Programme Local de l'Habitat

Diagnostic territorial

Dossier d'arrêt

16 septembre 2022

Vienne Condrieu Agglomération

Document réalisé par MERC/AT

Sommaire

Introduction 2

1 Cadre juridique du Programme Local de l'Habitat 2

2 Evolutions législatives 2

3 Le contexte local d'élaboration du PLH 6

4 Un territoire bénéficiant d'une situation géographique stratégique 7

Chapitre 1. Un territoire à l'emplacement stratégique, dynamique et attractif 9

1 Une croissance démographique positive 9

2 Une évolution démographique à connecter avec la dynamique de construction 18

3 Un profil familial, malgré un vieillissement généralisé de la population 26

4 Des polarités qui concentrent les offres d'emploi et des situations de précarité 34

5 Constats actualisés en 2019 43

Chapitre 2. Des centralités marquées par un habitat fragile, objet d'attention 44

1 Une vacance concentrée dans les polarités, et en augmentation 44

2 Un parc ancien présentant des signes de fragilité et source de précarité énergétique 52

3 La présence d'un habitat dégradé 55

4 Un territoire concerné par la fragilité des copropriétés 60

5 Les logements communaux : un patrimoine communal ancien et parfois peu optimisé. 64

6 Des outils et dispositifs mis en place en faveur de l'amélioration et l'adaptation du parc 66

7 Constats 68

Chapitre 3. Un parc de logements adapté à une population familiale, qui se diversifie progressivement hors des polarités 69

1 Des logements individuels de grande taille occupés par leurs propriétaires, hors des polarités 69

2 Un parc social concentré, un rééquilibrage en cours 74

NB : Les autres communes disposant de logements sociaux et qui n'apparaissent pas ici n'ont pas de logements sociaux recensés comme vacants au sein de la base RPLS 2018 75

3 Une occupation fragile du parc locatif social 83

4 Un parc social peu tendu, une demande précaire 85

5 Constats 87

Chapitre 4. Un marché de l'immobilier tendu, excluant une partie des ménages 88

1 Un territoire qui se distingue par une activité de la promotion immobilière active mais concentrée sur Vienne et sa périphérie 88

2 Des terrains à bâtir plus compacts, des prix différenciés 89

3 Un marché de l'individuel ancien très valorisé, des prix en collectif plutôt faibles 92

4 Un marché immobilier entre tension et relégation 93

5 Un marché locatif moins valorisé que celui des intercommunalités voisines proches de la métropole lyonnaise et largement accessible aux ménages locaux 96

6 Constats 98

Chapitre 5. Des efforts de développement d'une offre à destination de publics spécifiques, une tension qui demeure sur certains produits 100

1 Un territoire qui répond à ses obligations en matière de réponse aux besoins des Gens du Voyage 100

2 Un territoire marqué par une augmentation des effectifs seniors, source de besoins en logements adaptés 101

3 Une diversité des profils de jeunes résidants sur le territoire, une multitude de réponses à apporter 106

4 Un territoire concerné par la présence de ménages aux faibles ressources, habitant au sein de logements peu qualitatifs et énergivores. 109

5 Une activité saisonnière où les salariés trouvent des solutions d'hébergement 114

6 Constats 115

Chapitre 6. Enjeux et attentes exprimés pour ce nouveau PLH 116

INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

1 Cadre juridique du Programme Local de l'Habitat

Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

2 Evolutions législatives

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- Le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- La loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- Le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU)

- Le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- La durée du PLH est portée à 6 ans ;
- Il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- Un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- Le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- Élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- Renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE»)

- Les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- Le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- Il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- Extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- Intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- Les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire ;
- Un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot» relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

- Modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- Création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- Création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- Majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- La cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- Densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- Arrêt de l'artificialisation des sols ;
- Lutte contre l'étalement urbain ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;

- Obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- Instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- Le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
  - Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - Un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - Un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- Modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- Renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Décret du 27 juin 2019 et ordonnance du 17 Juillet 2019

- Les agglomérations de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU sont exemptées d'atteindre 25% de logements sociaux au sein des résidences principales pour les communes concernées dans le cas où la tension sur le parc social (ratio entre les demandes de logement social et le nombre d'emménagements annuels – hors mutations internes) est inférieure à 2.
- Le taux applicable au titre de la loi SRU est de 20% de logements sociaux parmi le parc de résidences principales au sein des communes concernées par le texte.

NB : Au moment de la rédaction du diagnostic, un décret relatif à l'objectif à poursuivre pour les communes soumises à la loi SRU (maintien à 20% de logements sociaux parmi le parc de résidences principales ou passage à 25%) est en attente de publication.

Commune	Taux SRU (2018)
Chasse-sur-Rhône	31,22%
Condrieu	19,81%
Pont-Evêque	39,25%
Vienne	34,60%

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT)
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée

- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers
- Facilite la mobilité dans le parc HLM
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

Loi « Climat et Résilience » du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française.
- Vise à éradiquer les passoires thermiques en interdisant progressivement à la location les logements mal isolés et en instaurant les aides financières pour les travaux d'isolation. > classes énergétiques !
- Diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers durant les 10 prochaines années (2022-2031).
- Vise un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cela devra trouver traduction dans les documents de planification régionale puis dans les documents d'urbanisme locaux.
- Oblige à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans les PLH, dans le but d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible qui alimenteront les bilans annuels des PLH.

Loi 3DS du 21 février 2022 (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)

- Pérennise le dispositif SRU au-delà de 2025 et permet une meilleure adaptation locale.
- Inscrit les contrats de mixité sociale, qui permet d'adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes rentrées localement.
- Définit les moyens qui permettent de parvenir à atteindre les objectifs en termes de logements sociaux
- Elargit le dispositif d'encadrement des loyers à de nouveaux territoires.

3 Le contexte local d'élaboration du PLH

Couverture du territoire par les schémas et plans départementaux

Vienne Condrieu Agglomération est couverte par des politiques publiques départementales en faveur de l'amélioration de l'habitat, de la mixité sociale et des publics spécifiques, soit les documents suivants :

- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHDI) de l'Isère (2014 – 2020),
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Rhône (2016-2020)
- Le plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne dans le Rhône (2019-2020-2021)
- Le schéma des solidarités 2016 – 2021 du Département du Rhône
- Le Schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap (2016 – 2021) du Département de l'Isère

Par ailleurs, le PLH de Vienne Condrieu Agglomération doit prendre en compte le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Isère (2018 – 2023).

Un territoire déjà investi en matière d'habitat

Les anciennes intercommunalités du Pays Viennois et de la Région de Condrieu disposaient chacune d'un PLH.

Le Pays Viennois s'est engagé de longue date sur une politique de l'habitat, avec un PLH de 3ème génération. La CC de la Région de Condrieu a mené une politique plus récemment, en élaborant son 1er PLH en 2012, notamment sous l'influence de la loi SRU qui concerne la commune de Condrieu.

Ainsi, ces deux territoires disposent d'une expérience, certes contrastée, en matière d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat. Il convient de préciser que la commune de Meyssiez n'est actuellement pas couverte par un PLH.

Le nouveau PLH, intégré à une démarche transversale à l'échelle du nouveau territoire

Vienne Condrieu Agglomération est née de la fusion, le 1er janvier 2018, entre la CA ViennAgglo, composée de 18 communes et la CC de la Région de Condrieu, de 11 communes, et comprend également la commune de Meyssiez.

Ce territoire au périmètre nouveau, singulier – à cheval sur deux départements – ne disposait pas de document stratégique à cette échelle. Il a été décidé de conduire de manière parallèle et imbriquée l'élaboration d'un Plan Des Mobilités (PDM), un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et donc un Programme Local de l'habitat.

La vocation de cette démarche est d'aboutir à la réalisation de documents croisant les regards, mutualisant les approches et partageant des enjeux transversaux.

Une démarche d'élaboration du diagnostic fortement collégiale

Dans ce contexte, l'élaboration du diagnostic du PLH a eu une teneur fortement partenariale. D'une part, car elle s'inscrit dans une démarche plus large, orchestrée par l'Agglomération ; et d'autre part en donnant une large place à la parole des élus (rencontres territoriales, commissions habitat de présentation du bilan et du diagnostic, séminaire…), des partenaires de l'Agglomération (EPORA, bailleurs sociaux, associations, etc.) et des services de l'Etat.

L'association des différentes parties prenantes recouvre un double objectif :

- Disposer d'éléments qualitatifs permettant d'apprécier les réalités de terrain, et l'action des acteurs
- Croiser les regards et partager les constats, afin que chaque partie-prenante du futur PLH puisse décider et agir en connaissance de cause.

Ainsi, le diagnostic du PLH met à disposition des élus et des partenaires un document clair, sur la base duquel ils peuvent appuyer leur prise de décision.

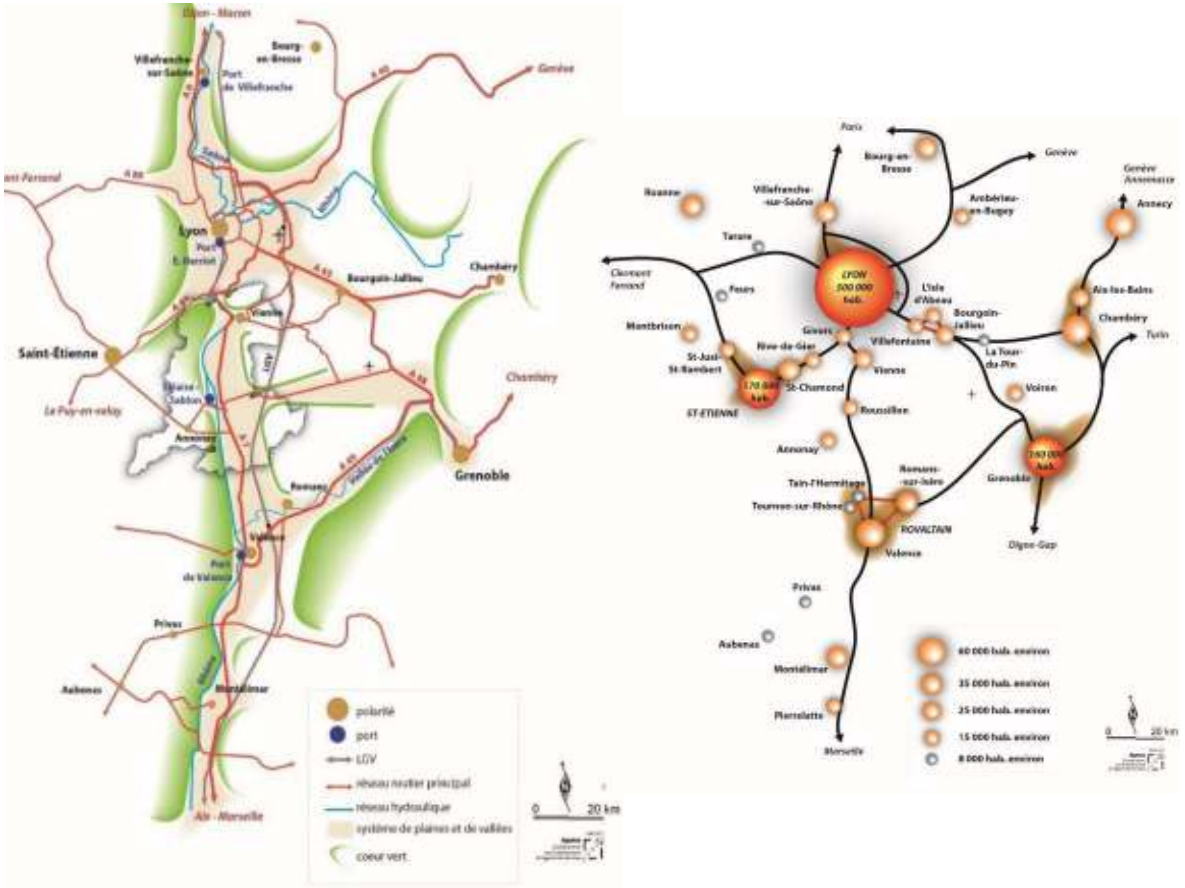
4 Un territoire bénéficiant d'une situation géographique stratégique

Le territoire se situe sur un axe « Nord-Sud » d'envergure européenne, la vallée du Rhône, à proximité de l'agglomération lyonnaise. Il se situe également sur un axe « Est-Ouest », l'axe Saint-Exupéry-Vallée du Rhône. La fusion des intercommunalités a permis d'accroître la visibilité de la nouvelle Agglomération au sein du Pôle métropolitain.

Le territoire de Vienne Condrieu Agglomération regroupe près de 91 578 habitants (INSEE 2019) répartis sur 30 communes.

Le SCoT des Rives du Rhône a permis de définir la structuration territoriale suivante :

- **Polarités d'agglomération** : 6 communes, 48 083 habitants, 53% de la population ;
- **Polarité intermédiaire** : Condrieu, 3 957 habitants, 4% de la population ;
- **Polarités locales** : 2 communes, 6 284 habitants, 7% de la population ;
- **Villages** : 21 communes, 33 254 habitants, 36% de la population.



Source : Elaboration du PLH, PDU et PCAET, chapitre commun, urbalyon, 2019

Structuration territoriale

PLH Vienne Condrieu Agglomération

Réalisation : MERCAT - Septembre 2019
Sources : Admin Express - INSEE 2015

MERCAT

CHAPITRE 1. UN TERRITOIRE A L'EMPLACEMENT STRATEGIQUE, DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

1 Une croissance démographique positive

Une croissance portée par les territoires hors polarités

Vienne Condrieu Agglomération compte **88 227 habitants** (INSEE RP 2015) et connaît **une croissance positive depuis une cinquantaine d'années.** Sur la période longue, la croissance du territoire a été plus rapide que celle du Rhône et sensiblement équivalente à celle de l'Isère.

Sur la période récente, le territoire a connu une hausse de sa population de 0,6% par an, soit un gain de 2 672 habitants entre 2010 et 2015. Sur cette même temporalité, la croissance de l'Isère est de 0,7% par an, celle du Rhône de 1,1%.

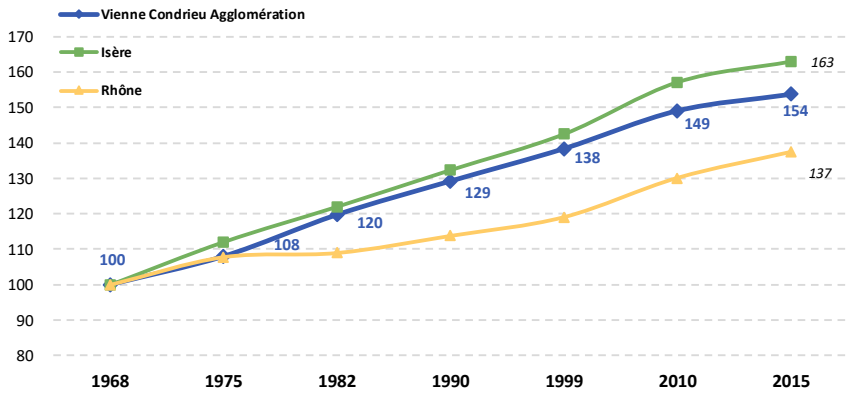
Si l'ensemble des secteurs connaissent une croissance positive, **les polarités locales et les villages ont vu leur population augmenter de façon significative malgré un ralentissement généralisé sur la dernière période censitaire,** révélant un phénomène de périurbanisation accentué.

ET DEPUIS 2015 ?

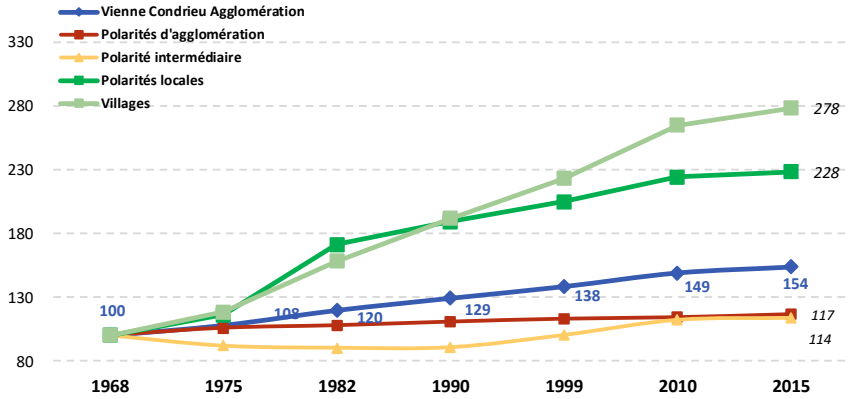
Vienne Condrieu Agglomération compte 91 578 habitants (INSEE RP 2019), soit une augmentation de 3,8% depuis 2015.

Vienne compte 29 993 habitants (INSEE RP 2019) , ce qui représente 33 % de la population de l'agglomération.

Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2015
Source : INSEE RP 2015



Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2015
Source : INSEE RP 2015



Les villages ont préservé une croissance particulièrement dynamique avec une hausse annuelle moyenne de la population de 1% entre 2010 et 2015.

Après une perte de population dans les années 1970-1980, Condrieu (polarité intermédiaire) a vu sa population fortement augmenter à partir des années 1990 (environ 1% par an entre 1990 et 2010). Sur la dernière période censitaire, la population a augmenté de seulement 0,3% par an, un niveau équivalent aux polarités locales qui ont connu un ralentissement progressif de leur croissance depuis le début des années 1980.

Les polarités d'agglomération ont vu leur population augmenter de façon moins marquée notamment à partir des années 1990, en revanche, sur la dernière période censitaire, le secteur connaît un regain d'attractivité avec une hausse de 0,4% par an (0,1% par an entre 1999 et 2010).

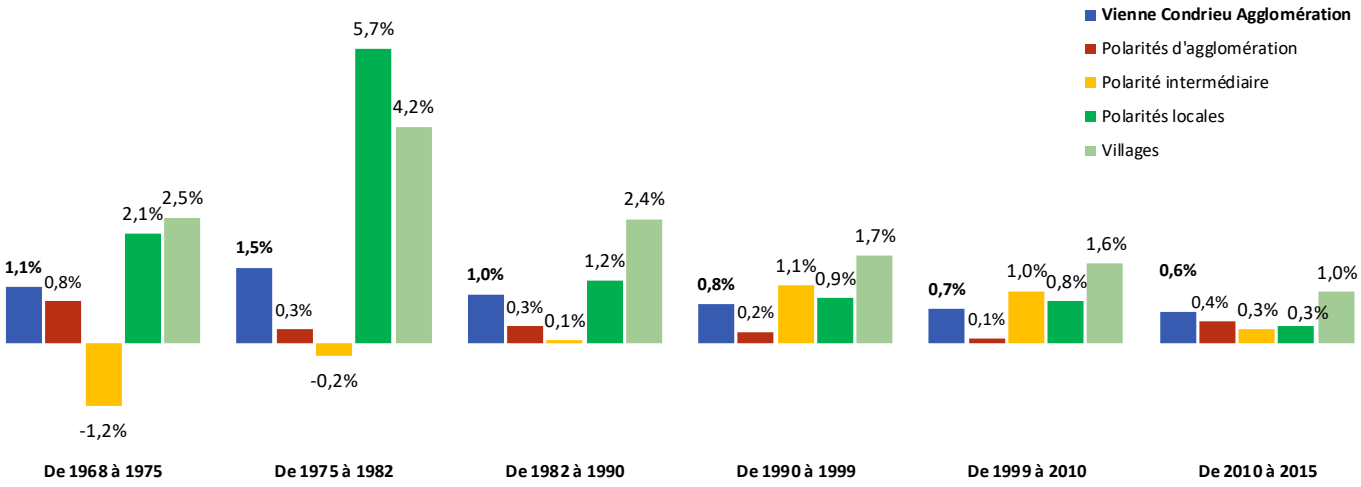
Vienne compte 29 160 habitants en 2015 et connaît une légère déprise démographique depuis le début des années 2000. Entre 2010 et 2015, l'évolution annuelle moyenne de la population de la ville-centre est de - 0,2% par an, soit une perte de 166 individus sur la période.

Par ailleurs, comme le montrent les deux cartes page suivante, le ralentissement de la croissance s'observe particulièrement sur la partie sud du territoire (parfois en lien avec les procédures de révision de documents d'urbanisme), tandis que le Nord du territoire reste dynamique du fait de sa proximité avec les infrastructures autoroutières et la proximité avec les bassins d'emplois de la métropole lyonnaise et du nord-Isère.

ET DEPUIS 2015 ?

Un regain de la croissance a été observé par les acteurs du territoire. Celui-ci a été permis par le lancement de nouveaux programmes sur de nombreuses communes.

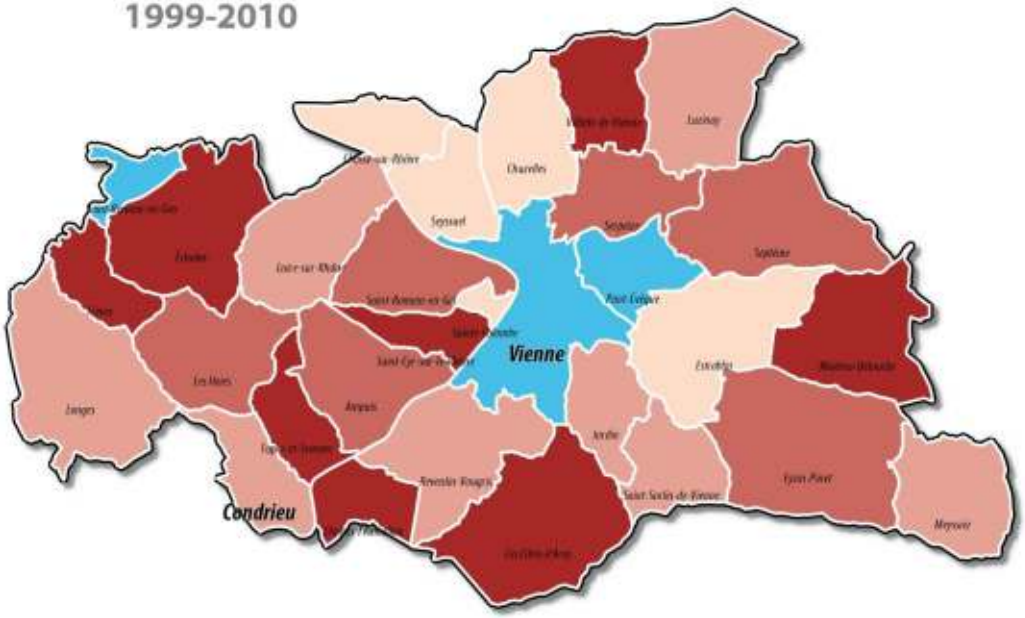
Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968
Source : INSEE RP 2015



Évolution de la population entre 1999 et 2015

PLH Vienne Condrieu Agglomération

1999-2010



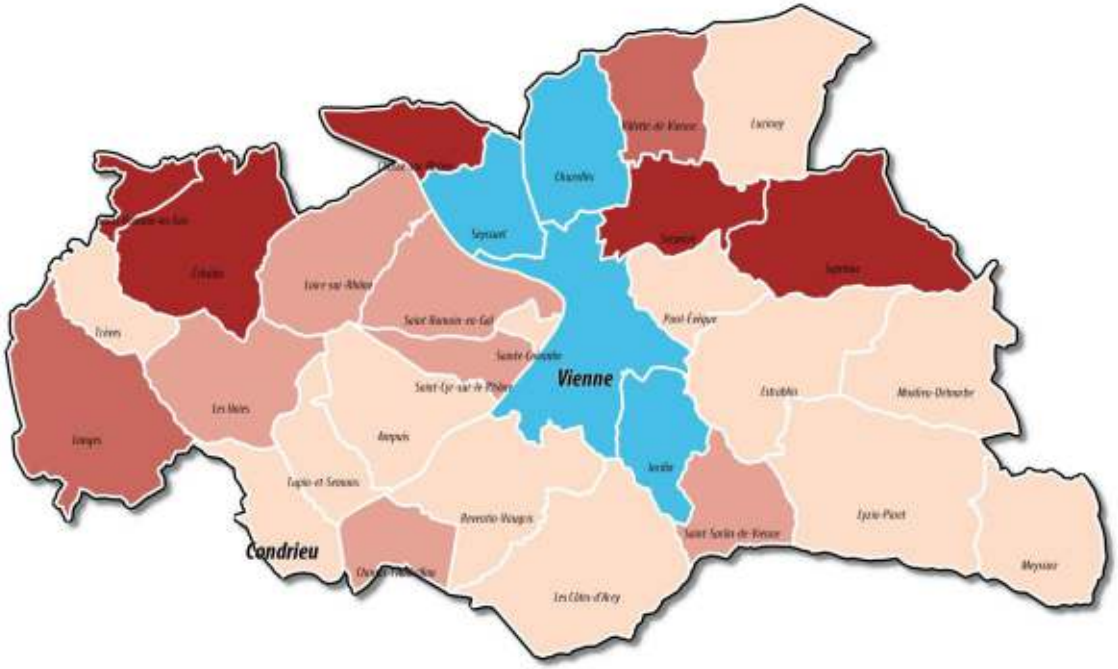
Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution annuelle moyenne de la population

- Moins de 0 %
- De 0 à 1 %
- De 1 à 1,5 %
- De 1,5 à 2 %
- Plus de 2 %

2010-2015



ET DEPUIS 2015 ?

Entre 2013 et 2019, le territoire de Vienne Condrieu Agglomération a connu une hausse de sa population de 0,9% par an, soit un gain de 4 564 habitants, résultant d'une hausse du solde naturel de 0,5% et du solde migratoire de 0,4%.

Sur cette même période, et contrairement à la décennie passée Vienne enregistre une hausse de population de 0,4%, résultant d'une hausse du solde naturel de 0,5% et d'une baisse du solde migratoire de -0,1%.

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - RP 2015

MERC/AT

Une croissance portée par un solde naturel positif

La croissance du territoire observée sur la dernière période censitaire est uniquement due à un solde naturel positif (+0,6% par an) tandis que le solde migratoire est à l'équilibre (0% par an). L'Isère et le Rhône voient leur croissance respective portée par des soldes naturel et migratoire positifs.

Les moteurs de l'évolution démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- ***Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;*
- ***Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.*

A l'échelle infra territoriale, la situation est contrastée, avec notamment un déficit migratoire dans le cœur de l'agglomération au profit des villages.

En effet, dans les Villages, la forte croissance est le résultat de soldes naturel et migratoire positifs équivalents (+0,5%).

Dans la polarité intermédiaire (Condrieu) le solde migratoire positif (+0,6%) permet de compenser un déficit naturel (-0,4%).

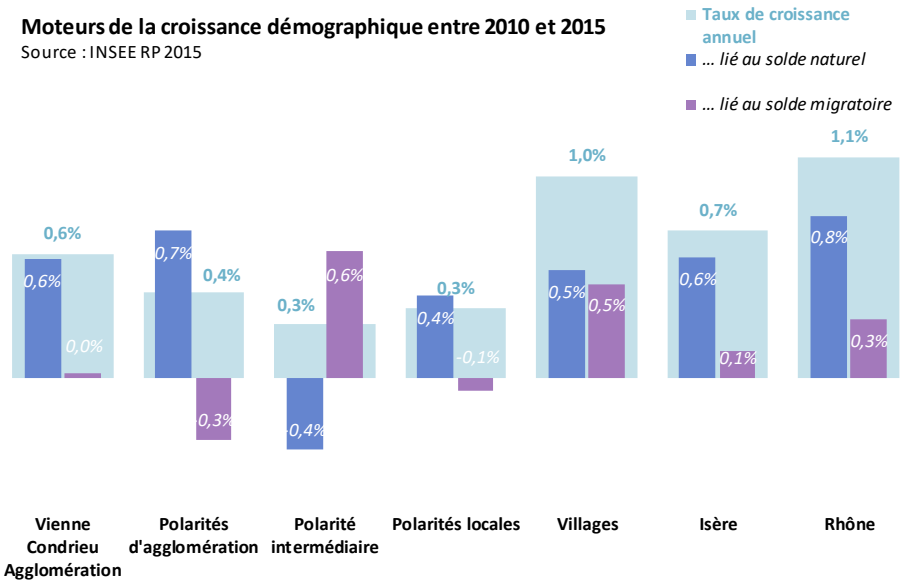
Dans les polarités d'agglomération et locales, la dynamique naturelle (+0,7% et +0,4%) permet de compenser les départs de population. A Vienne, face à un solde migratoire fortement déficitaire (-0,8% par an), la natalité pourtant positive (+0,7% par an) ne permet pas à la population de croître.

Les cartes page suivante mettent en évidence un ralentissement du solde migratoire sur l'ensemble du territoire, avec même un déficit migratoire dans la vallée du Rhône et une partie sud-est.

Ainsi, les communes ayant une évolution de la population liée au solde migratoire inférieure à 0% ont un solde migratoire négatif. C'est-à-dire qu'il y a un déficit des arrivées par rapport aux départs sur ces communes, en lien parfois avec un renouvellement insuffisant de la population familiale (ménages vieillissants et moins familiaux).

A l'inverse, certaines communes du nord du territoire sont très attractives avec un solde migratoire nettement excédentaire qui alimente leur croissance démographique, une situation plutôt courante pour des communes en périphérie de grandes agglomérations.

