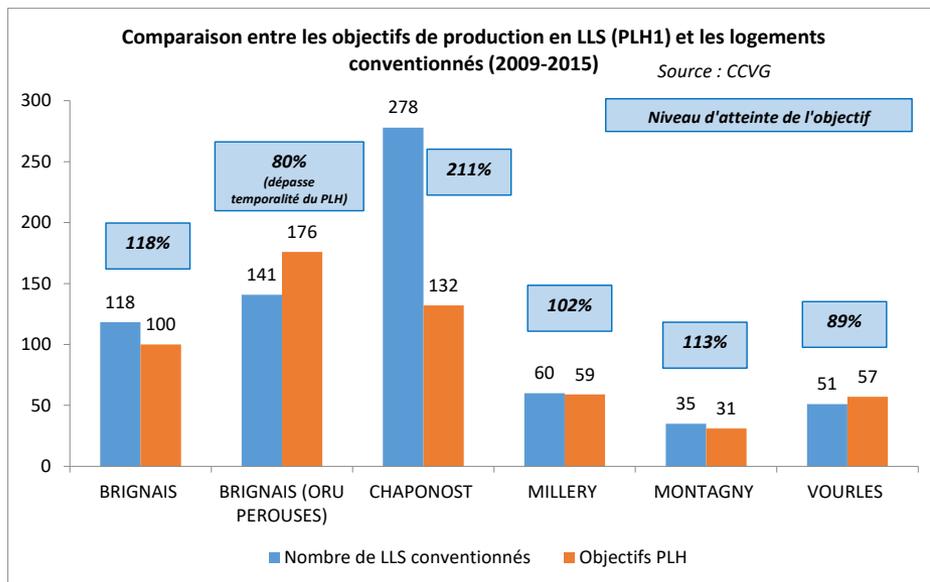
⇒ Un effort de densification important sur les communes de polarité 1 et 2

- Respectivement 90% et 80% de logements collectifs sur Brignais et Chaponost
- Un rééquilibrage à opérer sur Montagny essentiellement, en faveur du logement individuel groupé



⇒ Bilan : la programmation en LLS a dépassé les objectifs fixés par le PLH

- 683 logements ont bénéficié d'une décision favorable de financement de l'Etat entre 2009 et 2015 soit 123% des objectifs fixés par le PLH
- Objectifs dépassés sur l'ensemble des communes à l'exception de Vourles
- 80% de l'objectif ORU réalisé et qui sera étendu au PLH²
- Une répartition des conventionnements en PLUS / PLAi égale aux objectifs PLH
 - Respectivement 62% et 21% pour un objectif de 65% et 15%

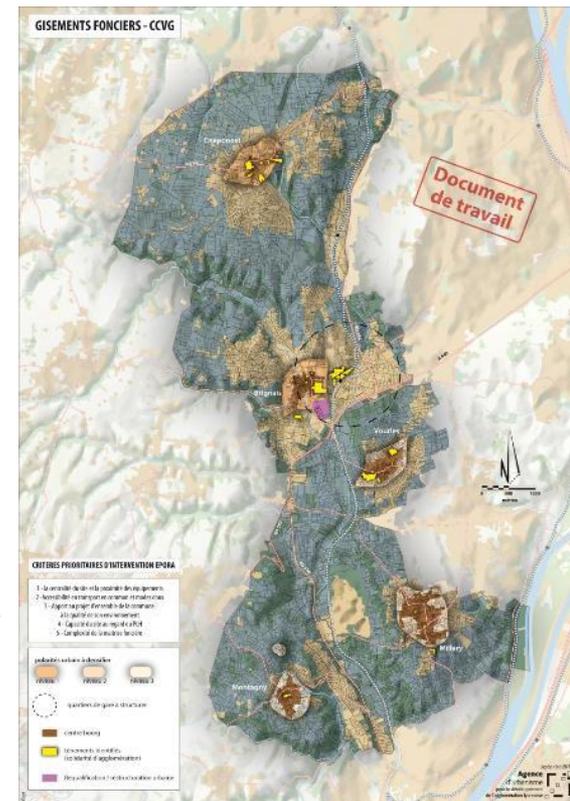


⇒ Objectifs

- Portage par l'EPORA d'opportunités foncières stratégiques pour la réalisation d'opérations mixtes

⇒ Une convention de veille foncière signée entre la CCVG et l'EPORA et une convention cadre renégociée en mars 2015 pour une enveloppe de 6M d'€

- 4 portages en cours
 - Deux à Brignais dans le secteur Gare et deux à Millery (Engagement de la phase opérationnelle de dépollution et de consultation à opérateurs pour le site « Millery Les Carres » + « Site Centre »)
- Fin de portage sur 3 fonciers pour une rétrocession 2015-2016 aux communes
 - Secteur Boulard et Rue Chapard à Chaponost, et secteur Pérouses sur Brignais
- Un foncier en cours de négociation (à vocation habitat)
 - A Millery (face à la mairie)



- **Au total, un volume important mais un seul site en phase opérationnelle**
 - **Mobilisation d'une enveloppe de 3,4 millions d'€ sur les 6 millions de la convention**
 - **Pour le portage de 1,5 hectares**

➔ **Une nécessité de bien travailler sur les modalités d'interventions de l'EPORA et de les stabiliser afin de mobiliser le foncier adapté au portage**

Le soutien à l'accès social à la propriété : un 1^{er} effet positif qui pourrait être optimisé

⇒ Objectifs

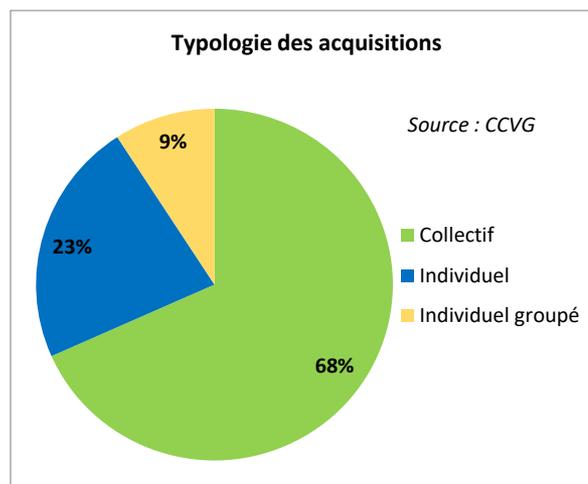
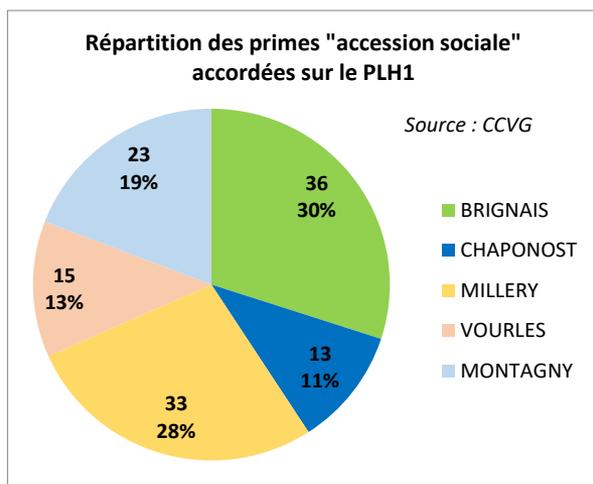
- Accompagner l'installation des ménages primo-accédants, pour un objectif de 190 ménages sur la durée du PLH1

⇒ Au départ, instauration d'une prime « Pass-Foncier » puis mise en œuvre d'une prime adossée au PTZ+ suite à la disparition du Pass-Foncier

- Sur la base d'une prime de 3 000€ à 4 000€ selon la taille des ménages

⇒ 120 ménages soutenus sur la durée du PLH (contre un objectif de 190 ménages) pour un engagement total de 348 000 €

- Des communes de polarité 1 qui n'ont pas suffisamment joué leur rôle,
 - 41% des primes accordées sur Brignais et Chaponost pour 67% de la population intercommunale
- Davantage de primes accordées sur Millery et Montagny
 - 19% des primes accordées sur Montagny pour 9% de la population intercommunale

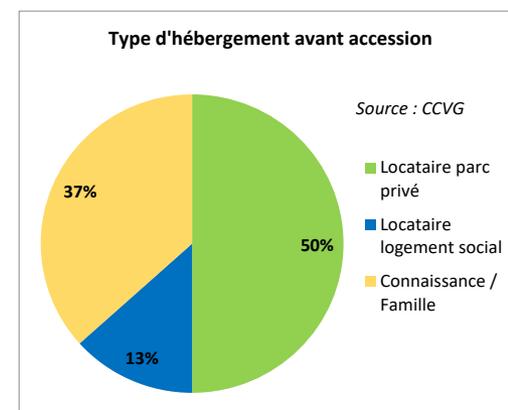
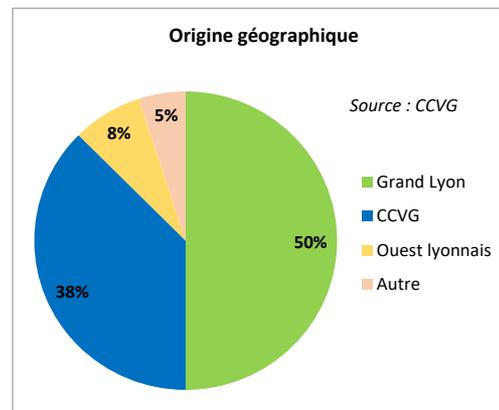
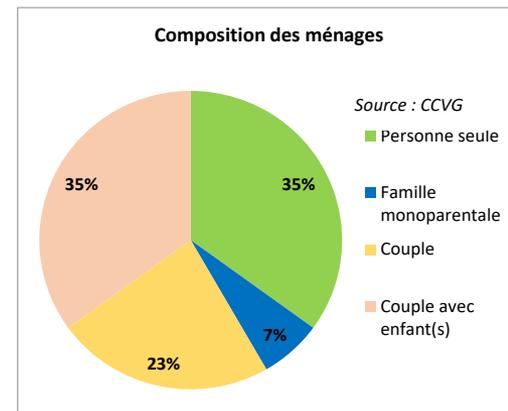
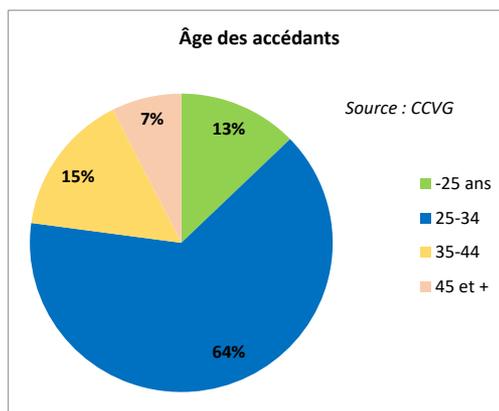


⇒ Le profil des ménages ayant bénéficié de l'aide mise en place par la CCVG

- Une part des ménages bénéficiaires de la prime issue du parc locatif social pas assez important, dans une logique de parcours résidentiel
- A l'inverse, une part élevée d'hébergés-décohabitants bénéficiant de la prime
- Principalement, des couples avec enfants (ou personne seule), d'âge intermédiaire (25-34 ans), issus du parc locatif privé et originaire du Grand Lyon

→ Une nécessité de recalibrer le dispositif afin :

- De « toucher » davantage de ménages,
- De lui faire jouer un rôle pour un parcours résidentiel ascendant,
- D'éviter certaines dérives (quelques cas d'apports personnels trop important,...)



Des actions en faveur de la réhabilitation du parc privé à reconsidérer et en faveur du parc public à poursuivre

⇒ Objectifs

- Dans le parc privé, traiter les situations d'habitat indigne, développer du logement conventionné en diffus et lutter contre la précarité énergétique
- Dans le parc public, accompagner la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du Quartier des Pérouses

⇒ Un faible nombre de dossiers traités en faveur de la réhabilitation du parc privé au cours du 1^{er} PLH

- Instauration d'un dispositif auprès des PB et PO, sur les opérations de réhabilitation, d'amélioration des performances énergétiques et d'adaptation des logements (30% du coût HT des travaux dans la limite de 2000 à 3500€)
 - 17 propriétaires occupants soutenus depuis l'instauration du dispositif
 - 4 dossiers pour l'adaptation au vieillissement / handicap pour un engagement financier de 5 500 € (2 à Montagny et 2 à Chaponost)
 - 13 dossiers « précarité énergétique » pour un engagement financier de 34 700 € (4 à Chaponost et 4 à Millery)
 - Seulement 4 dossiers « propriétaires bailleurs » pour un objectif de 20

➔ Un nombre de dossiers peu important dû au faible potentiel de réhabilitation du parc privé et au temps de mise en place de l'accompagnement avec l'opérateur SOLIHA (montage dossiers)

➔ Une nécessité d'optimiser l'utilisation des dispositifs existants pour le prochain PLH

- Engagement de la CCVG à financer les démolitions prévues dans le cadre de l'ORU Pérouses, à hauteur de 10%, soit un engagement cumulé d'environ 730 000 €, qui se poursuivra sur le PLH²

⇒ Objectifs

- Veiller à l'adéquation offre / besoins en matière d'hébergement, logement d'urgence et habitat adapté
- Répondre aux obligations réglementaires qui exigent la création de 23 places d'hébergement sur les communes de plus de 3 500 habitants

⇒ 23 places en hébergement d'urgence sur la CCVG à l'issue du PLH1

- 17 places à Brignais, 5 à Vourles et 2 à Chaponost

⇒ Aucune action dédiée spécifiquement à la problématique des jeunes et des personnes âgées / handicapées

⇒ Des dispositifs mis en place y répondant indirectement

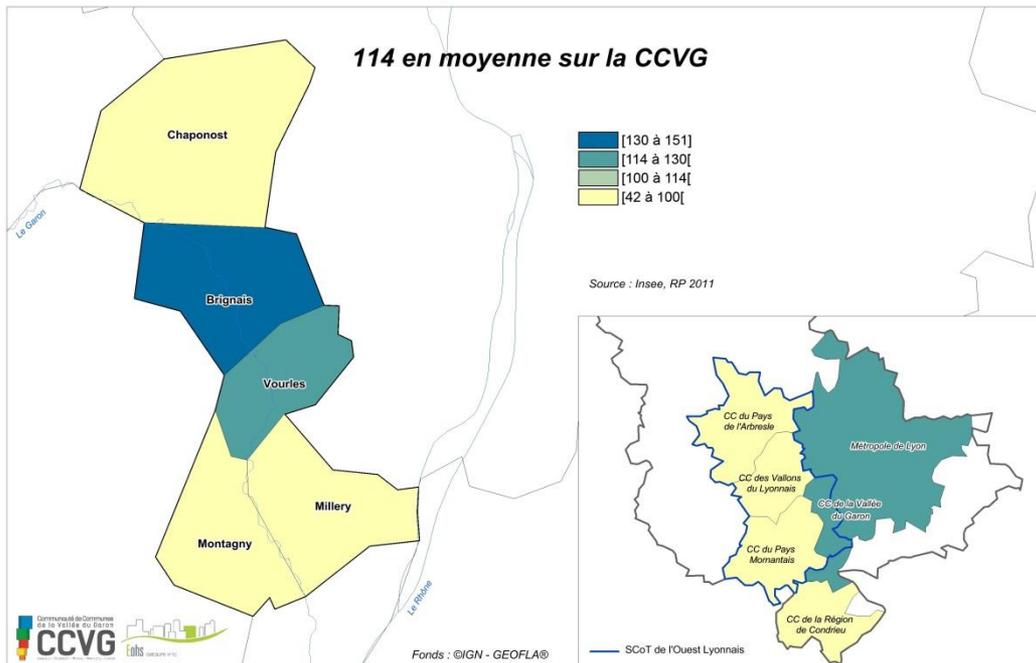
- Soutien aux travaux d'adaptation de l'ANAH (rappel : 4 dossiers sur le PLH1)
- Dispositif « Primes accession sociale »

- ⇒ **Au global, un objectif de production de logements largement dépassé...**
 - ... qui pose la question de la maîtrise du développement
 - Une nécessité de mieux calibrer les projets afin d'éviter les « pics » de production
- ⇒ **Une diversification de l'offre de logements qui « porte ses fruits », à poursuivre**
 - Une programmation de logements locatifs sociaux supérieure aux objectifs du PLH, dans un contexte de rattrapage SRU pour trois communes
 - Une nécessité de développer l'offre en accession sociale et en libre sur les gammes intermédiaires
 - Un besoin de mieux phaser la programmation des différents projets sur le territoire
- ⇒ **Un 1^{er} PLH qui a permis de rassembler l'ensemble des acteurs de l'habitat sur le territoire et de développer une « culture habitat »**
 - Un partenariat à confirmer avec l'ensemble des opérateurs (publics / privés)
- ⇒ **Un 1^{er} PLH qui a favorisé le développement d'une culture communautaire autour du thème de l'habitat**
 - Emergence d'un projet de territoire
- ⇒ **Conforter la stratégie foncière**
 - En redéfinissant la politique foncière avec les opérateurs (EPORA, bailleurs,...) et en étant davantage proactifs dans le portage
- ⇒ **La requalification du parc privé : mobiliser tous les leviers possibles**
 - Nouveaux partenariats à mener,
- ⇒ **Des actions à destination des publics spécifiques à intensifier**
 - Développer les programmes de logements dédiés aux publics spécifiques, notamment les personnes âgées et les ménages en difficultés sociales

Le territoire dans son environnement fonctionnel

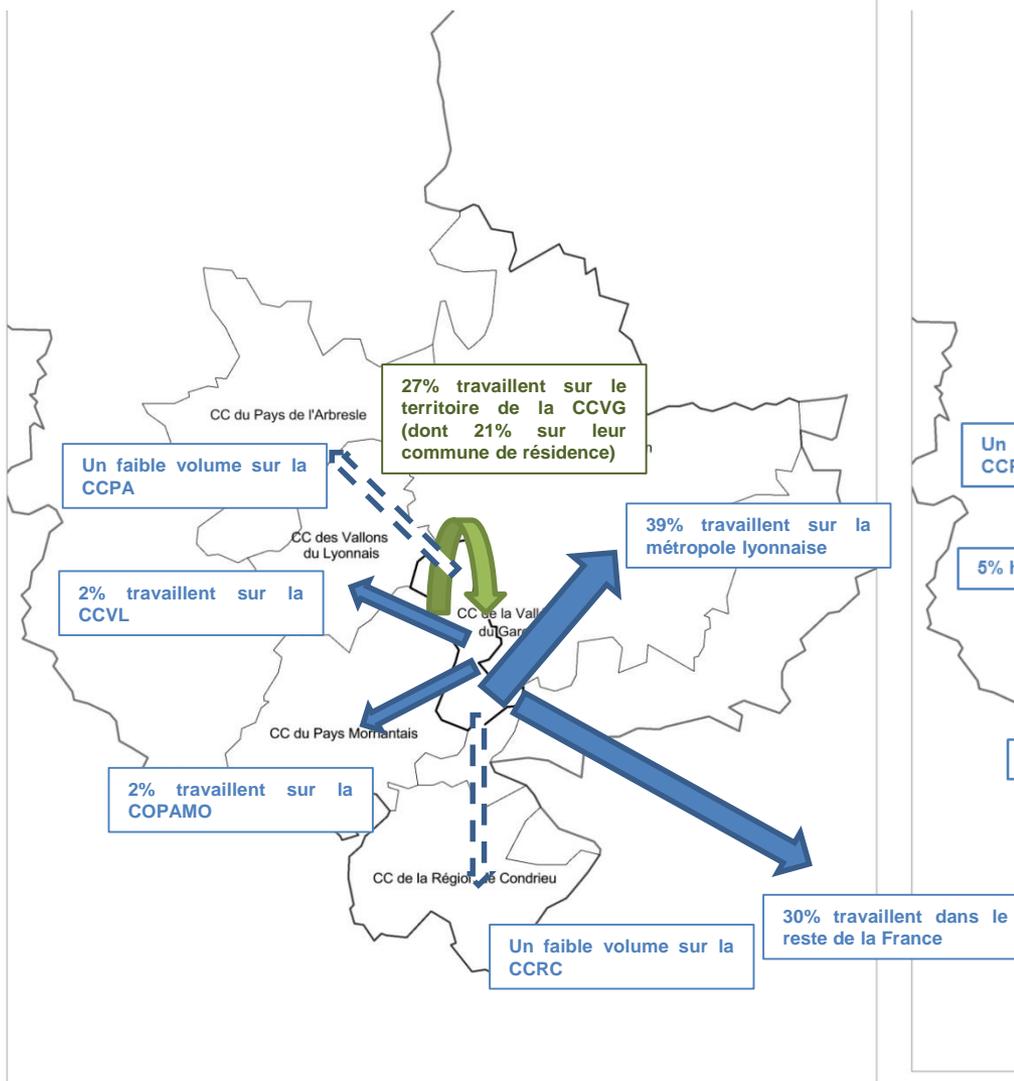
Un important capital d'emplois sur Brignais...

