

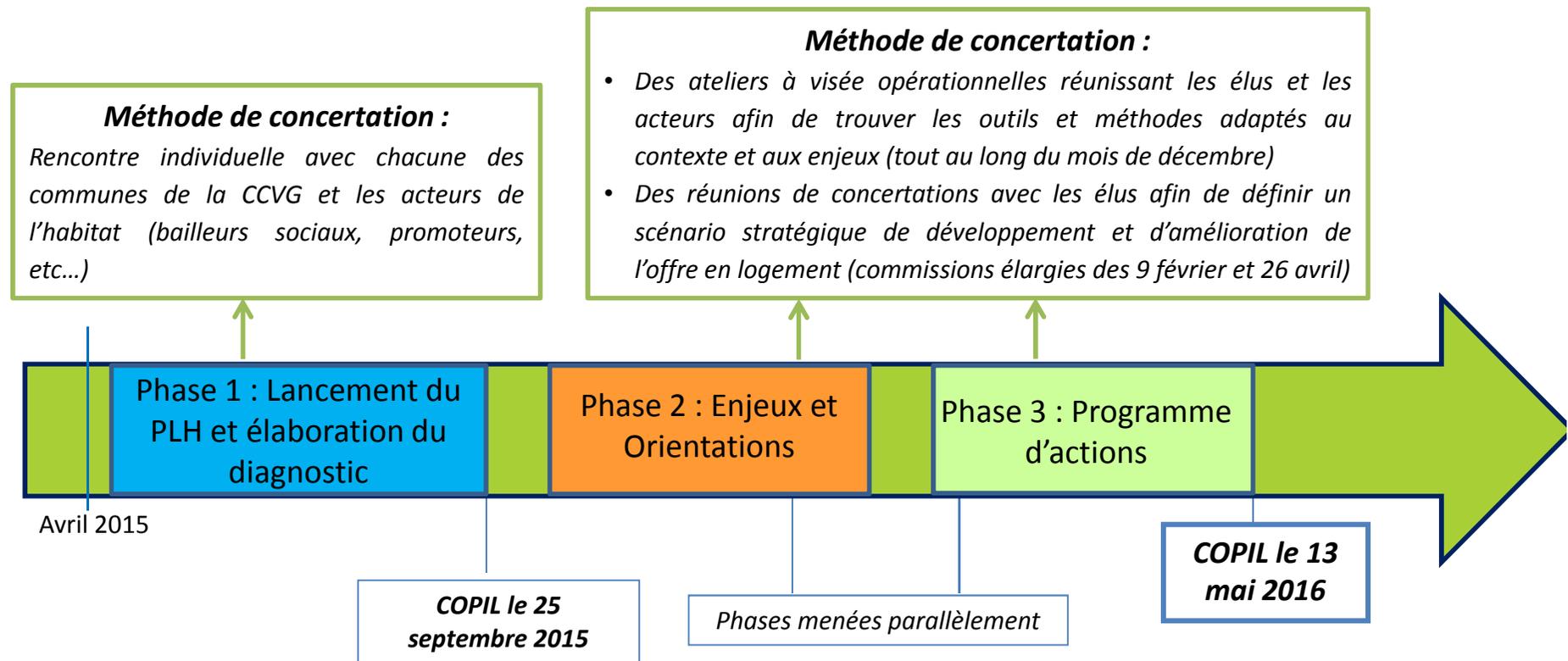


PLH 2016-2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DU GARON

Présentation synthétique

- ⇒ Travail engagé en avril 2015
- ⇒ Projet élaboré en collaboration avec les communes et les acteurs de l'habitat (institutionnels, associations, professionnels,...)
 - ⇒ Avec le soutien technique des bureaux d'études EOHS & Adéquation