Moteurs de la croissance démographique entre 2010 et 2015
Source : INSEE RP 2015



Les perspectives démographiques proposées par le SCOT

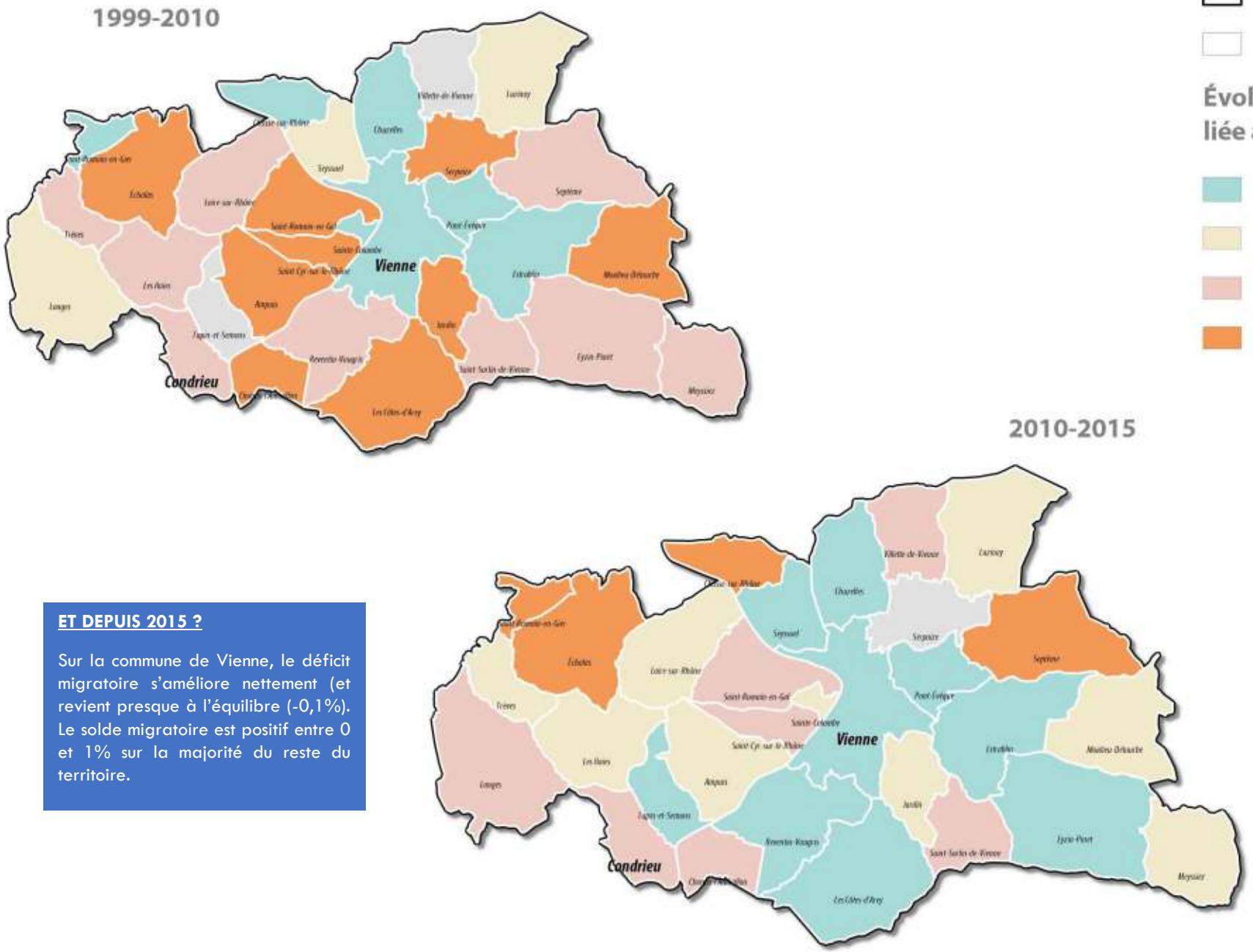
L'ambition est d'accueillir 47 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 sur l'ensemble du périmètre SCOT, soit un taux de croissance annuel de 0,7%, légèrement supérieur au taux actuel.

Cette ambition prend en compte :

- La diminution générale des perspectives de croissance
- Le renforcement des politiques d'accueil de la métropole lyonnaise, concourant à la baisse des phénomènes de report sur le périmètre du SCOT
- L'intégration dans le SCOT de territoires aux tendances démographiques passées moins fortes
- L'ambition affirmée par les élus du territoire de préserver le cadre de vie sur le territoire et les ressources, limitant ainsi la consommation foncière.

Évolution de la population liée au solde migratoire entre 1999 et 2015

PLH Vienne Condrieu Agglomération



ET DEPUIS 2015 ?

Sur la commune de Vienne, le déficit migratoire s'améliore nettement (et revient presque à l'équilibre (-0,1%). Le solde migratoire est positif entre 0 et 1% sur la majorité du reste du territoire.

Réalisation : MERC/AT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - RP 2015

MERC/AT

Un territoire déficitaire auprès du reste de l'Isère et notamment le Pays Roussillonnais, des échanges importants avec la Métropole de Lyon

L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.

Parmi les habitants de Vienne Condrieu Agglomération 97,9% des habitants n'ont pas changé de logement, 1 618 individus ont changé de commune mais sont restés sur le territoire. Sur une année, le territoire présente un solde migratoire excédentaire avec 4 253 flux entrants contre 4 114 flux sortants.

Les échanges avec la Métropole de Lyon sont particulièrement importants et à l'équilibre avec 969 entrants et 968 sortants. Ce sont :

- Des jeunes quittant le territoire pour la réalisation de leurs études et deviennent pour la plupart locataires du parc privé ;
- Des familles et de jeunes actifs qui s'installent dans l'agglomération, 51% d'entre eux deviennent propriétaires.

Les échanges avec la CC du Pays de l'Ozon sont excédentaires avec 230 individus entrants contre 91 sortants :

- Parmi les nouveaux arrivants, des familles constituées, les artisans sont particulièrement représentés parmi les personnes référentes des ménages, on compte également une majorité propriétaires (60%) ;
- Des jeunes et des familles quittent l'agglomération pour s'installer dans la Communauté de Communes, ils sont pour la plupart propriétaires de leur logement.

Les échanges avec le reste du département du Rhône sont excédentaires :

- 177 entrants, composés principalement de familles, dont la moitié est locataire, la majorité (66%) vit dans une maison) ;
- 160 sortants, composés de familles, des individus exerçant une profession intermédiaire ou des cadres, principalement locataires, dans un appartement ou une maison.

En revanche le territoire est déficitaire auprès des territoires de l'Isère. Ainsi, 512 individus ont quitté Vienne Condrieu Agglomération pour s'installer dans la CC du Pays Roussillonnais (familles, principalement locataires du parc privé), contre 253 individus, au profil similaire, s'installant au sein de l'agglomération depuis la Communauté de Communes.

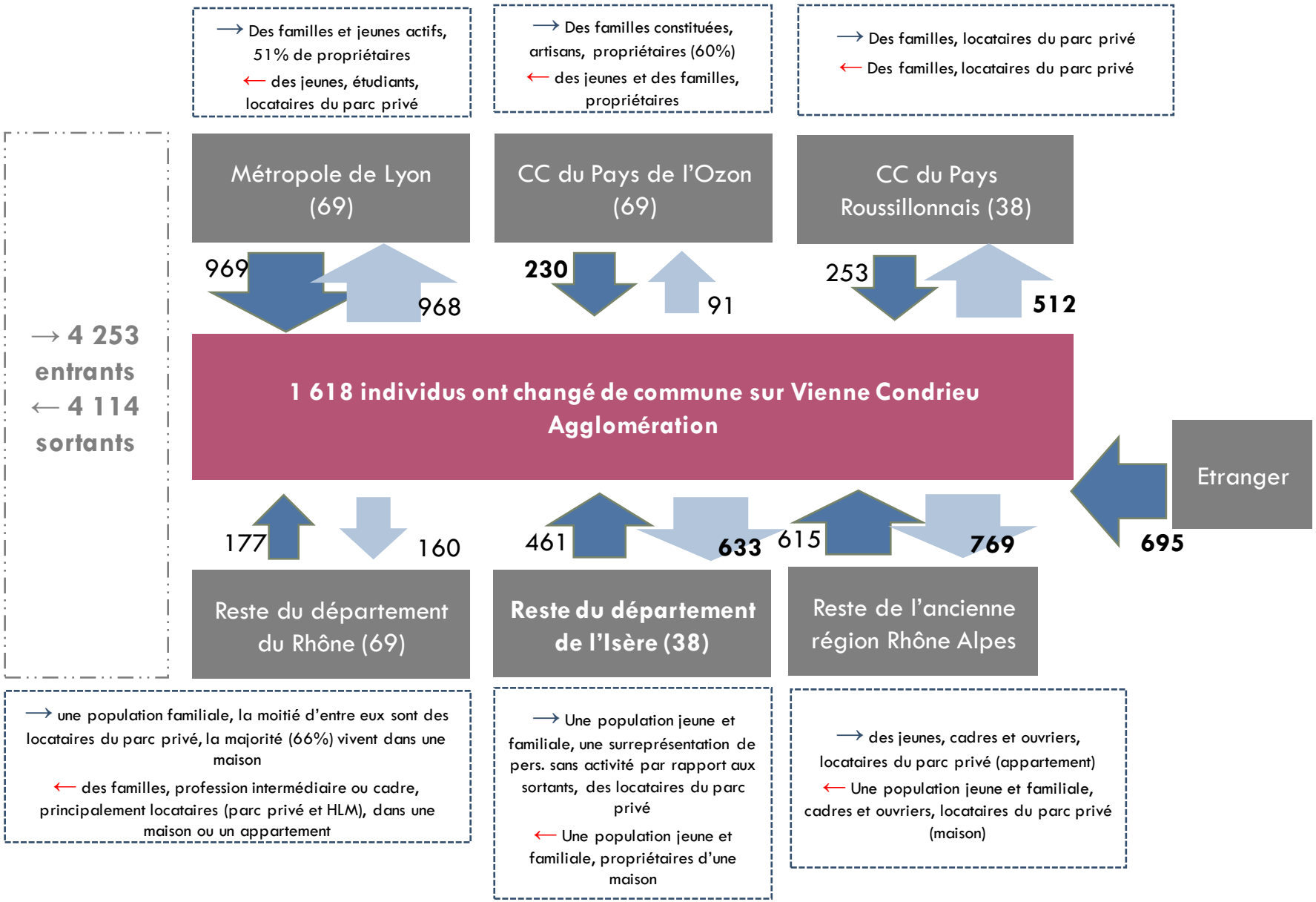
Concernant les échanges avec le reste du département de l'Isère, on compte 633 sortants et 461 entrants :

- Parmi les entrants, une population jeune et familiale, une surreprésentation de personnes sans activité par rapport aux sortants, des locataires du parc privé ;
- Parmi les sortants, une population jeune et familiale, propriétaires d'une maison.

Migrations résidentielles

Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- *Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,*
- *La population âgée d'un an ou plus*


→ Des familles et jeunes actifs, 51% de propriétaires
← des jeunes, étudiants, locataires du parc privé
→ Des familles constituées, artisans, propriétaires (60%)
← des jeunes et des familles, propriétaires
→ Des familles, locataires du parc privé
← Des familles, locataires du parc privé
→ 4 253 entrants
← 4 114 sortants
Métropole de Lyon (69)
CC du Pays de l'Ozon (69)
CC du Pays Roussillonnais (38)
969
968
230
91
253
512
1 618 individus ont changé de commune sur Vienne Condrieu Agglomération
Etranger
695
177
160
461
633
615
769
Reste du département du Rhône (69)
Reste du département de l'Isère (38)
Reste de l'ancienne région Rhône Alpes
→ une population familiale, la moitié d'entre eux sont des locataires du parc privé, la majorité (66%) vivent dans une maison
← des familles, profession intermédiaire ou cadre, principalement locataires (parc privé et HLM), dans une maison ou un appartement
→ Une population jeune et familiale, une surreprésentation de pers. sans activité par rapport aux sortants, des locataires du parc privé
← Une population jeune et familiale, propriétaires d'une maison
→ des jeunes, cadres et ouvriers, locataires du parc privé (appartement)
← Une population jeune et familiale, cadres et ouvriers, locataires du parc privé (maison)

Métropole de Lyon

Arrivées depuis la Métropole de Lyon	Départs vers la Métropole de Lyon
Une population familiale (32% entre 30 et 39 ans, 19% moins de 10 ans) et **des jeunes actifs** pour leur premier emploi (17% entre 25 et 29 ans) ; la plupart exercent une profession intermédiaire (30%) ou sont ouvriers (32%) ; **51% sont propriétaires,** 39% de locataires du parc privé	**Une population jeune** qui quitte le territoire pour les études (37% entre 15 et 24 ans) ou pour le premier emploi (20% entre 25 et 29 ans) ; plus de la moitié des ménages sont composés d'une ou 2 personnes (65%) **; une surreprésentation de personnes sans activité** ; 60% sont locataires du parc privé

969 968

CC du Pays Roussillonnais

Arrivées depuis la CC du Pays Roussillonnais	Départs vers la CC du Pays Roussillonnais
Une population familiale, une surreprésentation de professions intermédiaires (27%) et d'ouvriers (21%) ; des locataires du parc privé (40%)	Une population familiale, une surreprésentation de professions intermédiaires (26%), d'ouvriers (22%) ; une majorité de propriétaires (50%)

253 **512**

CC du Pays de l'Ozon

Arrivées depuis la CC du Pays de l'Ozon	Départs vers la CC du Pays de l'Ozon
Une population familiale (jeunes familles et familles déjà constituées) ; des artisans commerçants (33%), des cadres (22%) et des employés (22%) ; une majorités de propriétaires (60%)	Une population jeune (20% entre 20 et 24 ans), des familles ; une surreprésentation d'employés (32%), des artisans commerçants (22%) ; une majorité de propriétaires (58%)

230 91

FOCUS : LES FLUX MIGRATOIRES ENTRE VIENNE ET…

… Les autres communes de l'agglomération

Les flux migratoires entre Vienne et les autres communes de l'agglomérations sont déséquilibrés, avec un solde de – 99 personnes sur une année.

Ce déficit est marqué auprès des familles (63% des départs de la part de ménages d'au moins 3 personnes) qui se tournent en majorité vers un logement individuel (58%), avec un certain équilibre entre propriété-occupante ou location.

A l'inverse, la commune attire plutôt des ménages locataires de leur logement, 54% au sein du parc privé et 20% dans le parc social, logés en grande majorité au sein d'un appartement (87%).

De fait, les ménages arrivants sont moins familiaux, avec un solde positif auprès des personnes seules qui constituent 18% des effectifs arrivants. Ils proviennent en premier lieu de Villette-de-Vienne (12% des arrivées), Jardin (11%), Pont-Evêque (10%) et Estrablin (9%).

…Les autres territoires

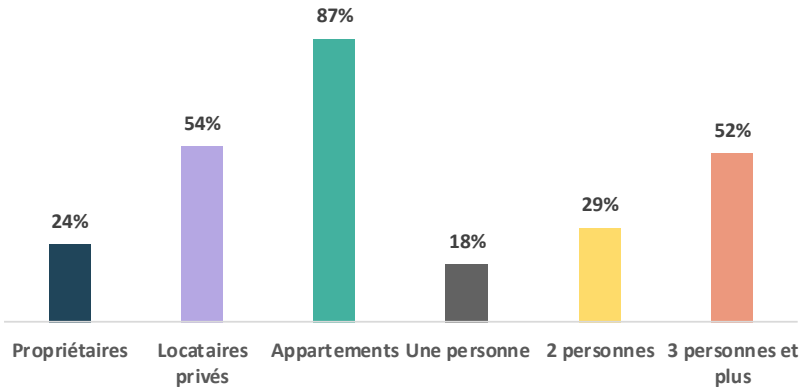
Les flux avec Vienne sont en premier lieu des migrations longues distance, ainsi 26% des flux se font avec des territoires n'appartenant pas à la région Rhône-Alpes et 23% des arrivées concernent des ménages en provenance de l'étranger.

Ensuite, les échanges avec la Métropole de Lyon font état d'un déséquilibre, avec 257 arrivées (16% des entrants) pour 361 départs vers la métropole (21% des sortants).

Par ailleurs, le Pays Roussillonnais constitue une destination de 1er ordre avec 241 départs (21% des flux) contre 93 arrivées depuis le Pays Roussillonnais vers Vienne.

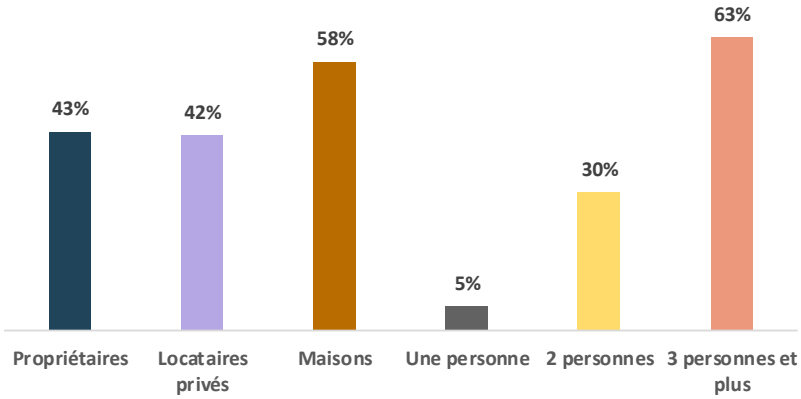
Profil des nouveaux arrivés à Vienne depuis les autres communes de l'Agglomération

Source : INSEE RP 2015



Profil des ménages qui quittent Vienne pour une autre communes de l'Agglomération

Source : INSEE RP 2015



2 Une évolution démographique à connecter avec la dynamique de construction

Une activité de la construction retrouvant son niveau antérieur à la crise de 2008

L'activité de construction neuve est plutôt dynamique à l'échelle de l'agglomération, qui totalise 445 logements neufs produits chaque année entre 2005 et 2017, soit un taux de construction plutôt élevé de 6,5 logements construits pour 1000 habitants.

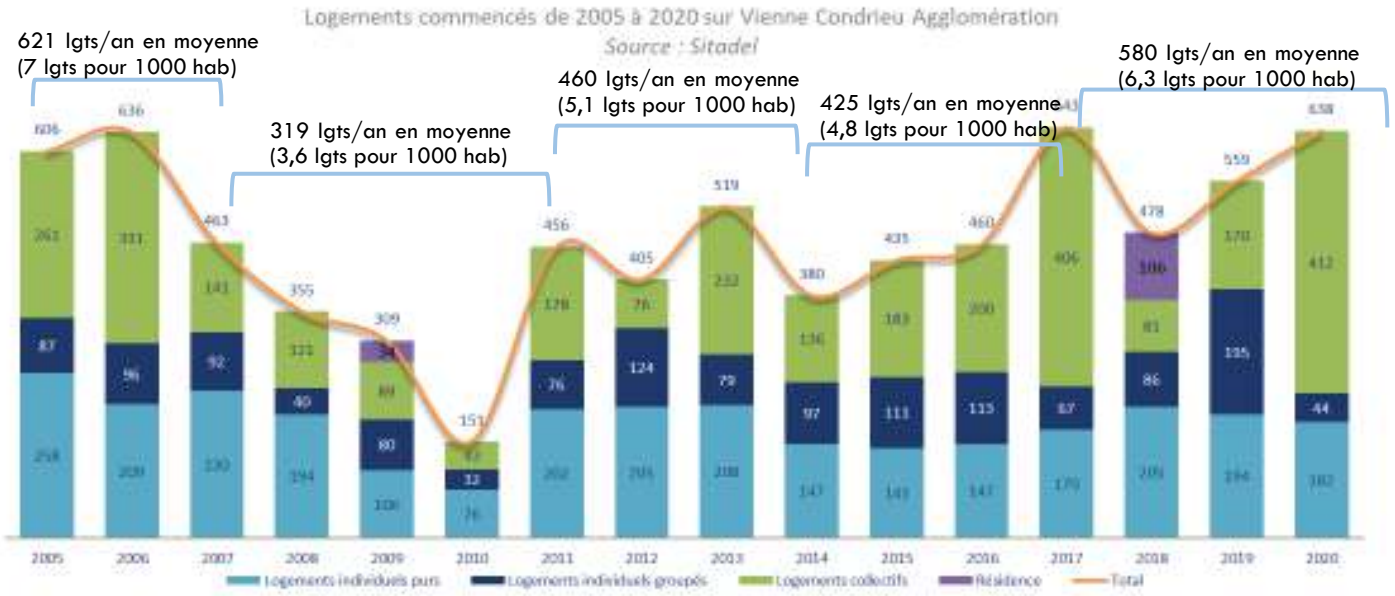
La dynamique a cependant fortement fluctué sur la période :

- La crise immobilière, à la fin des années 2000, a provoqué une division par deux des niveaux de production.
- L'activité est repartie à la hausse, dans l'individuel comme dans le collectif, à partir de 2011, en lien avec la relance de l'activité de promotion immobilière.
- Enfin, l'activité retrouve en 2017 son niveau du milieu des années 2000, grâce à une production exceptionnelle de logements collectifs, dont près de la moitié se localise à Vienne et à Sainte-Colombe.

Après une baisse de l'activité en 2018, la production de logements repart à la hausse. Entre 2018 et 2020, la moitié de la production se répartit sur 5 communes : Vienne, Pont-Evêque, Saint-Romain-en-Gal, Chasse-sur-Rhône et Condrieu.

Certaines communes du nord de l'Agglomération, en frange de la métropole lyonnaise, sont classées en zone B1 du dispositif Pinel (Chasse-sur-Rhône, Loire-sur-Rhône, Saint-Romain-en-Gier). Ce classement a une influence sur la commune de Chasse-sur-Rhône, structurée et à proximité des axes de transports, où se développe une offre en promotion immobilière. D'autres, situées globalement le long du Rhône, sont classées en zone B2 du dispositif (Seyssuel, Saint-Romain-en-Gal, Sainte-Colombe, Saint-Cyr-sur-le-Rhône, Ampuis, Tupin-et-Semons, Condrieu, Vienne, Pont-Évêque, Jardin).

Le développement de l'offre collective et individuelle groupée sur le territoire participe à une amorce de diversification de l'offre, et notamment sur les villages, où l'offre est composée en majorité de logements individuels.



Une activité de construction neuve qui ne répond pas totalement aux objectifs mais qui permet une diversification des formes urbaines

Au regard des objectifs fixés par les précédents PLH :

- Le territoire de l'ancienne CC de la Région de Condrieu dépasse ses objectifs de 97 logements construits par an entre 2013 et 2019, avec 107 logements mis en chantier sur cette période.
- En revanche, l'ancien territoire de ViennAgglo enregistre 371 logements mis en chantier par an de 2012 à 2017, alors que les objectifs étaient de 411 logements produits sur cette période.

La production est portée par le segment de l'individuel, qui représente 59 % de la construction, dont 40 % en individuel pur.

La majorité de l'offre mise en chantier sur la période est constituée de logements collectifs et logements individuels groupés, avec une tendance au renforcement du poids de ces segments sur la période récente. Ainsi, ces catégories représentaient respectivement 39 % et 17 % de la production entre 2005 et 2010, puis 43 % et 20 % à partir de 2011.

Des niveaux de construction insuffisants à Vienne

A Vienne, la dynamique de construction est modérée, et nettement en deçà des objectifs fixés par le SCOT (un indice de construction de 6 logements par an pour 1 000 habitants), mais également par le PLH de ViennAgglo (minimum 6 logements par an pour 1000 habitants sur la période 2012-2017, soit 180 logements produits par an)

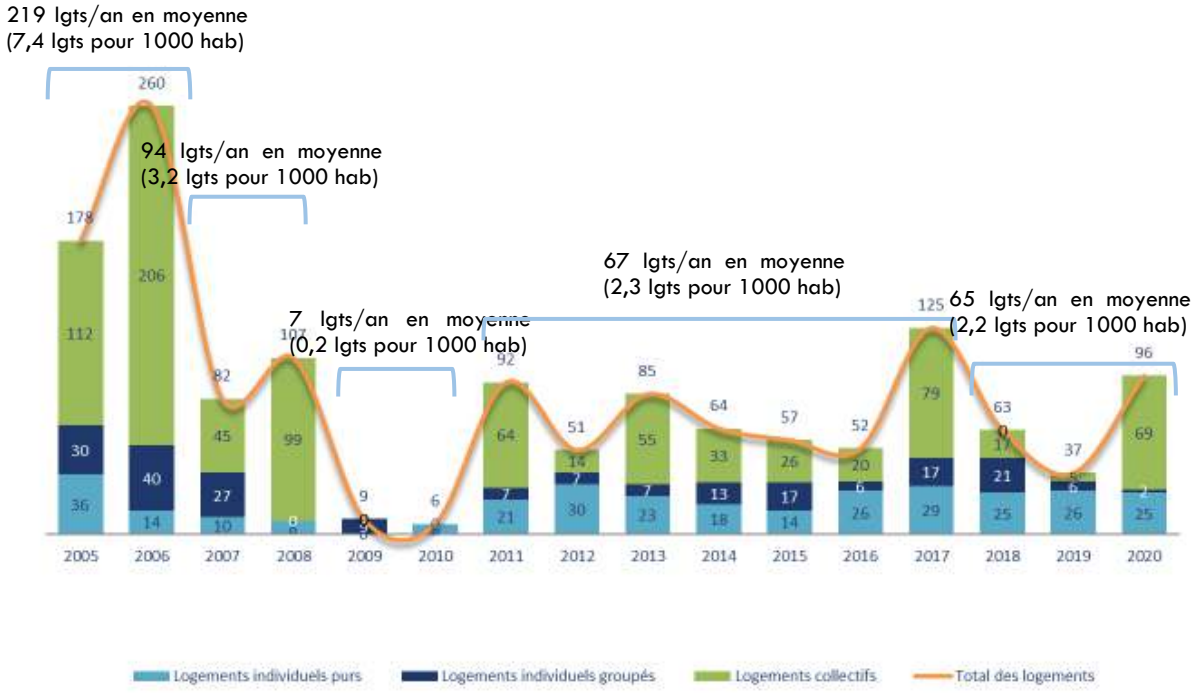
La crise immobilière a eu un impact très fort, avec une construction à l'arrêt pendant deux ans. Avec moins de 70 logements commencés annuellement entre 2011 et 2016, l'activité repart, mais à un niveau insuffisant par rapport aux objectifs fixés par le SCOT et le PLH. L'année 2017 marque le début d'une reprise plus marquée.

Ce que dit le SCoT Rives du Rhône

Afin de limiter la consommation foncière, le SCoT préconise la promotion des formes (collectif / individuel / intermédiaire) et des tailles de logements variées.

Depuis 2017 à Vienne, la tendance de production de logements se poursuit (2,2 logements par an entre 2018 et 2020) avec des chiffres toujours en deçà des objectifs du SCOT.

Logements commencés de 2005 à 2020 sur Vienne
Source : Sitadel



Une activité de construction forte dans la périphérie viennoise

L'activité de construction est plus importante, en volume, sur Vienne, qui totalise 16 % des logements mis en chantier sur la période 2007-2017.

L'indice de construction sur la commune reste, en revanche, faible, ce qui s'explique notamment par une capacité foncière limitée.

L'Agglomération est principalement marquée par un développement de la construction sur la périphérie viennoise, correspondant aux territoires au solde migratoire positif sur la dernière période.

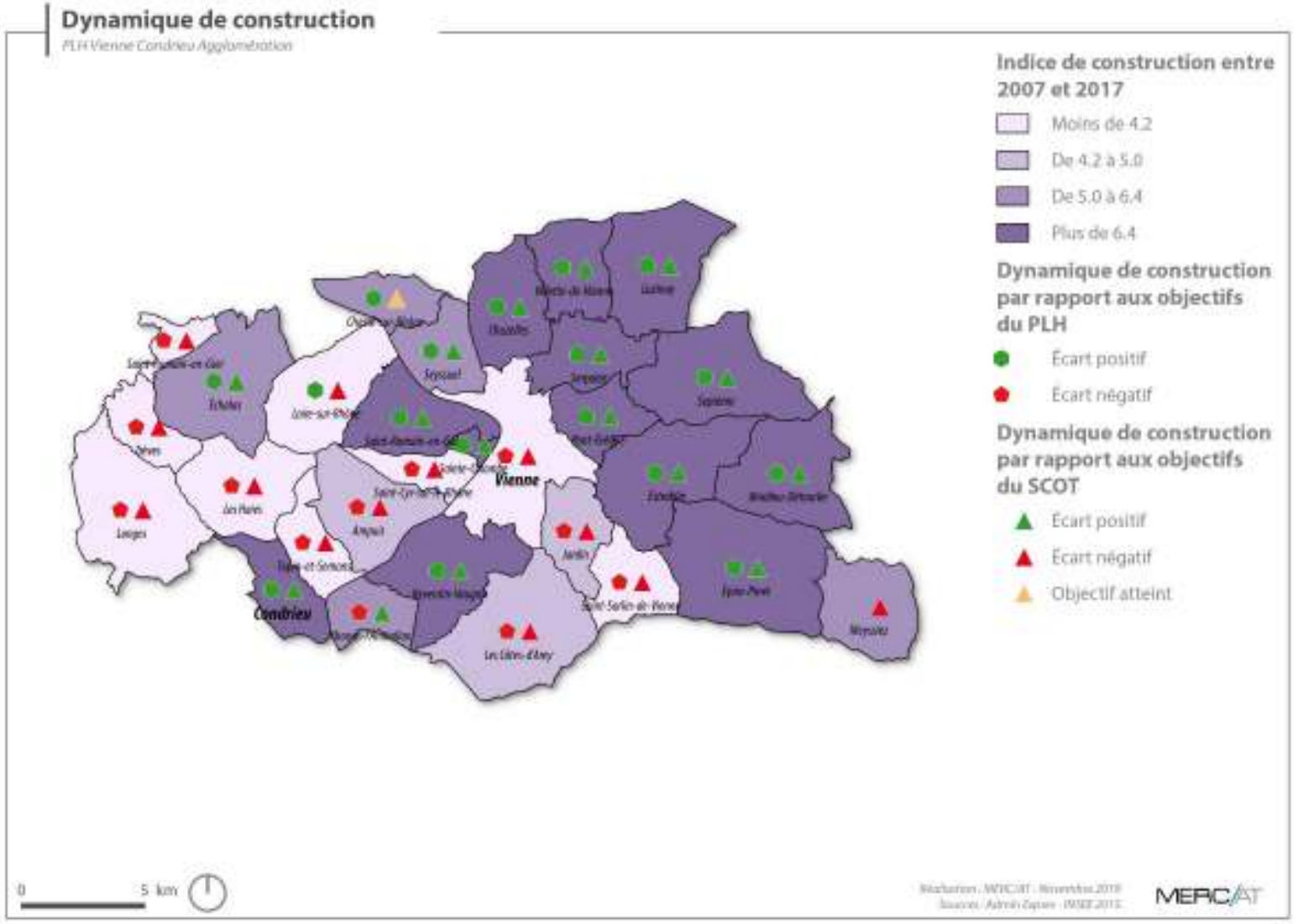
Au nord, au sein des secteurs sous influence lyonnaise, l'indice de construction est particulièrement fort sur les communes plus constituées de Chasse-sur-Rhône et Villette-de-Vienne, quand les communes moins pourvues en équipements (Seyssuel, Chuzelles), présentent un indice de construction moins élevée. **Le phénomène de report résidentiel depuis la métropole lyonnaise est particulièrement marqué.**

À l'inverse de la partie ouest de l'Agglomération, où la dynamique de construction est moins forte à mesure de l'éloignement avec Vienne, l'activité à l'est apparaît importante sur les villages à l'écart de la commune pôle, témoignant d'un phénomène de périurbanisation plus éloigné dans ce secteur, avec **un phénomène de report de marché pour les ménages ne trouvant pas satisfaction sur Vienne et sa proche périphérie.**

Une forte disparité territoriale dans l'atteinte des objectifs de production de logements

Les objectifs de production de logements fixés au sein du SCoT et des PLH ont été davantage atteints sur la partie ouest de l'Agglomération, dans les secteurs proches de Vienne ou sous influence lyonnaise au nord, illustrant le phénomène de report des ménages issus de la métropole et mettant en évidence des prix de l'immobilier qui restent accessibles aux ménages dans les communes de la périphérie viennoise.