Indice de concentration d'emploi en 2011

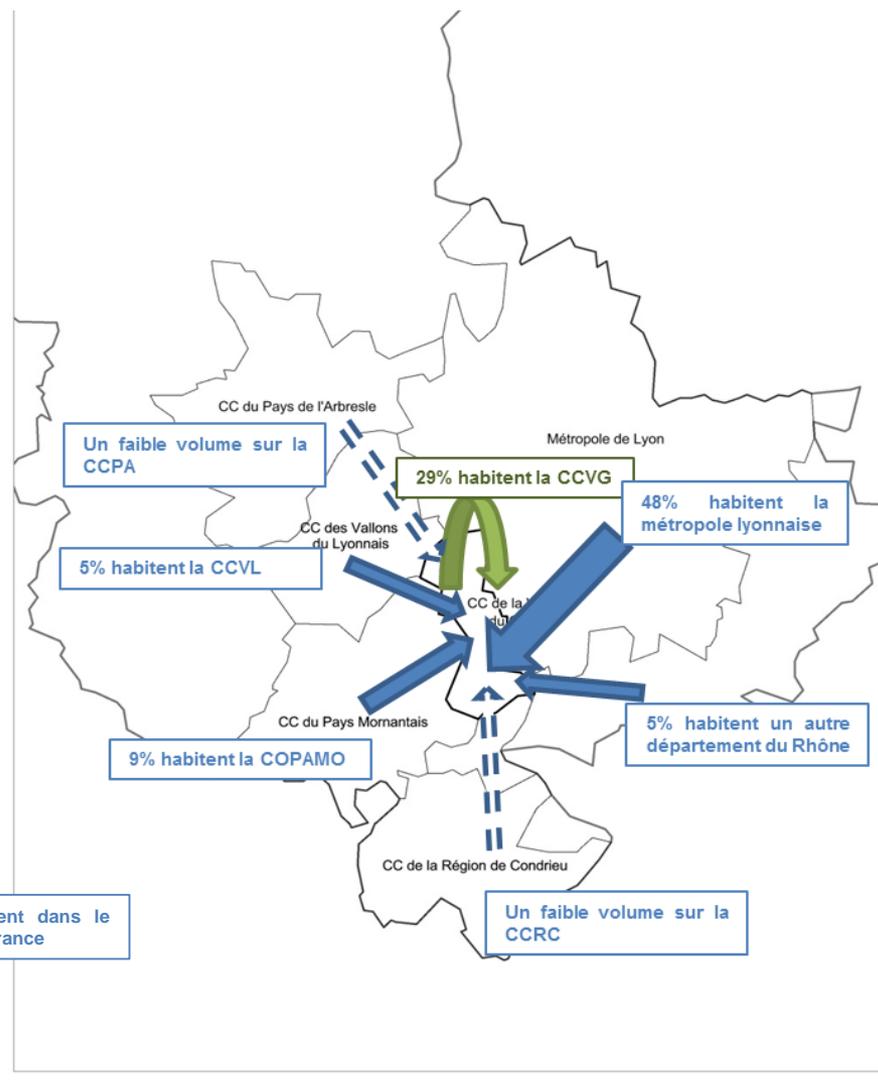


- **Quasiment autant d'actifs résidant que d'emplois sur le territoire**
 - 114 emplois pour 100 actifs sur la CCVG (entre 50 et 60 sur les EPCI voisins)
- **Concentration de l'emploi à Brignais : Principal pôle d'emploi à l'échelle du territoire communautaire**
 - À Brignais : 150 emplois pour 100 actifs résidants sur le territoire,
 - Un indice de 120 à Vourles (beaucoup de zones d'activités)
- Un poids économique actuel important avec de **grandes entreprises** pourvoyeuses d'emplois
- **Les communes du sud de la CCVG : des territoires à la fonctionnalité résidentielle affirmée**

Lieu de travail des résidents actifs de la CCVG



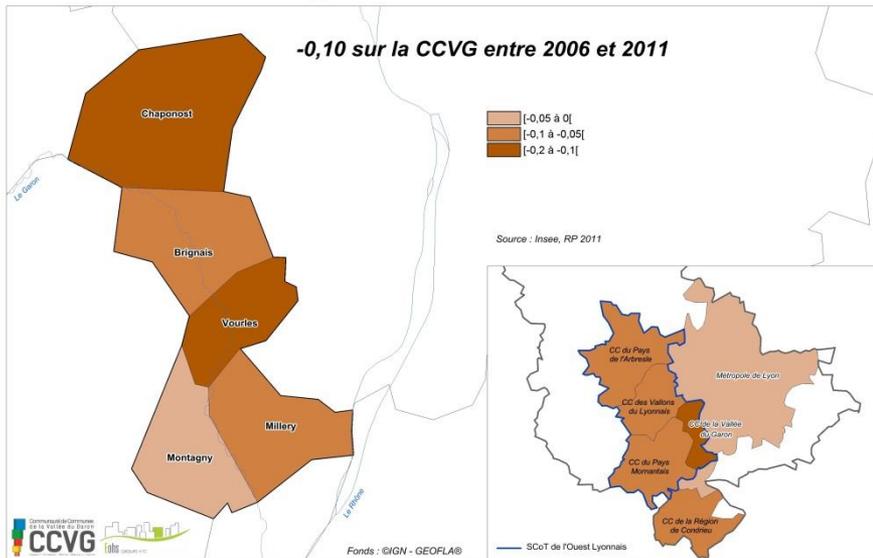
Origine géographique des actifs travaillant dans la CCVG



Le peuplement du territoire

Un profil familial, mais une diminution rapide de la taille des ménages

Desserrement des ménages entre 2006 et 2011



• 11 060 ménages en 2012

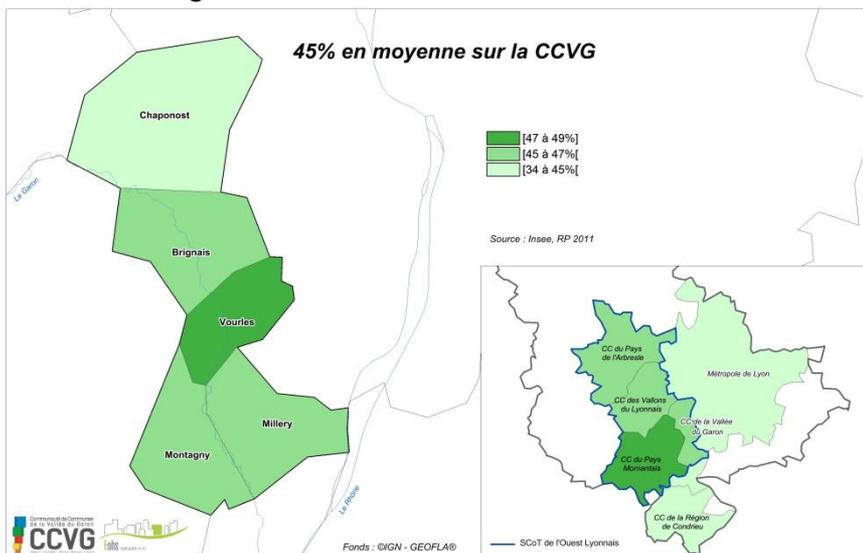
- 2,57 personnes par ménage contre 2,67 en 2007
- Un desserrement légèrement plus important que celui des EPCI voisins

→ Une évolution renforçant les besoins en logements

• Près de la moitié des ménages ont des enfants sur la CCVG (45%)

- Une localisation des familles traduisant la périurbanisation
- 49% sur Vourles avec nettement plus de typologies familiales (59% de T5 et +, contre 39% sur Brignais)
- Dont 37% de couples avec enfants et 8% de monoparentaux

Part des ménages avec enfants en 2011



• Davantage de personnes seules à Brignais

- 26%, contre 15% à Montagny
- 12% de T1-T2 à Brignais, contre 3% sur Montagny

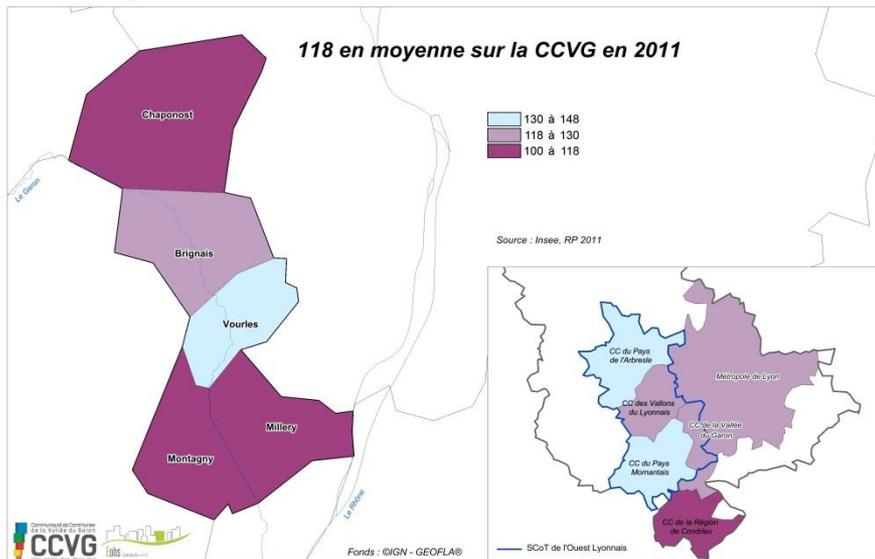
• Un profil qui tend à être moins familial ces cinq dernières années

- Par rapport à 2007, + 2 point de personnes seules au détriment des couples avec enfants

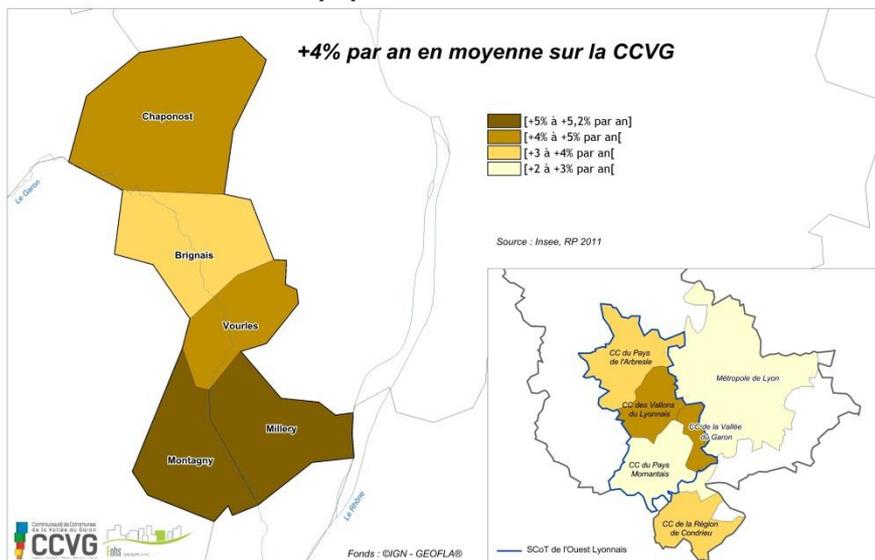
→ Maintenir la capacité d'accès des familles dans l'ensemble des communes

Une population relativement jeune qui n'échappe pas au vieillissement

Indice de jeunesse en 2011



Evolution annuelle de la population de 75 ans et + entre 2006 et 2011



• Des communes au profil globalement jeune en lien avec un profil familial prédominant mais moins que dans les territoires voisins

- Un indice de jeunesse de 115 dans la CCVG contre 128 sur le territoire SCoT
- Notamment sur Vourles (142)
- A l'inverse, une population plus âgée sur Chaponost (indice de 101)
- Les ménages d'âge intermédiaire (25-39 ans) surreprésentés sur Brignais (22% contre 19% sur la CCVG)

• Un peu moins de jeunes en début de parcours résidentiel sur certaines communes

- Dans la moyenne des territoires voisins
- 16% de 15-30 ans sur la CCVG, 13% sur Montagny et 15% sur Chaponost

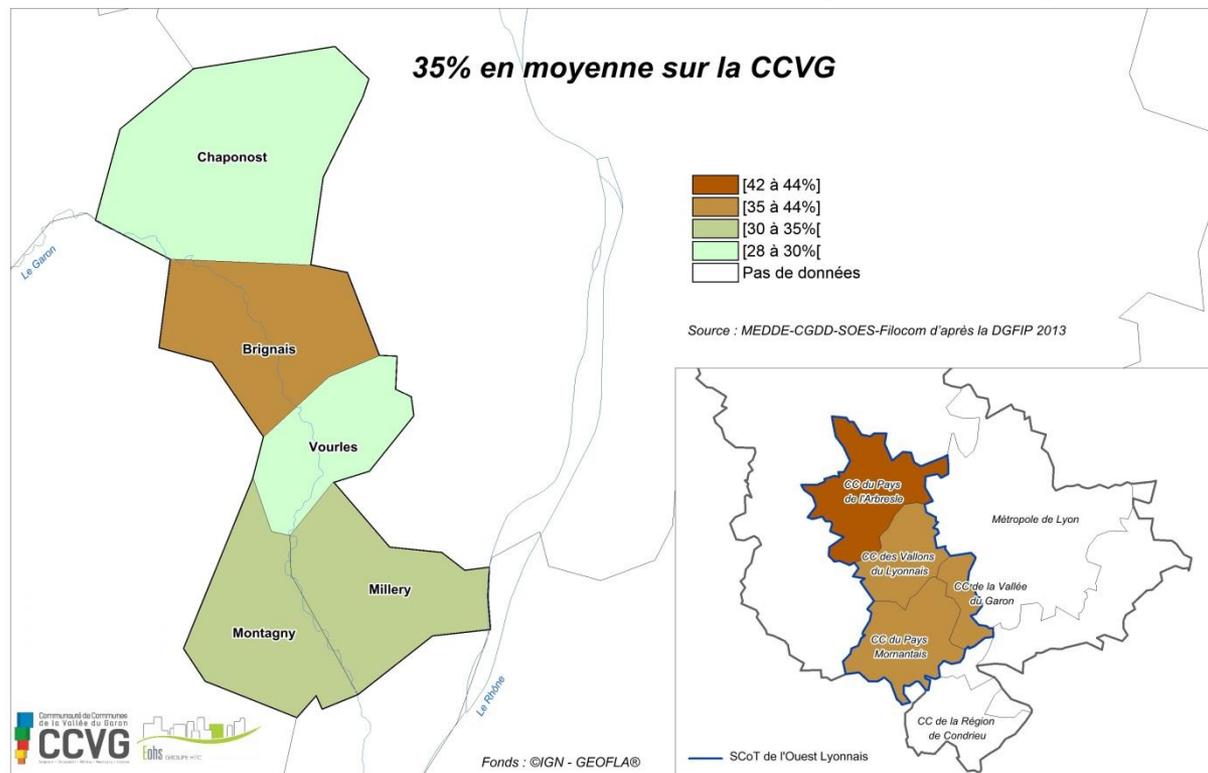
➔ Une « sous-représentation » des 15-30 ans qui pose la question des parcours résidentiels et du maintien des jeunes sur le territoire

• Un territoire vieillissant

- Progression de 4,9%/an des 75 ans et plus entre 2007 et 2012 (pour une croissance démographique de 0,15%/an)
- Soit 450 personnes supplémentaire de plus de 75 ans sur la période
- Une progression encore plus marquée sur Millery (+5,2%/an) et Vourles (+4,8%/an environ)

➔ Un important vieillissement de la population qui reste à accompagner pour un maintien à domicile

Ménages aux revenus inférieurs aux plafonds HLM (PLAI et PLUS) en 2013



Barème au 01 ^{er} janvier 2014	PLUS (<100% plafonds HLM)	PLAI (<60% plafonds HLM)
Personnes seules	20 000 € annuels	11 000€ annuels
Ménage avec 1 enfant	26 725€ annuels	16 000€ annuels

- **35% des ménages de la CCVG sont éligibles à un logement social (4 000 ménages)**
 - Une proportion inférieure au département du Rhône (50% des ménages sous les plafonds PLUS) et du territoire SCoT (39%)
- **Dont 13% en dessous des plafonds PLAI (1 500 ménages) contre 24% sur le département**
 - Plus de la moitié des ménages de la CCVG (53%) éligibles à un logement très social sont concentrés sur Brignais

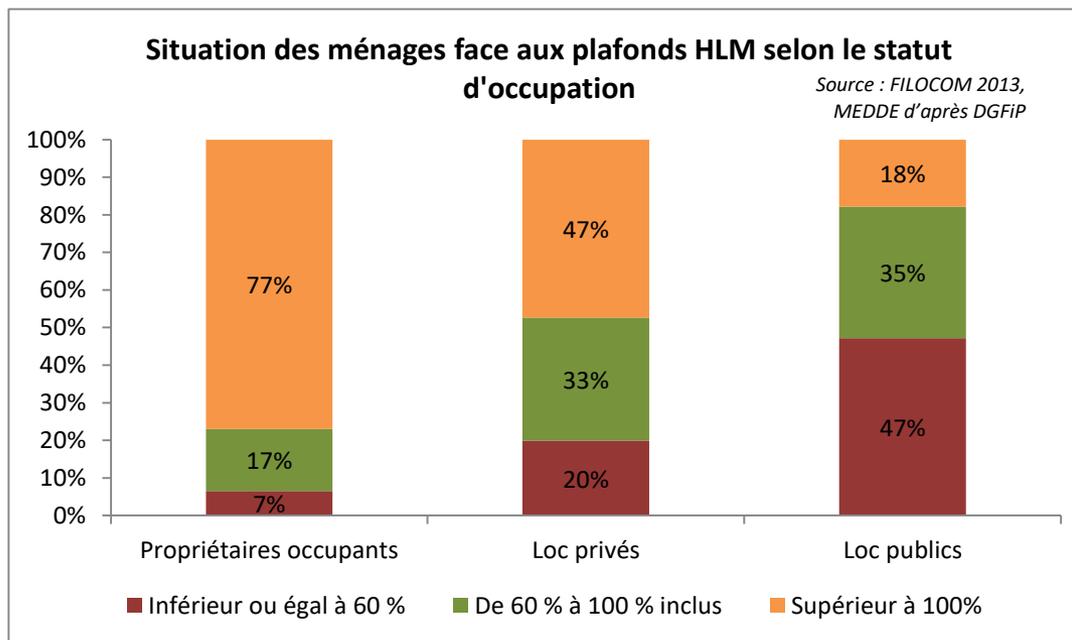
➔ **Un réel besoin de produire des logements pour tous, notamment pour les ménages aux ressources les plus faibles**

➔ **Limiter la spécialisation sociale de certaines communes**

Un parc privé qui joue en partie un rôle de parc social de fait

- **Un parc privé qui joue en partie un rôle de parc social de fait**
 - 53% des locataires du parc privé de la CCVG ont des revenus inférieurs aux plafonds d'entrée dans le logement social (soit plus de 1 000 ménages)
 - 24% des propriétaires occupants peuvent prétendre à un logement social
 - Mais 34% des ménages sous les plafonds PLUS sont des propriétaires occupants

➔ **Un besoin de produire des logements à des prix compatibles avec les ménages aux ressources les plus faibles**



Des spécificités de peuplement selon le statut d'occupation, qui renvoient à des enjeux différents

• Dans le parc social

- Un profil très familial avec notamment une part importante de familles nombreuses
- Des ménages très modestes en termes de revenu

• Des propriétaires occupants plus âgés, avec des revenus plus favorables et un profil familial

- Une problématique « vieillissement » importante : près de la moitié des propriétaires occupants sont âgés de 60 ans et +

• Des locataires privés au profil peu familial caractérisés par leur jeune âge.

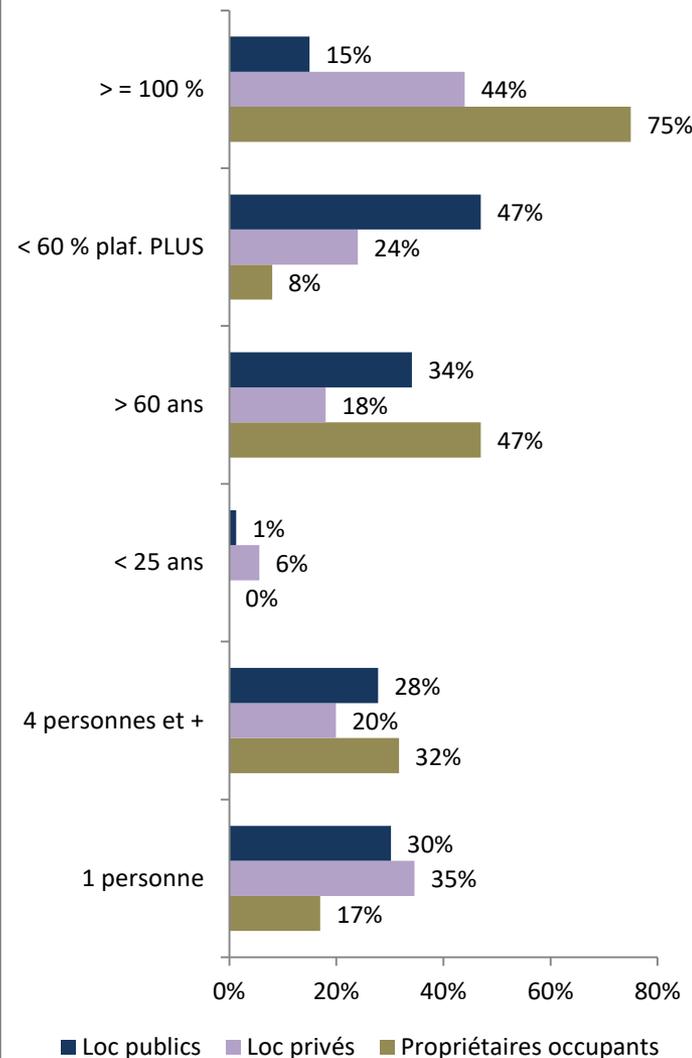
➔ Des difficultés potentielles dans le parc privé

➔ Un parc social où les familles semblent « bloquées » et qui ne répond pas complètement aux besoins des jeunes

➔ Des propriétaires occupants vieillissants qui posent la question du maintien à domicile

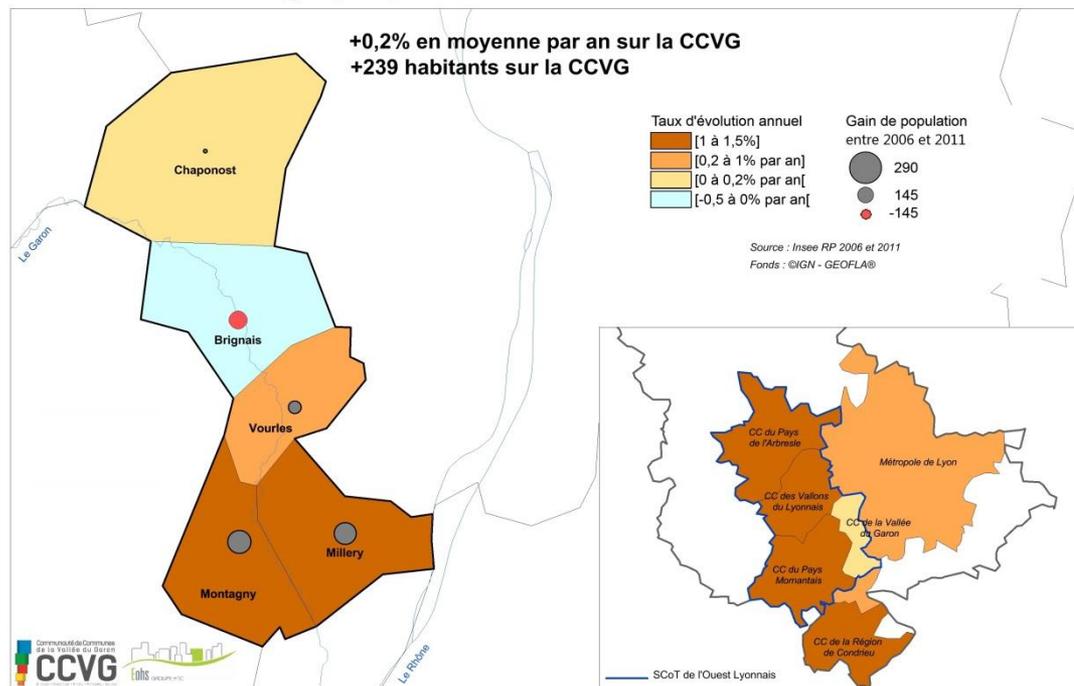
Profil et statut d'occupation des ménages

source : ANAH 2011



Les dynamiques démographiques et résidentielles

Croissance démographique annuelle entre 2006 et 2011



• **Selon les derniers chiffres de prospective pour l'estimation de la population au 1^{er} janvier 2016, un regain démographique important s'observe sur la CCVG au cours du dernier PLH**