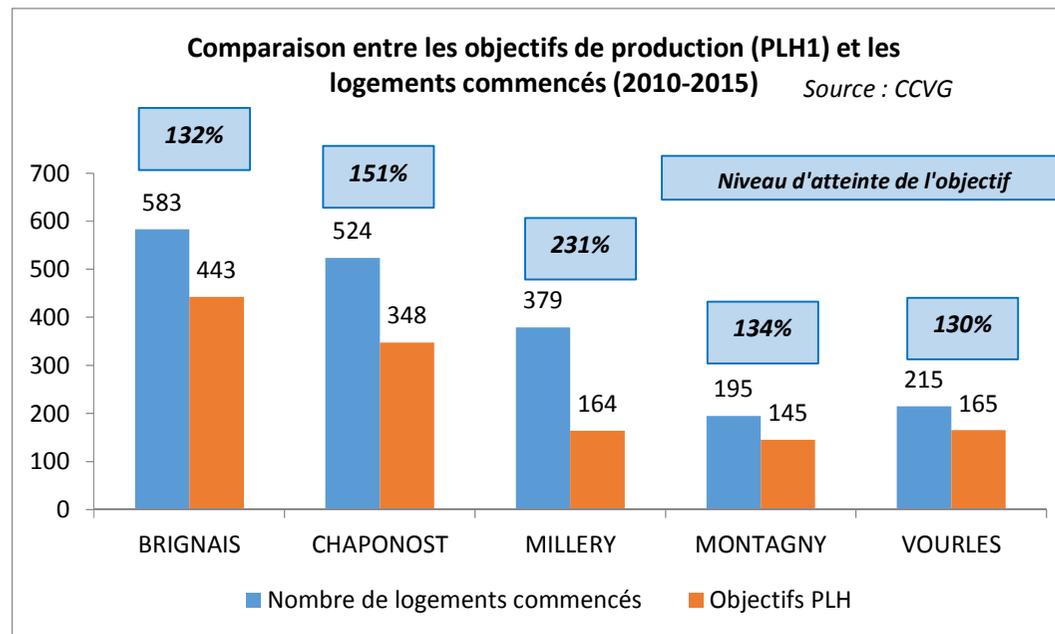




Bilan du PLH 1

⇒ 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

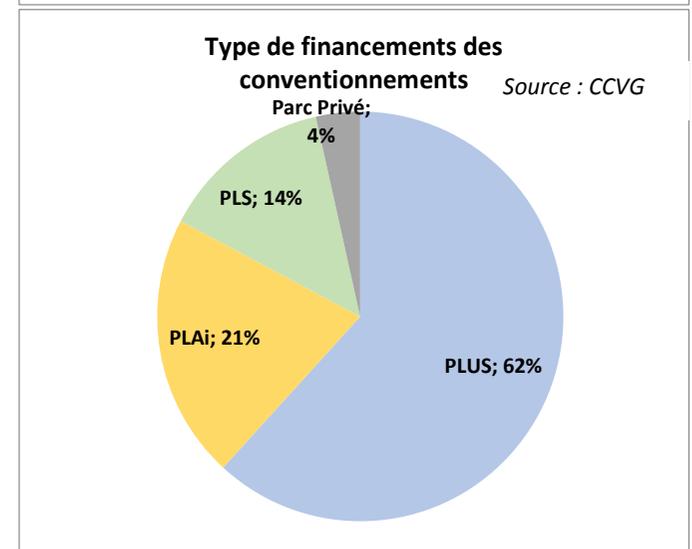
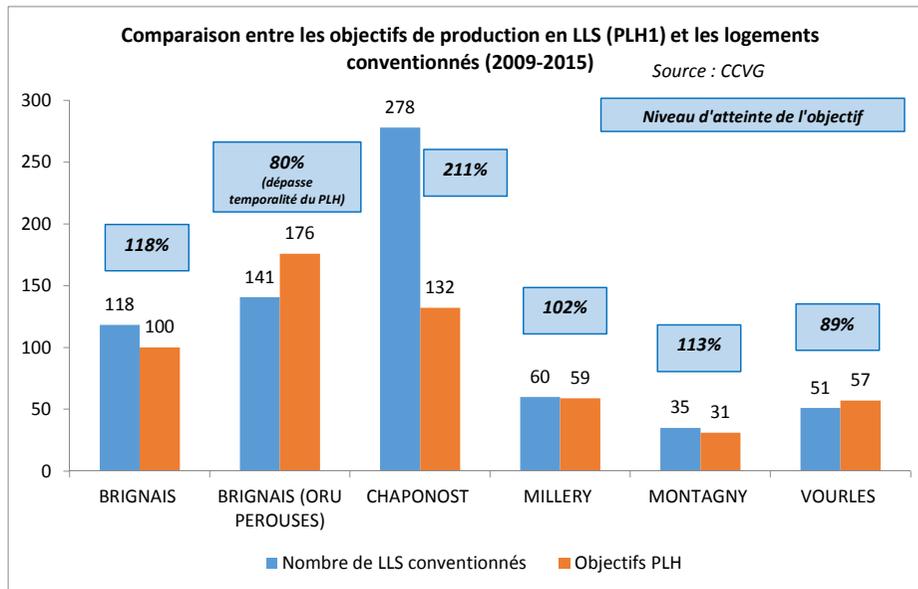
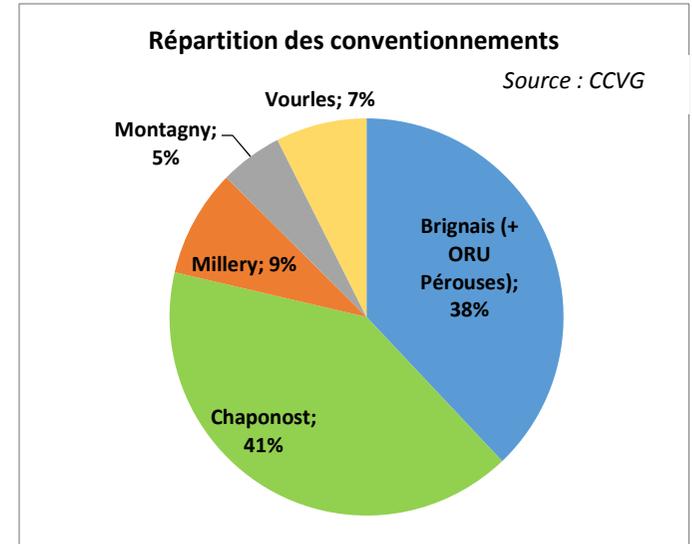
	Nombre de LLS commencés (2010-2015)	Soit en pourcentage de la construction réalisée	Pourcentage de LLS / production totale préconisé par le PLH
BRIGNAIS*	133	22,8%	22,6%
CHAPONOST	238	45,4%	37,9%
MILLERY	60	15,8%	36,0%
MONTAGNY	35	17,9%	21,4%
VOURLES	51	23,7%	34,5%
CCVG	517	27,3%	30,0%

* Dont ORU Pérouses

Source : CCVG

⇒ 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%



- ⇒ **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, pour être moins dépendants des cycles de la promotion immobilière

- ⇒ **La requalification du parc privé : mobiliser tous les leviers possibles**
 - 17 propriétaires occupants soutenus pour la rénovation énergétique, 4 logements propriétaires bailleurs > de nouveaux partenariats à mener et un renforcement de la communication à piloter.

- ⇒ **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

Au bilan, un engagement budgétaire en investissement de **2,9 M€** sur la **période 2010-2015 inclus, soit 480 000 € / an en moyenne** (dont **2,17 M€** dédiés au financement du logement social)