À l'est, seuls les villages dépassent leurs objectifs de construction, l'activité sur Vienne ou sur les communes de la proche périphérie restant en deçà des objectifs, illustrant un phénomène de périurbanisation marqué, les ménages pouvant accéder à des biens de plus grande superficie dans les territoires plus éloignés.



Une activité de la construction permettant d'accueillir une population nouvelle

La mise en rapport entre le nombre de logements commencés annuellement entre 2008 et 2019 et l'évolution de la population sur la même période permet d'identifier le « point-mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements qui ont été nécessaires uniquement pour maintenir la population.

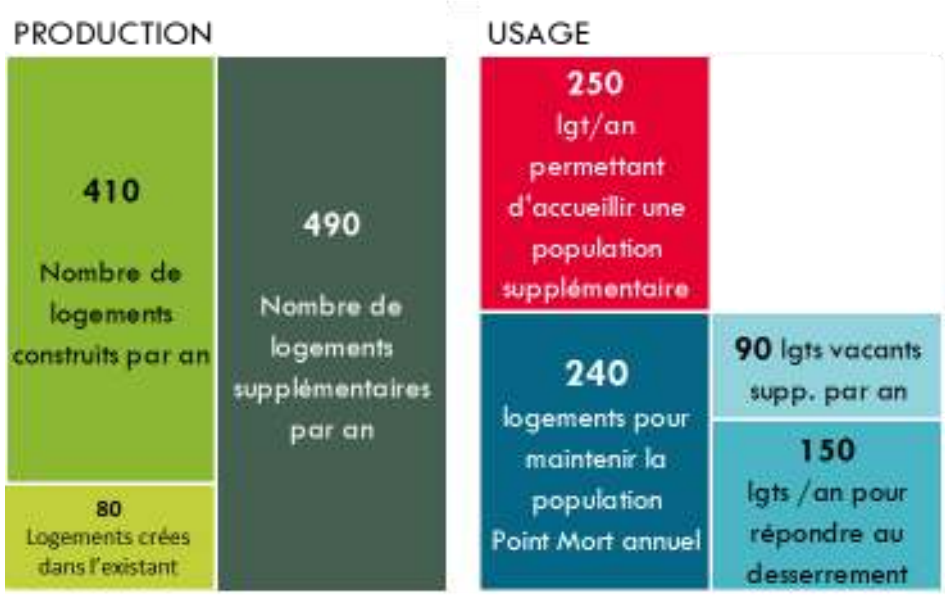
410 logements neufs ont été construits en moyenne annuellement sur cette période. En complément, 80 logements ont été créés chaque année dans le parc existant (= phénomène de renouvellement négatif). **Ainsi, l'agglomération compte 490 logements supplémentaires chaque année au cours de la dernière décennie.**

Ces niveaux de production ont à la fois permis de maintenir la population en place, et au-delà ont favorisé l'accueil de 585 habitants supplémentaires chaque année.

Ainsi, cette croissance démographique est quasi-similaire à la quantité de logements produite, et ce en raison de plusieurs phénomènes endogènes sources de besoins en logement, sans impact démographique (point-mort) :

Le **principal phénomène du point-mort est le desserrement des ménages,** générant un besoin de 150 logements par an. Ensuite, la hausse des logements vacants à hauteur de 90 logements par an, sont autant de biens qui ne sont plus disponibles pour une occupation en résidence principale.

Par conséquent, **50 % des nouveaux logements ont permis d'accueillir une population supplémentaire** sur le territoire (soit 250 par an). L'objectif fixé dans les différents scénarios prospectifs est d'aboutir à **une croissance du parc de logements qui soit plus efficace en termes d'accueil de nouvelles populations,** notamment en réduisant le phénomène de croissance du parc inoccupé.



Visualisation du « point-mort » de la construction entre 2008 et 2019 sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération, sources : INSEE RP 2019, sit@del 2, traitements MERC/AT.

Un potentiel foncier qui intègre les prescriptions du SCOT

Le potentiel foncier du territoire a été distingué en deux catégories : les projets et les potentiels.

Les projets correspondent à des tènements fonciers sur lesquels la programmation de logements est définie, et où un porteur de projet est identifié, voire où une autorisation d'urbanisme a été délivrée (PC ou PA) ou le sera dans un futur proche. Ces projets devraient être livrés dans la temporalité du PLH. Néanmoins, le glissement de certaines opérations est possible (recours administratifs, complexité du montage de projet, etc.).

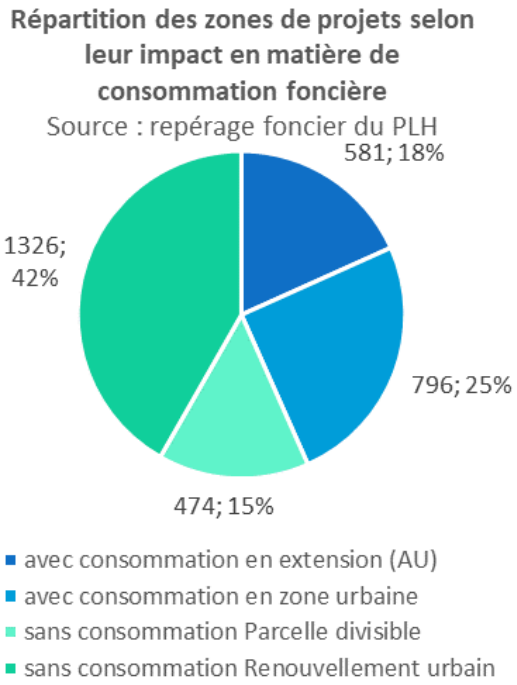
Ils représentent près de **3180 logements**, soit 530 logements par an pendant 6 ans, c'est-à-dire 95 % de la programmation prévue au PLH.

Les potentiels sont des tènements fonciers privés sur lesquels la temporalité de l'opération n'est pas définie. Il s'agit de secteurs où pourraient être réalisés des logements (OAP, parcelle divisible, dent creuse, etc.) sans qu'à ce jour, un porteur de projet ou une intention du propriétaire ne soit identifié. Parmi ces potentiels, certains ont une programmation déjà définie (OAP, estimation capacitaire de la part de la commune, etc.). Ils représentent un total de **990 logements** supplémentaires.

Le SCOT fixe également un cap en matière de **création de logements « sans foncier »**, c'est-à-dire sur des terrains déjà construits ou artificialisés (renouvellement urbain via démolition-reconstruction, ou restructuration lourde du bâti, ou encore les divisions parcellaires), de 25 % à 10 % de la production selon la structuration communale.

Il est également indiqué qu' en *« dehors des villes centres des agglomérations, les logements produits sans foncier au-delà du «cap» estimé dans le Scot ne seront pas décomptés des objectifs plafonds de production de logements »*.

Il est intéressant de souligner **la forte mobilisation de gisements sans consommation de foncier** (tel que l'entend la définition du SCOT), qui représentent **57 % des projets** (1800 logements)



Méthodologie du repérage foncier

Le travail de repérage foncier à vocation d'habitat a été réalisé en deux temps :

- *Un premier temps de repérage sous SIG : les terrains nus et potentiellement divisibles (parcelles déjà bâties et de surface importantes) localisés dans l'enveloppe urbaine et en zone U des documents d'urbanisme existants ont été identifiés, puis une série de filtres ont été appliqués : protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, espace naturel protégé de la DTA), zone de risques (PPRI, mouvement de terrain), ainsi que la pente, et l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m).*
- *La confrontation de ce repérage brut aux avis des communes : des échanges avec les élus ont permis de qualifier le potentiel et d'identifier les sites de projets en zone urbaine ou en extension.*

FOCUS : L'INTERVENTION DE L'EPORA SUR LE TERRITOIRE DE VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

L'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest de la Région Rhône-Alpes) est un opérateur chargé d'une mission de service public. Il intervient en appui des collectivités sur la maîtrise du foncier pour des opérations de logements ou de développement économique.

L'EPORA a dressé un bilan de son intervention sur le territoire entre 2013 et 2019 (bilan de février 2020).

L'EPORA intervenait sur chacune des anciennes intercommunalités du territoire, au travers de 6 conventions opérationnelles et de 15 conventions d'études et de veille foncières.

Sur la période, l'EPORA a réalisé 20 acquisitions de tènements fonciers pour une valeur de 7,9 millions d'€, représentant un potentiel de 400 logements, dont 250 sur l'ancien périmètre de ViennAgglo, et 150 sur l'ex CC de la Région de Condrieu.

La vocation de l'EPORA est d'intervenir sur des fonciers complexes, nécessitant de travailler sur le temps long, et de mobiliser des moyens publics (fonds SRU, subventions…)

L'EPORA est un outil au service des collectivités. Il permet d'accompagner les communes dans leur projet, en premier lieu en définissant la faisabilité au préalable de l'intervention. Les études de faisabilité sont cofinancées par la commune et par l'EPORA. Certaines études ont conclu à un abandon du projet, faute de faisabilité (site du Château à Chasse-sur-Rhône, garage à Saint-Romain en Gal…)

Lorsque la faisabilité est avérée, l'EPORA réalise la veille et les acquisitions foncières nécessaires à la mobilisation des tènements. Par ailleurs, l'intervention de l'EPORA peut consister en la remise en état du foncier au préalable de sa revente (démolition, dépollution, remembrement…).

La mobilisation de l'EPORA permet de confronter les communes à la complexité des opérations en renouvellement urbain, nécessitant des évictions commerciales, de longues négociations avec les propriétaires fonciers…

Par ailleurs, l'opportunité de réaliser un projet sur ces fonciers complexes (par une traduction règlementaire et une faisabilité opérationnelle) réduit les phénomènes de rétention, de délaissement et de gaspillage de foncier.

L'EPORA a permis sur la période récente de mobiliser des fiches industrielles aujourd'hui insérées dans le tissu résidentiel, de conduire des études sur des secteurs élargis (centre-ville de Vienne en lien avec le programme Action Cœur de Ville, Secteur Saint-Germain à Vienne, îlot des Mariniers à Condrieu, centre-bourgs…), mais également de venir en soutien sur de grands projets urbains (Vallée de Gère, Vienne Nord…).

L'EPORA a pour vocation d'intervenir sur des fonciers complexes, afin de les recycler. Ces fonciers pourraient constituer à terme la majorité des tènements mobilisés en faveur de la production de logements.

En ce sens, le rôle de la collectivité est de parvenir à définir des projets sur ces fonciers, en connaissance des enjeux liés à l'équilibre d'opération, sur lesquelles elle peut mobiliser l'EPORA lorsque l'opportunité se présente (DIA, fermeture de site…). Par ailleurs, le recyclage est destructeur de valeur (l'opération est déséquilibrée), la collectivité doit donc abonder financièrement pour permettre la sortie des opérations.

La mobilisation de l'EPORA constitue un enjeu majeur dans la perspective de Zéro Artificialisation Nette. En effet, le recyclage des fonciers sous-occupés, des dents creuses, représente une manne nécessaire à mobiliser dans ce cadre.

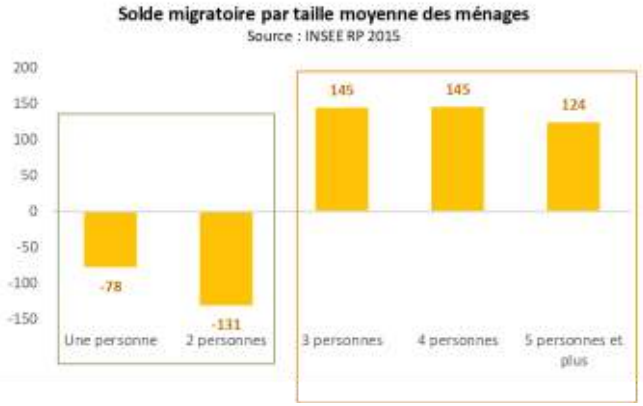
3 Un profil familial, malgré un vieillissement généralisé de la population

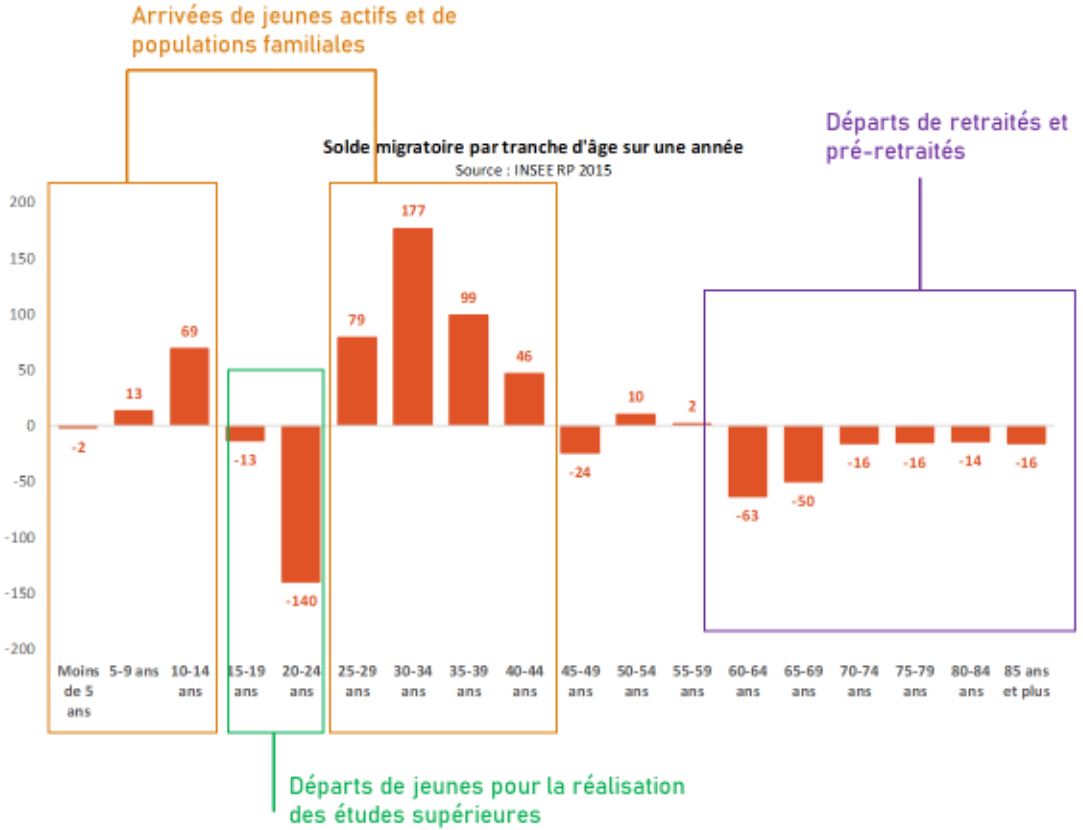
Un territoire attractif auprès des familles, d'importants départs de jeunes et de seniors

L'étude des flux migratoires par tranche d'âge met en évidence des **arrivées de jeunes actifs et de populations familiales.** En effet, le territoire présente un solde migratoire excédentaire auprès de la classe d'âge 25-44 ans et des moins de 15 ans. Plus du quart des arrivants viennent de la métropole lyonnaise (27%) seulement 2% viennent de Saint-Etienne Métropole.

Vienne Condrieu Agglomération présente **un solde migratoire négatif auprès des jeunes entre 15 et 24 ans,** correspondant à **des départs pour la réalisation des études supérieures** principalement dans la métropole lyonnaise (36%), seulement 3% des départs vers Grenoble et 4% vers Saint-Etienne. Le territoire enregistre également **des départs de retraités et pré-retraités** (60 ans et plus) vers le reste de la région (41%), dans la CC du Pays Roussillonnais (17%).

Faisant échos à ces observations, le solde migratoire pour les ménages de petite taille (1 et 2 personnes) est négatif, en revanche, le solde migratoire auprès des ménages de 3 personnes et plus est positif.

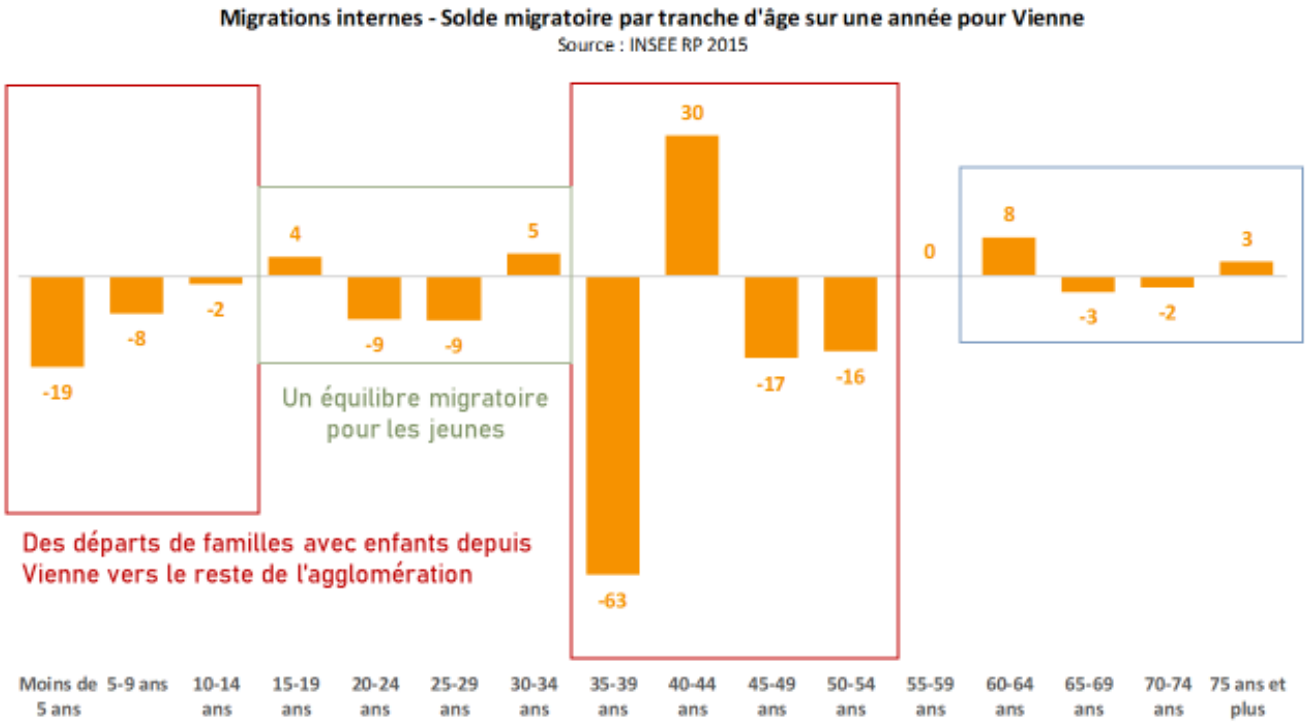




Des familles quittant Vienne pour s'installer sur d'autres communes du territoire

L'analyse des migrations internes met en évidence des départs de familles avec enfants (35-54 ans et mois de 15 ans) de Vienne vers le reste de l'agglomération. Parmi les personnes qui quittent Vienne, près du quart s'installent à Pont-Evêque (en location au sein du parc privé, ou social dans une moindre mesure), 15% à Jardin et 12% à Estrablin.

En outre, il y a un équilibre migratoire pour les jeunes (15-34 ans) et pour les personnes de 60 ans et plus. Concernant ces derniers, on peut considérer que certains seniors s'installent à Vienne pour se rapprocher des lieux de centralité.



Une population vieillissante

L'indice de jeunesse du territoire, c'est-à-dire le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus est de **1,05 traduisant un certain équilibre entre les populations jeunes et les seniors** (1,13 en Isère, 1,20 dans le Rhône). En 2010, l'indice de jeunesse était de 1,17.

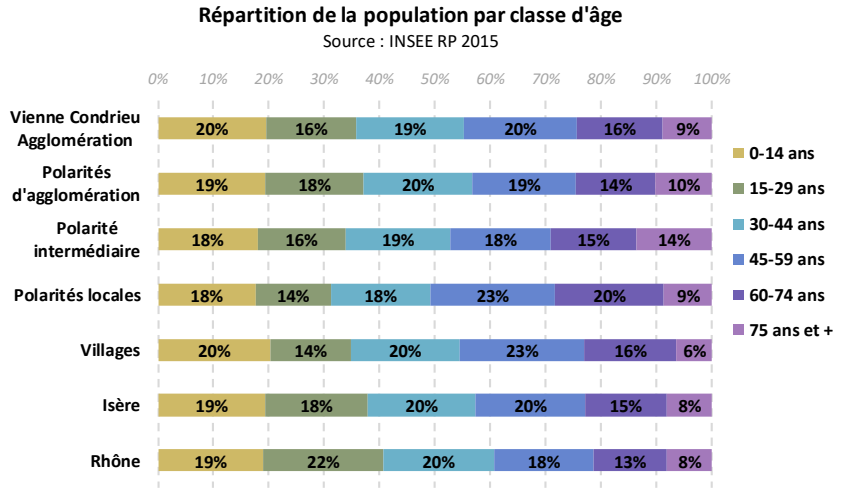
La baisse de l'indice de jeunesse correspond à une hausse plus rapide des séniors par rapport aux jeunes et **est le signe d'un vieillissement de la population**. En effet, le volume des 60 ans et plus a augmenté de 2,7% par an entre 2010 et 2015, alors que celui des moins de 20 ans a augmenté de seulement 0,4% par an.

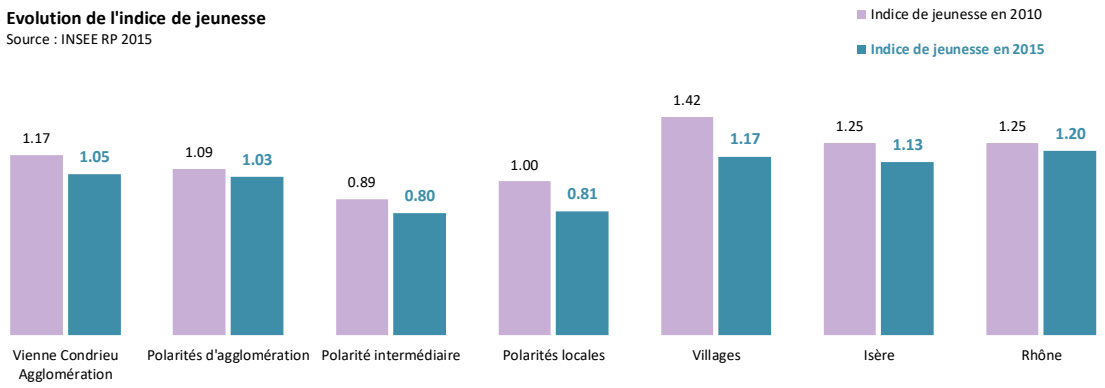
La polarité intermédiaire et les polarités locales présentent des indices de jeunesse inférieurs à 1 (autour de 0,80), mettant en évidence un vieillissement plus marqué de ces territoires. Les 60 ans et plus représentent 25% de la population et sont plus représentés dans les polarités locales et dans la polarité intermédiaire (Condrieu).

Les villages ont un indice de jeunesse plus élevé (1,17), à connecter avec l'attractivité auprès des familles de ce secteur. Cependant, avec un indice de jeunesse de 1,42 en 2010, est une hausse annuelle moyenne des seniors de 4,2% sur la dernière période censitaire, le vieillissement de la population y est particulièrement marqué.

Les moins de 30 ans représentent 36% de la population du territoire, dans les polarités d'agglomération le poids des 15-29 ans est plus important que dans le reste du territoire.

La carte page suivante met évidence un phénomène de vieillissement marqué de la population en secteur pavillonnaire, sur le cœur d'agglomération et notamment autour de Vienne, dans la vallée du Rhône et au sein des communes périurbaines « historiques ».





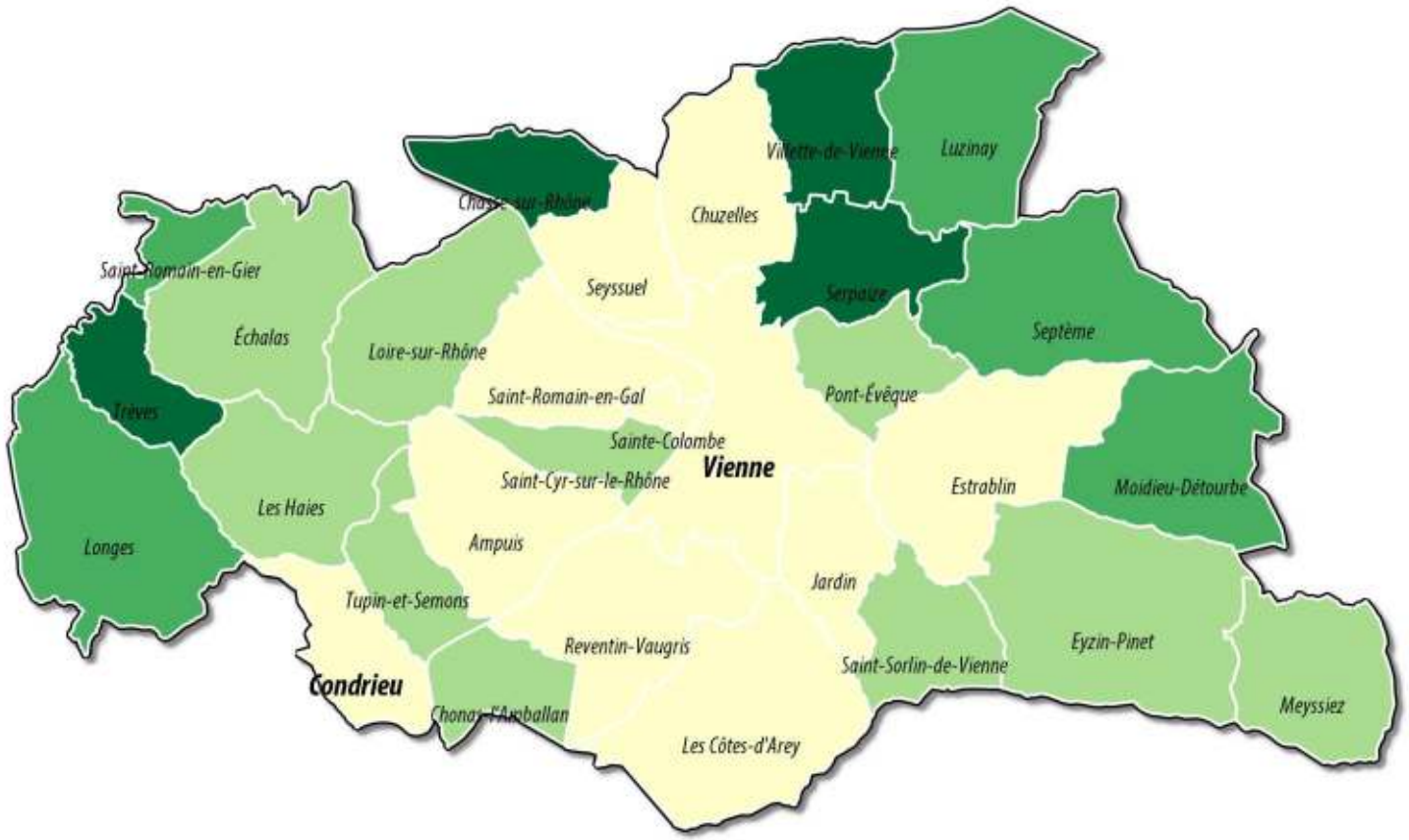
Et depuis 2015 ?

Le taux des 60 ans et + reste relativement stable par rapport à 2015 : 25,2% en 2019 (INSEE)

La tendance est à l'augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire, notamment sur la part des 60-75 ans (+1,5 point depuis 2013).

Indice de jeunesse en 2015

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Limites d'EPCI

Limites communales

Indice de jeunesse en 2015

De 0,5 à 1

De 1 à 1,25

De 1,25 à 1,5

Plus de 1,5

Définition de l'indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - RP 2015

MERC/AT

Un desserrement des ménages qui se poursuit, un territoire qui demeure familial, notamment dans les villages

Avec 2,35 personnes par ménage, **le territoire présente un profil plus familial que dans les départements** (2,30 en Isère et 2,22 dans le Rhône).

Entre 1999 et 2010, Vienne Condrieu Agglomération a connu une baisse de la taille moyenne des ménages, de l'ordre de -0,61% par an, soit un rythme plus rapide que dans le Rhône (-0,5% par an) et en Isère (-0,55% par an).

A l'instar des dynamiques départementales, on observe un ralentissement du rythme de desserrement sur la dernière période censitaire, soit -0,3% par an. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les polarités d'agglomération avec -0,63% par an entre 1999 et 2010 contre -0,1% par an entre 2010 et 2015.