- *La commune de Brignais aurait entamé une reprise démographique, conséquence des dernières constructions et Chaponost retrouve un niveau de croissance se situant dans les perspectives du SCoT*

- ➔ **Maintenir la population et stabiliser la croissance, enjeu conditionné par l'environnement économique du territoire**
- ➔ **Assurer un volume de production suffisant**

28 772 habitants au 1^{er} janvier 2012 (pop. Municipale)

- + 0,15% par an de 2007 à 2012, soit 210 habitants supplémentaires
- Un essoufflement de la croissance depuis 2006 : +0,5%/an entre 1999 et 2007

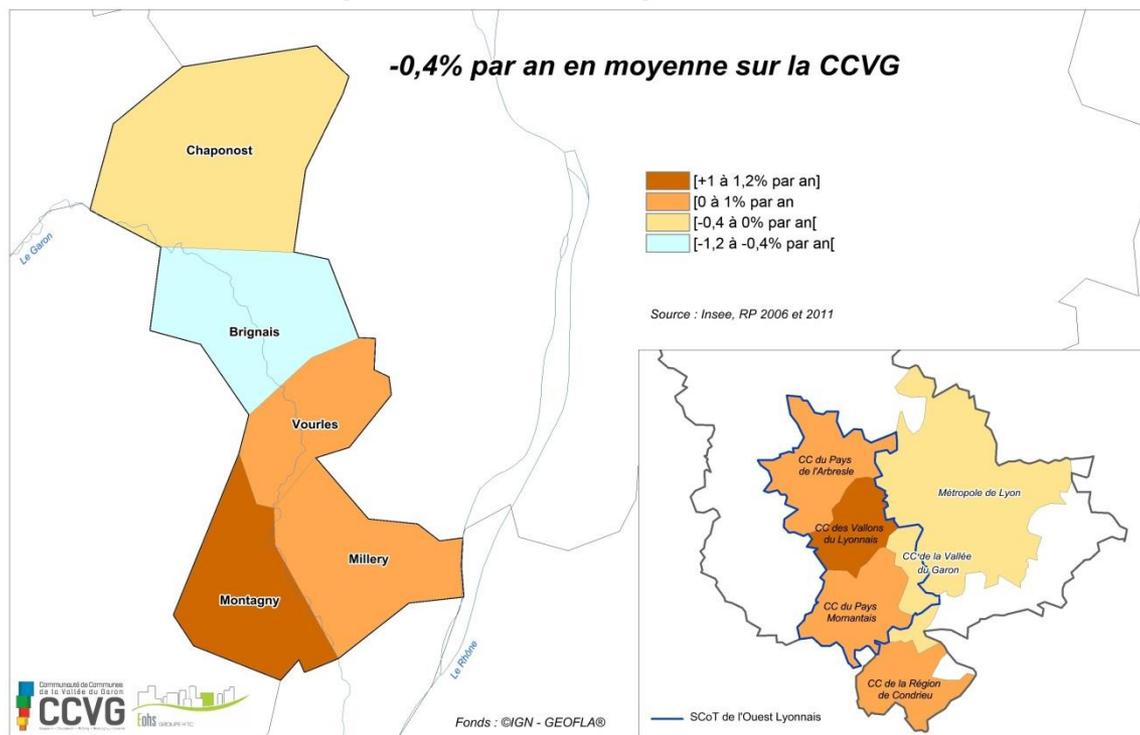
Une dynamique nettement plus marquée à l'Ouest de la CCVG

- +1% par an sur le SCoT de l'Ouest Lyonnais, +1,4% sur la CC Vallon du Lyonnais

Une forte concentration de la population dans les communes de polarité 1 (67%)

- 40% de la population habite Brignais et 28% Chaponost
- **Une dualité urbain / rural dans la croissance démographique**
 - Brignais est en déprise démographique (-0,4% / an), Chaponost connaît une stagnation de sa population (0% / an)
 - Des communes périurbaines, plus dynamiques, en lien avec la périurbanisation
 - +1,2% / an sur Millery, +1,1% par an sur Montagny

Taux d'évolution migratoire annuel moyenne entre 2006 et 2011

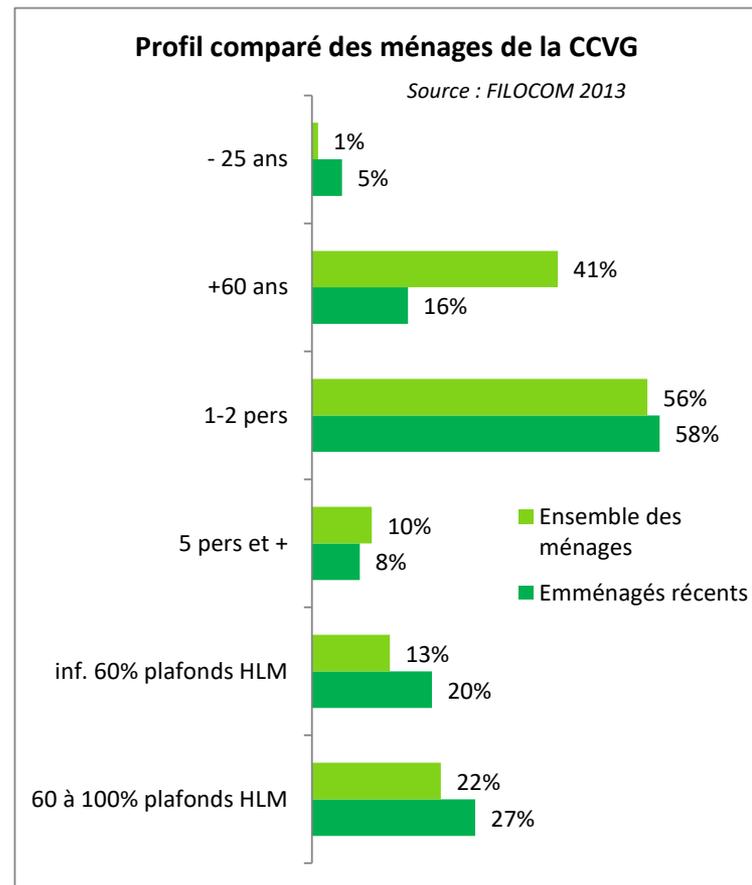


- **Au global, un déficit migratoire sur la CCVG notamment sur les communes de polarité 1**
 - -0,4%/an sur la CCVG (– 580 habitants), compensé par le solde naturel
 - Seul EPCI du SCoT au solde migratoire négatif
 - -1,1%/an de solde migratoire sur Brignais (perte de 620 habitants) et -0,4%/an sur Chaponost (- 170 habitants)
- **... bénéficiant à des degrés différents aux communes périurbaines**
 - Millery et Montagny ont un solde migratoire positif (+0,6%)

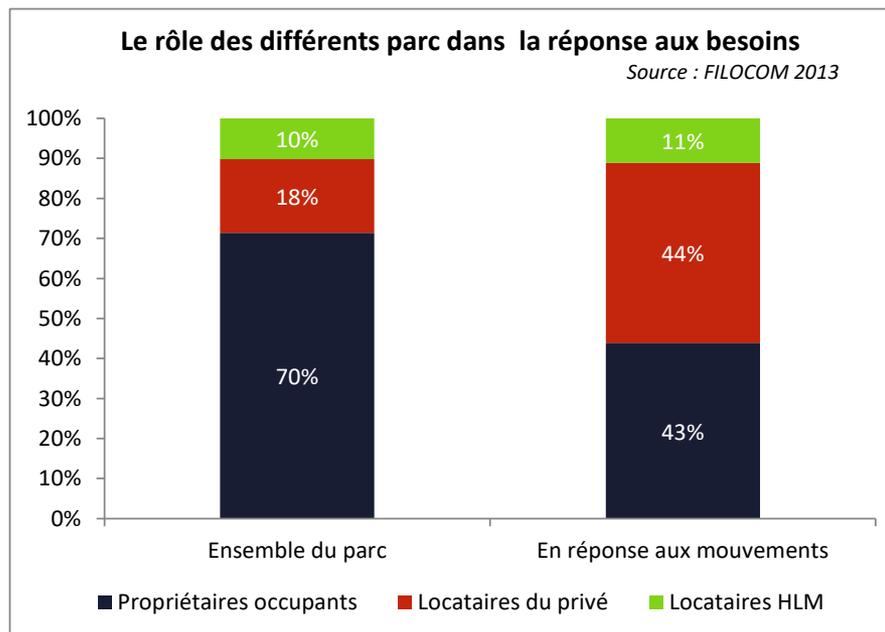
➔ **Redonner de l'attractivité aux communes qui rencontrent des difficultés à fixer les ménages**

- **20% d'emménagés récents en 2013 (2 300 ménages)**
 - Contre 24% sur le département du Rhône
 - Une part plus élevée sur Millery (22%) et Vourles (22%)
 - Pouvant traduire des difficultés à maintenir la population en place
- **Le profil des emménagés récents: un schéma classique de début de parcours résidentiel**
 - Des emménagés plus jeunes
 - Des ménages plus petits
 - Des emménagés récents moins aisés
 - Un choix des jeunes ménages en partie contraint par le prix des maisons, inaccessible à une partie d'entre eux

➔ **Redonner de l'attractivité aux communes qui rencontrent des difficultés à fixer les ménages et proposer une offre adaptée aux nouveaux ménages**



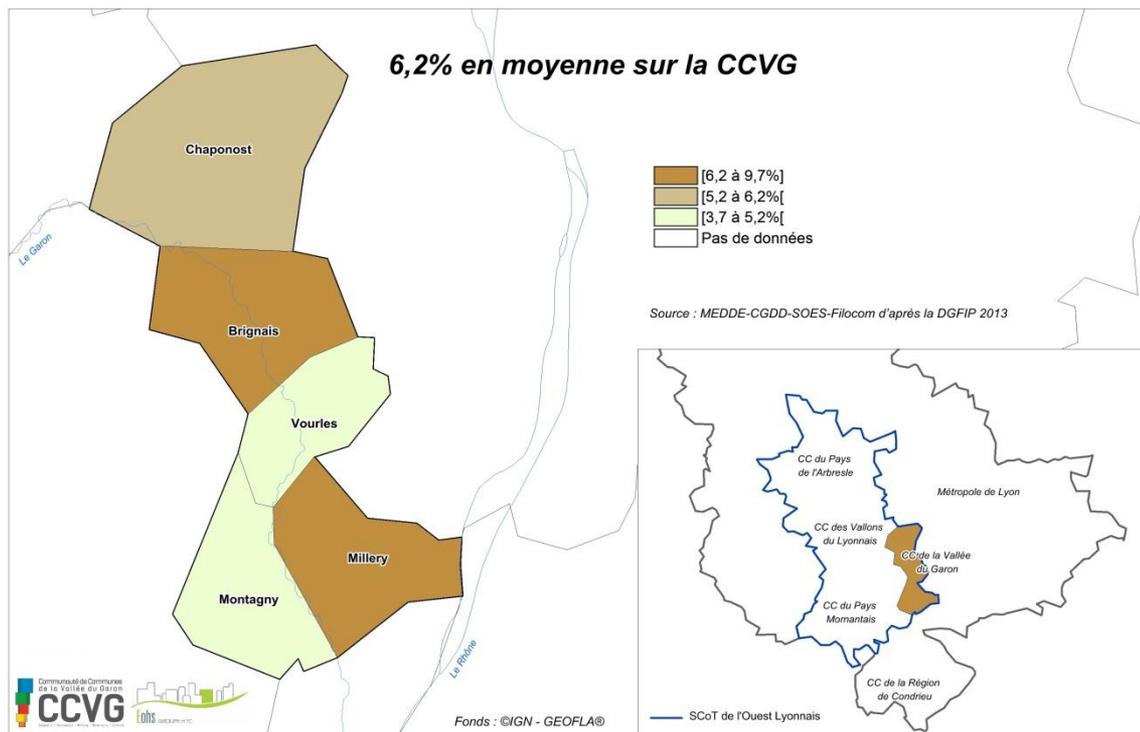
- **Un parc locatif qui joue un rôle central dans la réponse aux besoins des ménages**
 - Près de la moitié des emménagements sont le fait du parc locatif privé (44%)
 - Contre 43% pour l'accèsion à la propriété



→ Un enjeu du développement du parc locatif, notamment pour les communes où il est peu développé

Le parc de logements de la CCVG

Taux de vacance en 2013

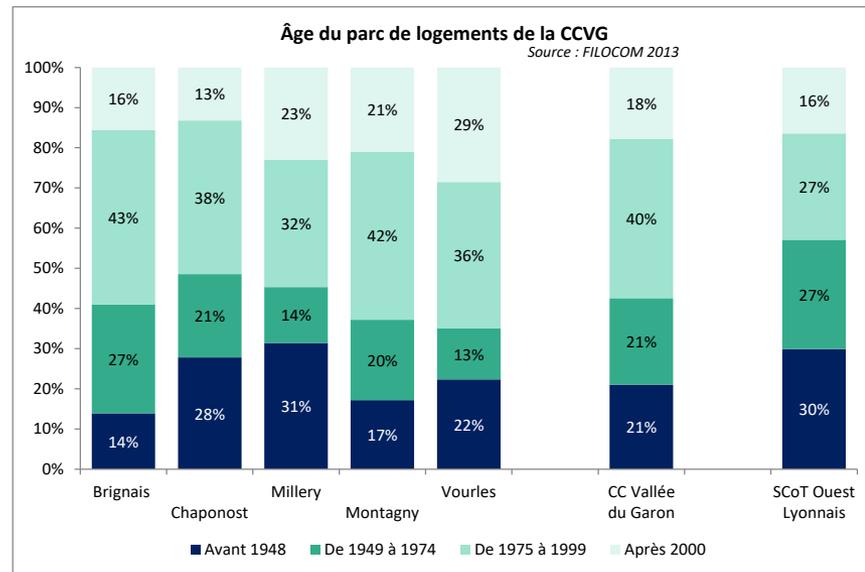


- **780 logements vacants au 1/1/2013 soit 6% de vacance (FILOCOM)**
 - Un taux inférieur au département du Rhône (8%)
 - En volume, une « problématique » concentrée sur les communes urbaines : 65% de la vacance de la CCVG s'exprime sur Brignais et Chaponost
 - En valeur relative, un taux élevé sur Millery (10%)
 - **Près de 150 logements vacants depuis au moins 2 ans, soit 20% du parc vacant => Un potentiel à ne pas négliger**
 - **Un développement assez rapide**
 - +5,8% / an entre 2007 et 2013, contre une progression de 1,4%/an du parc de RP
 - En proportion, une forte augmentation sur Millery (+9,5%/an) et Vourles (+8,6%/an)
- Avoir une vigilance sur l'évolution de la vacance sur le territoire**

Une vigilance à avoir sur le parc privé de la CCVG

- **Près de la moitié du parc construit avant les 1^{ères} réglementations thermiques (1974)**
 - 43% du parc est potentiellement énergivore, part inférieure au département (57%)
 - Une part encore plus élevée sur Chaponost (49%) et Millery (45%)
- **Taux de PPPI parmi les RP sur la CCVG en 2011 : 1% soit 100 logements**
 - Un taux inférieur à la moyenne départementale (2,8%)
- **23 copropriétés classées D, potentiellement très fragile, soit 7% des copropriétés de la CCVG**
 - Uniquement des petites copropriétés (inférieures à 12 logements) construites, pour 65%, avant 1949
- **Aux dires de certaines communes, une problématique des « marchands de sommeil » à prendre en compte**

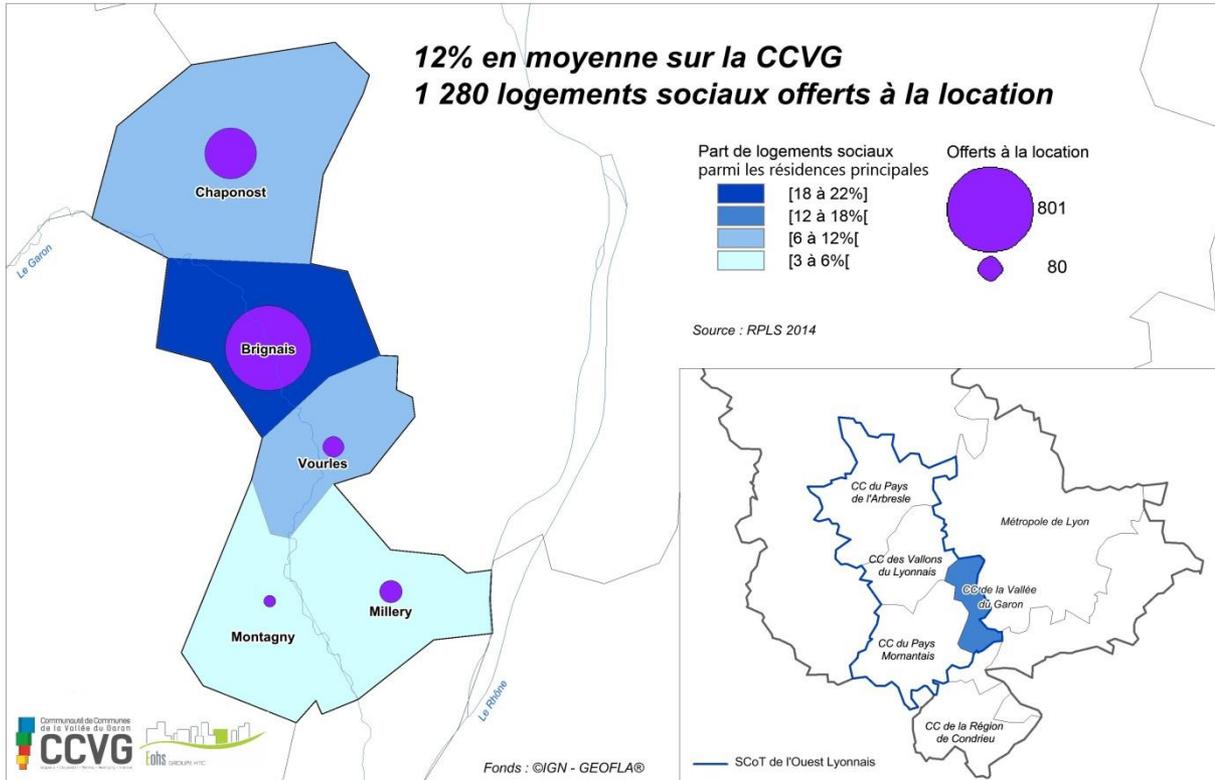
➔ **Avoir une vigilance sur l'état du parc privé et un besoin d'assistance aux communes**



Zoom sur le parc social

Une répartition inégale du patrimoine locatif social sur la CCVG

Nombre et part de logements sociaux au 1/1/2014



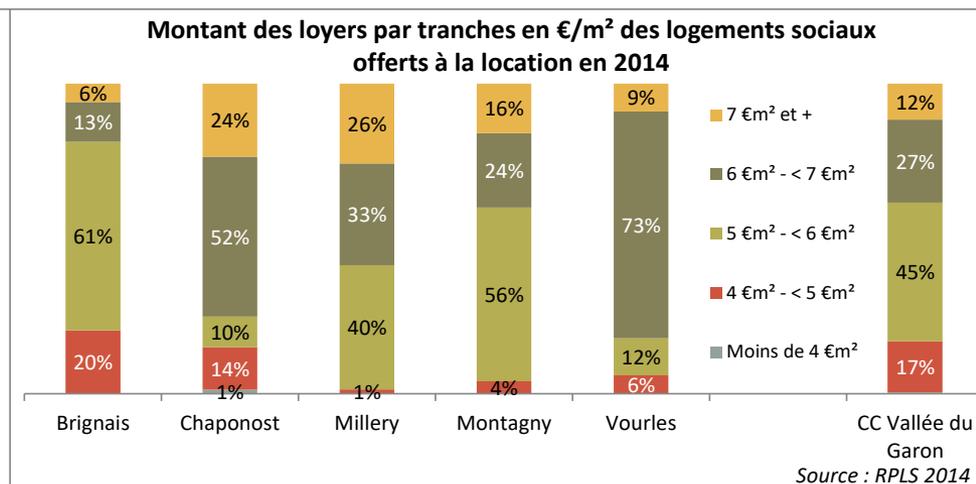
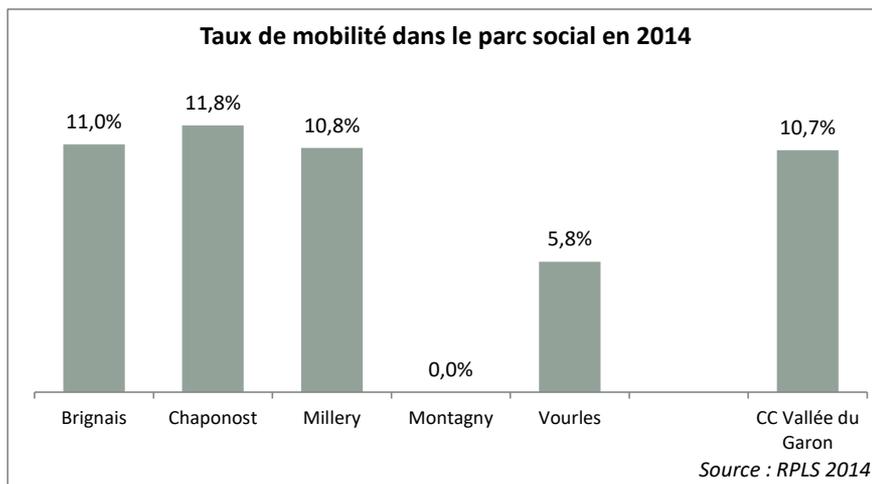
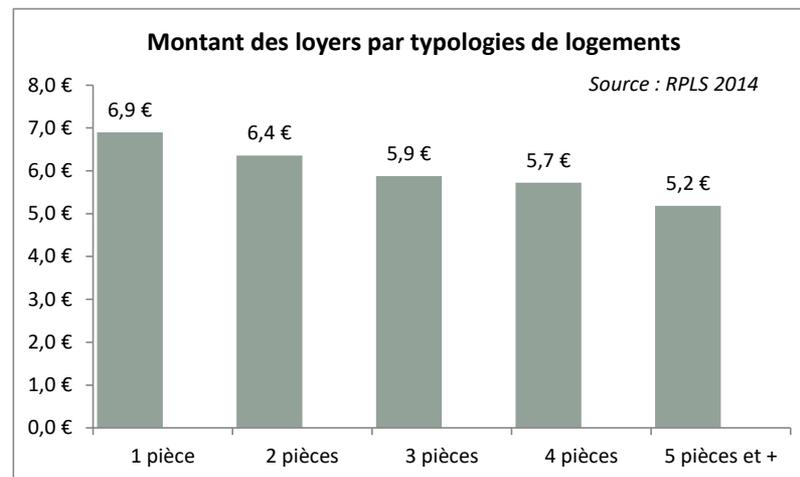
- **1 406 logements sociaux au 1/1/2013** Au sens de la loi SRU
 - Soit un taux de logements sociaux de 12,3%
- **Près de 1 300 logements locatifs sociaux (RPLS 2014)**
 - Soit un taux de logements sociaux de 12%
 - 61% de l'offre localisée à Brignais