Principaux enjeux mis en avant par le diagnostic

- Enjeu de **positionnement résidentiel**



GENERATEURS DU POTENTIEL RESIDENTIEL, QUALITE ET EQUILIBRE SOCIAL

Lien avec le développement urbain => gares

Ciblage : Accueil jeunes actifs / ménages modestes / investisseurs

Vision de la stratégie foncière

Outils de suivi de production / diversification des formes

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

Négociation avec les opérateurs privés et public

Maitrise des valeurs foncières

Brignais & Chaponost



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

EQUILIBRE SOCIAL ET QUALITÉ DE SERVICES EN CENTRALITÉ

Adéquation entre niveaux de services et accueil de ménages modestes

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

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

Maitrise des valeurs foncières

Millery

URBANISATION DOUCE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENT ALE

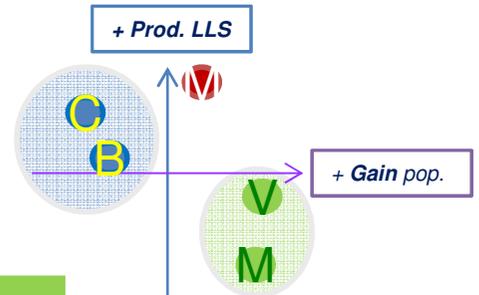
Contenir la production de manière raisonnée avec l'idée du « Labo innovant »