Les villages, suivis des polarités locales, présentent un profil beaucoup plus familial (2,61 personnes par ménage et 2,4), malgré le desserrement plus marqué qui s'y opère (-0,6% et -0,5%) **confirmant l'attractivité du territoire auprès des familles.**

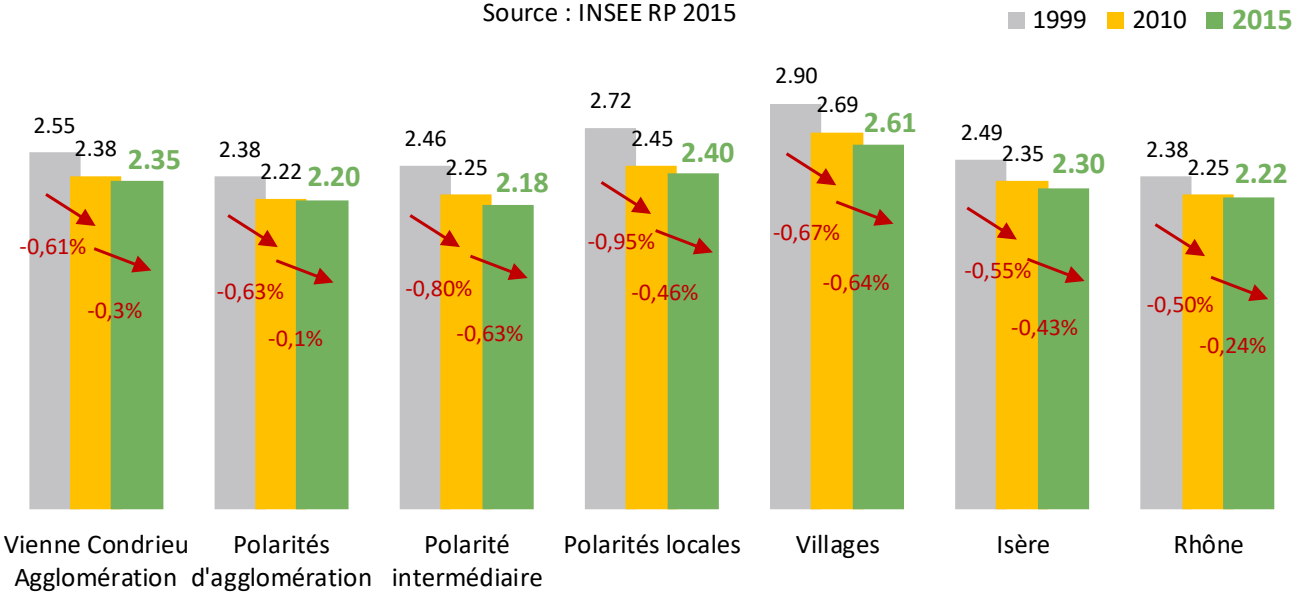
Les polarités d'agglomération (2,20) et Condrieu (2,18) présentent un profil moins familial. Cette dernière a la population la moins familiale du territoire et le rythme de desserrement demeure élevé (-0,63% par an, soit deux fois plus vite que la moyenne du territoire). A Vienne, la taille moyenne des ménages est de 2,11 en 2015, contre 2,28 en 2010 (soit un desserrement de -0,1% par an).

ET DEPUIS 2015 ?

Le desserrement des ménages se poursuit rapidement avec une taille moyenne des ménages de 2,30 en 2019.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999

Source : INSEE RP 2015



Alors que sur l'ensemble du territoire on dénombre 31% de ménages unipersonnels, dans les villages ils ne représentent que 18% des ménages et 24% dans les polarités locales. Dans les polarités d'agglomération et Condrieu, les ménages d'une personne sont surreprésentés (respectivement 39% et 35%) en lien avec une surreprésentation de personnes plus âgées et de la présence d'un parc de logements composés de logements plus compacts. A Vienne les ménages composés d'une seule personne représentent 43% des ménages, les couples sans enfants 23%.

La carte page suivante met en évidence le fait que les centralités sont moins familiales, tandis que les territoires périphériques présentent des tailles moyennes de ménages plus élevées, confirmant l'attractivité de ces territoires auprès des familles.

__Un ménage__ désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

__Une famille__ est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

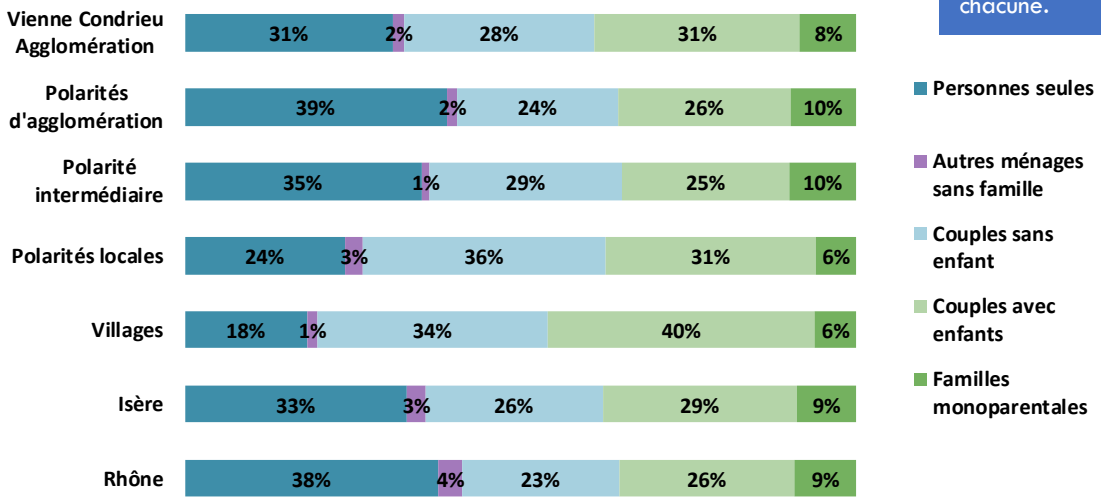
- *Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;*
- *Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.*

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La __taille des ménages__ d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2015

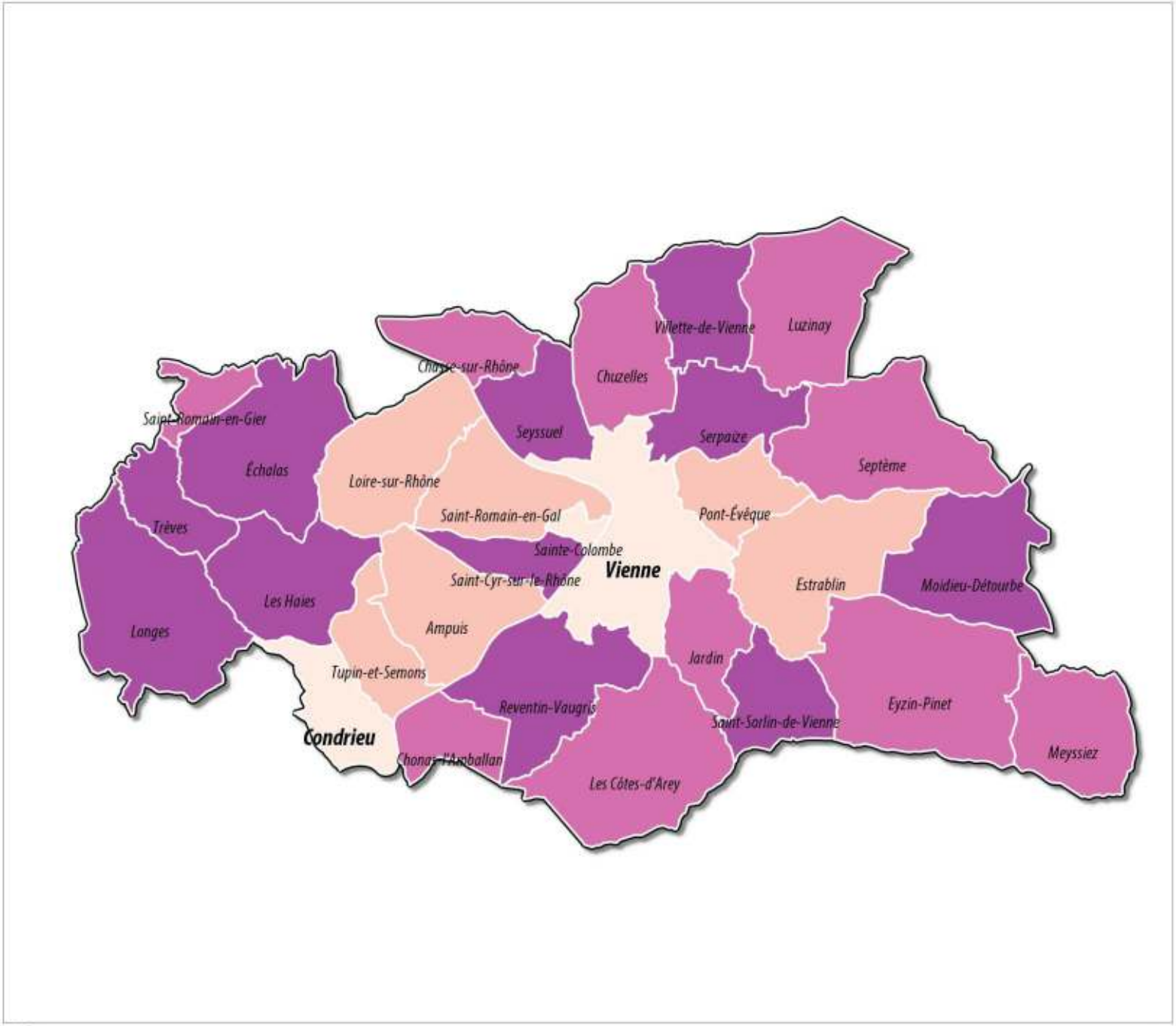


ET DEPUIS 2015 ?

En 2019, la répartition des ménages reste proche à celle de 2015 : la part des personnes seules et la part des familles monoparentales ont augmenté de 1 point chacune, tandis que les parts des couples avec et sans enfant ont perdu 1point chacune.

Taille moyenne des ménages en 2015

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Réalisation : MERC/AT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - RP 2015

MERC/AT

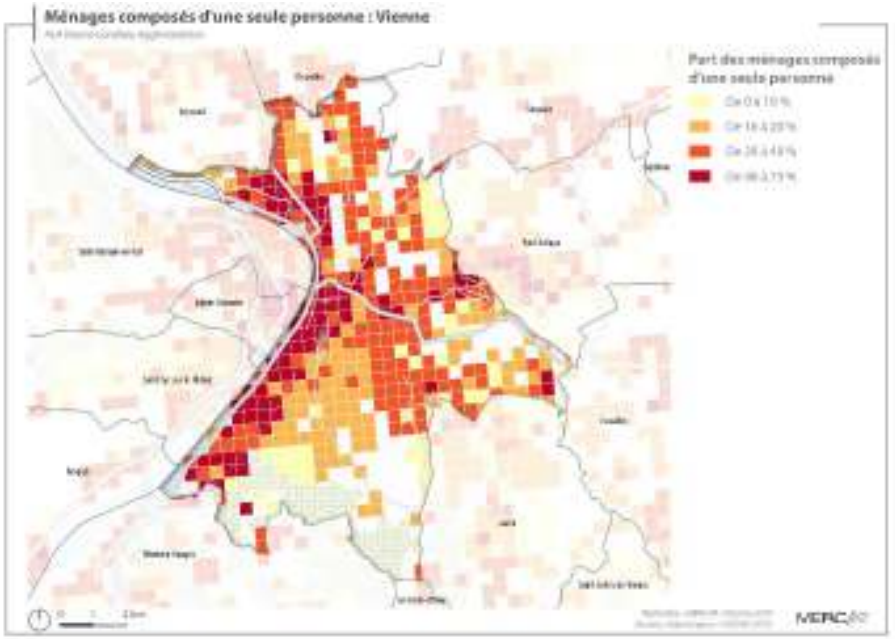
Une concentration de personnes seules dans le centre-ville Viennois

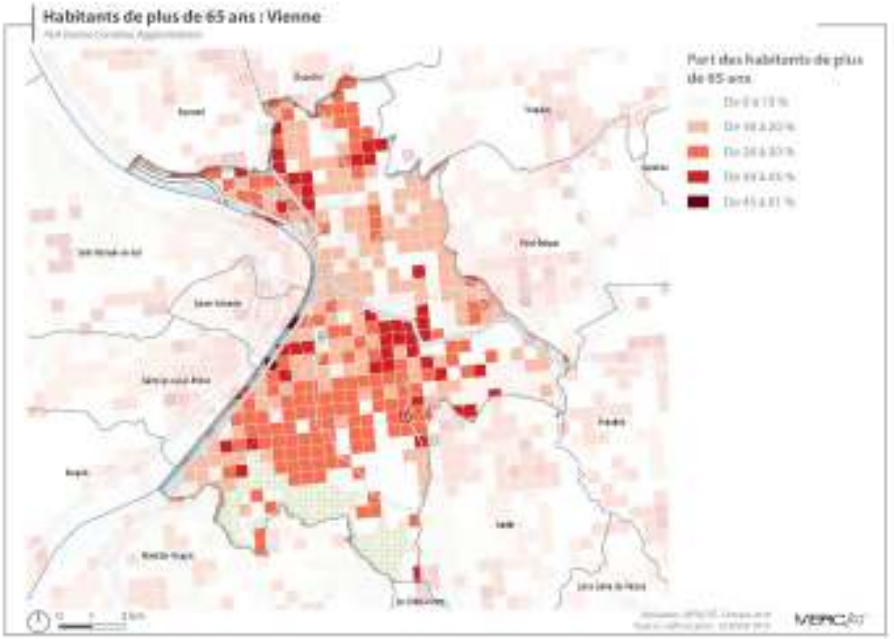
Les quartiers du centre-ville de Vienne, tout le long des rives-du-Rhône, ainsi que le quartier d'Estressin, connaissent une forte concentration de ménages unipersonnels. Cette concentration est à mettre en perspective avec le poids des (petits) logements proposés en location sur le centre-ville, accueillant une population moins familiale. Néanmoins, sur certains secteurs, et notamment celui d'Estressin, des situations de sous-occupation peuvent être prégnantes, en raison de l'occupation de grands logements par des ménages constitués d'une seule personne.

Un vieillissement marqué au sein des quartiers pavillonnaires

Le poids des habitants de plus de 65 ans est particulièrement élevé sur les quartiers pavillonnaires de Vienne (secteurs de Saint-Benoit, les Charmilles, les Tupinières et de Pipet), mais aussi sur le quartier d'Estressin et ponctuellement sur certains secteurs du centre-ville.

Le poids des seniors sur les secteurs pavillonnaires illustre le vieillissement des ménages ayant emménagés il y a plusieurs décennies, et conservant leur maison familiale. Certains ménages seniors sont alors confrontés à la difficulté d'entretien (physique et / ou financière) de leur maison et souhaitent se tourner vers une offre plus adaptée. Ce phénomène provoque un renouvellement progressif de la population avec un retour de familles.





4 Des polarités qui concentrent les offres d'emploi et des situations de précarité

Une proximité de grands bassins d'emplois induisant des migrations domicile-travail

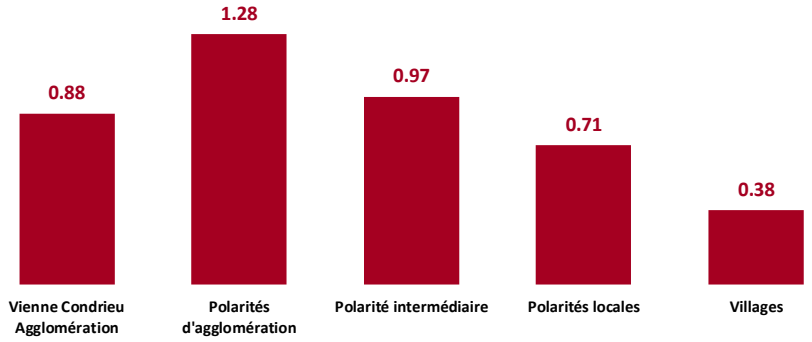
Le territoire se situe à l'interface de plusieurs bassins d'emplois, la vallée du Rhône, la vallée du Gier et le Nord-Isère mais accueille également plus de 32 000 emplois. Les trois quarts des emplois du territoire sont localisés le long de la vallée du Rhône.

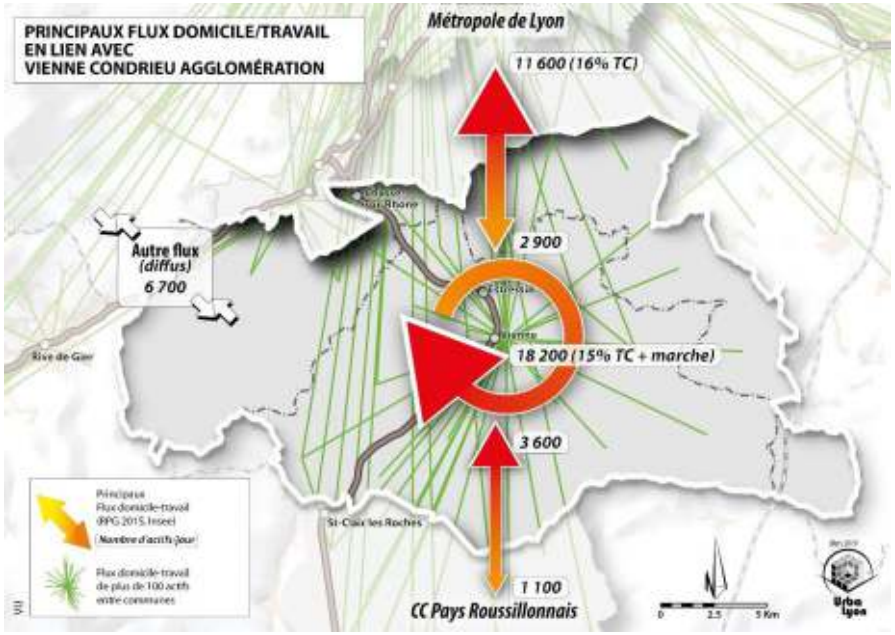
Les flux pendulaires sont marqués par un fort tropisme avec la métropole de Lyon. En effet, 11 600 actifs résidant sur le territoire travaillent sur la métropole lyonnaise. Le territoire de Vienne Condrieu Agglomération constitue un territoire de report pour ces actifs.

De la même manière, 3 600 actifs résidant sur le pays Roussillonnais font le trajet sur l'agglomération, signe d'un report résidentiel vers ce territoire.

A l'échelle de l'agglomération, Vienne polarise les flux domicile-travail, pointant son rôle structurant en termes d'emplois, mais aussi un phénomène de périurbanisation plutôt marqué.

Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
Source : INSEE RP 2015





Source : Elaboration du PLH, PDU et PCAET, chapitre commun, urbalyon, 2019

Une offre d'emplois concentrée sur les polarités

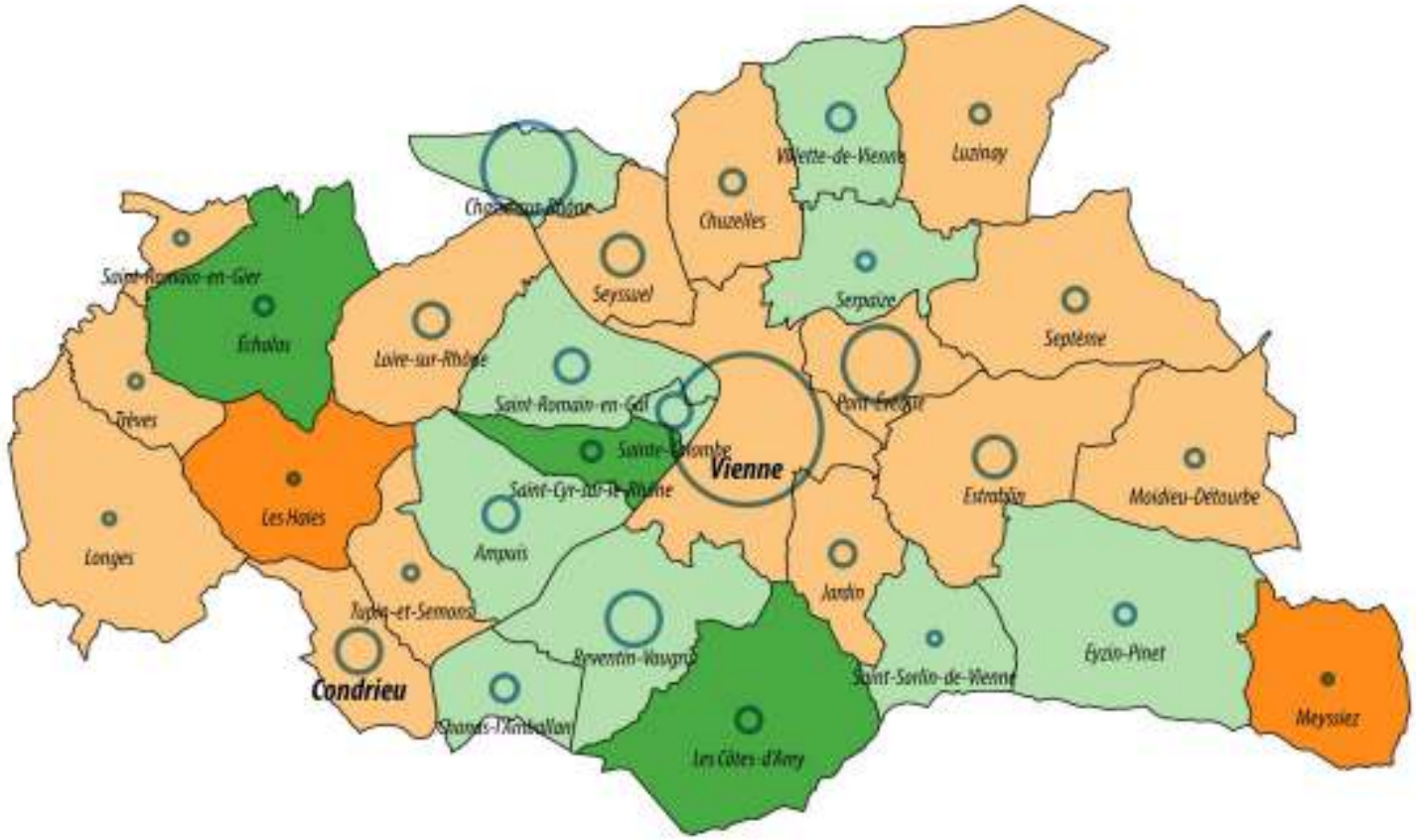
Avec un indice de concentration d'emplois de 0,88 (rapport entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois d'un territoire), Vienne Condrieu Agglomération constitue un territoire plutôt résidentiel. Les polarités d'agglomération concentrent l'emploi localement et notamment Vienne, avec 1,4 emploi par actif occupé.

Après une baisse des effectifs salariés privés entre 2013 et 2015, ceux-ci sont en hausse. Ainsi, 665 emplois privés ont été créés entre 2015 et 2018. En 2018, les polarités d'agglomération concentrent 74% des emplois salariés privés.

En 2019, le territoire confirme son caractère résidentiel avec une baisse de son indice de concentration de l'emploi : désormais 0,84 emploi par actif occupé.

L'emploi salarié privé sur Vienne Condrieu Agglomération

PLH Vienne Condrieu Agglomération



0 5 km

TCAM 2008-2018

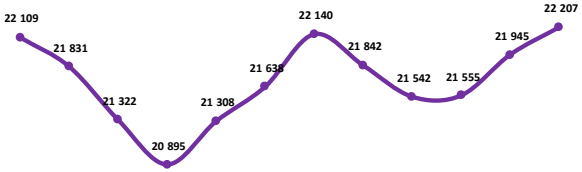
- De -12 à -5 %
- De -5 à 0 %
- De 0 à 2 %
- De 2 à 9 %

Effectifs des salariés en 2018

9000
2500
200

Evolution des effectifs salariés privés

Source : ACCOSS

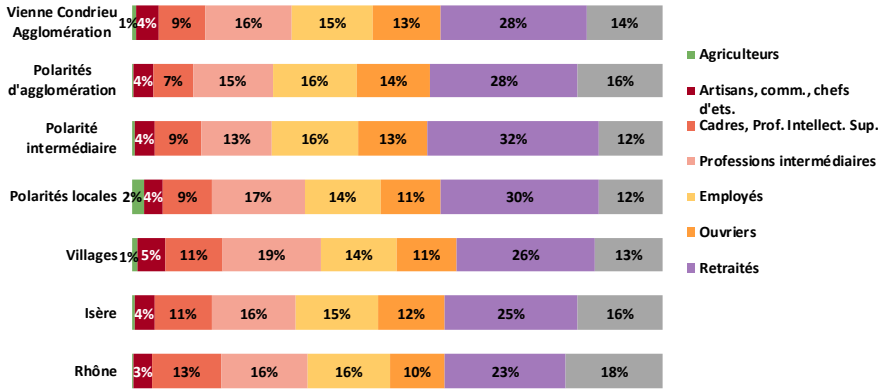


Des polarités qui concentrent une population moins active et issue de classes modestes

Le taux de chômage de l'agglomération est de 11% en 2015 (12% en Isère, 13% dans le Rhône), il est plus marqué dans les polarités d'agglomération (14%) qui concentrent une population plus précaire. A Vienne, le taux de chômage s'élève ainsi à 15,5%, Pont-Evêque se distingue avec 16,1% de chômage.

Parmi les personnes de 15 ans et plus vivant sur le territoire, 28% sont des retraités, ils sont en surreprésentation par rapport à l'Isère (25%) et au Rhône (23%). **Les polarités accueillent une population plus modeste (retraités, ouvriers, autres sans emplois)**, tandis que les artisans, cadres et professions intermédiaires sont surreprésentés dans les villages et polarités locales où les niveaux de revenus sont également plus élevés. Cette situation est à mettre en perspective avec le rôle que jouent les polarités : accueil d'une population locataire de son logement, publics modestes peu autonomes, etc.

Catégories socio-professionnelles de la population 15 ans ou plus
Source : INSEE RP 2015



Des polarités qui accueillent des populations plus précaires

Le revenu médian disponible par Unité de Consommation du territoire s'élève à 1·805€/mois, soit des revenus équivalents aux médianes départementales.

La carte page suivante met en évidence des disparités de niveau de vie entre des communes rurales du Pilat et de la frange sud-est du territoire (communes rurales et agricoles) et des polarités qui concentrent le parc social et une population jeune en début de parcours résidentiel et actif, et où les revenus médians sont plus faibles tandis qu'ils sont plus élevés dans la couronne viennoise et dans la vallée de la Sévenne.

L'unité de consommation (UC) *est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).*

Un chômeur, au sens de l'INSEE, *est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :*

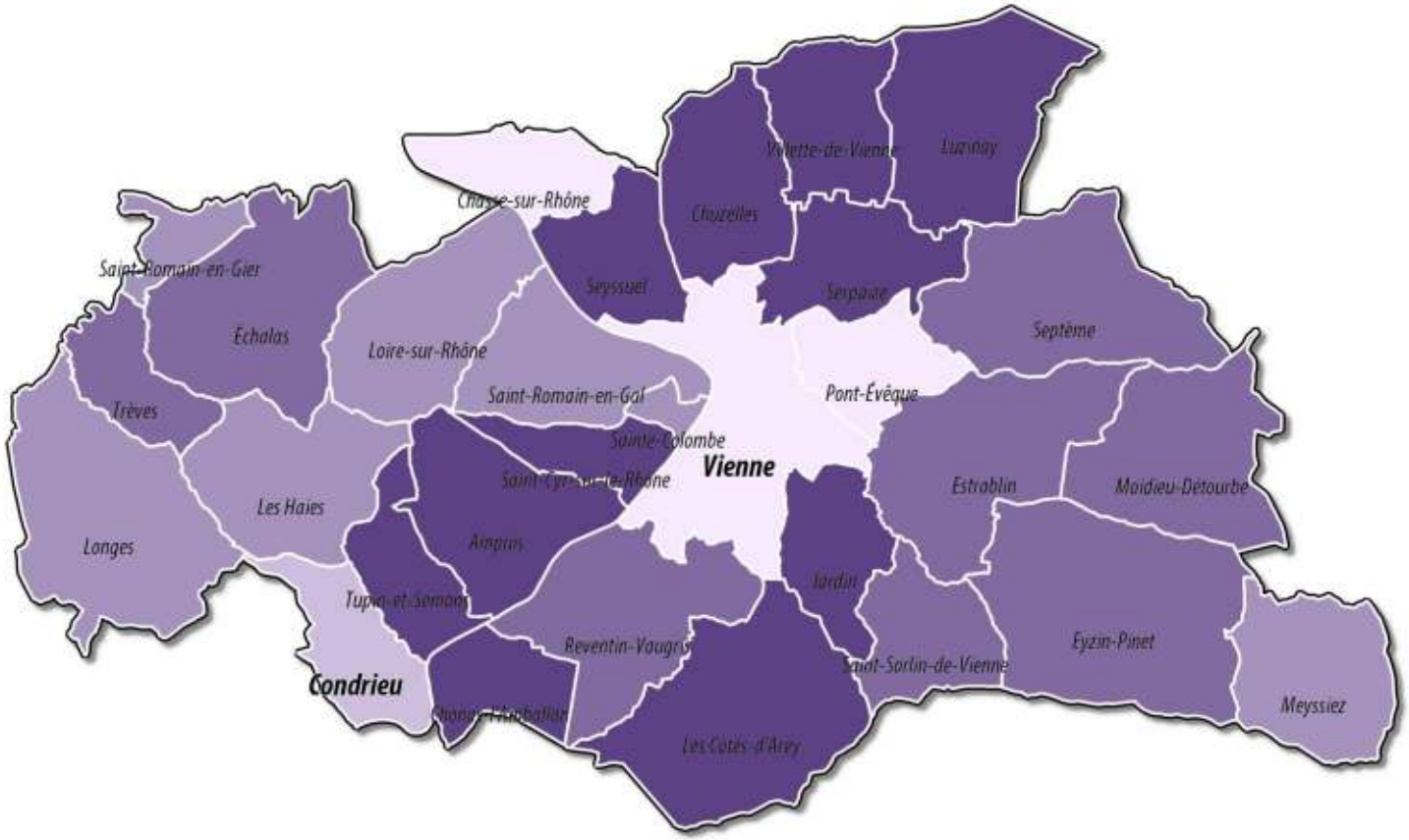
- *Être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;*
- *Être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;*
- *Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois.*

Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.