• Une vacance et une mobilité « classique »

- 52 logements vacants soit un taux de 4%
 - Essentiellement dû à une livraison de l'OPAC du Rhône sur Chaponost
- 11% de taux de mobilité soit 120 emménagés de moins d'un an

• 40% du parc au dessus de 6€ par m² de SH

- 17% en dessous de 4 €/m²
- Un parc globalement plus cher en périphérie que sur Brignais parce que plus récent
- Notamment sur les petites typologies



Les caractéristiques du patrimoine locatif social

- **Une surreprésentation des typologies de taille intermédiaire dans le parc social**

- 68% de T3-T4 et 11% de T5
- Un parc au profil plus familial en périphérie : 47% de T4 ou plus à Millery

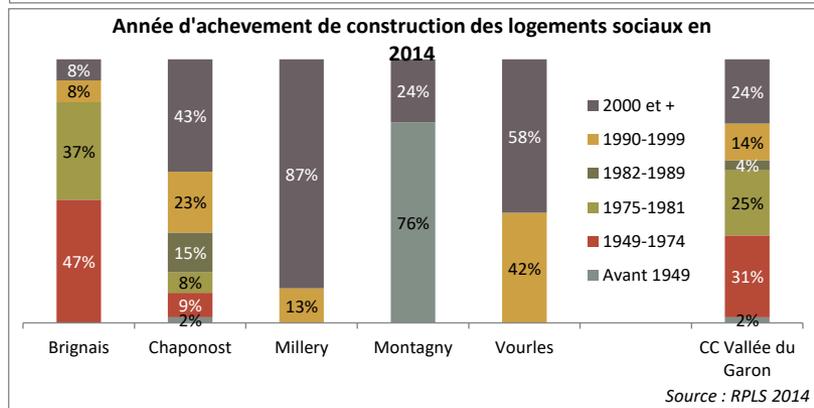
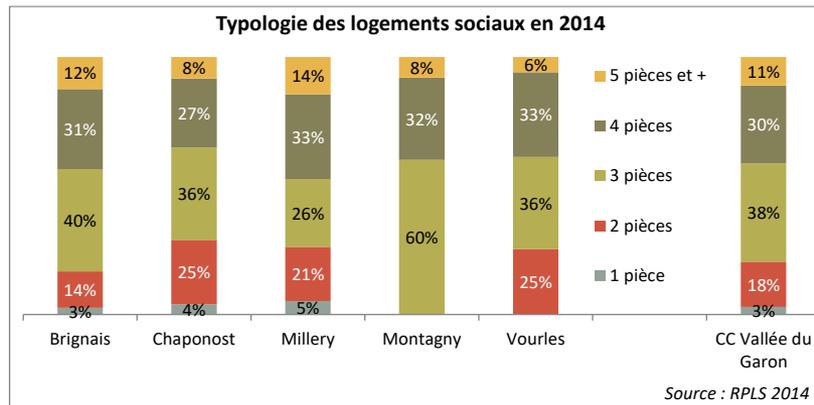
- **Un parc social relativement récent au global et ancien sur Brignais**

- 42% de l'offre construite après 1982
- 16% de l'offre sociale de Brignais date d'après 1982

- **L'Opération de Rénovation Urbaine des Pérouses à Brignais**

- Réhabilitation des 192 logements qui a débutée en fin d'année 2015
- Démolition de 172 logements
- Construction de 340 logements neufs (locatif, accession sociale et accession privée)
 - Reconstitution de l'offre sur site + reste de la commune de Brignais

- **Un projet de réhabilitation sur « La Compassion » pour la période du futur PLH² (265 logements)**

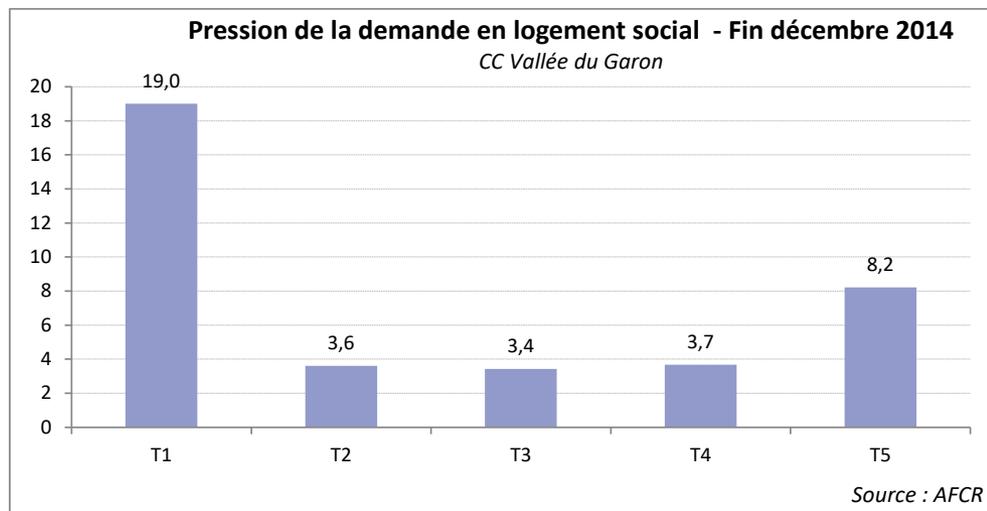


- **Brignais, Chaponost et Millery, déficitaires et soumises au rattrapage SRU (la loi du 18 janvier 2013 fixe l'objectif à 25% de LLS parmi l'ensemble des RP d'ici 2025)**
 - Au sens SRU :
 - 992 logements manquants fin 2013 sur les 3 communes (sur la base d'un objectif à 25%)
 - 203 LLS à Brignais, 459 sur Chaponost et 330 sur Millery
 - La Loi du 18 janvier 2013 :
 - impose que l'engagement minimum de référence pour la 5ème période triennale (2014 – 2016) corresponde à 25% du nombre de logements manquants, puis 33% pour la période 2017-2019 et 50% sur 2020-2022
 - prévoit que cet objectif théorique puisse être mutualisé à l'échelle de l'EPCI, sous réserve de l'accord des communes n'ayant pas d'obligation et à condition que la production reste majoritairement à la charge des communes SRU

Nom de la commune	Résidences principales	LLS au 1/1/2013	Taux de LLS	Déficit logements sociaux	Objectif théorique pour la période 2014-2016 (25% du rattrapage)	Objectif mutualisé pour la période 2014-2016 (25% du rattrapage)
BRIGNAIS	4 574	941	20,6%	203	51	131
CHAPONOST	3 161	331	10,5%	459	115	57
MILLERY	1 477	39	2,6%	330	83	66
Montagny	1 025	29	2,8%	-	-	32
Vourles	1 295	89	6,9%	-	-	25
Total	-	-	-	-	248	311

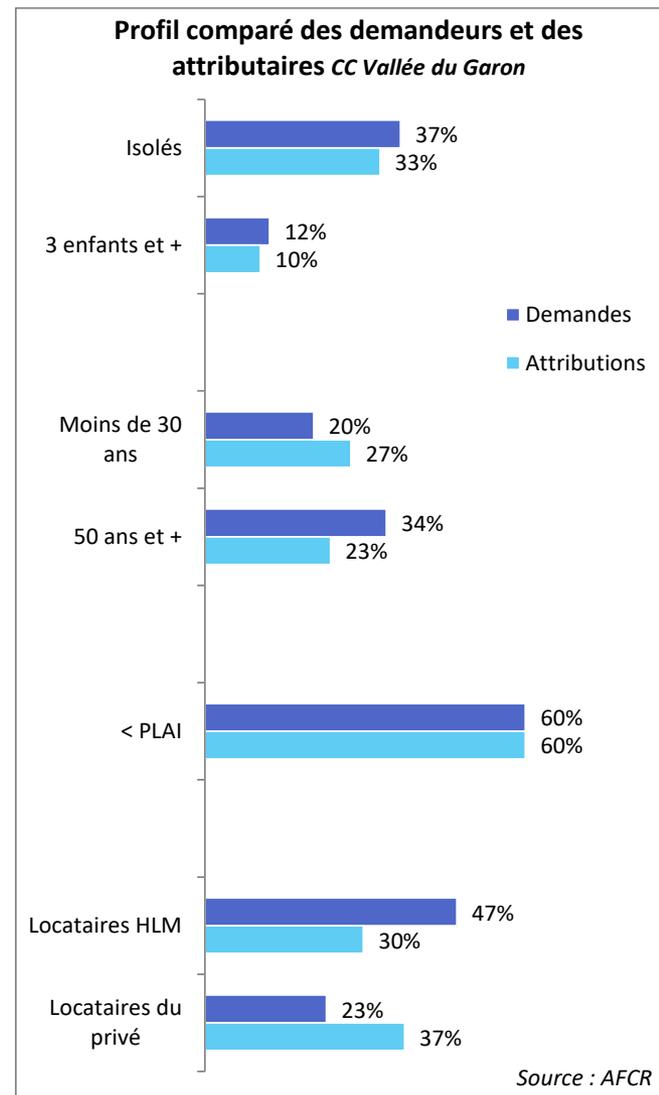
3 demandes par attributions

- **545 demandeurs (1^{er} choix) et 1 600 demandeurs (tous les choix) fin décembre 2014 pour un logement social - source AFCR**
 - Une demande plutôt récente : 75% des demandeurs le sont depuis moins de 2 ans
- **Une demande principalement endogène**
 - 58% des demandeurs sont originaires de la CCVG (dont 38% sur Brignais, 14% de Chaponost), 28% du Grand Lyon
 - 54% de la demande s'exprime sur Brignais et 31% sur Chaponost
 - Près de la moitié sont déjà locataire HLM (47%), 23% sont locataires du parc privé
- **183 attributions sur l'année 2014**
 - 89 attributions sur Brignais et 70 sur Chaponost
- **3 demandes par attribution**
 - Une forte pression sur les petites typologies, jusqu'à 19 sur les T1, notamment sur Brignais



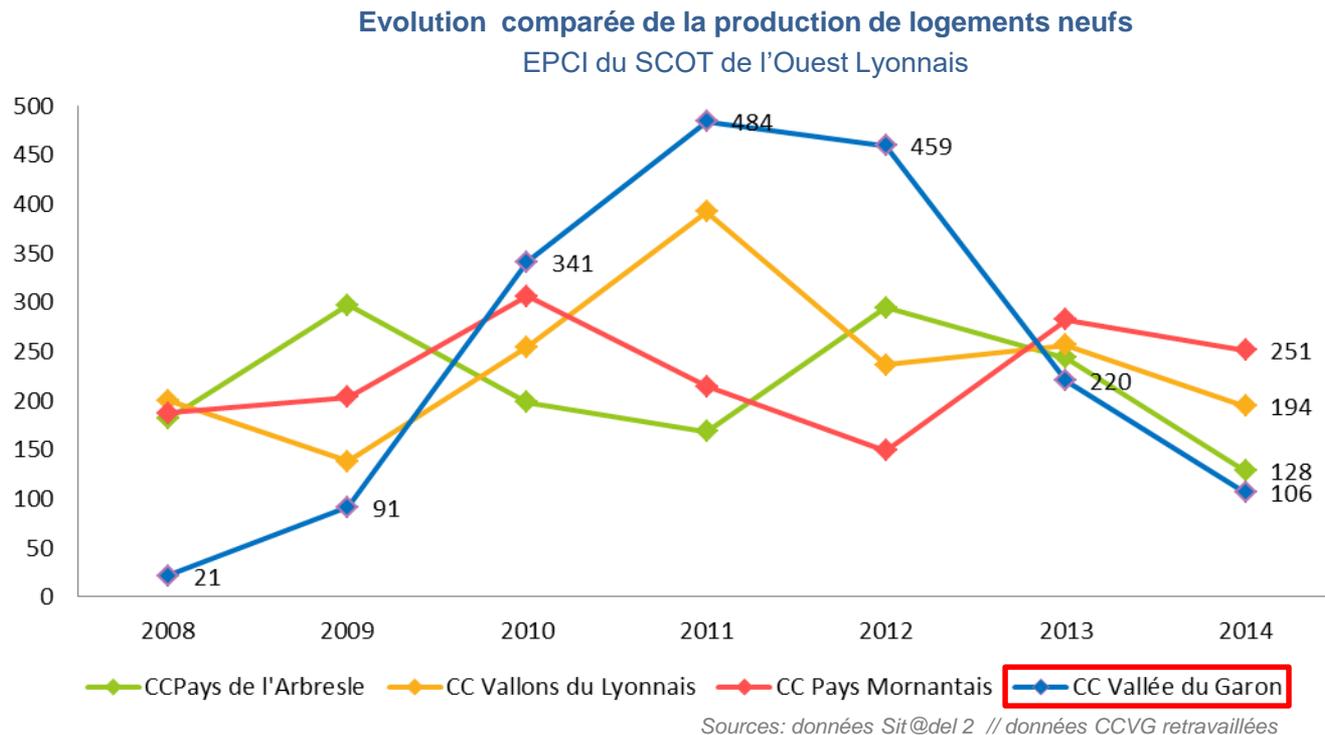
Un parc social qui répond aux besoins des jeunes ménages

- **Un parc qui répond aux besoins des jeunes ménages**
 - 27% des attributaires ont moins de 30 ans pour 20% des demandeurs
- **... et à ceux des familles monoparentales**
 - 32% des attributions pour 26% des demandes
- **Mais moins aux personnes seules**
 - 37% de personnes seules parmi les demandeurs contre 33% des attributions
- **Des attributions qui répondent aux besoins des ménages vivant dans le parc privé**
 - 37% des attributaires étaient locataires du parc privé contre 23% des demandeurs
- **6 attributaires sur 10 en dessous du plafond PLAI**
 - Mais un accès au logement qui demeure « complexe » pour les ménages dont le titulaire ne dispose pas d'un emploi



Dynamiques de construction et tendances du marché

Une production soutenue de logements qui tend à se dégrader

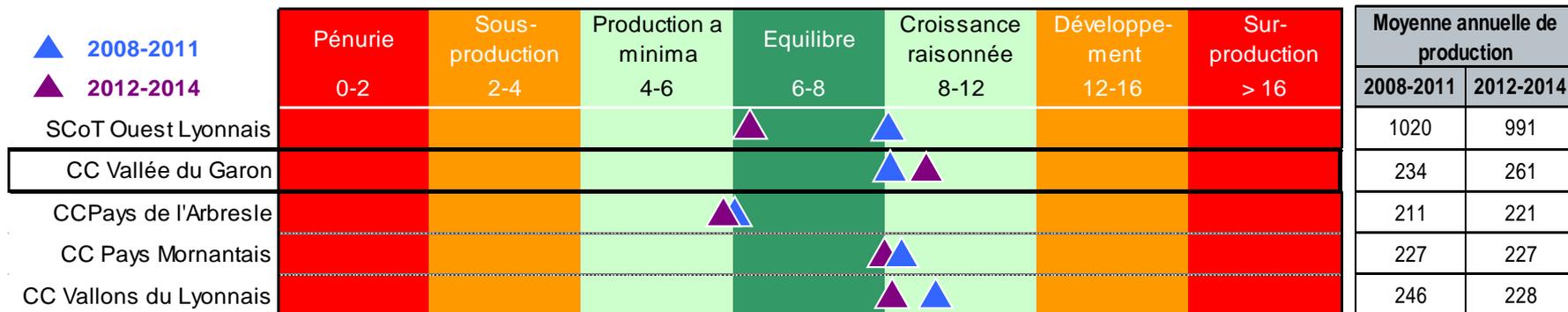


- Comparé aux autres EPCI du SCOT de l'Ouest lyonnais, qui enregistrent un rythme de production stable, la CCVG se distingue par un pic de production remarquable de 2011 à 2012 avec plus de 450 logements commencés/an.
- **Elle opère donc un net rattrapage** du à la cession/mutation d'importants fonciers bien localisés (centre ville/gare) et profitant alors de charges foncières inférieures au marché lyonnais (CCVG > 400 €/m² SdP vs Lyon sud > 600 €), l'intérêt d'opérateurs de renommée nationale à confirmer l'attractivité de la CCVG.
- Après une forte alimentation du marché résidentiel, les logements construits dans la CCVG sont divisés par deux : liée à **l'absorption des volumes** produits et au décrochage de la promotion portée par Chaponost, Vourles et Millery.
- CCVG depuis 2008 : moy. annuelle de 246 logements commencés, en 2014 elle ne pèse plus que 15% de l'offre neuve du SCOT vs 40% en 2011.

Un rythme de production raisonné au sein du SCoT

Indice de construction neuve CCVG comparé CC et SCOT Ouest Lyonnais entre 2008- 2011

Ratio de production de logements neufs pour 1000 habitants



Sources: données Sit@el 2 // données CCVG 2015

- Une production à l'échelle du SCOT à « l'équilibre » depuis 2012, en léger recul par rapport à la période 2008-2011.
- Un ratio de production qui a tendance à ralentir pour trois EPCI, favorisant une situation de production de logement équilibrée.
- La CCVG enregistre un passage de 8,2 logements pour 1000 habitants à 9,1 logements pour 1000 habitants entre 2012-2014, la positionnant en moteur du développement résidentiel dans la période récente.
- La CCVG compte 26% de la production de logements du SCOT pour 28% d'habitants, soit une moyenne de 261 logts / an depuis 2012.