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

Vourles & Montagny

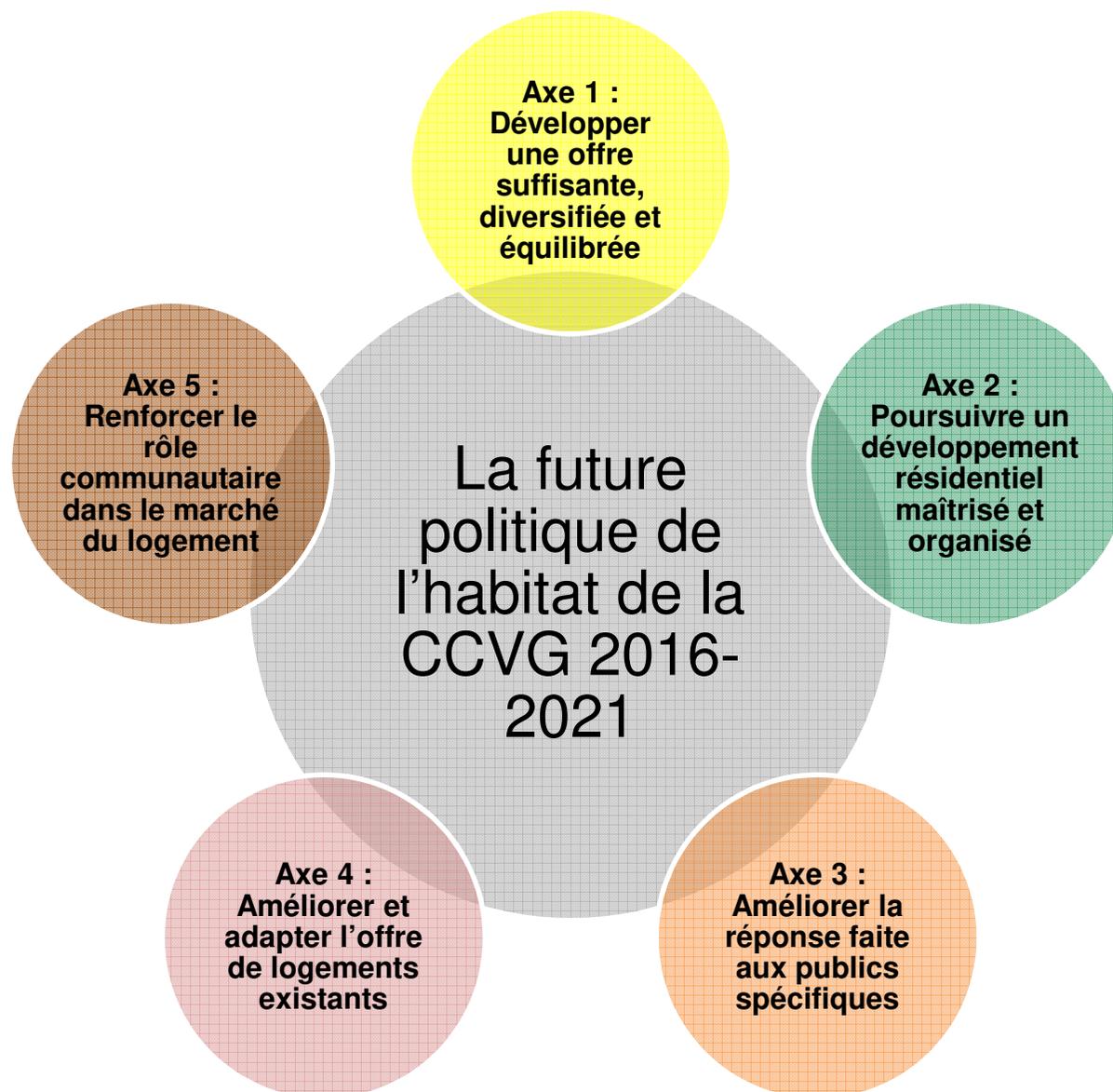


- Une AFOM afin de poser les jalons d'un projet de territoire





Les axes stratégiques et les actions du PLH² 2016-2021



N°	Action
Axe 1 : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée	
1	Produire 235 logements par an selon la répartition territoriale (fiche-action "objectifs")
2	Produire 38% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la CCVG
3	Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée
4	Encourager la production de logements en accession abordable (viser un objectif de 25 / an)
Axe 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé	
5	Redéfinir une politique foncière en appui à la réalisation des objectifs du PLH
6	Mettre en place un urbanisme de projet à l'échelle de la CCVG
7	Accompagner l'émergence de projet d'habitat participatif
8	Promouvoir des projets exemplaires
Axe 3 : Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques	
9	Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés
10	Affirmer le rôle de la CCVG dans la mise en relation de l'offre et de la demande de logement social
11	Etoffer l'offre de logement pour les jeunes en insertion sociale et professionnelle
12	Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie
13	Permettre l'intégration des gens du voyage en voie de sédentarisation
Axe 4 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants	
14	Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé
15	Amplifier les actions d'information et de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé
16	Développer des actions complémentaires en faveur d'une diminution de la vacance (aucun objectif chiffré)
17	Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique
Axe 5 : Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement	
18	Elaborer des conventions d'objectifs entre la CC Vallée du Garon, ses communes et les opérateurs (privés et publics)
19	Poursuivre et consolider le dispositif de suivi-observation
20	Poursuivre l'animation du PLH

⇒ **Des objectifs de production de logements (logements totaux et logements locatifs sociaux) définis selon différents critères :**

- 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.

	Objectifs quantitatifs PLH 2016-2021						Taux LLS 1/1/2014 (dernier recensement SRU)	Taux LLS estimé 1/1/2016 (fin PLH 1)	Taux LLS attendu 1/1/2022 (fin PLH 2)
	Nombre de résidences principales supplémentaires	Volume de logements locatifs sociaux à produire	Soit % en LLS	Dont PLAi*	Dont PLUS	Dont PLS**			
Brignais ⁽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**

Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée

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

Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé

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

Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques

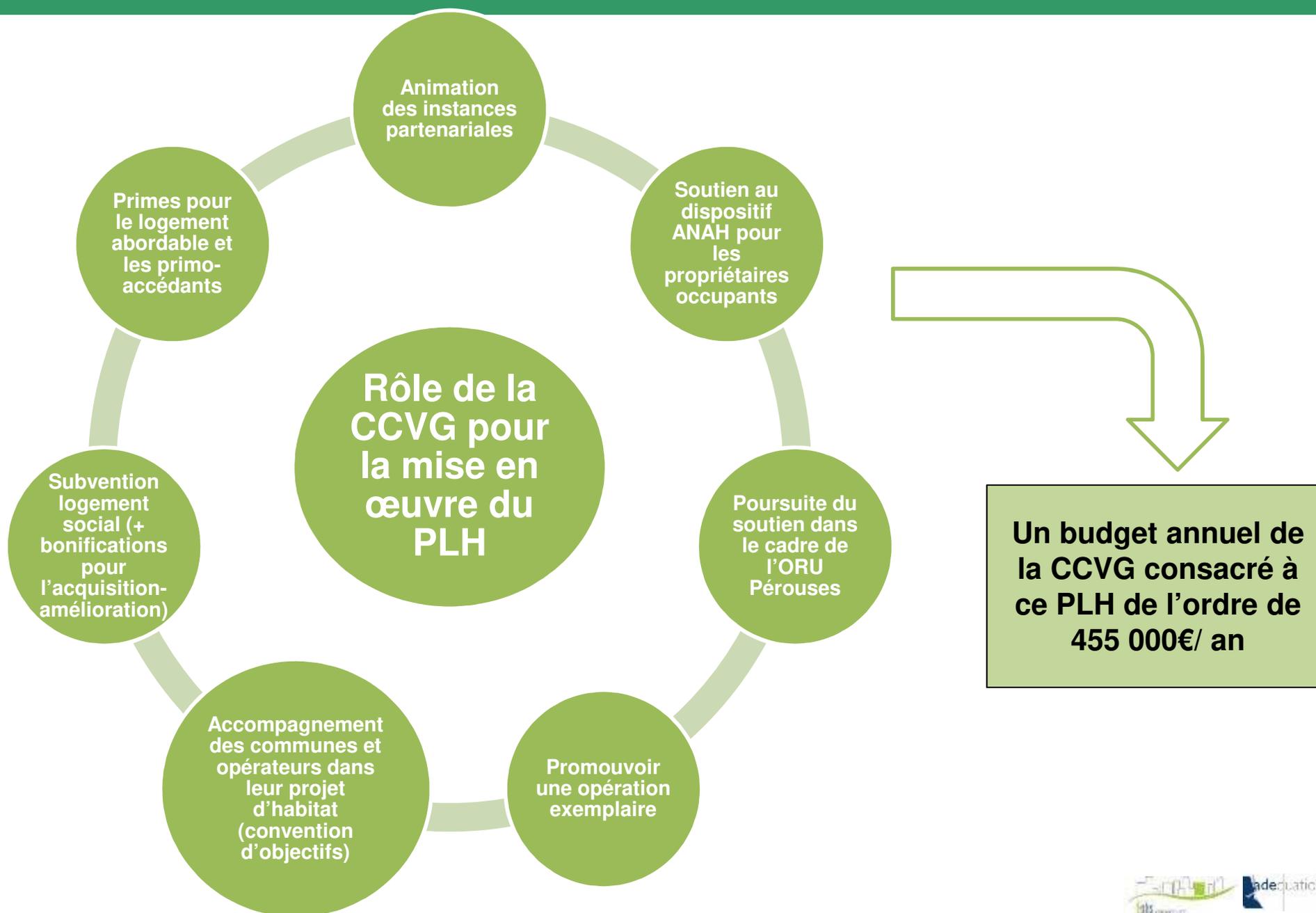
- Poursuivre le développement d'une offre en petites typologies et mobiliser les grands logements sur Brignais
- Diversifier l'offre à travers l'intermédiation locative
- Abonder les aides financières existantes de l'ANAH (adaptation du logement en direction des propriétaires occupants)
- Relayer l'information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

Favoriser l'amélioration ou l'adaptation du parc existant

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

Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement

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



Rappel des objectifs quantitatifs de production 2016-2021		
Les objectifs de production et de diversification de l'offre		
Nombre de résidences principales à produire		597
Nombre de logements locatifs sociaux à produire (y compris reconstitution ORU Pérouses)		220
Soit en % LLS		37%
<i>Dont minimum 30 % PLAI, maximum 25 % PLS, 45 % PLUS</i>		
Nombre min. de logements en accession abordable		50 à 60
Les modalités de production de logements		
Foncier à mobiliser		13,7 à 21,9 hectares

Grilles de subventions CCVG		
Production logement social (par logement)		
Acquisition-Amélioration	PLUS : 6000 €	PLAI : 6000 €
Production neuve	PLUS : 3500 €	PLAI : 4500 €
Sur-prime en cas de développement d'un PLAI adapté		+ 1000 €/logement
Prime au logement primo-accession (15 à 20 ménages par an sur la CCVG)		4 000 €
Subvention soutien au dispositif ANAH Amélioration du logement (30 dossiers sur la durée PLH)		Plafonnée à 2500 €/logement
Prime complémentaire "Habiter Mieux" - rénovation énergétique (objectif de 20 dossiers sur la durée PLH)		500 €