Un ***demandeur d'emploi*** *est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).*

Revenus mensuels médians disponibles par Unité de Consommation (UC)

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Limites d'EPCI

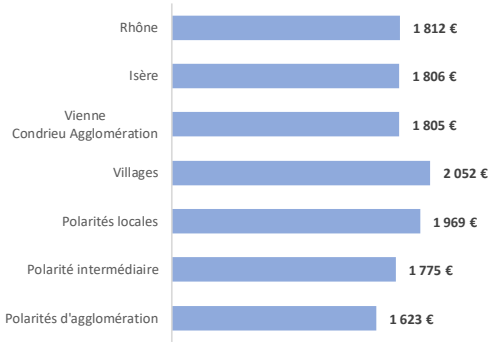
Limites communales

Revenus mensuels médians disponibles

- Moins de 1700 €
- De 1700 à 1800 €
- De 1800 à 1900 €
- De 1900 à 2000 €
- Plus de 2000 €

Médiane des revenus disponibles mensuels par Unité de Consommation

Source : INSEE Filosofi 2015



0 5 km

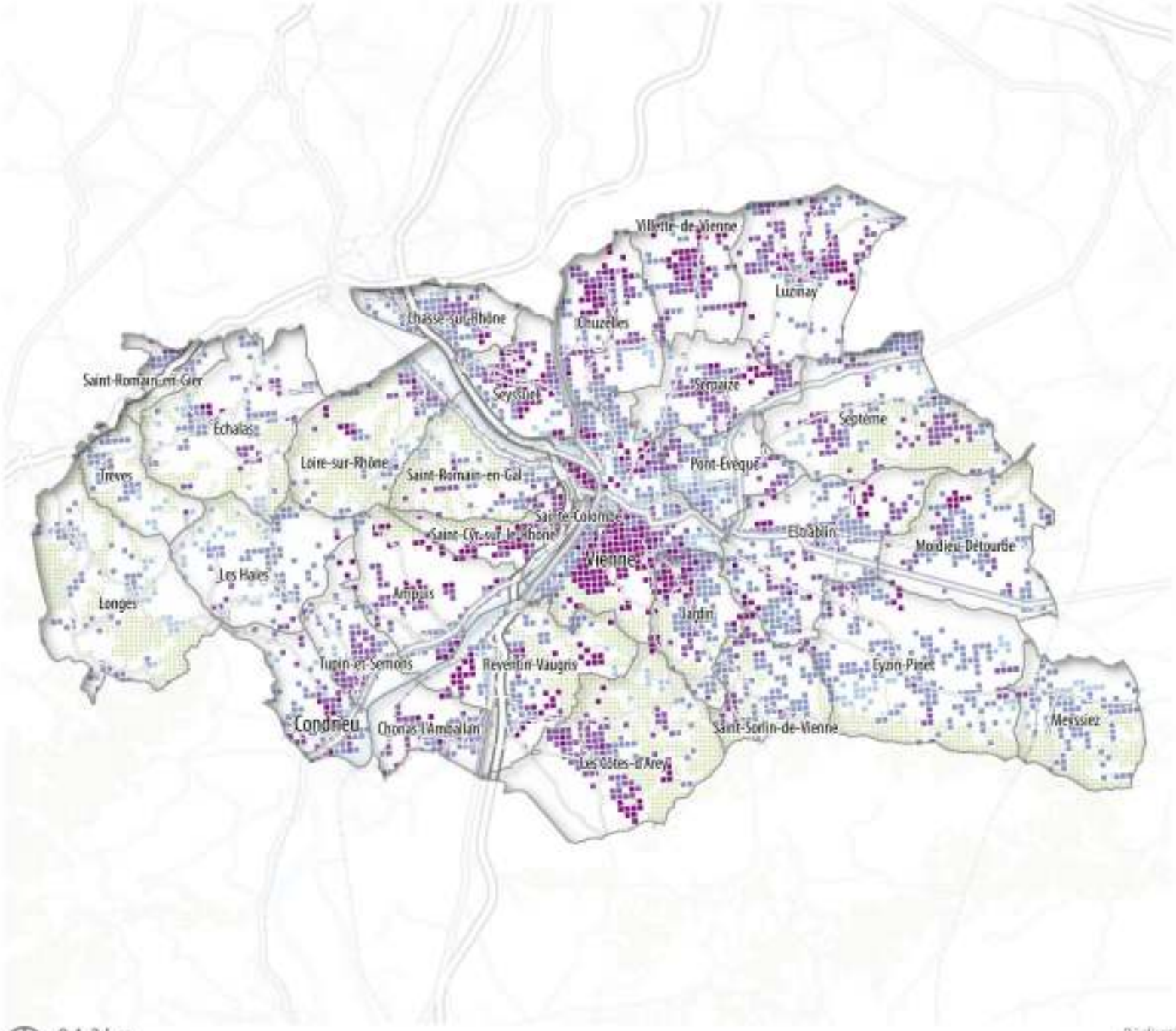
Réalisation : MERC/AT - Septembre 2019

Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - FiLoSoFi 2015

MERC/AT

Niveau de vie moyen mensuel des individus

PLH Vienne Condrieu Agglomération

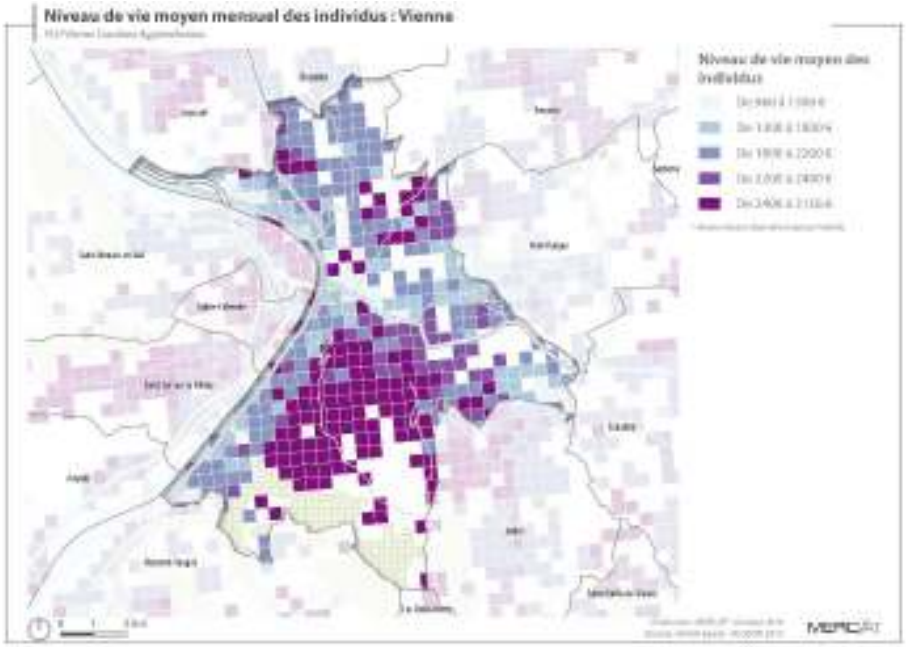


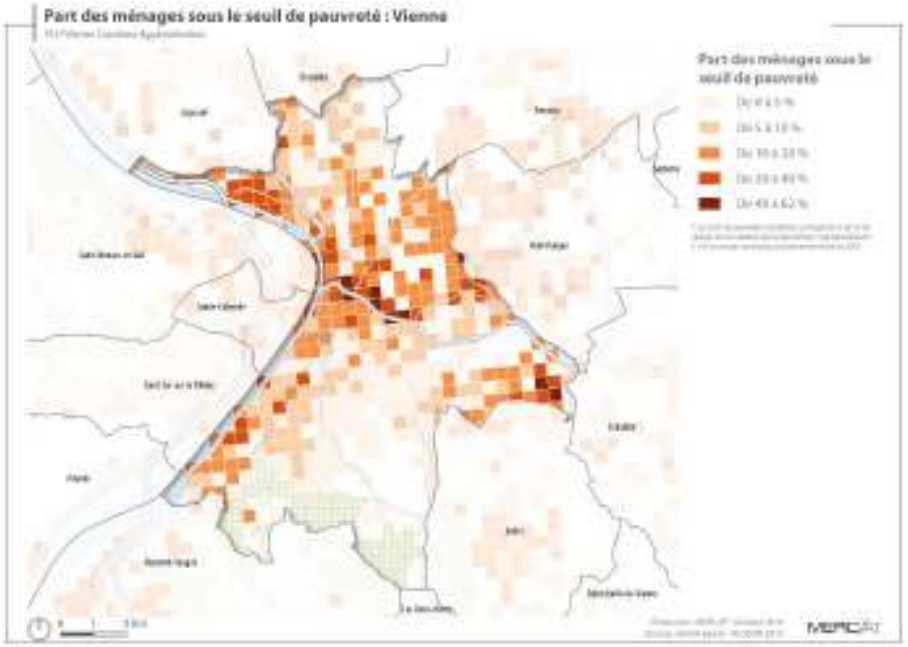
Sur Vienne, une concentration des bas revenus et des ménages sous le seuil de pauvreté dans le centre-ville et les quartiers prioritaires

L'analyse des données carroyées de l'INSEE permet de localiser plus finement les écarts de niveaux de vie entre les différents secteurs résidentiels de Vienne.

Ainsi, sur la commune, les ménages les plus aisés se trouvent dans les quartiers pavillonnaires, tandis que les ménages aux revenus les plus modestes sont plus présents dans les quartiers centraux et au nord de la ville, dans les quartiers prioritaires.

En parallèle, ce sont dans les mêmes secteurs que l'on trouve une proportion plus importante de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, dont les taux sont particulièrement importants le long de la vallée de Gère et à Malissol.

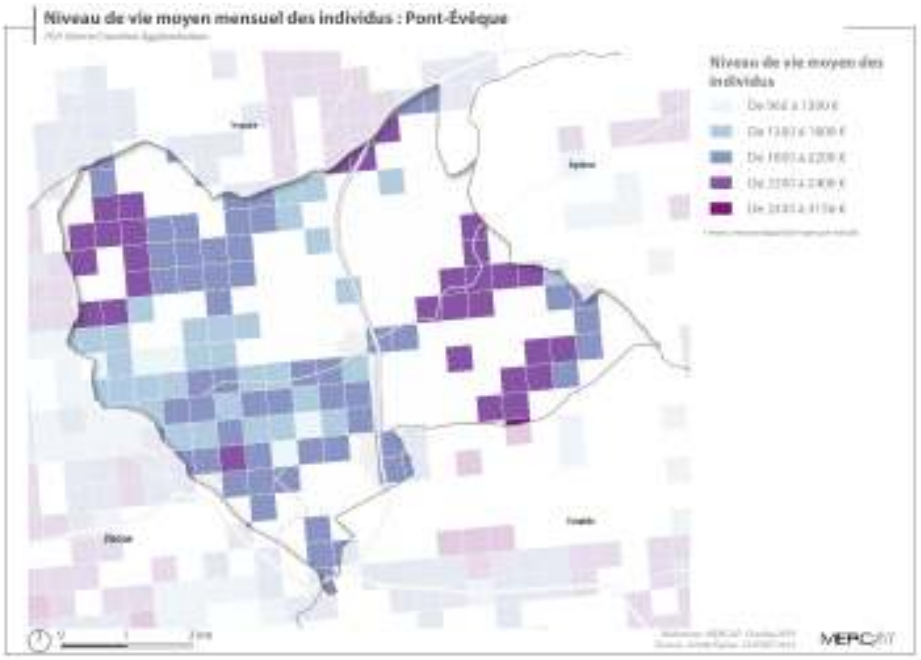


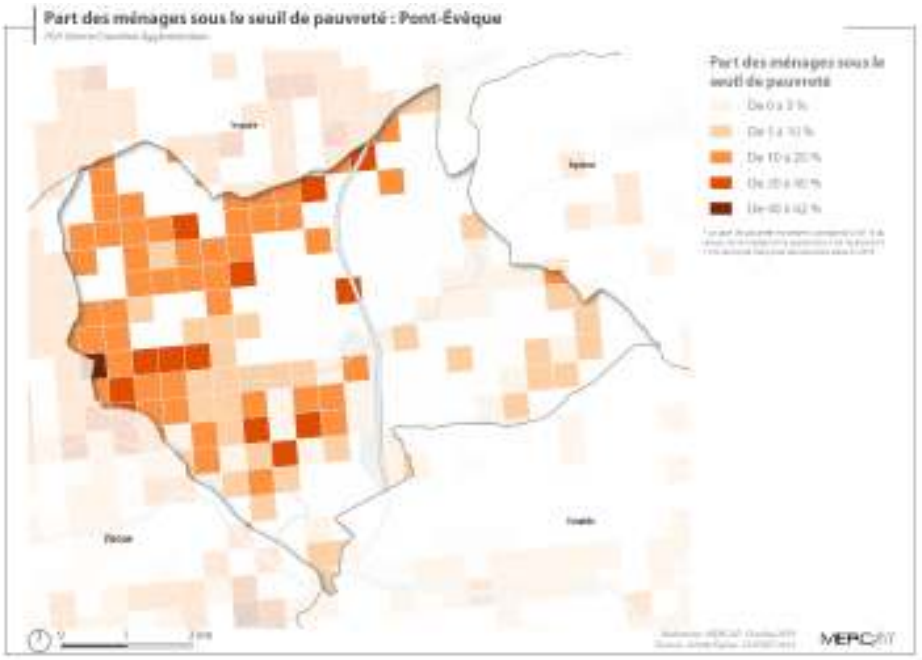


A Pont-Evêque, une précarité marquée sur le Plan des Aures, des secteurs pavillonnaires accueillant une population plus aisée

Sur la commune de Pont-Evêque, le niveau de vie moyen des individus est plus faible sur le périmètre du quartier prioritaire du plan des aures et sur la partie ouest de la commune, où les taux de pauvreté sont les plus élevés.

La population est plus aisée sur les lotissements, au nord-ouest de la commune mais également sur sa frange est, en lien avec un développement plus récent, ces secteurs accueillent une population familiale et active. Sur ces secteurs, les taux de pauvreté sont plus faibles.

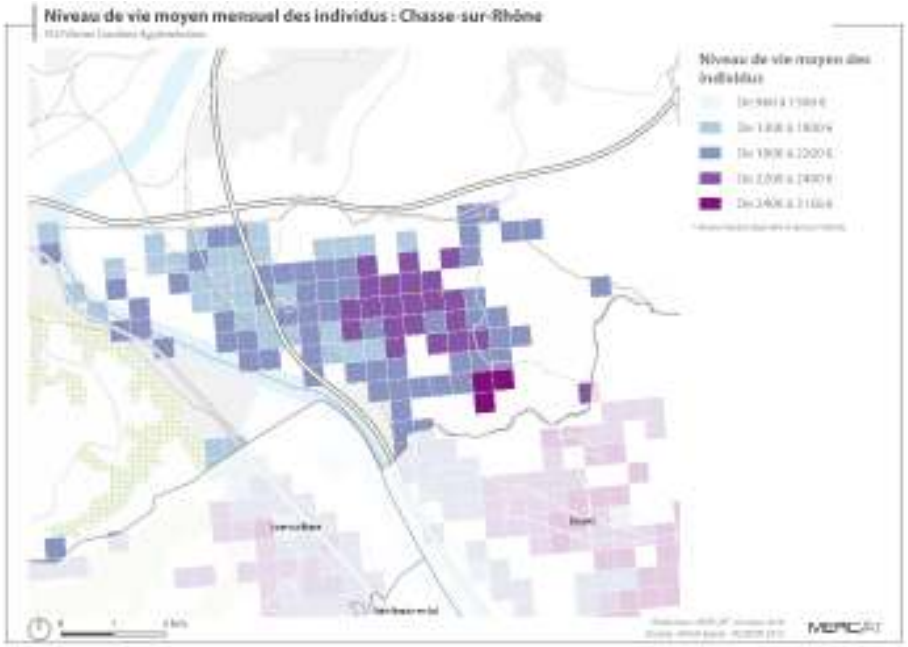


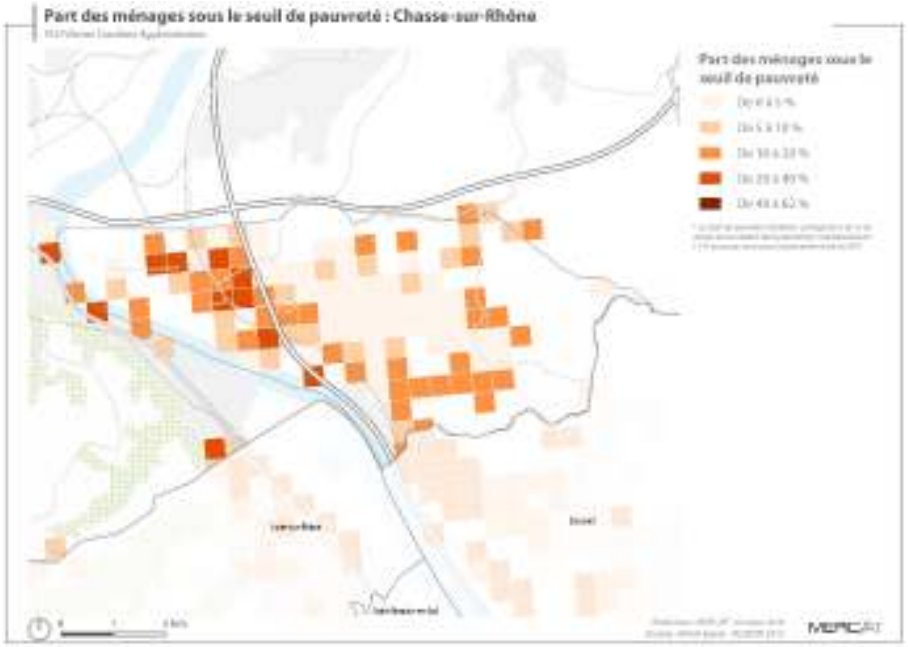


A Chasse-sur-Rhône, une dichotomie entre le centre-ville et le plateau

La commune de Chasse-sur-Rhône accueille une population précaire sur le centre-ville, et notamment au sein du quartier prioritaire « Barbières » Ce secteur concentre une part plus importante de la population sous le seuil de pauvreté.

A l'inverse, une population familiale, plus aisée, est présente sur le plateau à l'est de la commune, secteur pavillonnaire dont le développement est plus récent.





Une majorité des occupants du parc privé éligibles au parc social

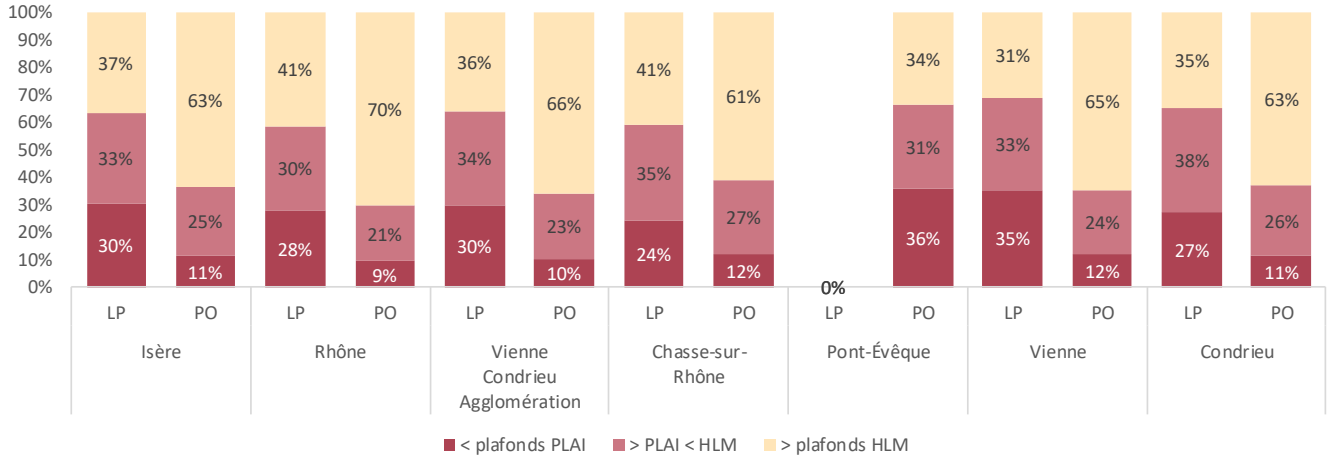
Un tiers des propriétaires-occupants de l'agglomération sont éligibles au logement social compte-tenu de leurs ressources (plafonds PLUS), et 10% d'entre eux sont éligibles au PLAI, correspondant à des ressources inférieures à 60% du plafonds HLM. Leur part est particulièrement élevée sur Pont-Evêque où 2 propriétaires sur 3 sont sous plafonds HLM, dont 36% sous le plafond du PLAI. Ce phénomène induit de potentielles difficultés à assurer l'entretien du logement voire le paiement des mensualités de crédit / potentielles situations de surendettement pour des propriétaires dont le bien n'est pas encore remboursé.

Par ailleurs, près de 2 locataires du parc privé sur 3 sont éligibles à un logement social, dont un tiers sont éligibles au PLAI. Cette situation concerne particulièrement les communes de Vienne et de Condrieu où le parc privé joue un rôle social de fait, en accueillant des locataires très modestes. Ces ménages peuvent éprouver des difficultés à se loger convenablement, captifs d'un logement peu adapté, peu qualitatif, et pouvant les placer en situation de précarité énergétique.

Catégorie de ménage	Plafonds ressources PLAI	Plafonds ressources PLUS
1	11 342 €	20 623 €
2	16 525 €	27 540 €
3	19 872 €	33 119 €
4	22 111 €	39 982 €
5	25 870 €	47 035 €
6	29 155 €	53 008 €
Pers. Supp.	3 252 €	5 912 €

Situation des ménages par rapport aux plafonds de revenus HLM et selon leur statut d'occupation

Source : MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-Traitement DREAL



Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. *Source : ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, juillet 2019.*

5 Constats actualisés en 2019

→ **Une accélération** de la croissance démographique sur la dernière période censitaire.

→ Une croissance portée par un solde naturel et migratoire positif.

→ Des communes périphériques bien positionnées à proximité des infrastructures de transports et des bassins d'emplois, continuent d'attirer de nouveaux habitants (soldes naturels et migratoires positifs) en lien avec l'accueil de familles actives, aux revenus plus élevés, au nord du territoire en report de la métropole lyonnaise et du nord-Isère ; au sud et à l'est en report de la périphérie viennoise, sur le plateau du Pilat en report de la vallée du Gier.

→ Les polarités et centres-bourgs ruraux concentrent une population plus précaire, vieillissante et moins familiale (avec un desserrement marqué des ménages)

91578 habitants en 2019
+ 60% par rapport à 1968
4 564
habitants supplémentaires en 5 ans

6 519
naissances entre 2015 et 2020
4 454
décès entre 2015 et 2020

Le solde naturel est le principal moteur de la croissance démographique.
Le solde migratoire est à l'équilibre, synonyme d'un territoire perméable et connecté.

25,2 % de la population a plus de 60 ans
2522
personnes de plus de 60 ans supplémentaires entre 2013 et 2019
101
Jeunes de moins de moins de 20 ans pour 100 seniors de plus de 60 ans

2,30
personnes par ménage (INSEE 2019)

1 933 € de revenus mensuels médians disponibles par unité de consommation
2/3 des locataires du parc privé et 1/3 des propriétaires-occupants sont éligibles à un logement social

468
logements commencés par an entre 2005 et 2020
Soit 5,1 logements pour 1 000 habitants

CHAPITRE 2. DES CENTRALITES MARQUEES PAR UN HABITAT FRAGILE, OBJET D'ATTENTION

1 Une vacance concentrée dans les polarités, et en augmentation

Le territoire dispose de 41 140 logements dont près de 90% sont des résidences principales. Par ailleurs, 8,6 % des logements sont recensés comme vacants, soit 3 534 logements. Enfin, les résidences secondaires sont peu présentes sur le territoire, et pèsent pour 1,5% des logements, traduisant une vocation de villégiature très limitée sur le territoire.

Le poids des logements vacants est plus marqué sur l'agglomération que dans les départements de référence (7,3% en Isère et 7,5% sur le Rhône).

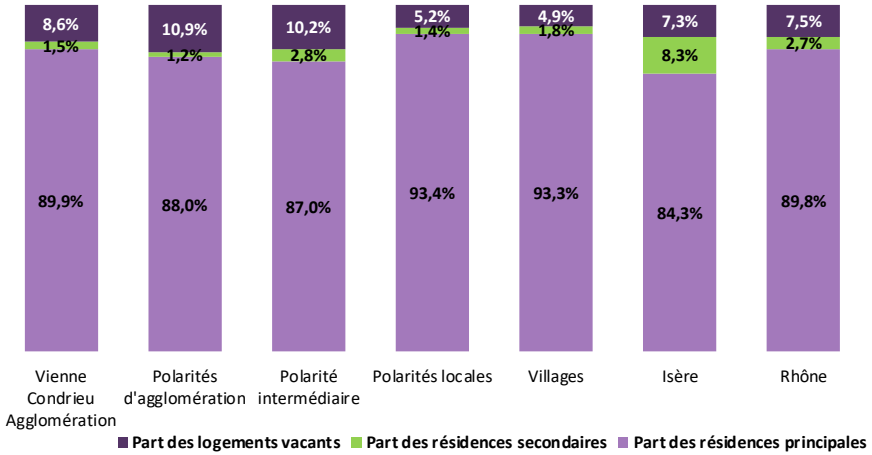
Ce poids s'explique par la présence marquée des logements vacants au sein des polarités d'agglomération et de Condrieu (polarité intermédiaire) où le poids des logements vacants est particulièrement important (11% et 10%). Si la dynamique de la vacance semble marquer le pas à Condrieu où elle se stabilise autour de 10% du parc de logements depuis 2010, la part des logements vacants progresse fortement sur les polarités d'agglomérations, traduisant un délaissement d'une partie du parc de logements.

A l'inverse, les polarités locales et les villages présentent un taux de vacance autour de 5% de leur parc de logements, signe d'une certaine pression sur le parc dans ces secteurs particulièrement attractifs. La dynamique de construction sur les villages sur la période récente (plus de 40% de l'offre produite sur le territoire depuis 2006) a permis d'apporter une réponse à la forte tension sur le parc au début des années 2000 sur ces secteurs.

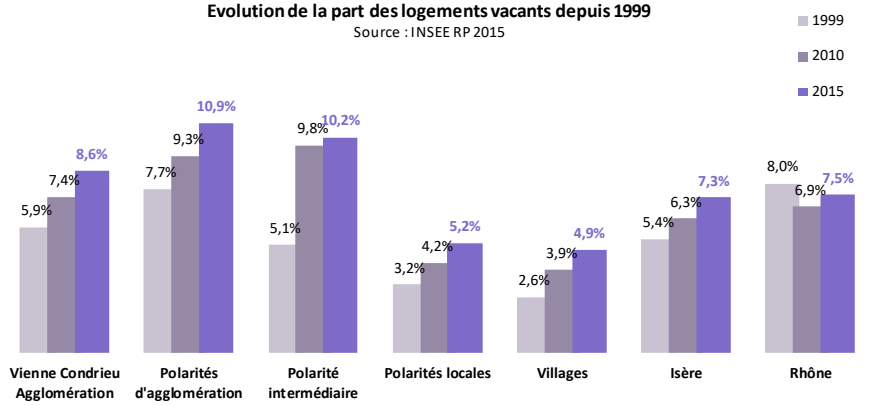
ET DEPUIS 2015 ?

La part des logements vacants a légèrement baissé sur l'agglomération : 8,2% en 2019 (INSEE). La tendance n'est plus à la hausse.

Répartition des logements par catégorie
Source : INSEE RP 2015



Evolution de la part des logements vacants depuis 1999
Source : INSEE RP 2015



	INSEE 2015		FILOCOM 2015		Fichiers fonciers 2017	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Chasse-sur-Rhône	126	5,2%	139	5,6%	141	5,5%
Chonas-l'Amballan	37	5,4%	43	6,2%	55	7,6%
Chuzelles	41	4,9%	44	5,2%	60	6,3%
Les Côtes-d'Arey	37	4,4%	46	5,3%	54	6,1%
Estrablin	53	3,8%	66	4,6%	68	4,6%
Eyzin-Pinet	47	5,1%	56	5,9%	35	3,6%
Jardin	23	2,7%	26	3,0%	21	2,3%
Luzinay	33	3,6%	26	2,9%	27	2,8%
Meyssiez	13	4,8%	15	5,5%	16	5,6%
Moidieu-Détourbe	50	6,8%	42	5,6%	43	5,5%
Pont-Évêque	178	7,4%	183	7,4%	202	7,9%
Reventin-Vaugris	58	7,7%	49	6,5%	56	6,7%
Saint-Sorlin-de-Vienne	15	4,3%	16	4,7%	16	4,5%
Septème	32	3,9%	47	5,5%	60	6,7%
Serpaize	16	2,4%	*ss*	*ss*	16	2,2%
Seyssuel	23	2,9%	72	8,5%	51	5,8%
Vienne	1 934	12,3%	2542	14,6%	2648	14,9%
Villette-de-Vienne	42	5,9%	22	3,2%	35	4,6%
Ampuis	84	6,8%	129	10,0%	124	9,5%
Condrieu	196	10,2%	231	11,7%	208	10,4%
Échalas	39	5,7%	61	8,9%	48	6,8%
Les Haies	9	2,9%	*ss*	*ss*	25	7,4%
Loire-sur-Rhône	70	6,3%	85	7,3%	84	7,1%
Longes	46	11,1%	37	9,0%	31	7,3%
Sainte-Colombe	171	15,4%	115	10,2%	123	10,3%
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	21	4,2%	21	4,2%	24	4,7%
Saint-Romain-en-Gal	93	10,3%	82	8,9%	95	10,0%
Saint-Romain-en-Gier	14	5,6%	*ss*	*ss*	16	6,1%
Trèves	17	5,9%	*ss*	*ss*	26	8,8%
Tupin-et-Semons	14	5,4%	30	10,4%	30	10,2%
VIENNE CONDRIEU AGGLO	**3 534**	**8,6%**	**4303**	**9,9%**	**4438**	**9,9%**
Rhône	***66560***	***7,5%***	***78800***	***8,6%***	***Non disp.***	
Isère	***46 477***	***7,3%***	***52602***	***8,1%***	***Non disp.***	

Un croisement des données disponibles pour tenter d'approcher au mieux le phénomène de la vacance

L'analyse de la vacance selon les différentes sources disponibles permet de confronter les données issues du recensement de l'INSEE et les sources fiscales (filocom et fichiers fonciers).