Des ratios de productions très disparates profitant aux polarités 2 et 3

Indice de construction neuve CCVG entre 2008 - 2011
Ratio de production de logements neufs pour 1000 habitants

2008-2011 ▲ 2012-2014 ▲	Pénurie	Sous-production	Production a minima	Equilibre	Croissance raisonnée	Développement	Sur-production ?	Logs/1000 hab sur base Sitadel	
	0-2	2-4	4-6	6-8	8-12	12-16	> 16	2008-2011	2012-2014
SCoT Ouest Lyonnais				▲	▲			8,1	6,7
CC Vallée du Garon					▲ ▲			8,2	9,1
Brignais			▲ ▲					5,1	5,2
Chaponost					▲ ▲			8,7	11,0
Millery					▲		▲	17,2	10,6
Montagny			▲				▲	4,8	17,2
Vourles					▲ ▲			10,4	9,4

Sources: données Sit@el 2 // données redressées CCVG 2015

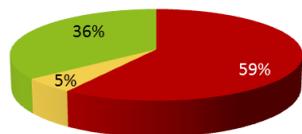
- La dynamique de production de 2012-2014, est portée par l'activité immobilière de **Chaponost** (80 logts/an 2012-14), Brignais et Montagny (à minima) : enregistre un pic de développement en 2013 avec 95 logts /an.
- Brignais, avec un léger rebond 59 logts neufs (2012-14), demeure en dessous de son point mort 75 à 85 logts/an nécessaire au renouvellement de son parc (source : PAC Etat) .
- Millery marque un net repli dès 2013, après 4 années de marché offreur (rattrapage SRU offrant un effet levier de LLS en VEFA).
- Vourles maintient sa croissance raisonnée avec une moyenne de 52 logts/an (idem Millery)

Une embellie de production portée par la promotion de collectifs

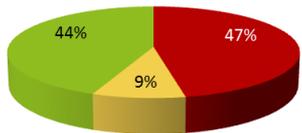
Historique de la production de logements par formes urbaines CC Vallée du Garon

Ventilation de la production par forme urbaine

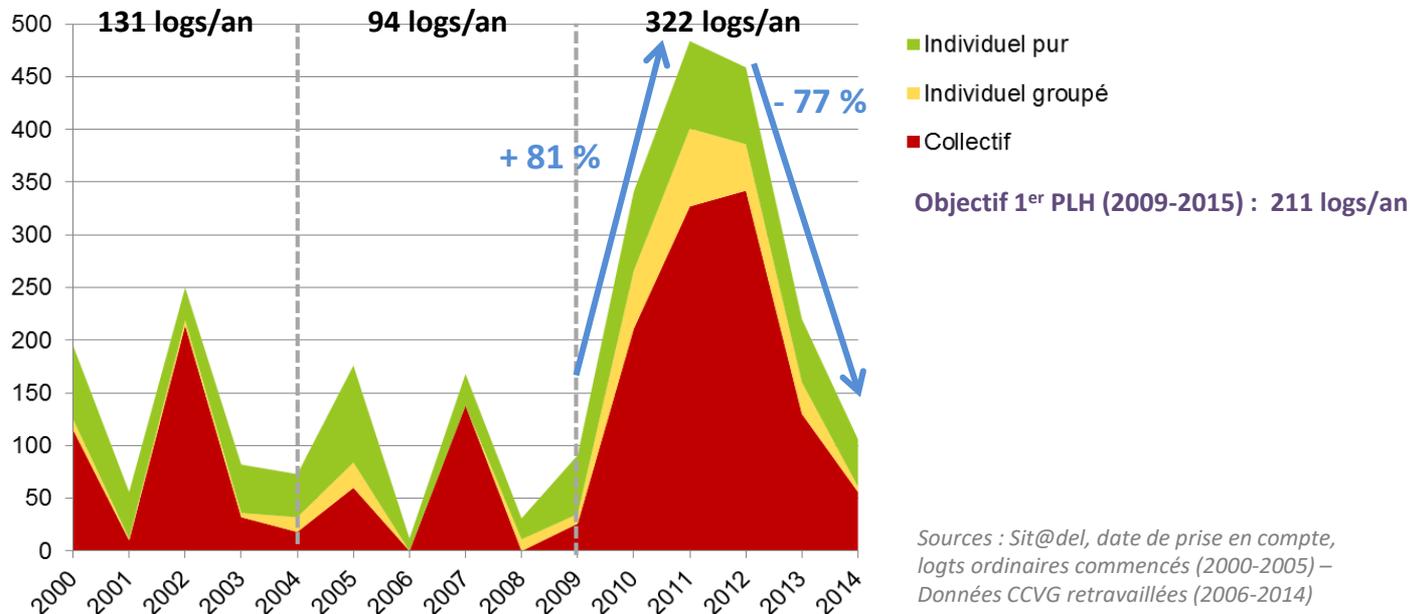
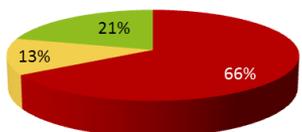
Moyenne 2000-2004



Moyenne 2005-2009



Moyenne 2010-2014

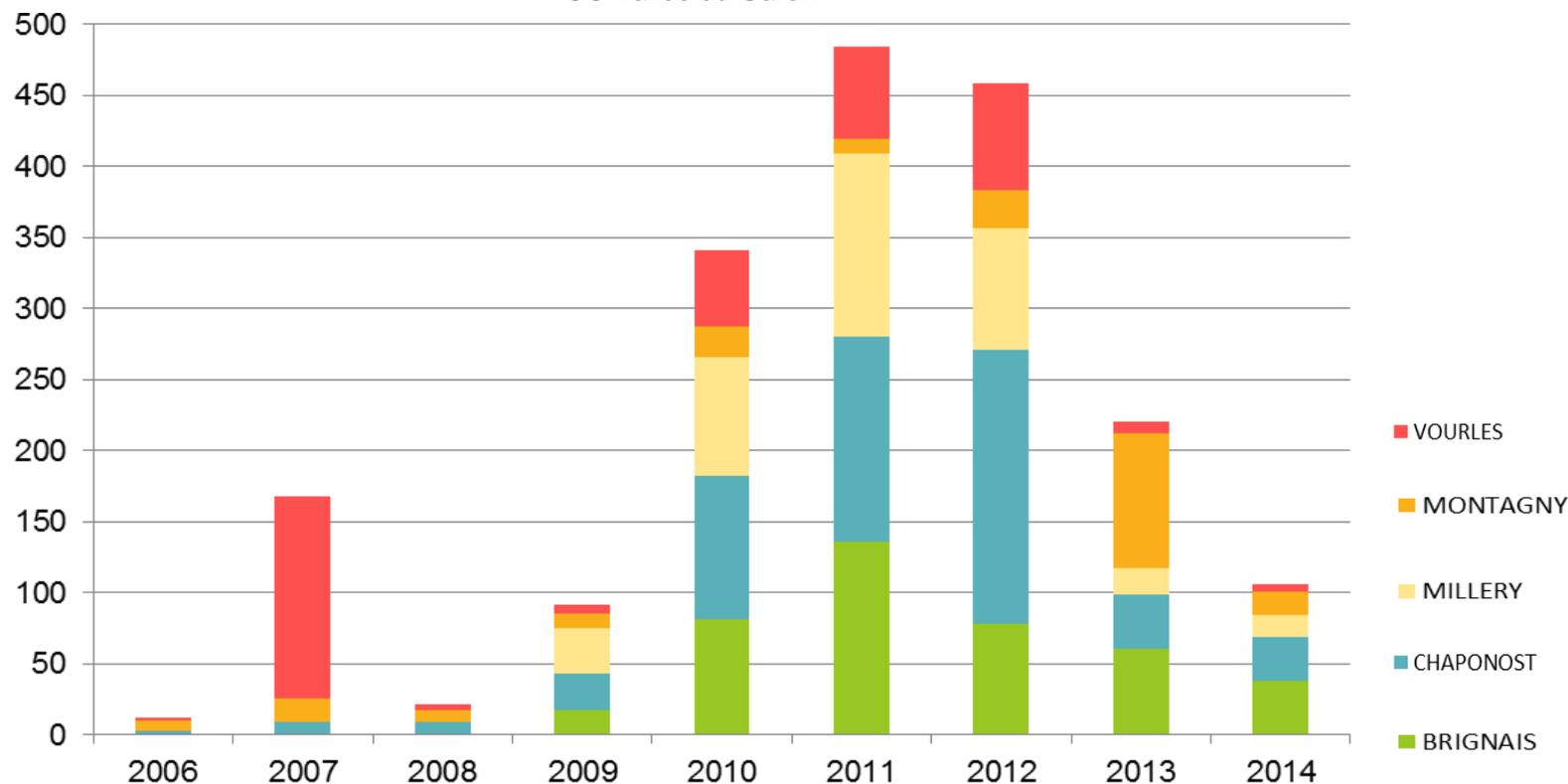


- 2000-2009, une production de logements neufs très cyclique, avec l'année 2002 record de la décennie avec 250 logements commencés. A l'inverse, les années 2006 et 2008 enregistrent un volume de production < 20 logements, montrant la constitution fragile de ce marché de report (alimentation > écoulement). La moyenne sur 10 ans = 110 logements / an.
- 2010 enregistre le début d'une très forte production de l'offre à laquelle s'en suit une hausse exceptionnelle de la production entre 2011 et 2012 (+80%) soit plus de 450 logements mis en chantier, toutes formes urbaines confondues avec pour corollaire une consommation foncière accélérée (Millery et Montagny). La moyenne sur 5 ans = 322 logements / an.
- 2013-2014, marque un net retrait de l'offre (en 2014 : 106 logts vs moyenne/an 322 lgts) lié à faible activité de la promotion en collectif et en individuel dense.

Des volumes de construction produits grâce aux opérations réalisées dans les centralités par le renouvellement urbain

Segmentation des constructions commencées - par communes

CC Vallée du Garon



En cause :

- Une conjoncture nationale défavorable impactant de fait «le marché de report » plus vite délaissé en cas de crise,
- un prix du foncier local renchéri et moins facile d'accès ou faisant à appel à de l'intervention publique plus longue à mobiliser (fonciers commune/EPORA),
- des projets denses faisant appel à des règles d'urbanisme à adapter,
- une forte production qui doit être écoulee,
- des opérateurs qui relocalisent leurs programmes en secteurs aidés (Plan 3A du Grand Lyon) ou diversifient leurs activités (Résidences services).

Un marché de la promotion dans le Grand Lyon relancé en 2015

Comparatif de volumes de ventes et prix de ventes en 2014 et 1^{er} Semestre 2015

COLLECTIF	Périodes	Grand Lyon	Lyon Ouest	CCVG	Vallons du Lyonnais	Pays Mornantais	Pays de l'Ozon	Portes sud
Nombre de ventes nettes	2014	4 706 logts	934 logts	50 logts	32 logts	39 logts 14 IG*	36 logts 3 IG*	524 logts
	1 S 2015	3 381 logts	836 logts	82 logts	44 logts	22 logts 5 IG*	29 logts 6 IG*	206 logts
Prix de ventes € m ² TTC	2014	3 836 €	3 700 €	3 483 €	3 433 €	3 070€	3 286 €	3 161 €
	1 S 2015	3 949 €	3 713 €	3 397€	3 434 €	3 153 €	2 919 €	3 425 €

* IG : Individuel groupé

Sources : Adéquation- Observatoire FIL
69 – 2014 et 2015

Chiffres de la promotion immobilière en 2014...

- 4706 ventes réalisées tous secteurs
- 934 ventes dans Lyon Ouest, soit 20%
 - **50 ventes CCVG**, soit 5,3 % du marché de Lyon Ouest

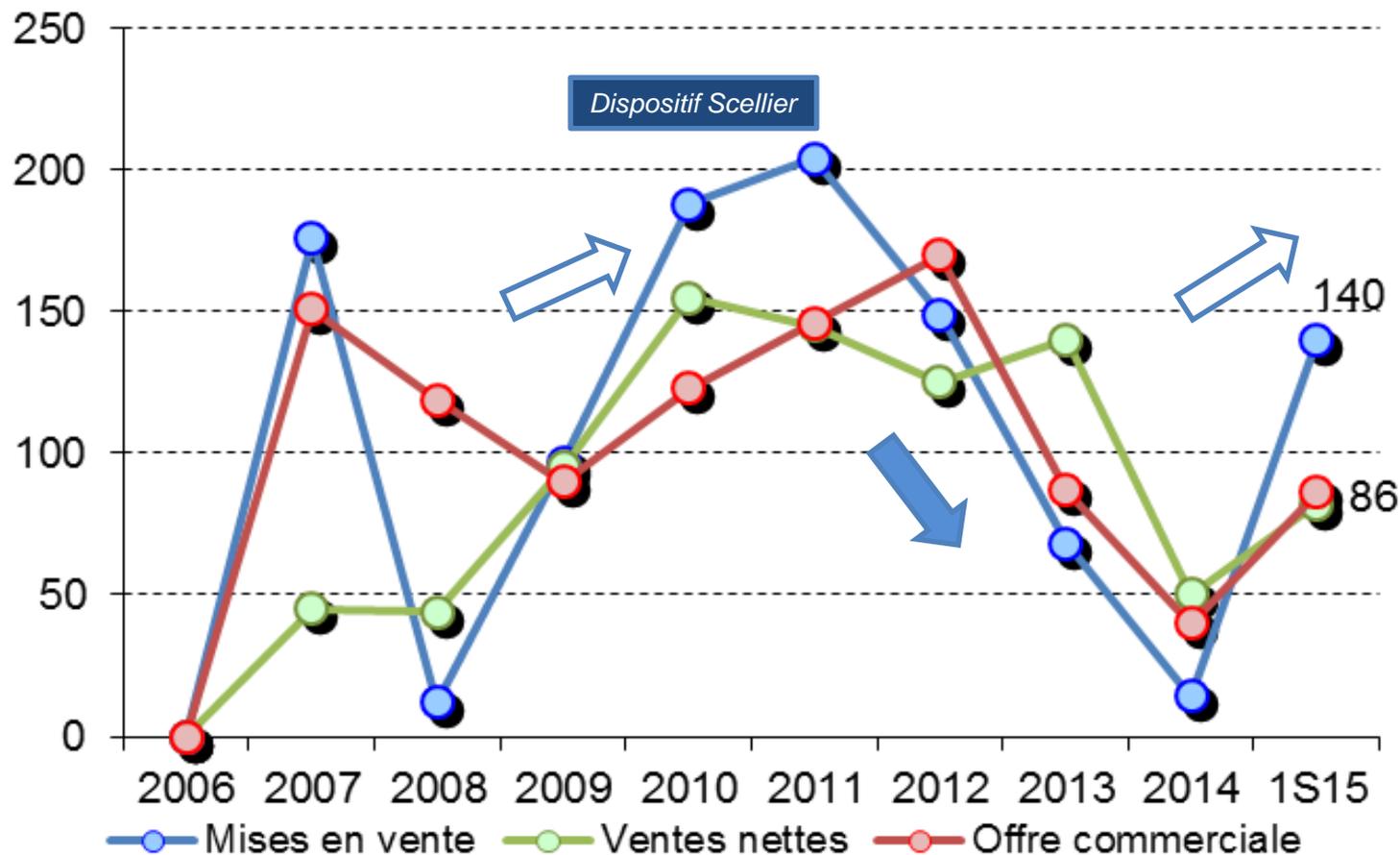
... avec une REPRISE au 2nd semestre 2015

- 3381 ventes réalisées tous secteurs
- 836 ventes dans Lyon Ouest, soit 25%
 - **82 ventes CCVG**, soit 9,8 % du marché de Lyon Ouest
 - **84 logts en stock** (dont 60 logts à Brignais)
 - Légère baisse des prix €/M²



Un marché sensible aux dispositifs de soutien ...

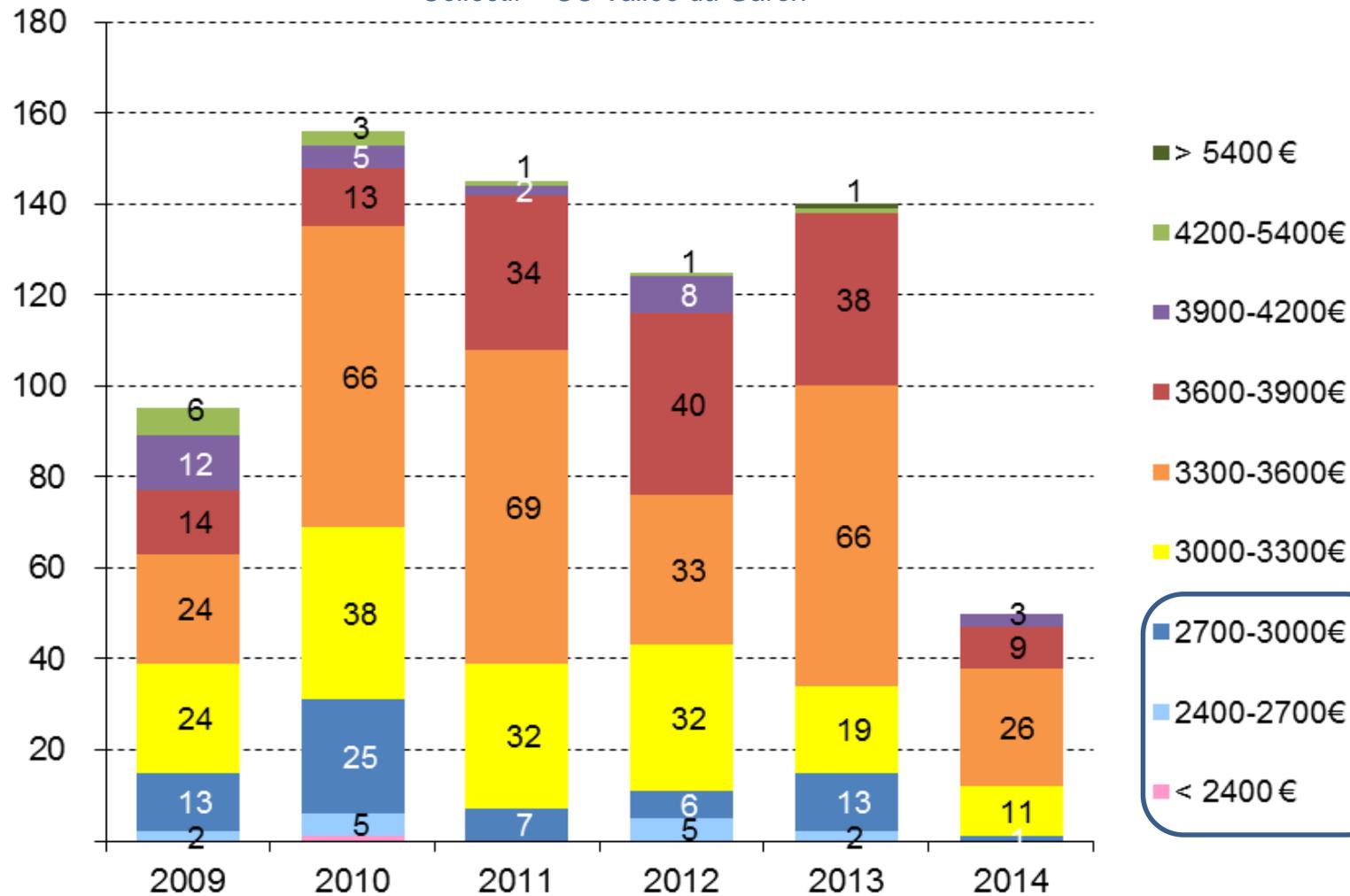
Evolution annuelle des volumes de ventes
Collectif – CC Vallée du Garon



Sources : FIL 69 – 2T 2015

... profitant aussi aux gammes supérieures

Ventilation des ventes par prix m² Shab
Collectif – CC Vallée du Garon



Sources : FIL 69 – 2T 2015

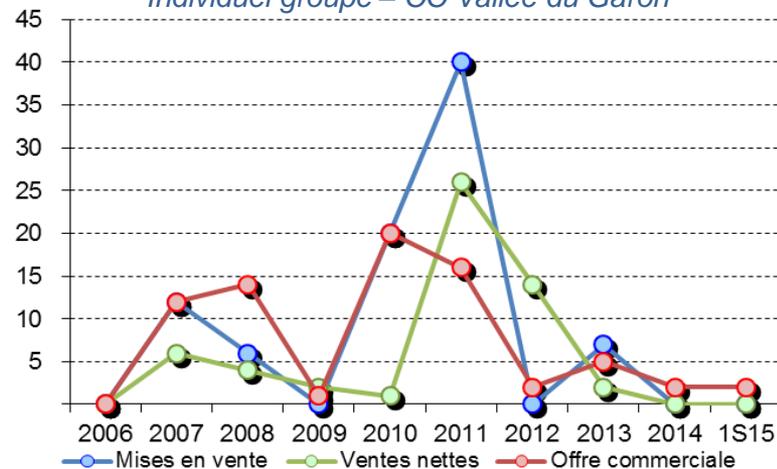
?

La maison groupée reste rare et chère

- Le développement de maisons groupées reste trop ponctuel.
 - Un pic d'activité en 2011, avec 40 produits proposés à la commercialisation avec des prix bien positionnés
 - Depuis 2013, l'offre intermédiaire s'avère quasi inexistante et au 1S 2015, aucune offre commerciale dans la CCVG, du fait de conditions foncières non attractives et de promoteurs tous orientés sur le semi-collectif.
- Un décrochage des ventes avec des valeurs bien trop élevées.
 - Deux logements proposés sur des gammes de prix supérieures à 370 000€ constituent le stock disponible au 1er T 2015.
 - Cette offre s'adresse uniquement aux ménages de plus de 30 ans, déjà propriétaires >> inaccessible à la majorité des ménages issus du parc locatif en primo-accession.
 - Un **cœur d'offre à partir de 230 K€** sera à relancer, en disposant de fonciers accessibles et aménagés.

Evolution annuelle des volumes en promotion immobilière

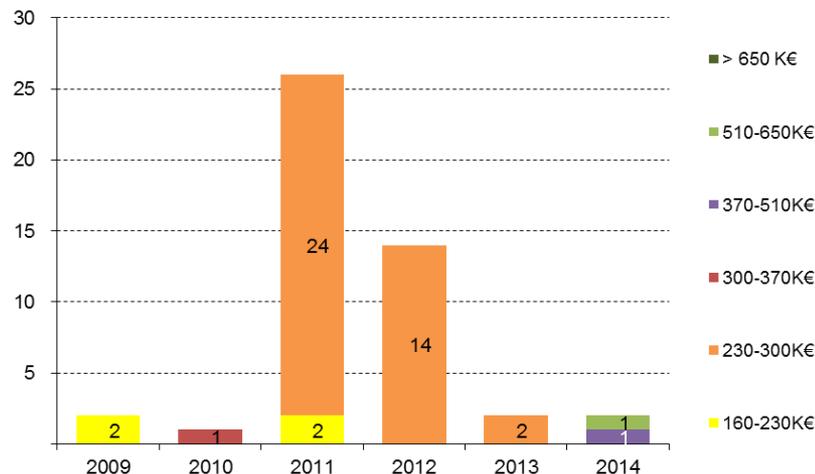
Individuel groupé – CC Vallée du Garon



Sources : Adéquation FIL 69 – 2T 2015

Ventilation des ventes par gamme de prix

Individuel groupé – CC Vallée du Garon



Sources : Adequation FIL 69 – 2T 2015

Des ventes en neuf positionnées à 3400 € m²

- Des écarts de 200 €/m² entre les prix proposés et ceux négociés lors du compromis

- Une hausse de l'offre commerciale qui s'est tendue en 2013 correspondant à l'effet de contraction du marché, avec un maintien in fine de valeurs de 3471 €/m² en 2014 et en légère baisse en 2015 (1^{er} sem. : 3397 €/m²)
- Des valeurs qui progressent de 5% depuis 2010, et restent constantes.

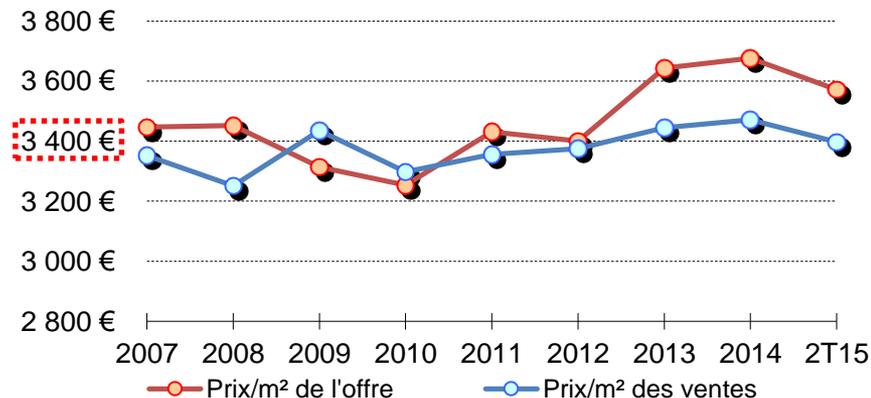
- Des valeurs d'appartements neufs 40% plus chères que l'ancien

- Un écart trop significatif à rapporter à 30% pour assurer une meilleure fluidité des marchés. Une décote de 200 €/m² permettrait d'ajuster le positionnement du cœur d'offre (T3). A ce titre, Promogim a commercialisé 50 appartements du Clos des cerisiers en un WE positionnant ses valeurs de ventes à 3220 €/m² en moyenne.
- Les valeurs de l'ancien enregistrées par Perval en 2014 affichent 2482 € m² en progression de 7% comparé à 2009. A dire de Notaire la maison se négocie à la revente à +/- 3000 €/m².