Si des écarts sont constatés, de l'ordre de 900 logements entre les sources, avec des taux compris entre 8,6% et 9,9% du parc de logements, la confrontation des sources fiscales permet de mettre en évidence une convergence dans les volumes et les taux (entre 4 303 logements et 4 438 logements, représentant 9,9% du parc de logements) .

Les écarts constatés au sein de certaines petites communes de moins de 10 000 habitants peuvent s'expliquer par la date de recensement – réalisé de manière pleine tous les 5 ans. Aussi, certaines communes recensées au début de la période de recensement sur laquelle porte le millésime 2015 ont pu voir leur situation évoluer depuis.

Les sources mettent en évidence des volumes et des taux importants sur les centralités (Vienne, entre 1900 et 2 650 logements vacants, soit entre 12,3 et près de 15% du parc ; Condrieu, Sainte-Colombe, Saint-Romain en Gal et Longes).

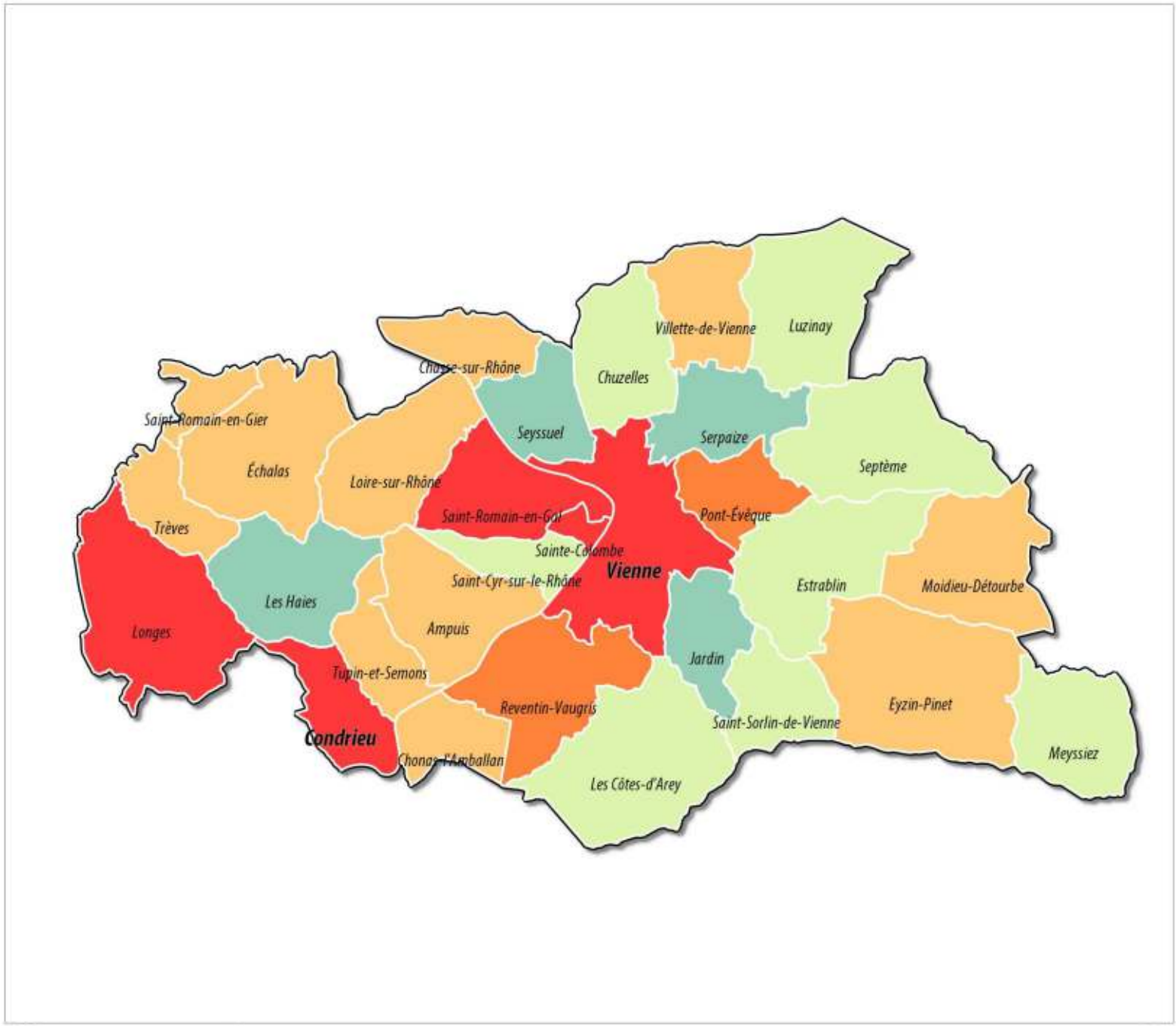
*La **mesure de la vacance** constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.*

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- *La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.*
- *La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants…).*

Part des logements vacants en 2015 selon INSEE

PLH Vienne Condrieu Agglomération

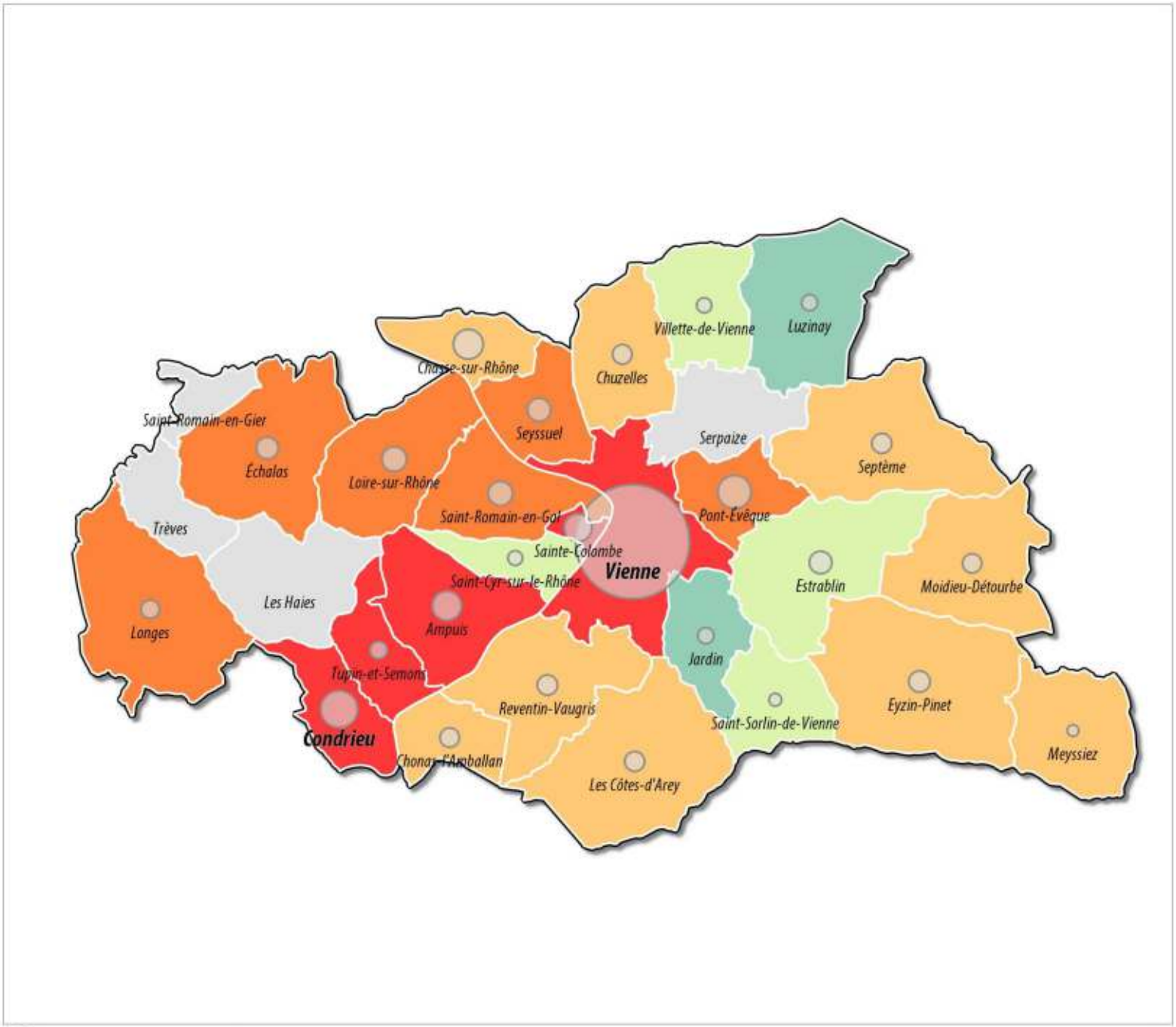


Réalisation : MERC/AT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - RP 2015

MERC/AT

Part des logements vacants selon FILOCOM

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Limites d'EPCI

Limites communales

Part des logements vacants

- Secret statistique
- Moins de 3 %
- De 3 à 5 %
- De 5 à 7 %
- De 7 à 10 %
- Plus de 10 %

Nombre de logements vacants

2500

1270

250

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Août 2019

Sources : ADMIN EXPRESS - MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-Traitement DREAL

MERC/AT

Des logements anciens et collectifs vacants depuis plusieurs années

L'analyse des fichiers filocom permet de qualifier plus précisément les logements vacants selon leur période de construction, leur forme, la qualité de la construction (catégorie cadastrale), et la durée de la vacance.

A la lumière de ces données, il est possible de dégager plusieurs tendances concernant le profil des logements vacants. Ce sont principalement des logements anciens, dont la construction est antérieure aux premières règlementations thermiques, et collectifs. Le cumul de ces deux facteurs illustre un profil de logement peu attractif, n'offrant pas l'ensemble du confort et des aménités aujourd'hui recherché par de nombreux ménages (espace extérieur, stationnement…). Par ailleurs, une partie d'entre eux sont identifiés dans les catégories de bâti les plus dégradées (cc 7 – 8) induisant des travaux d'amélioration nécessaires avant remise sur le marché.

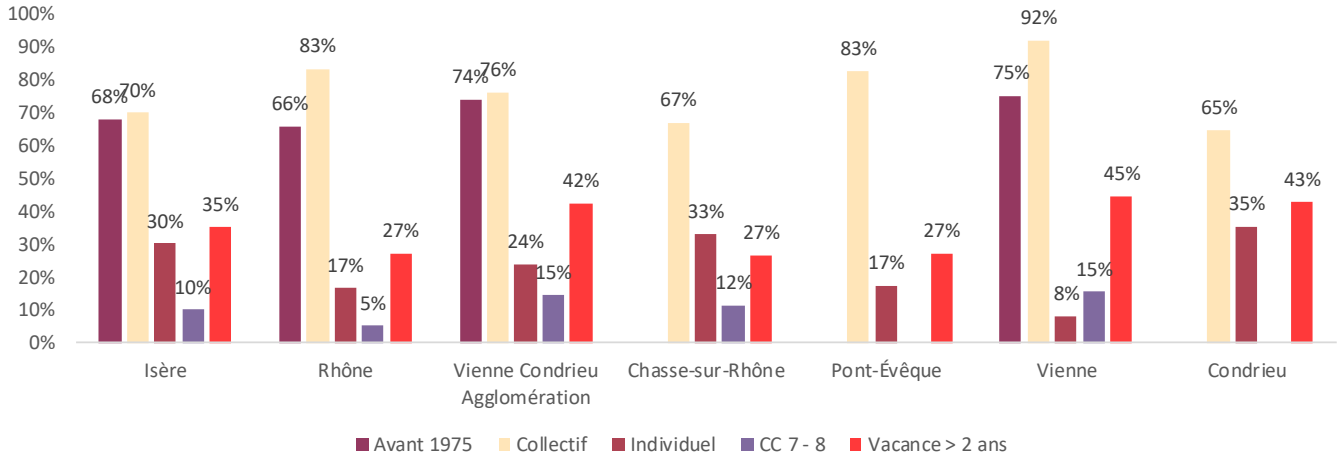
Enfin, il convient de noter que 42% des logements vacants le sont depuis deux ans et plus. Ils représentent donc une vacance structurelle (à l'inverse de la vacance conjoncturelle) dont les proportions sont plus fortes qu'aux échelles départementales (les informations sur la durée de la vacance Filocom ne sont disponibles que pour Vienne, Chasse-sur-Rhône, Pont-Evêque et Condrieu). Cette vacance de longue durée traduit des situations multiples, et dans lesquelles le logement n'est pas mis sur le marché (indivision, travaux lourds à effectuer, propriété d'une personne âgée hébergée ailleurs…).

Sur Vienne, à l'instar de la moyenne intercommunale, ¾ des logements vacants sont anciens, mais les logements collectifs sont nettement surreprésentés.

	Logements vacants (FILOCOM 2015)	Taux de vacance	Logements vacants depuis 2 ans et plus	Part des logements vacants depuis 2 ans et plus
Chasse-sur-Rhône	139	5,6%	37	26,6%
Pont-Évêque	183	7,4%	50	27,3%
Vienne	2 542	14,6%	1 132	44,5%
Condrieu	231	11,7%	99	42,9%
TOTAL	**4225**	**9,7%**		

Caractéristiques des logements vacants

Source : MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-Traitement DREAL



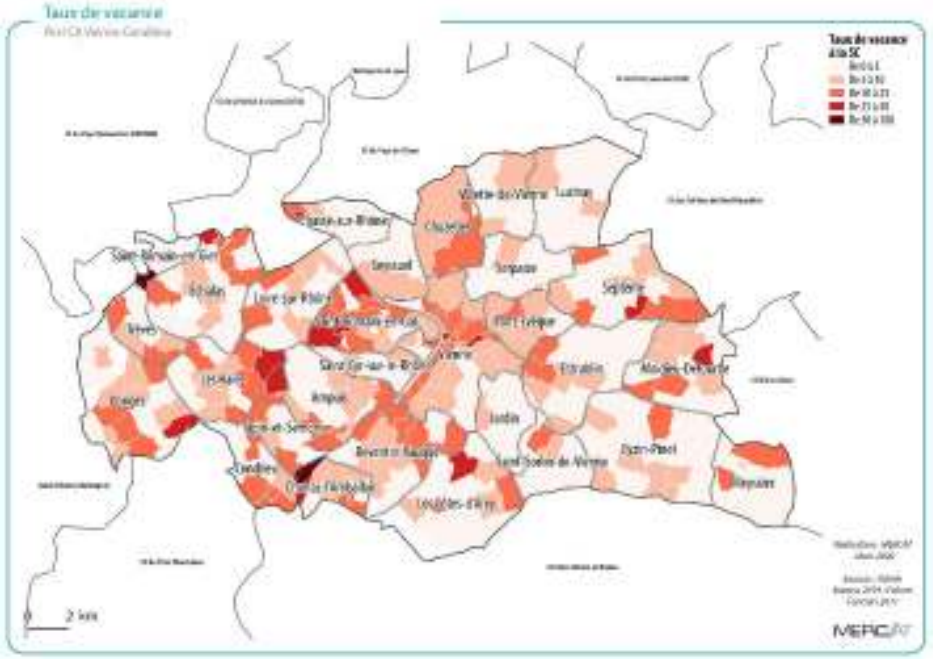
Une vacance concentrée dans les centres anciens.

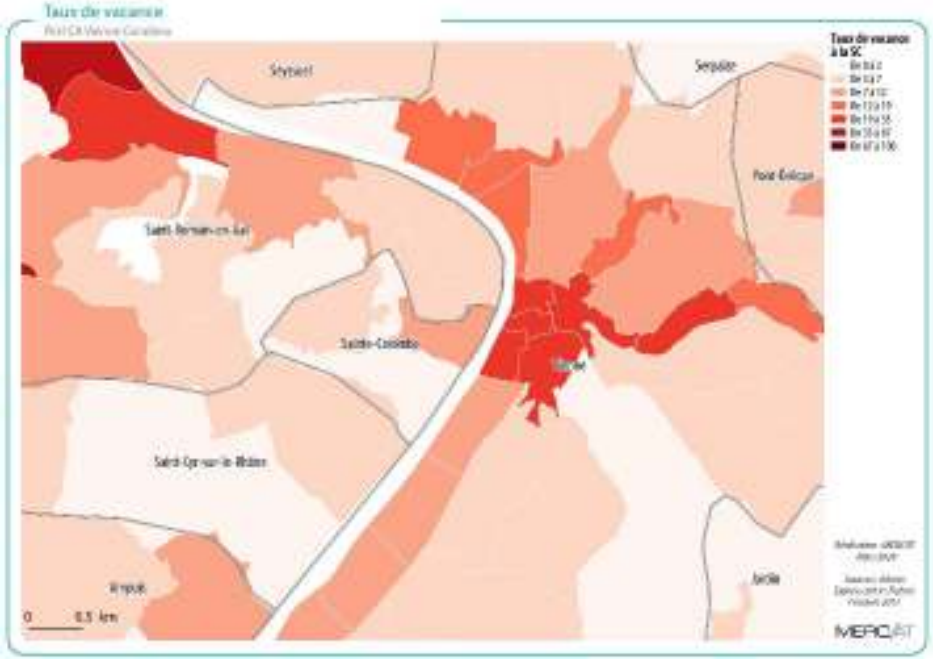
L'analyse des fichiers fonciers permet une localisation à la section cadastrale des logements vacants, donnant ainsi des informations à une échelle infra-communale.

Le poids des logements vacants est particulièrement élevé le long des rives du Rhône et de Gère, ainsi que dans les centre-bourgs (notamment ruraux).

Néanmoins, cette approche par taux ne doit pas masquer le fait que certaines sections cadastrales comptent peu de logements, le poids des logements vacants peut, de fait, se trouver élevé.

Les sections cadastrales du centre-ville de Vienne font apparaître des taux de vacance préoccupants, supérieurs à 19%, qui représentent plus de 1 200 logements vacants.



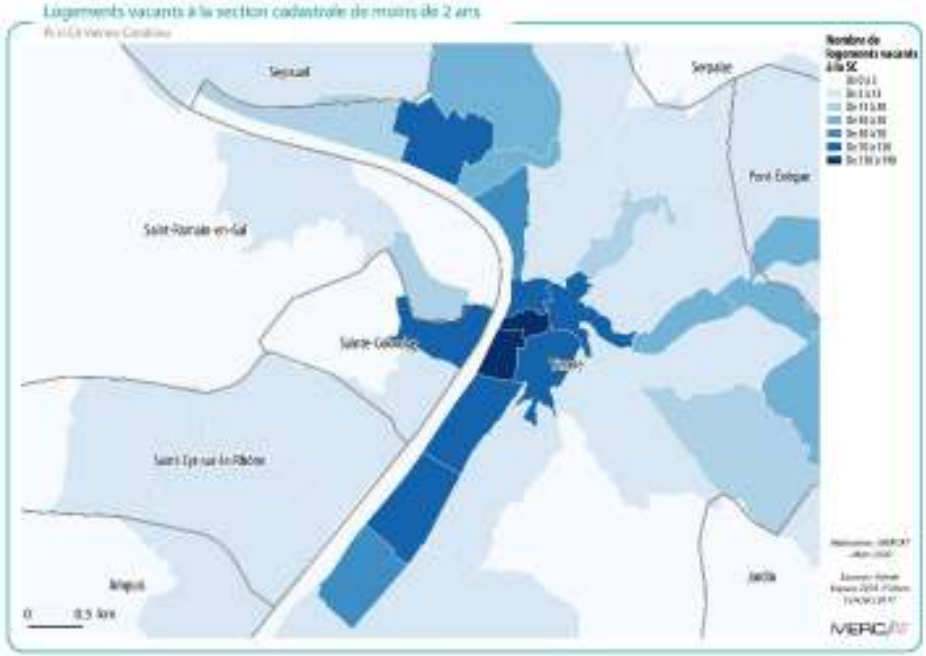


Une vacance frictionnelle concentrée sur Vienne et quelques centre-bourgs.

Les logements vacants depuis moins de deux ans se concentrent sur le centre-ville de Vienne jusqu'à Estressin et Seyssuel, ainsi que le long de la Vallée de Gère en direction de Pont-Évêque. Dans une moindre mesure, les communes de Chasse-sur-Rhône et Chuzelles sont concernées par ce phénomène.

Sur la rive droite, les centres-bourgs d'Ampuis, Condrieu et Echalas concentrent également des logements vacants, une situation qui se retrouve sur certains villages de l'Isère (les Côtes d'Arey, Chonas l'Amballan, Villette de Vienne). Ailleurs, la vacance porte sur des plus petits volumes, et existe de manière diffuse.

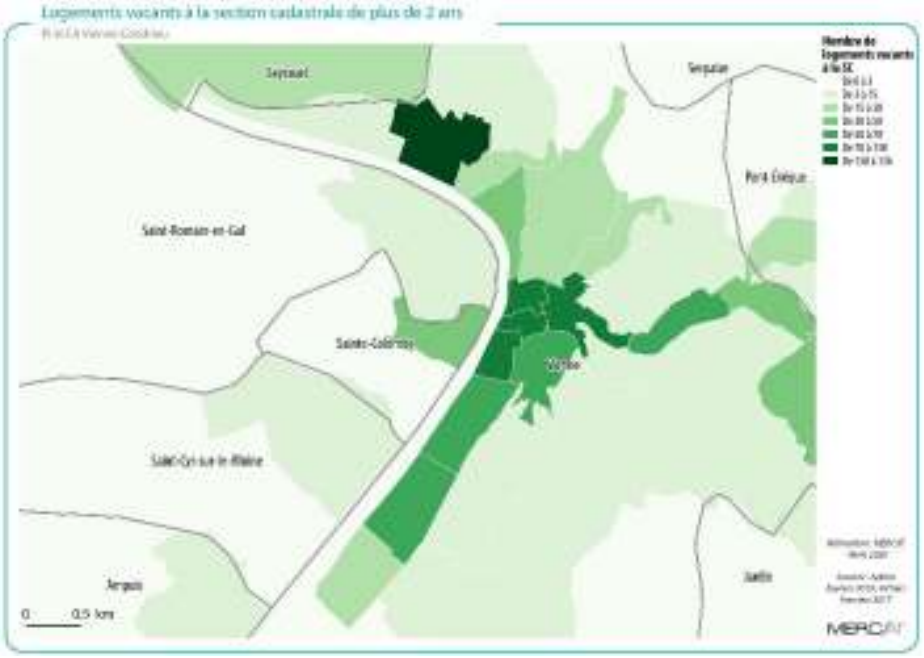
A Vienne, 1 545 logements vacants le sont depuis moins de deux ans, ils se concentrent dans le centre-ancien. Cette vacance de rotation est à mettre en perspective avec le poids du parc locatif et des logements collectifs, au sein desquels les mutations sont plus nombreuses. Néanmoins, ces logements vacants ne représentent toutefois que la moitié des logements vacants du secteur, induisant une vacance de plus long terme.



Une vacance structurelle concentrée sur les centres-villes de Vienne et Condrieu

Les logements vacants depuis plus de 2 ans constituent une vacance « structurelle », elle est particulièrement présente dans le centre-ville de Vienne, Estressin et le long de la vallée de Gère. Par ailleurs, les communes de Condrieu et Ampuis sont concernés par cette vacance de longue durée.

Enfin, 663 logements sont vacants depuis plus de 5 ans à Vienne. Ils se localisent sur des secteurs plus réduits, de la place Saint-Louis à la place Saint-Maurice. Au vu de la longue durée de vacance, la remise sur le marché de ces logements ne semble pouvoir se faire sans une intervention sur le bâti (menuiseries, isolation, curetage…).



2 Un parc ancien présentant des signes de fragilité et source de précarité énergétique

Une ancienneté du parc traduisant les effets de la périurbanisation, des situations de précarité énergétique

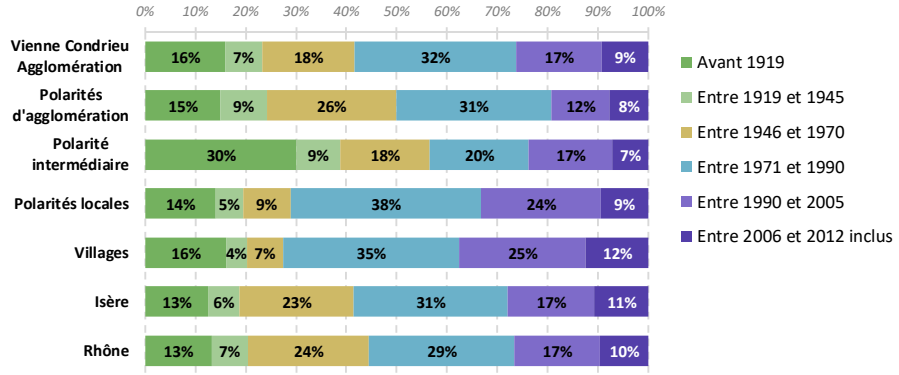
A l'échelle du territoire, **42% des résidences principales ont été construites avant 1971 et les premières règlementations thermiques,** soit une part proche des moyennes départementales. **S'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration**, ces logements peuvent présenter un inconfort thermique pour leurs occupants.

Outre le parc très ancien, **un enjeu de réhabilitation thermique pourra également se porter sur les lotissements des années 1970-1980.** En effet, 32% du parc ont été construits entre 1970 et 1990, il est nécessaire de rester vigilant sur les lotissements pavillonnaires de cette période, généralement considérés comme énergivores, avec des déperditions d'énergie au niveau de la toiture et des murs, des phénomènes de parois froides et des infiltrations d'air au niveau des menuiseries.

Les polarités disposent d'un parc plus ancien, avec notamment 30% du parc de Condrieu construit avant 1919, et 26% du parc des polarités d'agglomération datant de la période 1946-1970 (production du quartier d'Estressin). A Vienne, ce sont 57% des résidences principales qui datent d'avant 1971, et 17% d'avant 1919.

Les polarités locales et les villages se sont développées plus récemment, sous l'effet de la périurbanisation. Ainsi, 24% du parc des polarités locales et 25% de celui des villages ont été construits entre 1990 et 2005. Le poids des résidences principales construites entre 2006 et 2012 est plus important dans les villages que dans les autres secteurs du territoire, il est également supérieur aux moyennes départementales.

Ancienneté de constuction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2013
Source : INSEE RP 2015



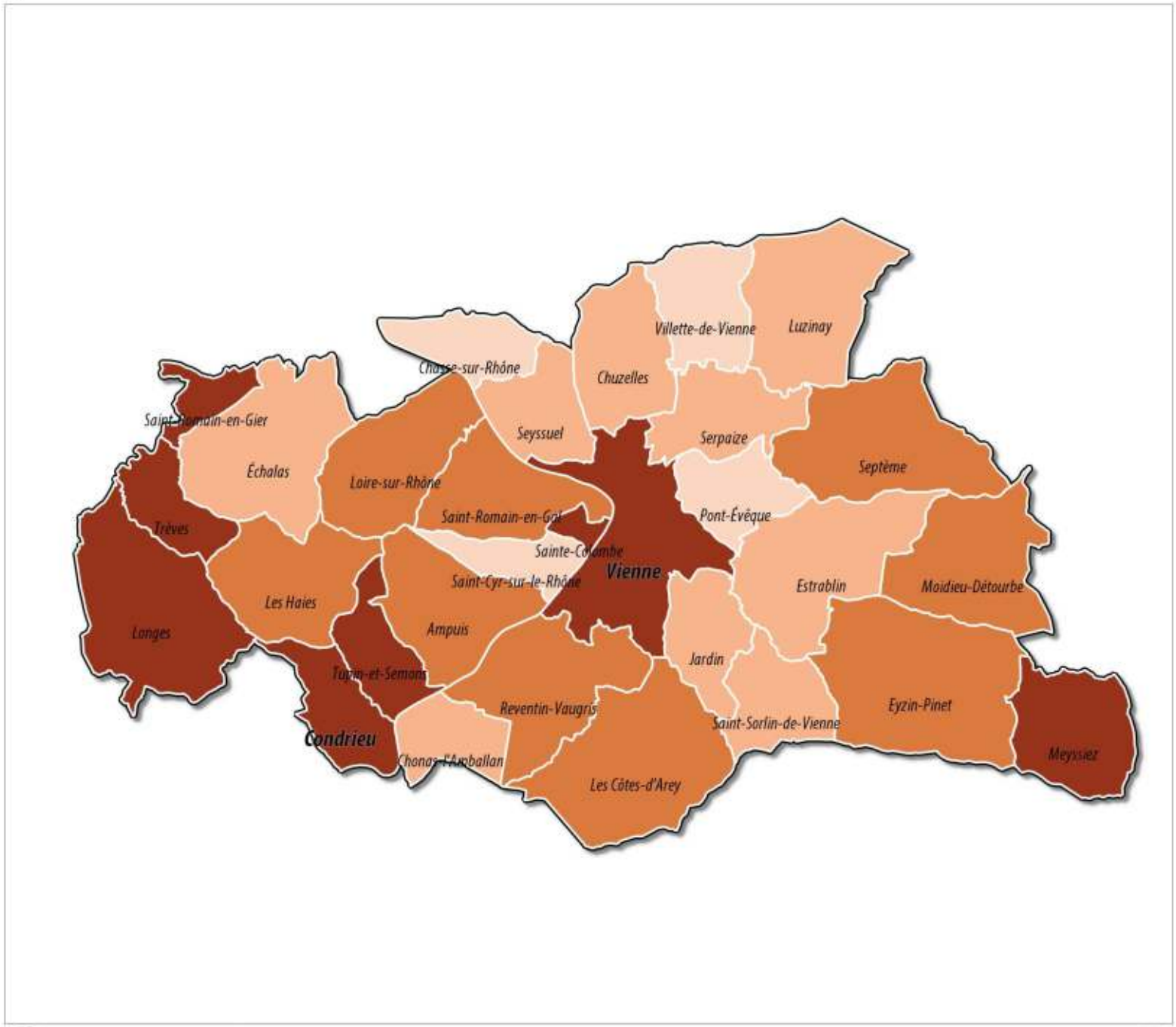
La première Règlementation Thermique (RT) a été mise en place en 1974. Elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.