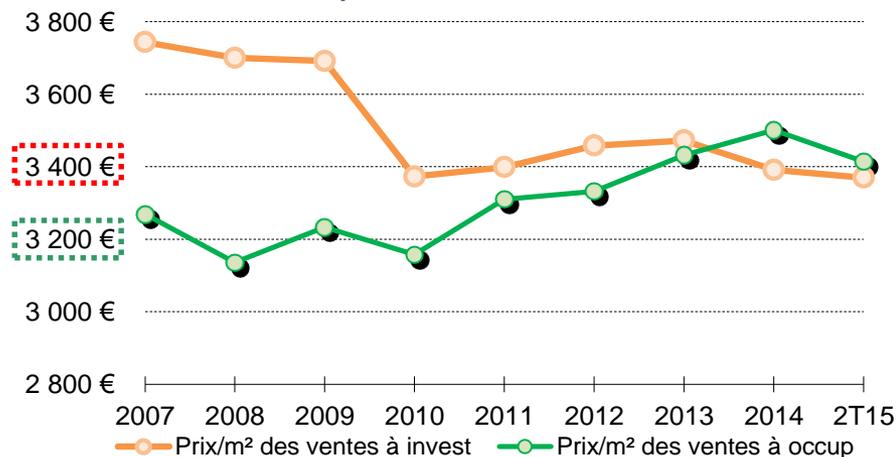
- Des prix de ventes distincts suivants les profils d'acquéreurs

- Les valeurs à occupants se caractérisent par une plus forte tension : hausse de prix de 10% depuis 2010, démontrant l'attractivité résidentiel de la CCVG.
- Les investisseurs à la recherche de petites typologies (T2 et T3) constituent une réelle demande livrant ainsi une offre locative neuve. Mais leur nombre n'a cessé de décroître (49 invest. en 2013 vs 22 en 2014)

Evolution annuelle des prix des ventes au m²



Evolution annuelle des prix des ventes au m² par destinataire



Positionnement prix en neuf adapté:

Sources : FIL 69 – 2T 2015

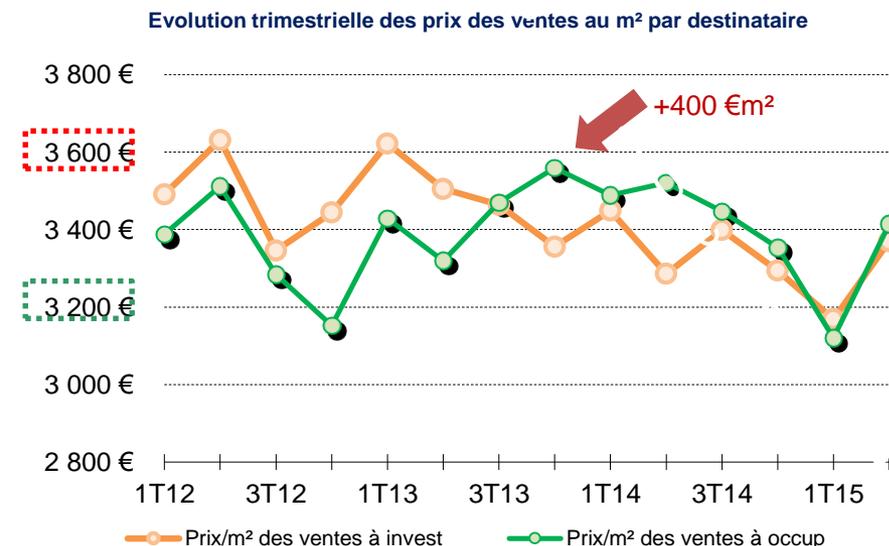
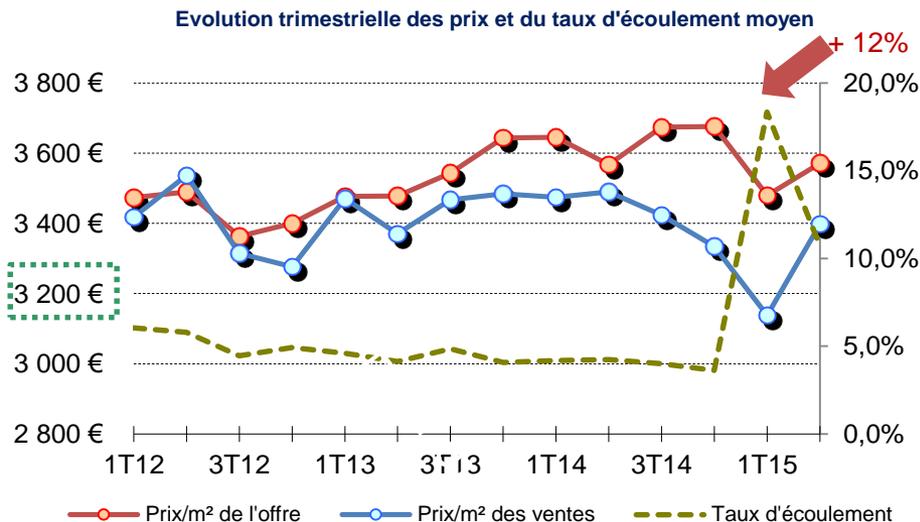
Un meilleur positionnement prix du Neuf à 3200 €/m²

- Le pic d'écoulement démontre un meilleur positionnement à 3200 €/m²

- Avec un prix de vente à 3200 €/m², le taux d'écoulement passe de 4% à 17%. Cela démontre la forte sensibilité «Prix / Budgets des ménages» à travailler avec les opérateurs pour dynamiser le marché de la CCVG.
- Malgré tout, les opérateurs gardent en référence le prix de 3600 €/m² en offre commerciale et de 3400 €/m² à la vente. Valeurs durablement trop élevées pour le marché !

- Une baisse des prix qui a plus bénéficié aux acquéreurs occupants

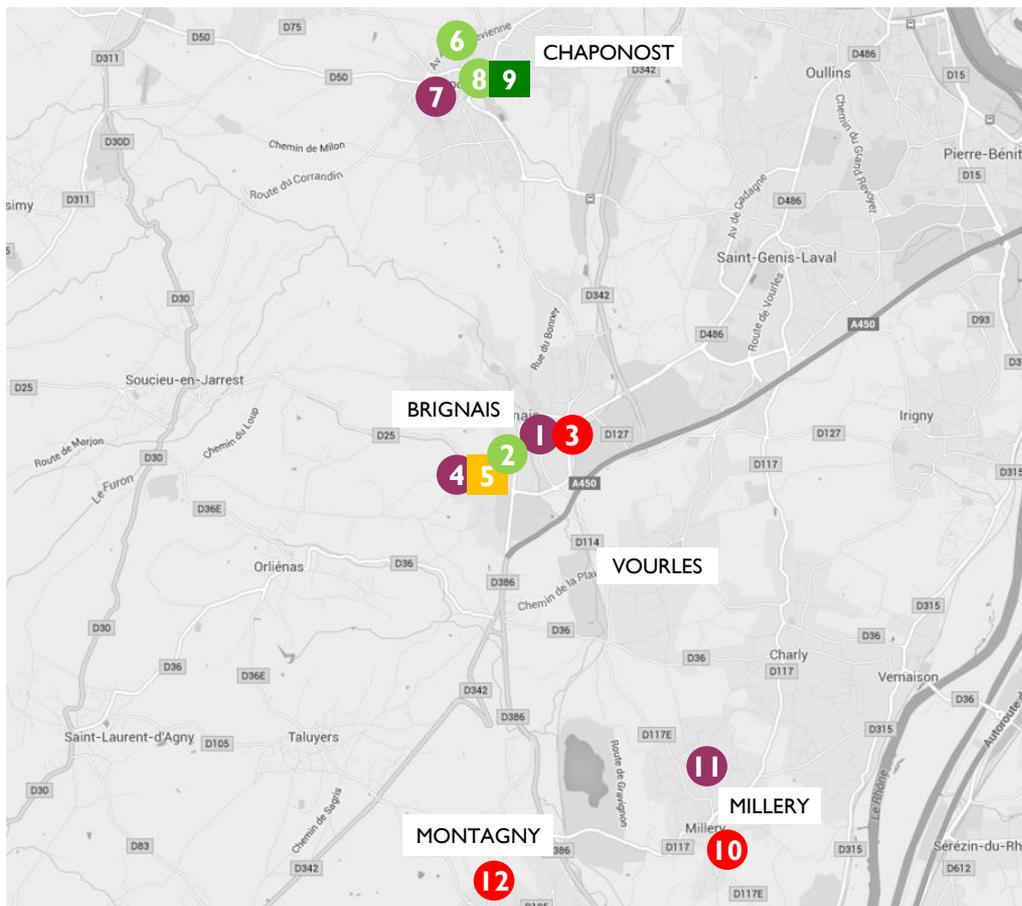
- Une variation de prix aux investisseurs qui montrent des ajustements par effet ciseau caractéristique de ce marché très réactif.
- La forte contraction des volumes fin 2012 et 2013 « a gonflé » les valeurs de ventes aux acquéreurs, prix qui se sont avérés non ajustés et qui à ce jour figent la dynamique d'investissement.



Sources : FIL 69 – 2T 2015

Des programmes en cours de commercialisation privilégiant les polarités 1

Localisation des programmes en cours de commercialisation – 2 T 2015



Prix au m² en accession libre
(prix mentionnés hors stationnement)

● 2700-3000 €

● 3000-3300 €

● 3300-3600 €

● 3600-3900 €

● > 3900 €

○ Collectif

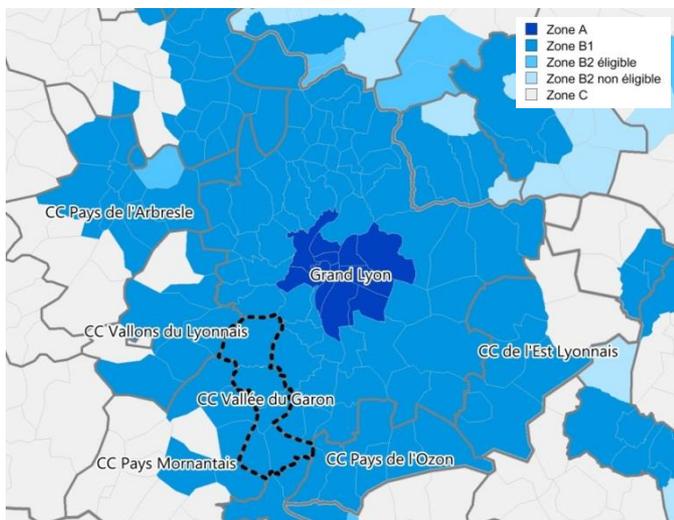
□ Indiv. Groupé

Sources : Adeguation FIL 69 – 2T 2015

- Programmes en commercialisation avec des gammes proposées à partir de 3.000€/m² hors parking.
 - Un Programme supérieur à 3900 €/m² affiché à Chaponost
 - A Brignais, des valeurs plus hétérogènes en fonction des programmes et de leur localisation
 - Dans les autres communes des programmes aux prix plus raisonnables de 3.000 à 3.300€/m² hors pkg
- Vernaison : 166 logements de NOHAO (reste à la vente 46 logts à 3044 €/m²)
- Charly : 58 logements de l'Homme à l'Habitat (reste à la vente 13 logts à 3798 €/m²)

Un marché de la promotion qui s'adresse aux investisseurs

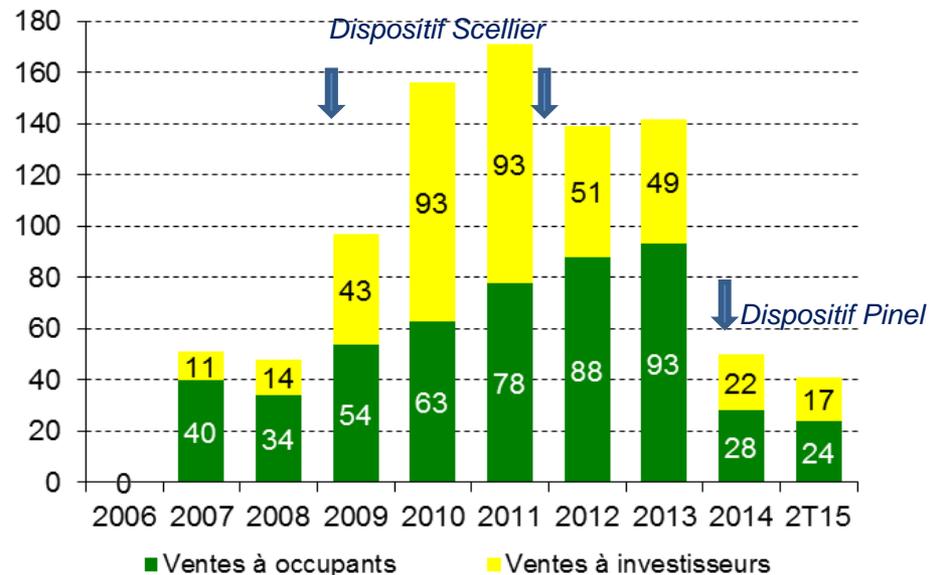
Zonage locatif Pinel



Sources : traitement Adequation sur fond de plan MapInfo

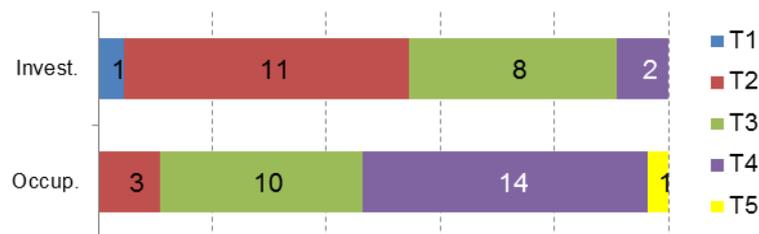
- **Un territoire favorisé par son zonage locatif**
 - L'ensemble des communes de la CCVG sont classées en zone B1, soit un plafond Pinel à 10,06 €/m² et PLS à 8,66 €/m² (SU)
- **Un marché à investisseur récent mais qui peine à résister depuis 2014**
 - Créé à l'occasion du dispositif de défiscalisation « Scellier » : cela a expliqué le pic de ventes de 2010 et 2011
 - L'investissement locatif a eu tendance à s'effacer sur la période 2012-2014, avec +/- 37% des ventes réalisés auprès d'investisseurs contre 55 à 60% les deux années précédentes
 - Au 1er sem. 2015, 41% des ventes se sont fait auprès d'investisseurs
- **Une production locative libre à consolider dans un contexte sous-offreur, car les opérateurs auront recours facilement à la VEFA bailleur captant de ce fait une partie du segment locatif libre.**

Répartition des ventes par destinataires CC Vallée du Garon



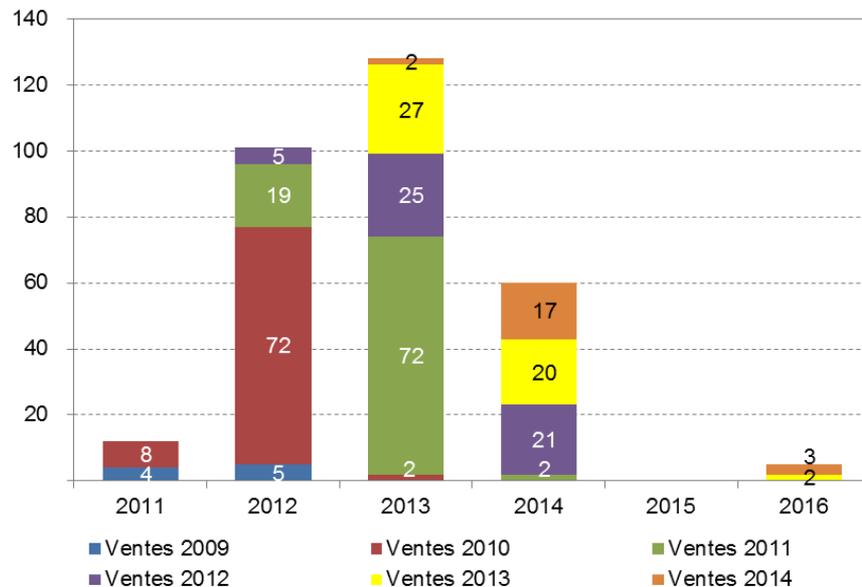
Sources : FIL 69 – 2T 2015

Répartition des ventes par destinataires / typologies en 2014



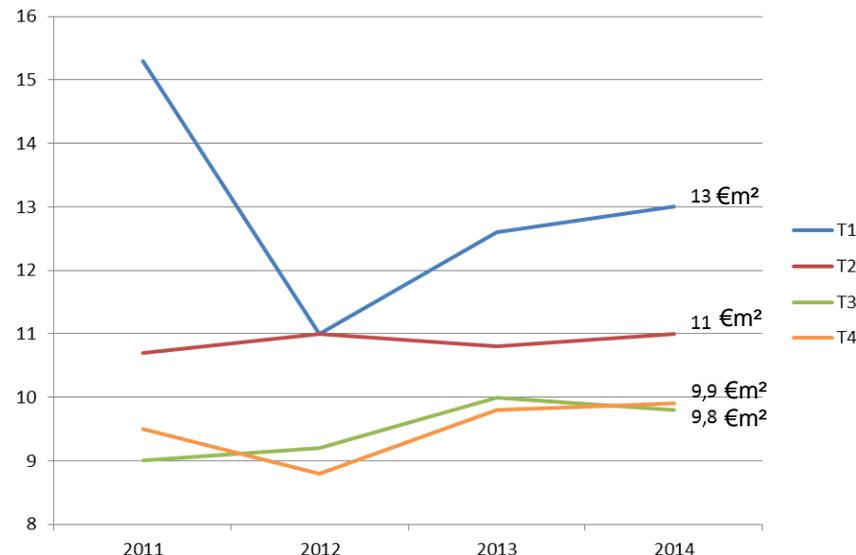
Un volume en locatif neuf qui se contracte et entraine une tension sur les loyers libres

Logements locatifs neufs par année de livraison
CC Vallée du Garon



Sources : FIL 69 – traitement Adéquation

Evolution des loyers – logements neufs et anciens
CC Vallée du Garon



Sources : données Clameur

• Un marché locatif neuf asséché pour les années futures

- Un marché locatif existant en collectif, mais également en individuel au sein de villa de 4 ou 5 pièces.
- Des offres locatives localisées à Brignais et Chaponost, polarités qui attirent les investisseurs privés (marchands de sommeil).
- Au regard des ventes réalisées auprès d'investisseurs sur les programmes qui seront livrés en 2015 et 2016, le renouvellement de l'offre locative sera quasi nul à l'échelle de la CCVG.

• Une offre locative en libre dont les valeurs restent tendues pour les petites typologies de 11 à 13 €/m² hors charge

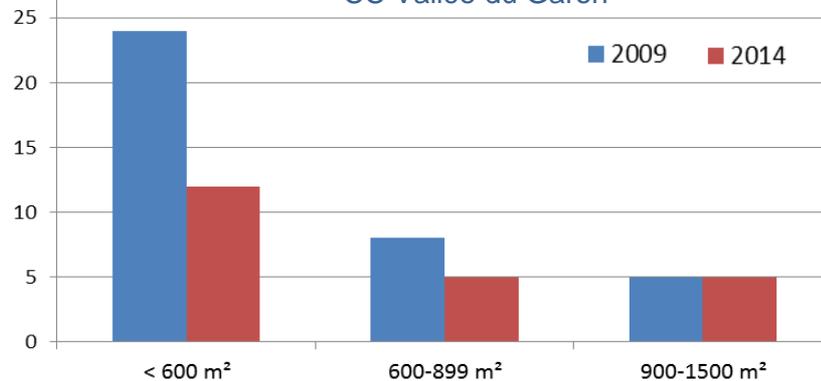
• **Moyenne loyer / m²/ mois /HC (ancien et neuf) : 10,4 €/m² HC vs 12,2 €/m² Grand Lyon**

Une demande de terrains à bâtir, pour de plus petites surfaces correspondant au budget contraint des familles

- Stabilité des offres de terrains à bâtir en diffus comme en lotissement
 - 30 à 60 terrains en moyenne vendus chaque année dans la Vallée du Garon (données Perval).
 - L'essentiel des transactions se réalisent dans les communes de Brignais et Millery.
- Le cœur de la demande se positionne en faveur de terrains de 400 et 450 m², valeurs de 115 à 145 K€
- Hausse de prix de + 22 % en 5 ans
- Une offre recensée sur des parcelles plus grandes
 - Pour des parcelles de plus de près de 700 m², compter +/- 180 K€, soit 260 €/m² en moyenne.
 - En 2014, des transactions effectuées sur des terrains de 1.050 m², pour une valeur moyenne de 225 K€.
- Budget moyen CCVG de **265 à 320 K€ « maison de 4p + terrain »** >> ménages de la classe moyenne sup. et ménages aisés en seconde accession.
- Offre de maison neuve en diffus proposée à partir de 265 K€ pour des maisons à partir de 90m² (*)
Coût de construction moyen pour une maison : 1400 - 1500 €/m²

Constructeurs : Maison Phénix, Maison Axial, Tradiconfort 69, CEVI 69, Demeures de Provence.