La Règlementation actuelle est la RT 2012 mais elle sera bientôt remplacée par la RT 2020.

La Règlementation thermique 2020 réunit un ensemble de normes visant à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Les normes RT 2020 ciblent le zéro gaspillage énergétique, ainsi que la production d'énergie. Elles rendent également l'utilisateur acteur de la transition énergétique.

Part des résidences principales construites avant 1946

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Réalisation : MERC/AT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - RP 2015

MERC/AT

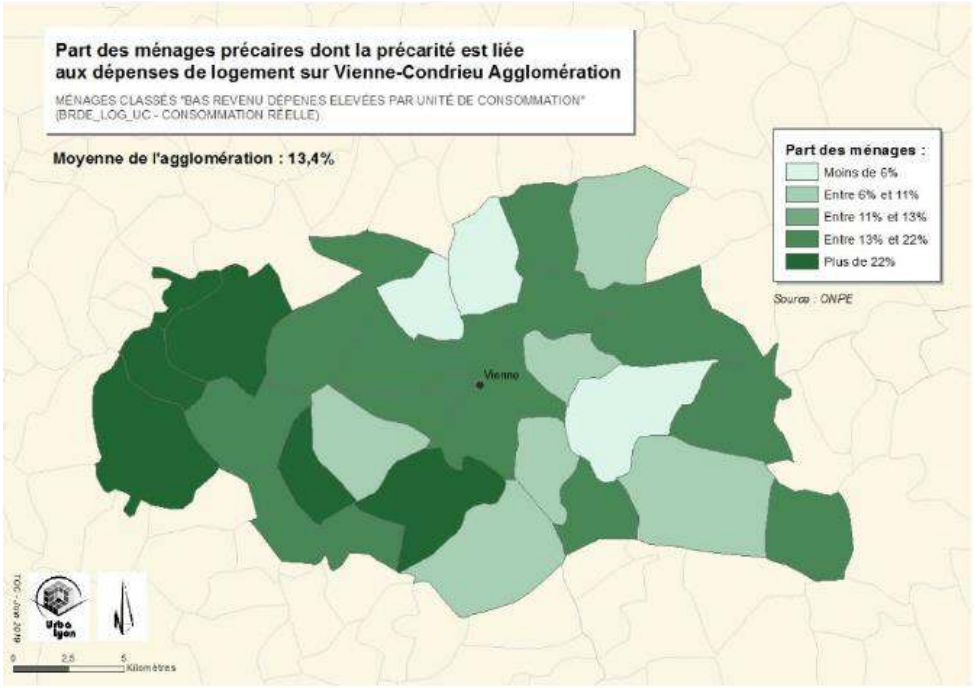
En lien avec le poids des logements anciens, certaines communes présentent une part importante de ménages en précarité énergétique liée au logement. La situation est plus marquée en secteur rural (au sud et sur l'extrémité ouest du territoire)

La précarité énergétique liée au logement touche 13,4% des ménages en moyenne, contre 9,1% des ménages pour la précarité liée à la mobilité.

La situation varie selon les territoires. En effet, la part des ménages en précarité énergétique liée au logement est très élevée au sud et à l'extrême ouest du territoire (plus de 22% des ménages). Trois communes se distinguent par un taux faible (Estrablin, Seyssuel et Chuzelles) avec moins de 6% des ménages en précarité énergétique liée au logement.

Cette précarité face au logement est à mettre en lien avec le poids des logements anciens : en effet, la précarité est généralement moins forte au sein des communes ayant connues un développement résidentiel récent.

(Source : Elaboration du PLH, PDU et PCAET, chapitre commun, urbalyon, 2019)



Source : Elaboration du PLH, PDU et PCAET, chapitre commun, urbalyon, 2019

Focus : mobilisation des aides départementales

	FSL énergie	**Visite précarité énergétique**	**Aides départementales à la rénovation**
Communes rhodaniennes	23	8 dont 5 parc privé et 3 parc public	3 projets de rénovation énergétique du logement (suivi par SOLIHA)
Communes iséroises			19 dossiers d'aides à l'isolation en 2019 *

** Parmi les dossiers, plusieurs postes d'isolation peuvent faire l'objet d'une aide. Celles-ci concernent en premier lieu l'isolation des combles et toiture, des planchers bas, ainsi que l'isolation des murs par l'extérieur*

Précarité et vulnérabilité énergétique :

Un ménage est identifié comme vulnérable s'il consacre plus de 8 % de ses revenus au chauffage du logement et de l'eau sanitaire.

Un ménage est identifié en précarité énergétique s'il consacre plus de 10% de ses ressources disponibles pour payer la facture énergétique de son logement (taux d'effort énergétique supérieur à 10%).

3 La présence d'un habitat dégradé

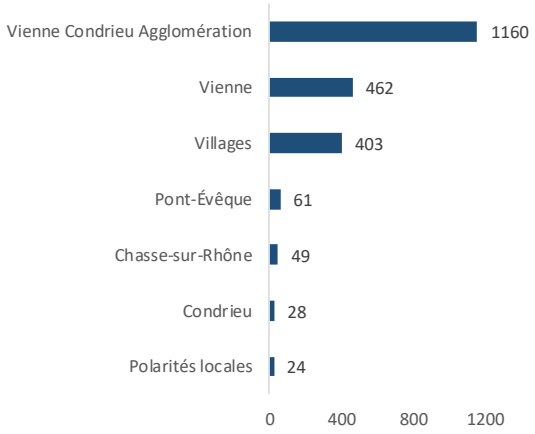
Sur l'ensemble du territoire, 1 650 logements sont référencés en catégorie cadastrale 7 (qualité de bâti médiocre) ou 8 (qualité très médiocre), présentant ainsi des caractéristiques de dégradation très fortes.

Le poids des logements dont le bâti présente les caractéristiques les plus dégradées est supérieur aux moyennes départementales. Il est particulièrement important sur Vienne, avec 882 logements qui représentent 5,1% de son parc, et la moitié des logements dégradés du territoire.

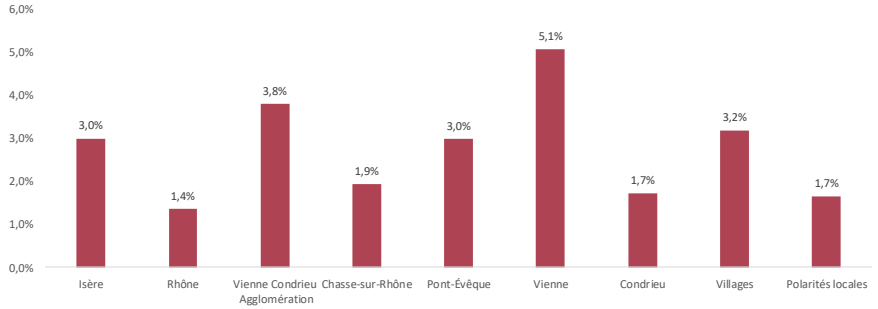
De plus, 1 160 résidences principales ne possèdent aucun élément de confort sur le territoire. Cette problématique concerne principalement Vienne et les villages, en lien avec la présence d'un habitat rural.

Le poids des logements manquant de confort est relativement modéré à l'échelle de l'agglomération, et comparable aux territoires de comparaison. Toutefois, le poids de ces logements est important sur les communes de Condrieu et Pont-Evêque.

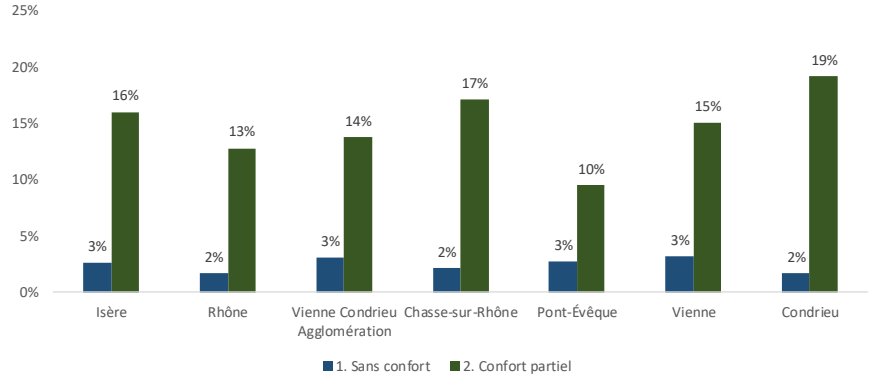
Localisation des résidences principales marquées par l'absence partielle ou totale de confort
Source : MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-Traitement DREAL



Poids des logements en cc 7 - 8
Source : MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-Traitement DREAL



Poids des résidences principales marquées par l'absence partielle ou totale de confort
Source : MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-Traitement DREAL



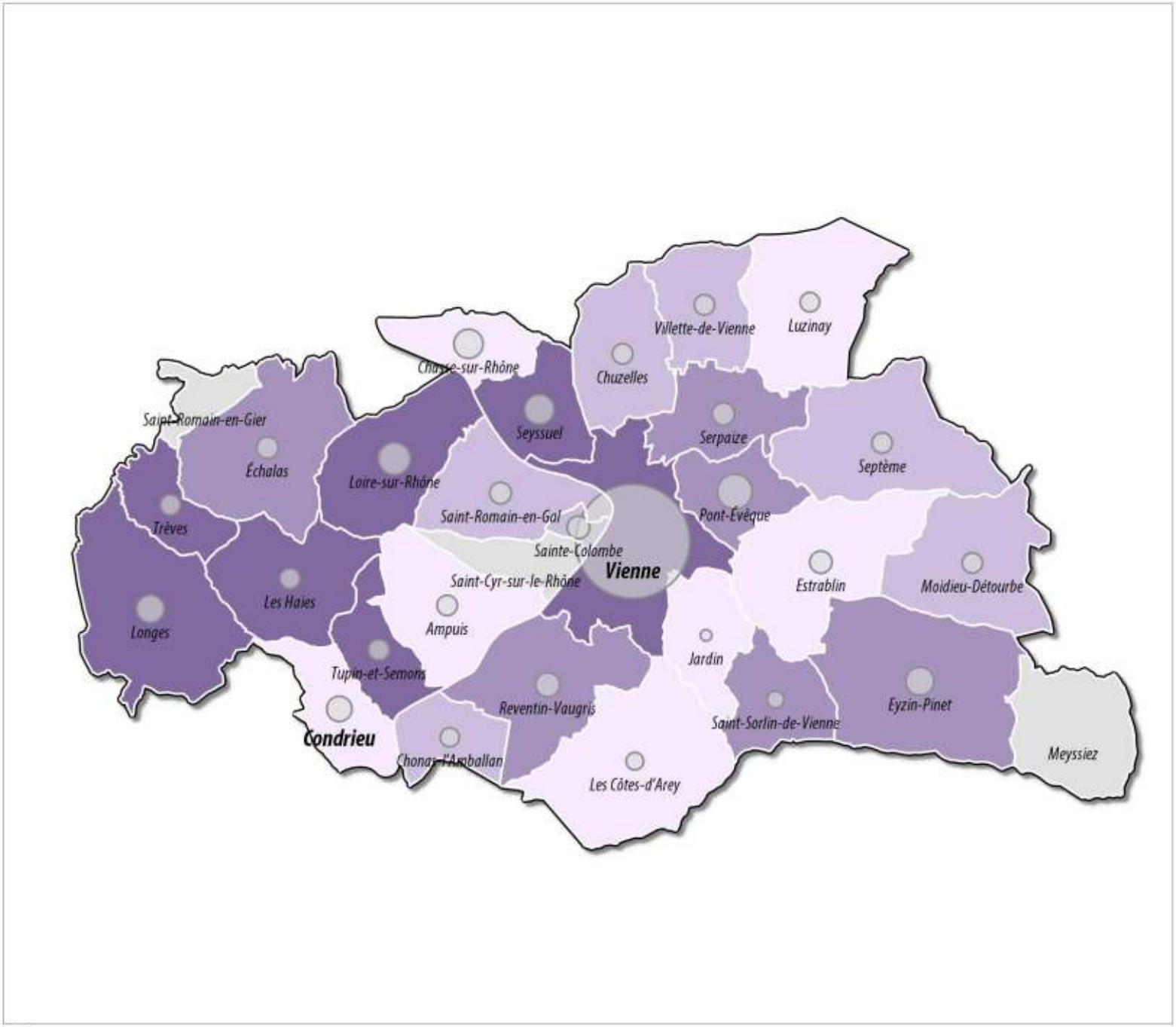
Notion de confort, confort partiel et sans confort

Selon Filocom, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni chauffage central, ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.

Part des logements en classement cadastral 7 - 8

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Limites d'EPCI

Limites communales

Part des logements en classement cadastral 7 - 8

- Secret statistique
- Moins de 2,1 %
- De 2,1 à 2,9 %
- De 2,9 à 4,8 %
- Plus de 4,8 %

Nombre de logements en classés 7-8

900

440

90

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Août 2019

Sources : ADMIN EXPRESS - MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-Traitement DREAL

MERC/AT

Les données sur le parc privé potentielle indigne laissent présager un potentiel relativement important de logements nécessitant des travaux de réhabilitation. Ainsi, **1 074 résidences principales ont été identifiées comme potentiellement indignes.** Le poids du PPPI (parc privé potentiellement indigne) est relativement élevé sur le territoire (2,8%), avec un niveau supérieur aux échelles de comparaison.

La situation est particulièrement préoccupante à Vienne, où le PPPI, avec un niveau marqué à **5%, représente 730 logements,** soit une concentration très nette de la problématique sur la ville centre (plus de deux tiers des logements identifiés sur le territoire). Le logement indigne se concentre sur le centre ancien de Vienne, et, dans une moindre mesure, la problématique est également présente à Pont-Evêque. Une cellule de veille partenariale dans le cadre de l'OPAH a été mise en place : lors de réunions trimestrielles, des fiches de repérage sont envoyées aux élus, en lien avec l'ADIL qui assure la remontée des plaintes des locataires. La cellule redirige vers les partenaires compétents (maires, ERS, assistantes sociales, service hygiène…).

Les deux tiers du PPPI sont occupés par des locataires.

Le Parc Privé Potentielle Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage de logements indignes. Cette base de données consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (2013 ici), en faisant l'hypothèse qu'un logement de moindre qualité a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

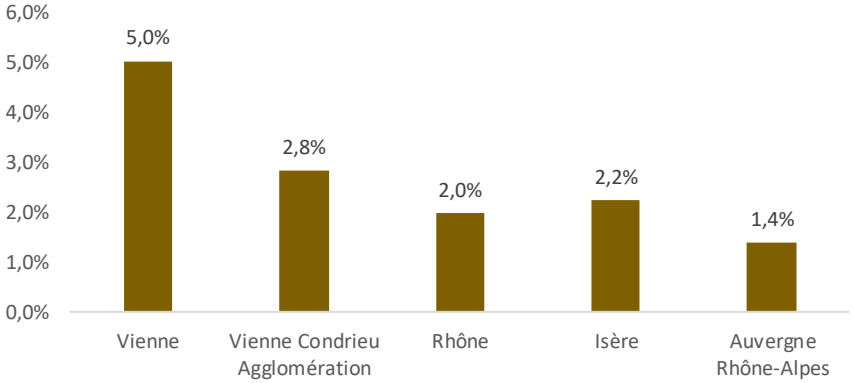
- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian, appelé le noyau dur.

Des situations de précarité concernent notamment des ménages seniors, des retraités agricoles, vivant dans de vieilles maisons, corps de ferme.

Des situations d'habitat ne répondent pas aux normes de décence (voire insalubres) sont présentes à Vienne. Ces logements sont occupés par une population précaire.

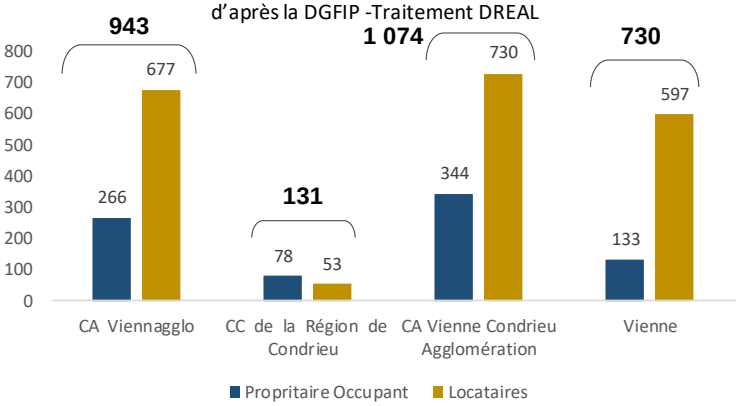
Poids du PPPI

Source : MTES-CGDD-SDES-PPPI 2015 donnée Filocom 2013 d'après la DGFIP -Traitement DREAL



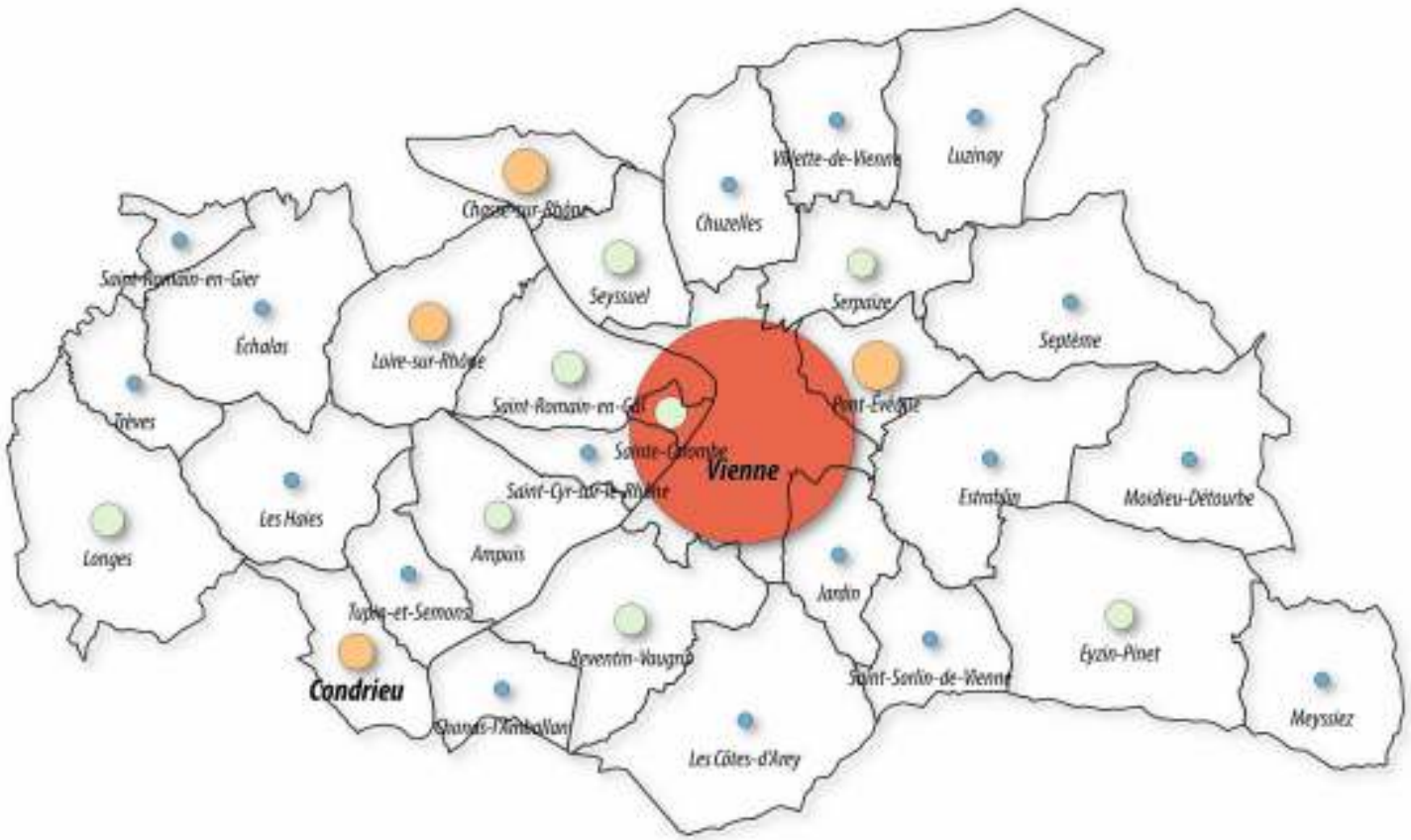
Parc privé potentiellement indigne selon le statut d'occupation des ménages

Source : MTES-CGDD-SDES-PPPI 2015 donnée Filocom 2013 d'après la DGFIP -Traitement DREAL



Répartition du Parc Privé Potentiellement indigne

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Réalisation : MERCAT - Mars 2020
Sources : Admin Express - INSEE 2015

MERCAT

FOCUS : L'AMELIORATION DU PARC PRIVE ANCIEN, LE CAS DU CENTRE-VILLE DE VIENNE

La commune de Vienne présente un parc de logements très ancien, dense et contraint. Ainsi, le nombre de logements en catégorie cadastrale 7 ou 8 est élevé sur certains îlots, induisant des situations de vétusté marquées qui nuisent à l'image du centre-ville.

Les OPAH réalisées successivement depuis les années 80 ont conduit à l'amélioration progressive de la qualité du parc de logements, et de l'image du centre-ville, qui accueille de plus en plus une population jeune et issue des classes supérieures, désirant disposer d'un logement avec le cachet de l'ancien.

Néanmoins, les efforts d'amélioration du parc de logements sur le centre-ville semblent aujourd'hui marquer le pas. En effet, d'après l'étude menée par Novascopia, les dossiers OPAH sont limités sur le centre-ville. Cela est imputable à plusieurs facteurs :

- Les surcoûts sont importants (contraintes patrimoniales et bâties)
- Le plafonnement des subventions limite l'effet incitatif de la mobilisation des aides.

Pour requalifier et améliorer durablement l'attractivité du centre-ville de Vienne, 9 actions sont préconisées :

1 - Optimiser l'utilisation des outils coercitifs

2 - Mettre en oeuvre une OPAH RU

3 - Accompagner les porteurs de projet dans le réinvestissement de l'existant

4 - Mettre en place un processus de travail partenarial et des outils afin d'être en capacité d'encadrer et ou de « capter » des opportunités foncières et immobilières stratégiques

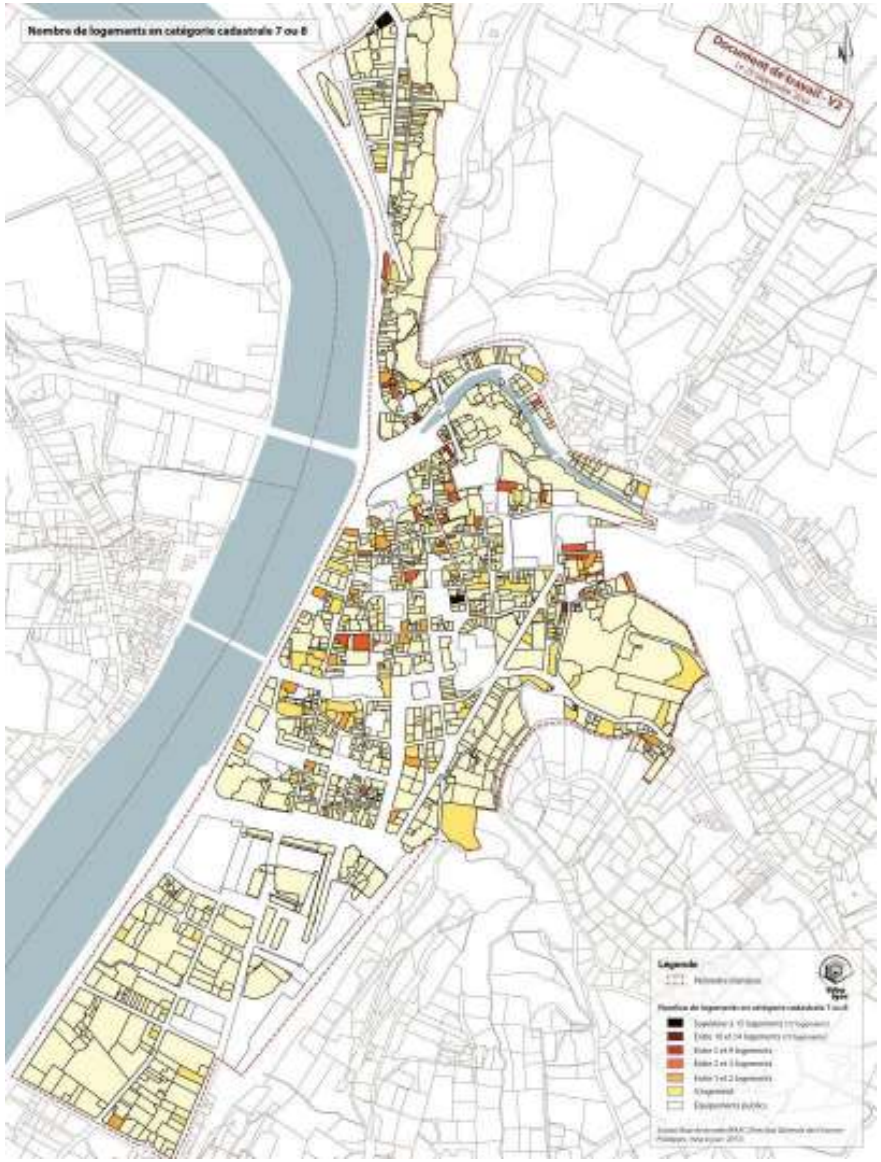
5 - Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le parc existant

6 - Promouvoir les qualités résidentielles et l'offre d'habitat du centre-ville, au local et en direction de la Métropole Lyonnaise « donner envie de rester ou de venir habiter sur le centre-ville »

7 - Accompagner l'installation de nouveaux habitants

8 - Accompagner l'innovation et l'expérimentation

9 - Engager des actions pour améliorer le cadre de vie



Source : Etude sur le marché du logement –Vienne, Novascopia, 2019.

4 Un territoire concerné par la fragilité des copropriétés

Le territoire de Vienne Condrieu Agglomération compte 681 copropriétés (données issues du registre des copropriétés – Mai 2020), celles-ci sont essentiellement concentrées à Vienne (465 copropriétés). **Les copropriétés du territoire représentent un parc de 9 709 logements**, dont 6 559 logements soit 68% sont localisés à Vienne.

Ce sont généralement de petites copropriétés, d'environ 14 logements en moyenne. A Vienne, la taille moyenne des copropriétés est de 14 logements. Pont-Evêque se distingue avec des copropriétés plus importantes d'environ 24 logements, tout comme Saint-Romain en Gal et Saint-Romain en Gier qui comptent des copropriétés de 21 logements en moyenne.

Parmi les copropriétés du territoire, 113 (17%) ont des taux d'impayés compris entre 8 et 25%, soit une fourchette les qualifiant comme fragiles selon l'ANAH. Ces copropriétés concernent 2 127 logements.

En outre, 11% d'entre elles ont des taux d'impayés supérieurs à 25%, soit un total de 75 copropriétés et un total de 850 logements.

Les copropriétés anciennes sont surreprésentées parmi les copropriétés très fragiles, avec des impayés supérieurs à 25%, par rapport à l'ensemble des copropriétés (48% sont antérieurs à 1974, contre 39% des copropriétés du territoire).

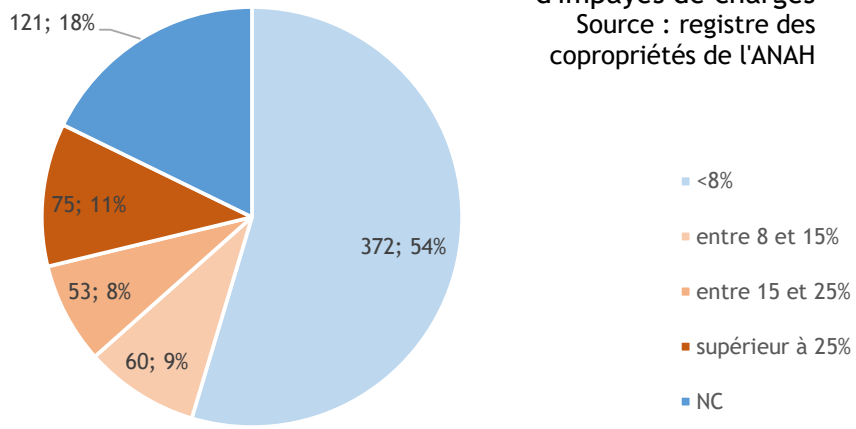
Les copropriétés présentant des niveaux d'impayés supérieurs à 25% sont en majorité des petites copropriétés (60% font moins de 10 logements, et 92% ont moins de 25 logements).