Transactions annuelles réalisées en lot à bâtir CC Vallée du Garon



Sources : données PERVAL

Offres recensées en terrain à bâtir - 2015

Commune	Surface	Prix	Prix/m ²	Caractéristiques
Montagny	400 m ²	155 K€	388 €/m ²	plat - viabilisé
Brignais	700 m ²	180 K€	257 €/m ²	non viabilisé
Millery	700 m ²	200 K€	286 €/m ²	plat
Chaponost	500 m ²	220 K€	440 €/m ²	plat

Sources : terrain-construction.com

Offre de maisons neuves - 2015

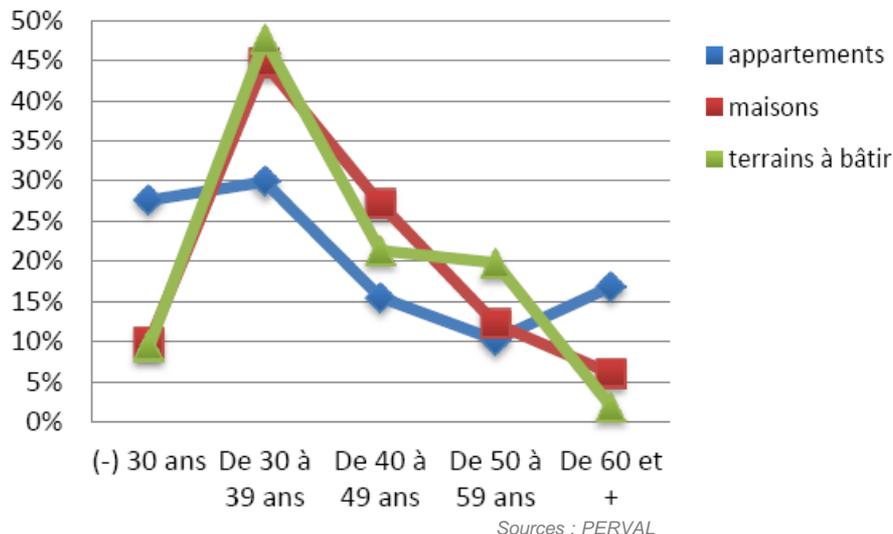
Typologie	Surf. Hab	Surf. Terrain	Prix
4P	90-100 m ²	400 m ²	265-320 K€
5P	110-120 m ²	500-700 m ²	350-420 K€



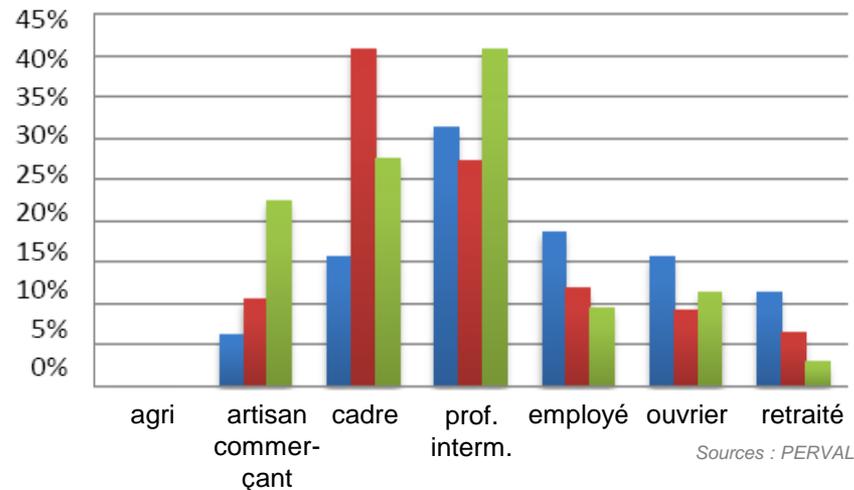
Sources : terrain-construction.com / seloger.com

Des profils d'acquéreurs en ancien conformes aux profils en promotion neuve

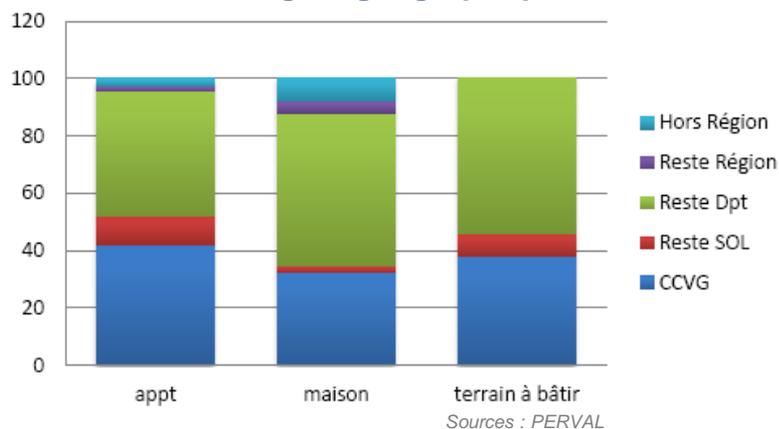
Par tranche d'âges



Par catégorie socio-professionnelle



Par origine géographique



- Des **appartements** prisés par les personnes plus âgées (+ 60 ans) et les plus jeunes (- 30 ans), occupant une profession supérieure ou intermédiaire ou en retraite et venant du département
- Des **maisons** achetées principalement par des ménages d'âge intermédiaire (30-39 ans), habitant déjà le secteur et cadre supérieur / professions intermédiaires
- Une attractivité de ménages aisés, issus de CSP + ou de professions intermédiaires, en lien avec les coûts élevés du marché.

Adéquation entre l'offre et la demande des logements en accession

Offre à servir suivant la segmentation des ménages par les revenus

1 décile = 10% des ménages

10% de la demande en promotion immobilière

- 1^{er} décile de revenus
- 2^{ème} décile de revenus
- 3^{ème} décile de revenus

50% de la demande en promotion immobilière

- 4^{ème} décile de revenus
- 5^{ème} décile de revenus

30% de la demande en promotion immobilière

- 6^{ème} décile de revenus
- 7^{ème} décile de revenus

10% de la demande en promotion immobilière

- 8^{ème} décile de revenus
- 9^{ème} décile de revenus
- 10^{ème} décile de revenus

location

accession

Locatif social /
Ancien à bas loyer

Marginalement
accession sociale

**Locatif social /
Ancien et neuf à loyer
intermédiaire**

**Accession sociale /
Ancien et neuf à prix
intermédiaire**

**Ancien et neuf
à loyer de marché**

**Ancien et neuf
à prix de marché**

Minoritairement,
ancien à loyer élevé

Majoritairement,
ancien à prix élevé

Des ménages plutôt aisés disposant de budgets logements confortables

CC de la Vallée du Garon		Fourchette de revenus*		Location	Accession	
				Loyer maximum	Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1300 €		330 €		
	2e décile	1 300 €	1 800 €	460 €		135 000 €
	3e décile	1 800 €	2 400 €	590 €		180 000 €
Ménages intermédiaires	4e décile	2 400 €	2 900 €	730 €	180 000 €	217 000 €
	Médiane	2 900 €	3 500 €	870 €	217 000 €	262 000 €
	6e décile	3 500 €	4 100 €	1 020 €	278 000 €	325 000 €
	7e décile	4 100 €	4 900 €	1 210 €	325 000 €	389 000 €
Ménages aisés	8e décile	4 900 €	5 900 €	1 470 €	413 000 €	498 000 €
	9e décile	5 900 €	7 900 €	1 960 €	498 000 €	666 000 €
	10e décile	> 7900 €		> 1960€	> 666000 €	

Source : © Adequation, traitement des données DGI 2011 pour la CCVGcc

* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

**Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,31% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 10 %

Segmentation des ménages de la CCVG selon les niveaux de revenus / budgets :

- **Ménages aux revenus inférieurs à 2 400 € (30% des ménages de la CCVG) :**

Prédominance de ménages jeunes (moins de 30 ans) largement représentés par des couples sans enfant

>> Une cible pour les petits logements du studio au T2 en primo accession

- **Ménages aux revenus compris entre 2 400 et 4 900 € (40 % des ménages de la CCVG) :**

Prédominance de ménages de 2 ou 3 personnes (couple sans ou avec un enfant), de toutes tranches d'âges

>> Un budget orienté vers les T2/T3

- **Ménages aux revenus supérieurs à 4 900 € (30% des ménages de la CCVG) :**

Prédominance de ménages d'âge intermédiaire (40-60 ans) avancés dans leur parcours résidentiel, et de grande composition familiale

>> Une solvabilité pour de l'accession aux grande typologies T4 et +

Préconisation d'adéquation offre/demande

Répartition des ménages locaux par tranches de revenus

Hors impact des aides au logement

CC de la Vallée du Garon		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Accession Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1300 €		330 €	< 95 000 €	
	2e décile	1 300 €	1 800 €	460 €	97 000 €	135 000 €
	3e décile	1 800 €	2 400 €	590 €	135 000 €	180 000 €
Ménages intermédiaires	4e décile	2 400 €	2 900 €	730 €	180 000 €	217 000 €
	Médiane	2 900 €	3 500 €	870 €	217 000 €	262 000 €
	6e décile	3 500 €	4 100 €	1 020 €	262 000 €	307 000 €
Ménages aisés	7e décile	4 100 €	4 900 €	1 210 €	307 000 €	367 000 €
	8e décile	4 900 €	5 900 €	1 470 €	367 000 €	442 000 €
	9e décile	5 900 €	7 900 €	1 960 €	442 000 €	592 000 €
	10e décile	> 7900 €		> 1960€	> 592000 €	

Cœur d'offre immobilière CCVG (T3 ou 4P)

 Locatif social PLUS-PLAI

 Locatif libre – collectif (10-11 €/m² hab HC)

 Accession libre – collectif en VEFA (> 220 K€)

 Accession libre – individuel en LAB (> 250-265 K€)

* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,3 % assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 10 %

Orientation de l'offre immobilière couvrant les besoins non desservis

Locatif intermédiaire en PLS bailleur à 7 à 8,66 €/m² SU ou < au 10,06 €/m² du Pinel

Proposer des valeurs unitaires de **135 K€ et 217 K€** en « condensant » et « diversifiant » l'offre, soit la gamme de **2700 à 3000 € m²**

Accession aidée « sociale et abordable libre » en semi-collectif et individuel groupé

Conforter l'offre de **217 à 262 K€**, en veillant au cœur de prix de **3200 à 3300 €m²**

- Considérant une desserte du logement locatif social en priorité pour les 15% des ménages les plus modestes de la CCVG (**déciles 1 et 2**),
- Reste 25% des ménages (**déciles 3 et 4**) qu'il s'agit de desservir **via une offre abordable en locatif intermédiaire** type PLS ou investisseur et **en accession aidée** (PSLA, CF minorée).
- Les ménages du **décile 5** peuvent être mieux desservis en **accession par un redéploiement des gammes de prix abordables** entre 3000 et 3300 €/m² hors parking.
- **Les écarts de budget médian** selon les communes différencient les gammes de valeurs à développer, par ordre croissant :
 - ❑ Brignais (187K€)
 - ❑ Montagny, Millery, Chaponost (240 K€)
 - ❑ Vourles (255 K€)

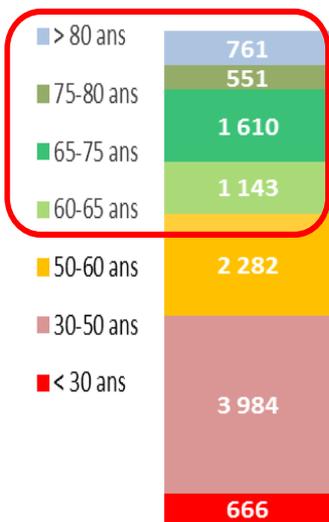
La problématique des publics spécifiques

La problématique des personnes âgées et handicapées : un enjeu essentiel sur le territoire

- Des besoins potentiels très importants dans les années à venir
 - A dire d'élus, des personnes âgées ont tendance à rester dans leur propriété devenue souvent trop grande et exigeant un entretien qu'elles ne peuvent plus assumer.
 - Une nécessité d'offrir aux personnes âgées ou handicapées des solutions intermédiaires conjuguant proximité, diversité des services et autonomie dans le logement
- ➔ Mieux sensibiliser la population vieillissante aux possibilités d'adaptation de leur logement et aux solutions d'hébergement
- ➔ Améliorer la connaissance des besoins
- ➔ Diversifier les réponses en développant les solutions alternatives notamment avec les résidences seniors ou intergénérationnelles

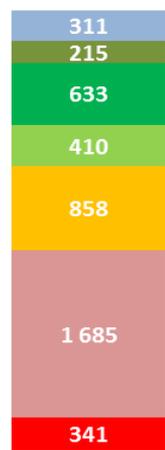
CCVG

37% + 60 ans
= 4065 ménages



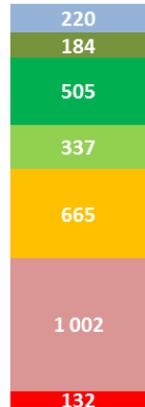
Brignais

35% + 60 ans
= 1569 ménages



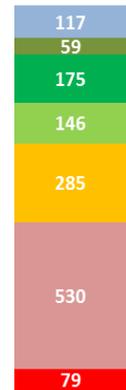
Chaponost

41% + 60 ans
= 1246 ménages



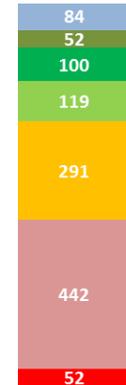
Millery

36% + 60 ans
= 497 ménages



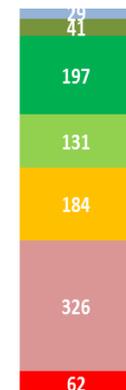
Vourles

31% + 60 ans
= 354 ménages



Montagny

41% + 60 ans
= 398 ménages



- **16% de la population âgée de 15 à 30 ans soit 4 700 « jeunes »**
 - Dans la moyenne du territoire SCoT
 - **Des difficultés pour les jeunes en début de parcours professionnel ou en rupture familiale**
 - Un foncier cher et des loyers élevés
 - Aucune structure d'hébergement pour jeunes sur le territoire (type Foyer Jeunes Travailleurs, centre d'accueil, maison relais,...)
 - Jeunes en rupture familiale qui se précarisent (impayés, sans ressources,...)
 - 81% des ménages de moins de 25 ans sous les plafonds HLM
 - 24% des demandeurs d'un logement social sur la CCVG ont moins de 30 ans
 - **Aux dires d'acteurs de l'habitat et d'élus, une partie des jeunes sont parfois contraints à quitter le territoire pour une offre plus adaptée à leur budget et à leur besoin.**
 - **La Mission Locale Sud Ouest Lyonnais assure l'information des jeunes sur le territoire.**
- Améliorer l'offre spécifique pour les jeunes en situation temporaire
- Faciliter l'accès au logement de droit commun des jeunes (locatif et accession)

• Les ménages en difficulté sociale

- Une précarité qui prend de l'ampleur
 - 8% des ménages sous le seuil de pauvreté (- 800€ par mois) – 900 ménages
 - 4 100 ménages allocataires CAF soit 38% des ménages de la CCVG, dont 350 perçoivent le RSA
 - Cumul des ruptures familiales, des faibles niveaux d'études et des difficultés sociales
- Le DALO n'est pas un enjeu majeur sur le territoire qui génère peu de demandes labélisées
 - A priori un seul DALO relogé sur le territoire en 2014
- Un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Rhône 2012-2015, prorogé à son échéance dans l'attente de la réalisation du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
 - Réalisation d'un diagnostic à 360°, actuellement en cours

• Les gens du voyage

- La CCVG répond à ses obligations légales, conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017,
 - Une aire d'accueil de 40 places est en service sur la commune de Brignais et une aire de grand passage pour 80 caravanes est en service sur la commune de Montagny
 - Un terrain familial de 20 emplacements sur Brignais pour les besoins en sédentarisation (Les Vallières)

➔ Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées, en s'appuyant notamment sur la mise en place du fichier commun de la demande et de l'accord collectif départemental et intercommunal d'attribution avec les bailleurs sociaux

➔ Améliorer et développer le parc à vocation très sociale, notamment en développant la production de PLA-I spécifiques et des logements en hébergement

➔ Un enjeu de sédentarisation des ménages en place

Conclusion : Les enjeux / AFOM

Des enjeux résidentiels en faveur de leviers de développement

- Enjeu de **positionnement résidentiel**



GENERATEURS DU POTENTIAL 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 public

Maitrise des valeurs foncières

Brignais & Chaponost



Développement résidentiel actuel
Fil de l'eau => risques avérés

EQUILIBRE SOCIAL ET QUALITÉ DE SERVICES EN CENTRALITÉ

Millery

Adéquation entre niveaux de services et accueil de ménages modestes

Ciblage : jeunes en accession sociale, seniors en 2nde accession ou locatif privé

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

Maitrise des valeurs foncières

URBANISATION DOUCE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENT ALE

Vourles & Montagny

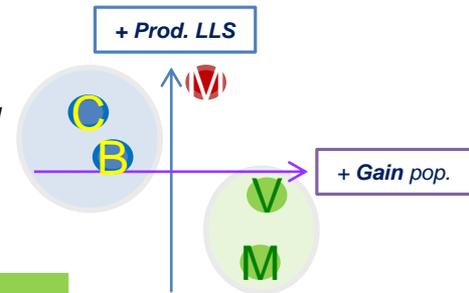
Contenir la production de manière raisonnée avec l'idée du « Labo innovant »

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)

Maitrise des valeurs foncières



- Une AFOM afin de poser les jalons d'un projet de territoire, dans le cadre de la réflexion d'un éventuel futur PLUi



- Produire des logements sur la CCVG : Pour qui et comment ?
 - Améliorer la mixité et accentuer la diversification des solutions de logements pour fluidifier les parcours résidentiels
 - Tendre vers un meilleur équilibre de l'offre sociale sur le territoire mais en priorité à proximité des transports et des services
 - La nécessité de diversifier les offres locatives et en accession (accession sociale, primo-accession, diversité des niveaux de prix et de loyers, etc)
 - Répondre aux besoins des publics spécifiques parmi lesquels les ménages les plus précaires, les jeunes et les personnes âgées
 - Un besoin de renforcement de l'opérationnalité passant notamment par une plus grosse maîtrise de la répartition des programmes
 - Développer plus rapidement le logement locatif social
 - Pour répondre aux besoins des plus modestes: premiers déciles de la population en termes de revenus
 - Pour répondre aux enjeux de rattrapage SRU sur Millery et Chaponost
 - Développer une maîtrise foncière publique
 - Pour développer un urbanisme de qualité, moins consommateur de foncier et plus valorisant sur le plan architectural
 - Anticiper sur la programmation et favoriser un développement mixte proposant une offre diversifiée (par exemple de l'accession abordable)
 - Renforcer la politique foncière, en lien avec l'EPORA

- Intégrer les impacts du renouvellement du peuplement des lotissements produits dans les années 70
 - Y compris la division parcellaire
- Avoir une vigilance sur le parc existant et renforcer l'animation
 - Un travail à poursuivre sur le quartier prioritaire des Pérouses à Brignais
 - Des « poches » d'un parc ancien dégradé (et souvent de forte qualité patrimoniale), notamment dans les centres anciens, à traiter
 - Limiter le phénomène des « marchands de sommeil »
 - Une action à poursuivre pour l'amélioration énergétique du parc
- Prendre en compte des enjeux spécifiques
 - Les personnes âgées et les jeunes
 - Les ménages en situation de grande précarité
 - En lien avec les objectifs du PDALPD
 - Le peuplement du parc locatif social et la demande
 - Des évolutions législatives majeures dont la CCVG doit se saisir
 - Le Plan Partenarial de gestion de la demande
 - Un véritable travail de négociation à mener, par les communes, avec les différents acteurs de l'habitat
 - Maitriser son discours, participer aux jeux d'acteurs



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DU GARON (2016-2021)

Orientations et objectifs de la politique communautaire de l'habitat

Programme d'actions du PLH²

Sommaire du document d'orientations et programme d'actions

Contexte réglementaire	p.79
Méthodologie d'élaboration des orientations et du programme d'actions	p.85
Les axes stratégiques du PLH 2016-2021 de la CCVG	p.90
Le programme d'actions du PLH ²	p.97
Axe 1 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée.....	p.104
Axe 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé.....	p.116
Axe 3 : Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques	p.127
Axe 4 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants	p.141
Axe 5 : Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement	p.151
La synthèse financière	p.158
Principaux sigles utilisés	p.160

Contexte réglementaire

Objectifs du document

Ce document présente les grands principes et objectifs de la politique habitat à moyen terme pour la Communauté de Communes de la Vallée du Garon. Il intègre les objectifs de développement établis par le SCoT afin de construire une politique de l'Habitat cohérente. Ainsi, ce document définit la stratégie habitat de la CCVG pour ces six prochaines années. Les orientations stratégiques retenues seront ensuite affinées et développées dans le programme d'actions.

Ce document a été construit à partir du bilan du PLH précédent, du diagnostic, des échanges lors des réunions de concertation avec les élus, d'ateliers thématiques réunissant acteurs de l'habitat et élus, et des séances de travail avec la Maîtrise d'Ouvrage, les communes et l'Etat.

Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté. Il présente :

- ⇒ **Les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur la CCVG afin de :**
 - Améliorer le parc et le cadre de vie
 - Favoriser la diversité de l'habitat produit
 - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière
 - Répondre aux besoins des publics spécifiques
 - Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales
- ⇒ **Les objectifs de production de logements pour maîtriser les dynamiques de constructions tout en répondant aux besoins des ménages**
- ⇒ **Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social et logement libre**

L'élaboration du document d'orientations et du programme d'actions de ce Programme Local de l'Habitat s'est déroulée dans un contexte législatif fortement rénové.

La loi du 18 janvier 2013

Première grande loi modifiant la manière d'aborder les politiques communautaires, elle apporte une évolution majeure en ce qui concerne l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en faisant évoluer les objectifs de mixité de l'habitat. L'objectif pour les communes concernées passe en effet de 20% à 25% des résidences principales de la commune qui doivent être conventionnées. Cet objectif n'est plus à atteindre en 2020 mais en 2025.

D'autre part, cette loi introduit la possibilité de **sanctionner plus fortement les communes** qui ne respecteraient pas les objectifs triennaux de rattrapage (dont le mode de calcul évolue lui aussi). Les pénalités peuvent notamment être quintuplées et un arrêté de carence pris, déléguant automatiquement au Préfet le droit de préemption. Ce droit peut ensuite être délégué à la CCVG, à l'EPORA, à une SEM ou à un bailleur social. En cas de carence, le Préfet peut également signer une convention avec un bailleur social afin de réaliser des opérations de logements sociaux sur le territoire communal. Cette convention prévoit alors la participation financière de la commune et de l'EPCI dont le montant imposé ne peut excéder 13 000 € par logement construit ou acquis.

La loi ALUR du 24 mars 2014

La loi ALUR entraîne des évolutions importantes sur de nombreuses questions liées au PLH. Parmi l'ensemble des mesures, certaines paraissent importantes à mentionner au regard des enjeux de ce PLH :

- ⇒ En termes d'urbanisme, la loi ALUR introduit **la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et les tailles minimales de parcelle**. Cette évolution a pour effet immédiat d'encourager les divisions parcellaires et donc de permettre une densification. A noter que ce phénomène peut d'une part engendrer des coûts importants en termes d'équipement et risque d'autre part de faire augmenter, certains secteurs, le prix du foncier du fait d'une augmentation des droits à construire ;
- ⇒ La Communauté de Communes de la Vallée du Garon a créé une « **conférence intercommunale du logement** », obligatoire pour les EPCI concernés par un contrat de ville au regard de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, chargée de définir « les objectifs en matière d'attributions de logements », de relogement des personnes et les « modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ». Cette conférence, instance de pilotage, regroupera les maires des communes membres, le préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que d'associations.

- ⇒ La loi introduit pour la CCVG la **mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur** dont l'EPCI est « le chef de file ». **Le plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Il détermine également les actions à mettre en place par chacun des partenaires.** Il précise les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un **service d'accueil et d'information pour les demandeurs ou toute personne souhaitant s'informer**. Les informations données doivent être indiquées dans le plan. En effet la loi crée également un « **droit à l'information** » du demandeur. Celui-ci devra être informé par la structure enregistrant sa demande, que ce soit la commune, le bailleur ou un employeur, des modalités de dépôt de sa demande, des caractéristiques du parc social et de la demande (la zone est-elle tendue, un type de logement est-il plus demandé ?) et des principales étapes du traitement de sa demande. Certaines de ces informations sont nouvelles et doivent obligatoirement être transmises (données présentes dans le SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande, principales étapes du traitement de sa demande, caractéristiques du parc social, niveau de satisfaction des demandes sur le territoire ciblé pour son futur logement).

Deux dispositifs d'expérimentation optionnels sont intégrés dans les plans partenariaux de gestion de la demande mis en place localement : **un système de « cotation » de la demande**, censé apporter des critères objectifs pour aider à l'attribution d'un logement ; et un autre sur la « **location choisie** », **permettant aux demandeurs de cibler leur demande sur des logements identifiés.**

Ce plan doit être construit en partenariat avec les communes, le préfet, les bailleurs, les réservataires et les associations.

La loi impose également la **mise en place d'un dispositif partagé de gestion (fichier commun de la demande) interconnecté avec le SNE** qui doit permettre le partage d'informations entre les acteurs locaux afin notamment de rendre possible le droit à l'information du demandeur (partage des informations contenues dans le dossier de demande, des informations relatives à l'évolution de leur dossier, etc.). Le plan doit prévoir les modalités de mise en place et de fonctionnement de cet outil de gestion partagé (contenu partagé, participation financière de chacun des acteurs, etc.)

- ⇒ Concernant **l'habitat indigne**, la loi vise à renforcer les moyens d'actions dans ce domaine très complexe. La CCVG a laissé aux maires, l'exercice de leurs pouvoirs de police, garant d'une meilleure proximité et efficacité.

La loi LAMY ou loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 mai 2014

Elle met en œuvre une réforme du cadre de la politique de la ville, c'est une simplification et une concentration des moyens. Cette réforme propose de revoir en profondeur les instruments de la politique de la ville en inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants, **en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique** (la concentration urbaine de pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU) indissociable du volet social, avec 5 milliards d'euros inscrits dans la loi qui vont permettre de lever 15 milliards d'investissements supplémentaires.

La loi met en place un contrat de ville unique pour la ville et la cohésion urbaine : il traitera dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Ce contrat de ville s'élabore à l'échelle communautaire, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon devient le chef de file de la politique de la ville.

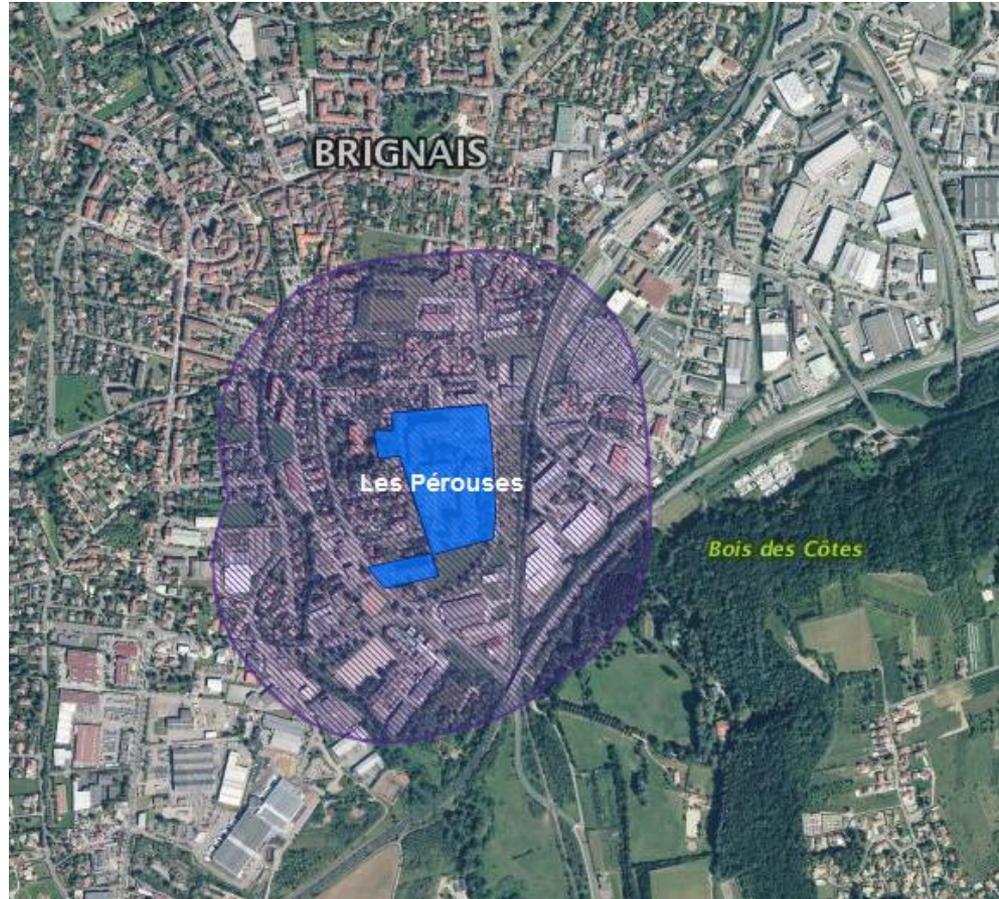
L'article 8 de la Loi Lamy prévoit **la signature d'une convention intercommunale d'équilibre territorial**, entre le préfet, les collectivités, le Conseil général, les bailleurs sociaux, les réservataires et les associations de locataires, s'appuyant sur le contrat de ville et fixant des objectifs partagés en termes d'attributions de logements, de mutations, d'accompagnement social, de localisation du relogement des publics prioritaires. Cette convention spécifique conclue dans le cadre du contrat de ville doit être prise en compte par les accords collectifs intercommunaux et départementaux existants.

Les impacts de la loi LAMY et de la loi ALUR pour le PLH de la CCVG sont donc de deux ordres :

- ⇒ **La mise en place de la conférence intercommunale du logement pour mettre en œuvre la convention intercommunale d'équilibre territorial visant à définir une stratégie concertée en matière d'attribution de logements afin de favoriser la mixité sociale.**
- ⇒ **L'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs.**

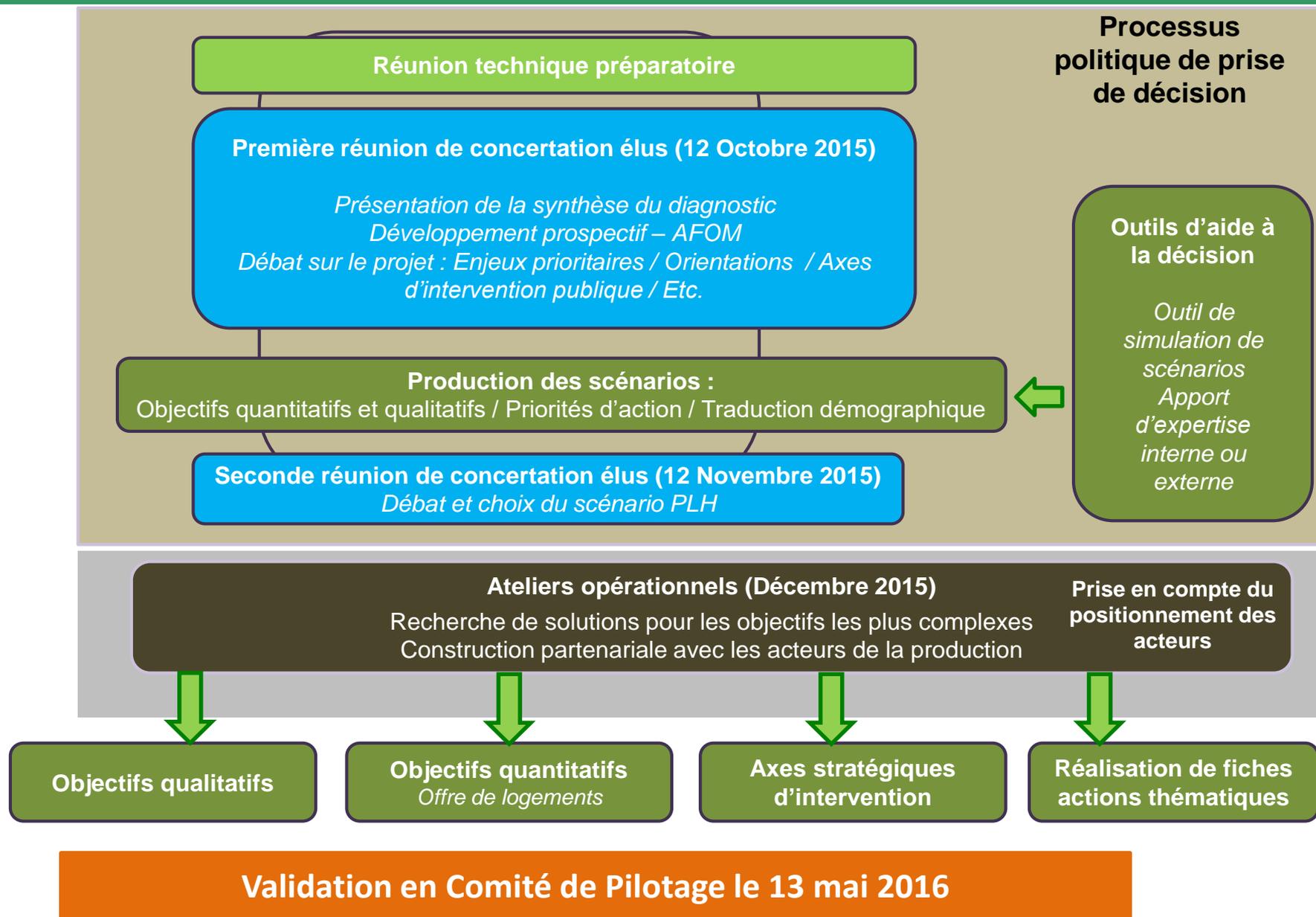
Un contexte législatif en pleine « révolution »

Le Quartier Prioritaire de la CCVG, à Brignais et la bande de 300 mètres, où s'appliquent la TVA réduite à 5,5 %



Méthodologie d'élaboration des orientations et du programme d'actions

Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée



Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

L'élaboration de ce document s'est appuyée sur un large travail de concertation, d'une part avec les communes et, d'autre part, avec l'ensemble des acteurs.

La première réunion de concertation sur les orientations générales

La première réunion de concertation entre élus a permis de discuter sur un positionnement politique autour de 4 thèmes majeurs identifiés comme des enjeux centraux à l'issue de ce diagnostic :

- ⇒ Thème 1 : le développement du territoire : comment répartir la croissance démographique et résidentielle entre les communes ?
- ⇒ Thème 2 : Pour une diversification de l'offre et le développement de l'offre locative sociale : pour qui, comment, et dans quel(s) secteur(s) ?
- ⇒ Thème 3 : La question du foncier : pour une meilleure maîtrise de son développement : Quels outils et quel niveau d'implication pour demain ?
- ⇒ Thème 4 : Les actions nécessaires sur le parc privé et public existant, quelles priorisation des enjeux ?

Cette première réunion de concertation entre les élus a permis d'échanger et de s'entendre sur les grands axes d'une politique de l'habitat.

Les débats autour du scénario d'objectifs et d'orientations

A l'issue de cette première réunion, et sur la base des rencontres individuelles avec chacune des communes de la CCVG réalisées durant la phase diagnostic, différents scénarii de développement ont été produits et soumis au débat lors d'une 2^{ème} réunion de concertation.

Le scénario retenu se base sur le **dernier scénario proposé** avec les ajustements nécessaires pour répondre aux enjeux du territoire tout en s'intégrant dans les orientations du SCoT (cf. page 97).

Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Un projet qui tient compte également du positionnement des acteurs (acteurs institutionnels, bailleurs sociaux, promoteurs privés, associations, opérateurs,...)

En parallèle de ces réunions au cours desquelles les débats s'organisaient principalement autour de positionnements politiques ou de questions liées à l'articulation des compétences et des ressources, plusieurs ateliers opérationnels ont eu lieu :

- ⇒ Un atelier portant sur le développement et la diversification de l'offre locative
- ⇒ Un atelier qui portait sur la question des publics spécifiques et le développement d'une offre adaptée
- ⇒ Un atelier de travail portant sur la thématique de la maîtrise foncière : quels outils et quel niveau d'implication ?
- ⇒ Un atelier relatif aux leviers envisageables pour développer une offre en accession

Etaient présents à ces ateliers notamment les communes (élus, techniciens), bailleurs sociaux (OPAC du Rhône, Vilogia, Cité Nouvelle,...) , l'Etat, l'ADIL, SOLIHA, EPORA, Action Logement, l'association Pari Solidaire, les promoteurs privés (SLCI Promotion, SOGERIM, Bouygues Immobilier, ...).

Ces différents ateliers et groupes de travail ont fortement contribué à alimenter les réflexions du PLH et la construction du document d'objectifs et d'orientations ainsi que le programme d'actions. Les conclusions de ces ateliers techniques sont en effet venues alimenter le débat politique organisé au travers des réunions de concertation entre élus.

5 axes majeurs pour définir la politique communautaire de l'Habitat

Au-delà du scénario de développement attendu pour ces six prochaines années, les objectifs et orientations de la politique communautaire étudiés s'inscrivent donc au sein de 5 grands axes :

- ⇒ **Axe 1 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée**
- ⇒ **Axe 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé**
- ⇒ **Axe 3 : Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques**
- ⇒ **Axe 4 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants**
- ⇒ **Axe 5 : Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement**

Les axes stratégiques du PLH 2016-2021 de la CCVG

Axe 1 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée

- Répondre quantitativement aux besoins en logements
- Maintenir et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux
 - Poursuivre le développement de l'offre locative conventionnée et répondre aux obligations légales (3 communes en rattrapage SRU)
- Développer une offre en accession maîtrisée
 - Proposer une offre intermédiaire auprès des ménages du bas de la classe moyenne (3^{ème} au 5^{ème} décile) aujourd'hui peu desservis par l'offre neuve

Les objectifs de production de logements (logements totaux et logements locatifs sociaux) ont été définis selon différents paramètres, à savoir :

- ⇒ Les principes du SCoT en matière de productions de logements attendus selon les niveaux de polarités ;
- ⇒ Les perspectives de développement des communes, à travers un travail de concertation ;
- ⇒ Le respect des objectifs liés à l'article SRU et renforcé par la loi du 18 Janvier 2013 en matière de développement d'une offre locative sociale.

Sur cette base, de nombreux allers-retours entre la CCVG, les communes et les services de l'Etat ont eu lieu afin d'aboutir à des objectifs partagés par tous, objectifs ambitieux mais réalistes.

La définition des objectifs de production de logements (logements totaux et logements locatifs sociaux) - méthodologie

Un premier scénario, qui prenait comme postulat de départ, un nombre total de logement à produire, a été proposé aux élus et aux Services de l'Etat avec les principes suivants :

- ⇒ Pour Brignais, une volonté de retrouver une dynamique démographique, en lien avec les projets à venir sur la commune : une moyenne de 100 logements par an (objectif minimum),
- ⇒ Pour Chaponost, un objectif conforme aux objectifs du SCoT et des travaux en cours dans le cadre du PLU avec un objectif de 8 700 habitants sur le temps du PLH,
- ⇒ Pour Millery, maintenir le rythme d'accroissement démographique fixé par le SCoT,
- ⇒ Pour Montagny, un objectif conforme au SCoT avec une diminution du rythme de développement - après une forte dynamique depuis 2006,
- ⇒ Pour Vourles, un objectif de 3 400 habitants à l'horizon 2023, conformément à la volonté de la commune affirmée lors des entretiens.

Si ce scénario était cohérent sur les communes de Montagny et Vourles, il n'était pas suffisamment ambitieux en matière de production de logements locatifs sociaux sur Brignais, Chaponost et Millery, et impliquait un « taux d'efforts HLM » trop important sur ces communes.

Un deuxième scénario alternatif a donc été proposé en prenant, cette fois-ci, comme postulat de départ, un nombre de logements locatifs sociaux à produire.

La définition des objectifs de production de logements (logements totaux et logements locatifs sociaux) - méthodologie

Les objectifs théoriques liés à la Loi SRU

	Situation en début de période PLH				Objectifs théoriques SRU 2016-2021		
	RP au 1/1/2016 (commencés jusqu'au 1/1/2015)	LLS au 1/1/2016 (source CCVG)	% logements sociaux	Déficit logements manquants au 1/1/2016	Volume de LLS liés aux objectifs SRU sur la durée du PLH (2016-2022)	% production nouvelle sur le 1 ^{er} scénario proposé	Volume de LLS souhaité par l'Etat (2/3 des objectifs)
Brignais					204	38%	-
Brignais avec reconstitution de l'offre des Pérouses	4 646	904	19,46%	258	204+60 (Pérouses)	44%	-
Chaponost	3 488	460	13,19%	412	266	112%	177
Millery	1 745	87	4,99%	349	226	178%	151

1 019 logements manquants sur les 3 communes soumises aux obligations de rattrapage pour respecter le taux de 25% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016.

Le futur PLH de la CCVG 2016-2021 couvrira 3 périodes triennales impliquant des objectifs de rattrapage par palier (objectif de rattrapage à 25% sur 2014-2016, 33% sur 2017-2019 et 50% sur 2020-2022.

Sur cette base-là, le calcul des objectifs théoriques de rattrapage du déficit sur la période du prochain PLH serait les suivants :

- ⇒ 266 sur Chaponost, soit 112% de la production totale de résidences principales attendues avec le 1^{er} scénario ;
- ⇒ 226 sur Millery, soit 178% de la production totale de résidences principales attendues avec le 1^{er} scénario ;
- ⇒ 204 sur Brignais, soit 38% de la production totale de résidences principales attendues avec le 1^{er} scénario.

En intégrant l'opération de renouvellement des Pérouses et la reconstitution de l'offre, sur la période du PLH², ce sont 60 logements locatifs sociaux qui seront produits.

Les principes ayant guidés le calcul des objectifs négociés avec l'Etat

Les services de l'Etat ont souhaité que les communes de Chaponost et Millery se rapprochent des objectifs des deux prochaines périodes triennales (soit environ 2/3 de l'objectif calculé), afin d'afficher des objectifs supérieurs à la dernière période triennale. L'idée est de montrer un principe d'évolution avec une montée en puissance des objectifs, dans le sens de la loi SRU. Pour permettre d'atteindre ces volumes, il est nécessaire de rehausser le volume de résidences principales attendu sur le prochain PLH sur ces deux communes et de valoriser une progression par paliers et périodes triennales.

Le scénario d'objectifs de production de logements retenu pour le PLH²

Objectifs quantitatifs PLH 2016-2021									
	Nombre de résidences principales supplémentaires	Volume de logements locatifs sociaux à produire	Soit % en LLS	Dont PLAi*	Dont PLUS	Dont PLS**	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)
Brignais ⁽¹⁾	597	220	37%	30%	45%	25%	20,48%	19,64%	21,59%
Chaponost ⁽¹⁾	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%
CCVG	1 410	536	38%	30%	48%	22%	12,84%	13,11%	15,65%

⁽¹⁾ Minimum à atteindre

*Objectif minimum

**Objectif plafond

- ⇒ **1410 logements à produire (235 par an) dont 536 logements locatifs sociaux soit 38% de l'offre nouvelle)**
- ⇒ **Une offre nouvelle de logements à réaliser en dents creuses, renouvellement urbain, diffus et démolition-reconstruction**

Il convient de préciser que :

- ⇒ l'objectif de production totale de logements sur Brignais et Chaponost constitue un minimum à atteindre ;
- ⇒ l'objectif de production totale de logements sur Millery (rythme moyen de 53 logements par an) est très nettement supérieur aux objectifs fixés par le SCoT (maximum de 29 / an) soit une majoration des objectifs de 86% ; alors que la commune a déjà atteint 92% des objectifs SCoT (portant jusqu'en 2020) en fin de PLH1.

Ce compromis a cependant été trouvé entre les services de l'Etat, le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, et la commune afin d'afficher un ratio de logements locatifs sociaux « acceptable » au regard de la production totale de logements

- ⇒ Pour Montagny et Vourles, les objectifs en logements locatifs sociaux s'appuient sur ceux fixés par le SCoT :
 - 30% de la production nouvelle à Vourles pour rattraper le retard, en lien avec les objectifs du SCoT ;
 - 20% de la production nouvelle à Montagny, conformément aux objectifs du SCoT.

Axe 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé

- Poursuivre et amplifier la politique foncière intercommunale
- Favoriser la production en renouvellement urbain
- Densifier la production et promouvoir des formes urbaines économes en foncier
- Accompagner les communes pour une mobilisation cohérente des outils au sein du territoire
- Développer des pratiques raisonnées et innovantes (habitat participatif, habitat innovant, modulable)

Axe 3 : Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques

- Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap
- Tenir compte de la spécificité des besoins des jeunes, notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel
- Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social partagée
- Prendre en compte les besoins liés à l'urgence et à l'insertion
- Satisfaire aux obligations liées aux Gens du Voyage

Axe 4 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants

- Redéfinir les cibles prioritaires et les stratégies d'intervention sur le parc privé existant
- Être vigilant sur l'évolution des copropriétés fragiles du territoire
- Accompagner la réhabilitation du parc de logements sociaux

Axe 5 : Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement

- Renforcer le partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'habitat
- Repenser les modalités d'animation et d'évaluation du PLH
- Repenser les modalités de diffusion de l'information à destination des ménages et des acteurs