La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

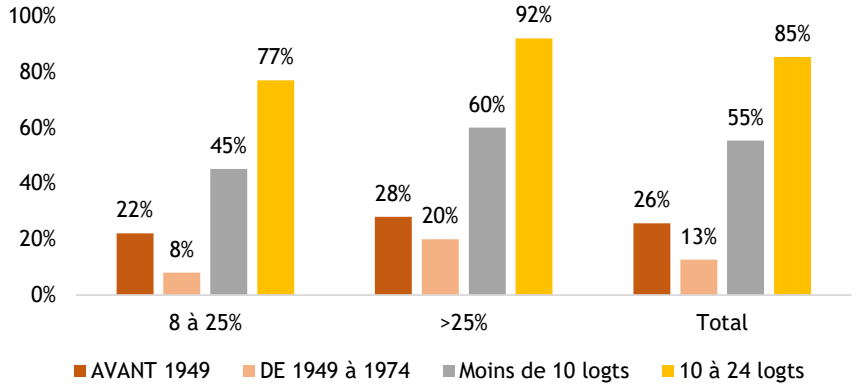
- Situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses,
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. À partir de leurs notes moyennes globales, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes, A, B, C et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

Répartition des copropriétés selon les taux d'impayés de charges
Source : registre des copropriétés de l'ANAH

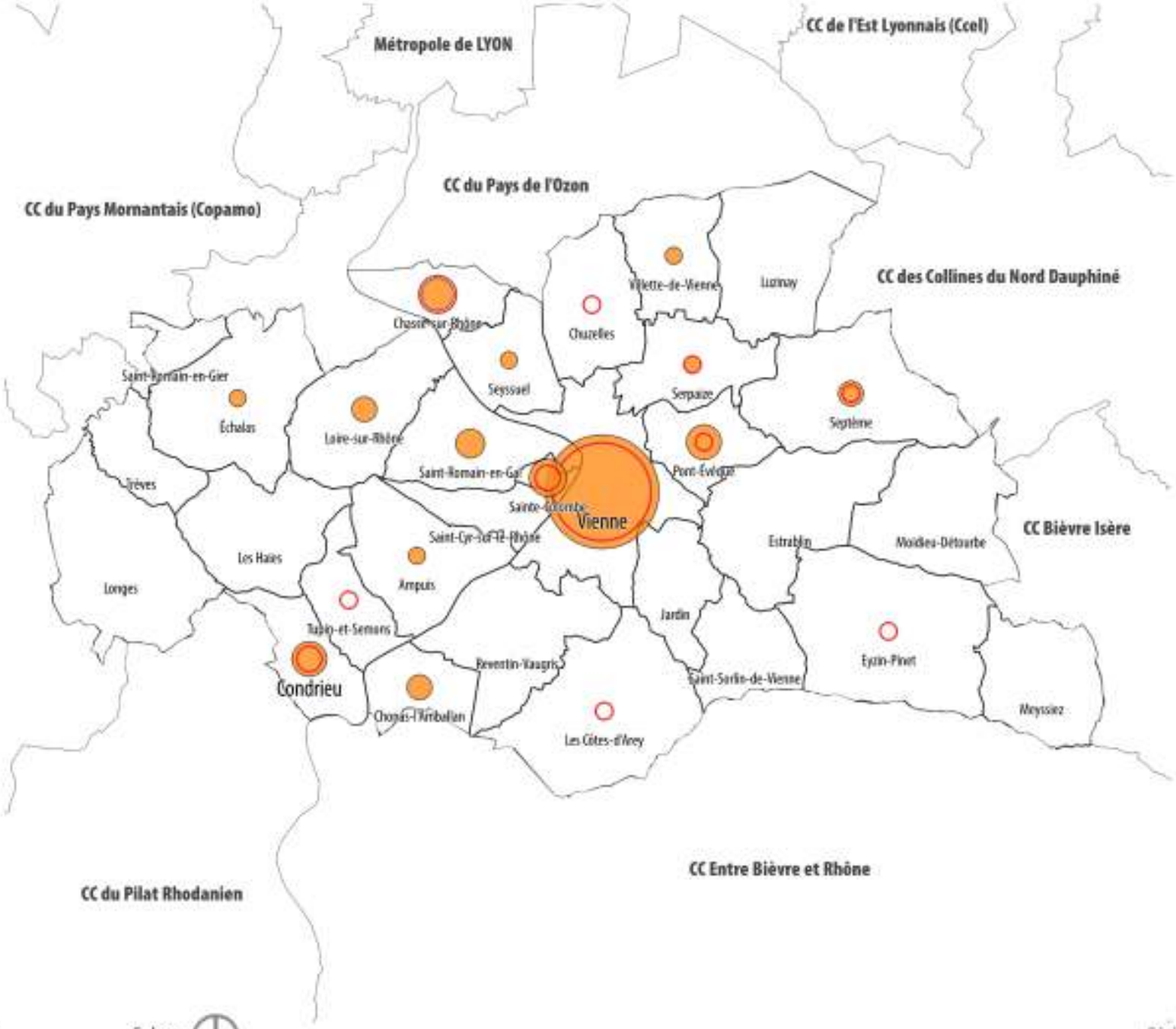


Profil des copropriétés fragiles par rapport à l'ensemble des copropriétés
Source : répertoire des copropriétés de l'ANAH



Copropriétés fragiles

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Copropriétés fragiles (pas de données= pas de copropriété recensée sur la commune)

- Nombre de copropriétés fragiles (impayés 8% à 25%)
- Nombre de copropriétés fragiles impayés > 25%

Nombre de copropriétés

80
30
2

Réalisation : MERC/AT - Juin 2020
Source : registre national des copropriétés de l'ANAH - Mai 2020, traitements MERC/AT

MERC/AT

UNE CONCENTRATION DES COPROPRIETES FRAGILES SUR VIENNE

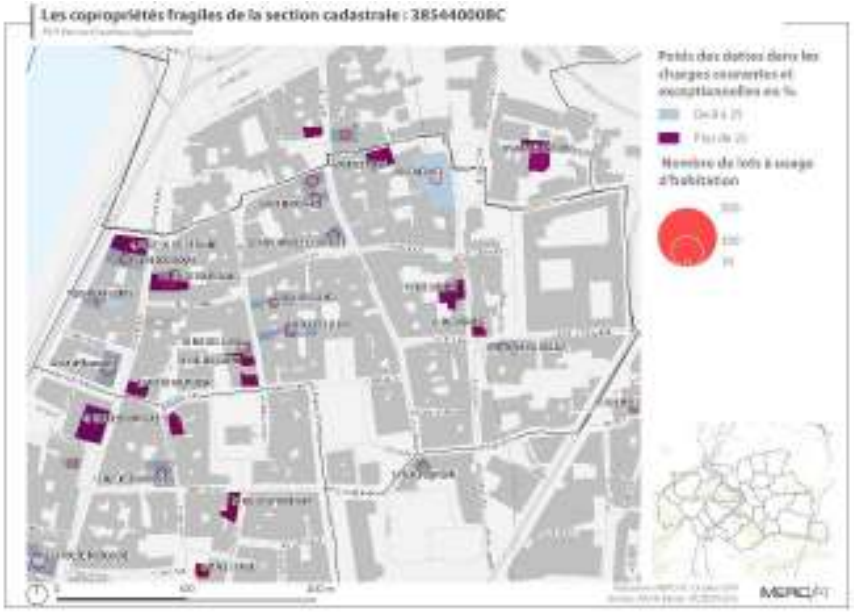
Vienne concentre 41 des 48 copropriétés présentant des taux d'impayés de charges supérieurs à 25%, représentant un total de 456 logements. Celles-ci se situent dans le centre-ancien.

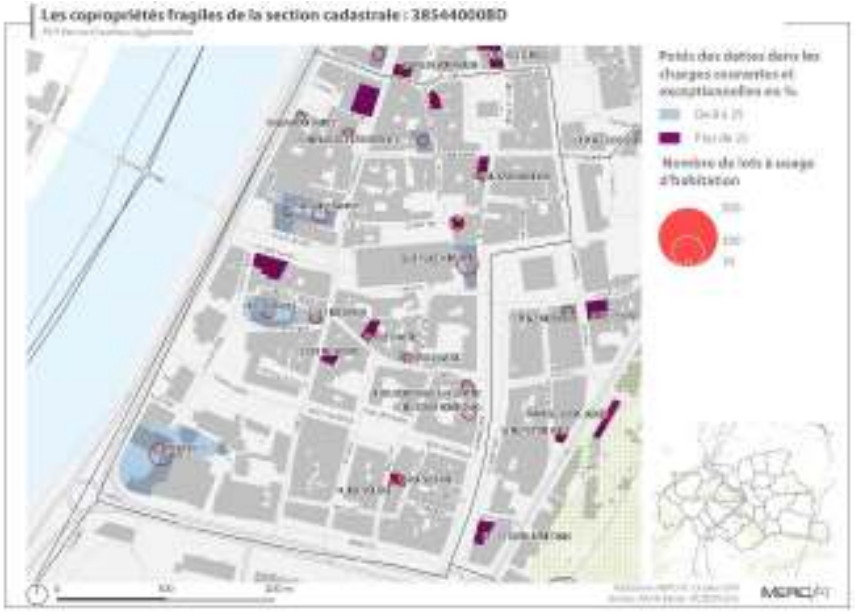
La présence de ces copropriétés fragiles constitue à la fois un symptôme et un facteur de fragilité du centre-ville viennois, participant à la dépréciation de ces ensembles immobiliers.

L'accompagnement de ces copropriétés constitue un enjeu fort pour la ville-centre.

Aussi, la mise en place d'une OPAH avec un volet copropriétés dans le cadre du dispositif cœur de ville constituera une réponse opérationnelle nécessaire pour accompagner les copropriétés dans leur redressement.

Néanmoins, d'autres centralités sont concernées par cette question (Condrieu, Ampuis, Saint-Romain-en-Gal…), posant la question d'un dispositif à mobiliser à l'échelle intercommunale.





5 Les logements communaux : un patrimoine communal ancien et parfois peu optimisé

La mobilisation des fichiers fonciers, confrontée à l'analyse par les communes, met en évidence la présence de 345 logements détenus par une commune sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération.

Il s'agit notamment d'un patrimoine hérité de longue date : anciens logements de fonction des instituteurs ou du clergé, acquisitions immobilières réalisées pour disposer d'un parc géré par la municipalité.

Ces logements ont généralement une vocation sociale : ils sont proposés à tarifs abordables, ou réservés à certaines situations particulières (employés municipaux néo-arrivants, logements d'urgence...).

Néanmoins, la vacance semble particulièrement élevée au sein de ces logements : elle représente 34% des logements communaux, soit 119 logements.

Cette situation interroge sur la qualité des biens et leur gestion : il s'agit notamment de biens anciens, situés en centre-bourg, et pouvant nécessiter d'importants travaux de rénovation. Les investissements nécessaires à leur remise en état sont potentiellement difficiles à supporter par la collectivité.

Par ailleurs, certains logements appartenant à la commune sont gérés par un bailleur (Les Côtes d'Arey, Luzinay, Jardin) dans le cadre de **baux à construction**.

D'autre part, certains logements sont détenus par la commune dans l'attente d'un projet de requalification, notamment sur la Vallée de Gère où la commune de Vienne est propriétaire d'immeubles anciens dégradés.

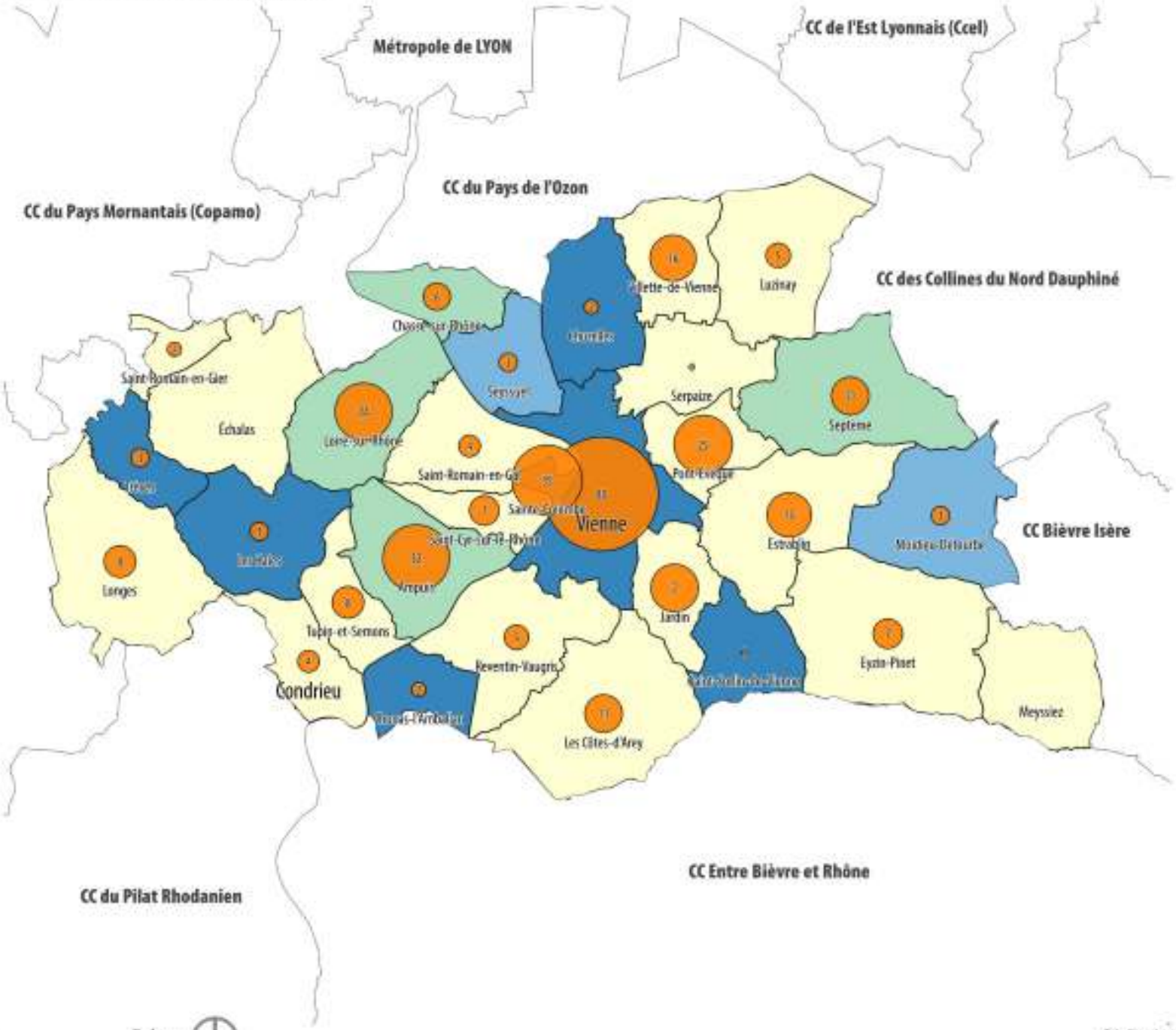
Le Département de l'Isère pilote un dispositif en faveur de la réhabilitation des logements communaux. Sa mobilisation a été limitée sur le territoire :

- Un projet a été réalisé à Eyzin-Pinet en 2017 pour la remise en état de 2 logements, subventionné à hauteur de 856 € par le Département, soit près de 15% du montant des travaux).
- Une étude préalable à la réhabilitation de logements communaux sur la commune de Villette-de-Vienne a été lancée en 2019, le Département est en attente des suites à donner à cette réflexion.

Commune	Nb logts communaux	Dont logts vacants	
		Volumes	% du parc communal
Chasse-sur-Rhône	6	1	17%
Chonas-l'Amballan	2	2	100%
Chuzelles	2	2	100%
Les Côtes-d'Arey	11	0	0%
Estrablin	15	1	7%
Eyzin-Pinet	7	0	0%
Jardin	17	1	6%
Luzinay	5	0	0%
Meyssiez	0	0	0%
Moidieu-Détourbe	3	1	33%
Pont-Évêque	25	0	0%
Reventin-Vaugris	5	0	0%
Saint-Sorlin-de-Vienne	1	1	100%
Septème	11	2	18%
Serpaize	1	0	0%
Seyssuel	3	1	33%
Vienne	85	80	94%
Villette-de-Vienne	16	1	6%
Ampuis	32	6	19%
Condrieu	4	0	0%
Échalas	0	0	-
Les Haies	3	2	67%
Loire-sur-Rhône	24	6	25%
Longes	8	1	13%
Sainte-Colombe	35	13	37%
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	7	0	0%
Saint-Romain-en-Gal	4	0	0%
Saint-Romain-en-Gier	2	0	0%
Trèves	3	2	67%
Tupin-et-Semons	8	0	0%
TOTAL	345	119	34%

Logements communaux et vacance

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Réalisation : MERC/AT - Septembre 2020
Fichiers fonciers 2017 et enquête communale 2020, traitements MERC/AT

MERC/AT

6 Des outils et dispositifs mis en place en faveur de l'amélioration et l'adaptation du parc

2 PLH fixant des actions en faveur de l'amélioration et de l'adaptation du parc

Les anciens EPCI de la Région de Condrieu et de ViennAgglo avaient mis en place des actions en faveur de l'amélioration et de l'adaptation de leur parc à travers leurs programmes locaux de l'habitat.

Convention opérateur de la Région de Condrieu (2016-2018)

- 12 logements améliorés (30% de l'objectif), des travaux énergétiques de 500€
- 110 contacts
- 160 000€ de travaux, soit en moyenne 13 300€ par logement.

A l'issue de la contractualisation de 3 ans, le dispositif a été maintenu et reconduit annuellement depuis 2019.

OPAH de ViennAgglo (Sept 2016 – Août 2019, reconduite jusqu'en Août 2021)

ViennAgglo a mis en place une OPAH sur la période 2016-2019, à la suite d'une étude pré opérationnelle réalisée en 2015. L'OPAH a pour objectif d'apporter des conseils et des subventions aux propriétaires modestes pour réaliser des travaux dans un logement privé. Elle a été mise en place sur les 18 communes de ViennAgglo, sur une durée de 3 ans, avec comme objectif de réhabiliter 255 logements en 3 ans. Elle a été prorogée jusqu'en Août 2021 et intègre dorénavant la commune de Meyssiez.

Les travaux subventionnés dans le cadre de l'OPAH sont les suivants :

- **Les travaux d'économie d'énergie**
- **La lutte contre l'habitat indigne**
- **L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap**

Au terme des 3 ans de l'OPAH, le bilan est le suivant :

- Plus de 200 logements améliorés :
  - 25 logements de propriétaires bailleurs (55% de l'objectif)
  - 191 logements de propriétaires occupants (91% de l'objectif), dont environ 72% en précarité énergétique et 28% en adaptation autonomie
  - Dont 4 logements indignes et très dégradés (3 propriétaires bailleurs et 1 propriétaire occupant)
- 590 contacts
- 25 logements ont été conventionnés, dont 24 conventionnés social et 1 intermédiaire
- 3,1 M€ de travaux, soit en moyenne 12 000 € par logement.

Selon l'opérateur de l'OPAH, SOLIHA Isère, les demandes des propriétaires occupants portent essentiellement sur des travaux d'économie d'énergie, avec des demandes de la part de jeunes familles et des demandes d'aide dans le cadre du maintien à domicile (volet autonomie).

Les permanences réalisées fonctionnent bien sur la partie isèroise (permanence conjointe avec celle réalisée par l'ADIL), beaucoup moins sur le Rhône (par contraintes logistiques, les ménages se tournent d'abord vers les mairies). Néanmoins, les permanences et l'animation des dispositifs ont bien été identifiés politiquement.

Le bilan de l'action du PLH sur l'amélioration des parcs anciens est positif pour l'ancienne collectivité de ViennAgglo, elle est en revanche plus nuancée pour l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Condrieu.

Pour les élus du territoire, l'action est prioritaire, notamment dans les centres anciens.

Le volet énergie dans le parc privé hors cibles ANAH est resté modeste, et fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du PACET.

FOCUS : BILAN DE L'OPAH 2016-2019 SUR LE PERIMETRE DE VIENNAGGLO

Objectifs quantitatifs : 255 logements entre 2016 et 2019 :

210 logements de propriétaires occupants et 45 logements de propriétaires bailleurs

	Objectifs 2016	Objectifs 2017	Objectifs 2018	Objectifs 2019	Réalisé au 01/09/19
Logements indignes et très dégradés traités	**3**	**12**	**12**	**3**	**4**
dont logements indignes PO	1	2	2	0	
dont logements indignes PB		2	2	1	
dont logements très dégradés PO	1	4	4	1	1
dont logements très dégradés PB	1	4	4	1	3
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	**4**	**9**	**10**	**7**	**22**
dont aide pour précarité énergétique locative					**22**
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	**36**	**64**	**66**	**29**	**190**
Dont aide pour l'autonomie de la personne dont aide pour précarité énergétique	13 23	25 39	27 39	10 19	54 136
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	**30**	**58**	**58**	**28**	136
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	5	15	16	9	25
Dont loyer intermédiaire	2	4	4	2	1
Dont loyer conventionné social	3	10	10	7	24
Dont loyer conventionné très social	0	1	2	0	0
TOTAL LOGEMENTS	**43**	**85**	**88**	**39**	**216**

Source : Suivi des objectifs de l'OPAH 2016-2019, SOLIHA, Juin 2019

7 Constats

Une vacance marquée à Vienne et Condrieu. Sur ces deux communes, la vacance structurelle est particulièrement forte et concerne des logements anciens et collectifs.

A l'inverse, certaines communes à l'est de l'agglomération présentent des signes de tension sur le parc de logements, avec des taux de vacance inférieurs à 5%.

ET DEPUIS 2015 ?

Depuis 2015, le taux de vacance diminue sur l'ensemble de l'agglomération. A Vienne, il est constaté une légère baisse du taux de logements vacants (10,4% en 2019), tandis que sur Condrieu, la tendance est à la hausse avec un taux de 12,1% en 2019.

Un territoire concerné par la présence de copropriétés fragiles, concentrées sur la ville de Vienne. Les copropriétés fragiles sont généralement petites et anciennes.

Une partie du parc est potentiellement indigne, en lien avec la présence de logements dont l'état est dégradé et occupés par des ménages précaires. Ces situations sont particulièrement présentes sur Vienne mais des situations existent également en milieu rural.

Des ménages se trouvent en situation de précarité énergétique, avec des difficultés pour assurer le recouvrement des factures d'énergie, des apports de fonds dans le cadre des travaux de copropriété.

Des dispositifs d'amélioration du parc mis en place dans le cadre des précédents PLH :

- Un bilan positif sur le périmètre de ViennAgglo, avec une OPAH structurée, dotée de moyens financiers et humains, permettant de répondre en grande partie aux objectifs
- Un bilan plus nuancé sur le périmètre de la Région de Condrieu, en lien avec un dispositif plus récent, moins identifié par les communes et les propriétaires.

43 398

logements en 2015 (Filocom 2015)

52,5%

Des logements ont été construits avant 1974 (Filocom 2015)

4 303

logements vacants en 2015, soit **9,9%** de logements vacants en 2015, en progression depuis 1999.

42%

Des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans

3,8%

Des logements sont en catégorie cadastrale 7 ou 8

1 074

Résidences privées potentiellement indignes (2,8% du parc)

14% des résidences principales manquent partiellement de confort

13,4% des ménages sont en situation de précarité énergétique

575 copropriétés dont

48 ont des taux d'impayés > à 25%

+ 200

Logements améliorés dans le cadre de l'OPAH

CHAPITRE 3. UN PARC DE LOGEMENTS ADAPTE A UNE POPULATION FAMILIALE, QUI SE DIVERSIFIE PROGRESSIVEMENT HORS DES POLARITES

1 Des logements individuels de grande taille occupés par leurs propriétaires, hors des polarités

Une surreprésentation de logements de grande taille dans les communes rurales

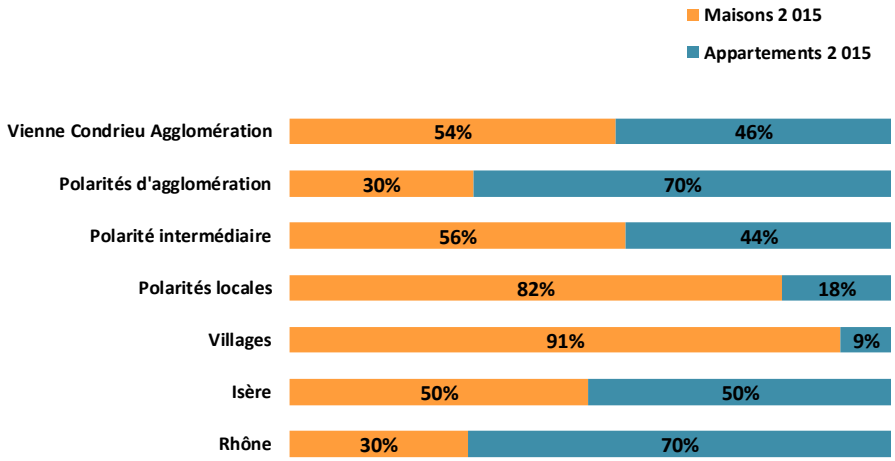
Le parc de logements du territoire présente une forme urbaine plutôt équilibrée avec 54% de logements individuels et 46% de logements collectifs, à l'instar de l'Isère (50% et 50%). Cet équilibre est à mettre en relation avec le poids des polarités d'agglomération où le logement collectif prédomine (70%). A Vienne, le parc collectif représente 79% des logements. A contrario dans les polarités locales et les villages, les maisons individuelles sont majoritaires (82% et 91%).

A l'échelle intercommunale, les résidences principales de grande taille sont majoritaires avec 68% de T4 et plus, le parc de résidences principales compte 11% de T1-T2 et 29% de T3. Dans les polarités locales et les villages, plus de la moitié des résidences principales sont composées de 5 pièces et plus. Les petites typologies sont plus présentes dans les polarités d'agglomération et Condrieu (respectivement 16% et 15% de T1-T2). A Vienne, les petites typologies sont surreprésentées avec 19% de T1-T2.

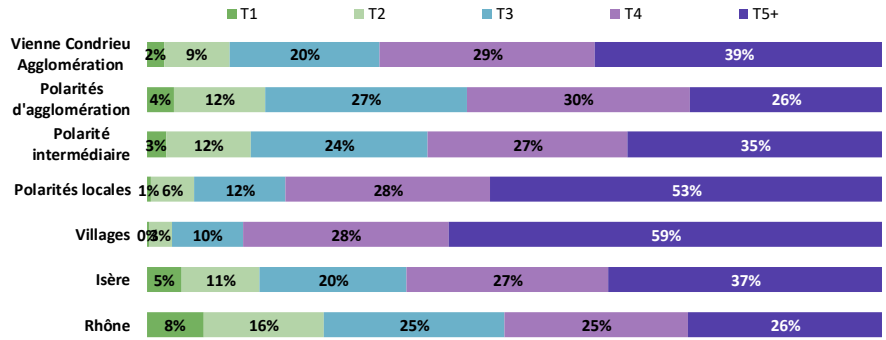
ET DEPUIS 2015 ?

La répartition des typologies est restée sensiblement la même, la part des petits logements n'a pas augmenté.

Répartition du parc par type de logement
Source : INSEE RP 2015

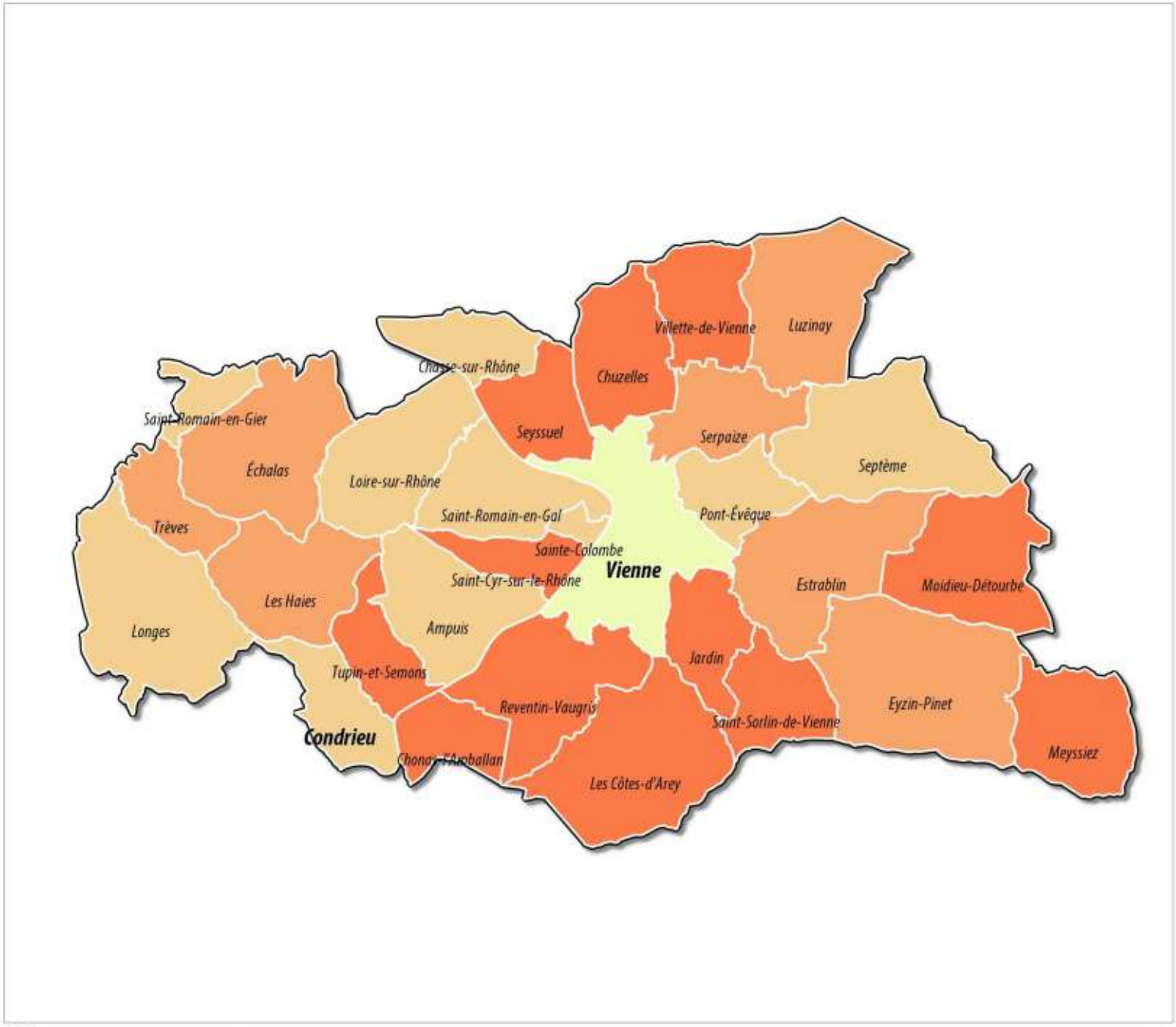


Répartition des résidences principales par typologie
Source : INSEE RP 2015



Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2015

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Réalisation : MERC/AT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - INSEE - RP 2015

MERC/AT

Un parc de logements qui se diversifie avec le développement de logements collectifs plus compacts

Le volume des appartements a augmenté de 1% par an entre 2010 et 2015, contre 1,3% par an pour les maisons sur l'ensemble du territoire. En revanche, aux échelles départementales, la hausse des logements collectifs a été plus rapide que celle des logements individuels.

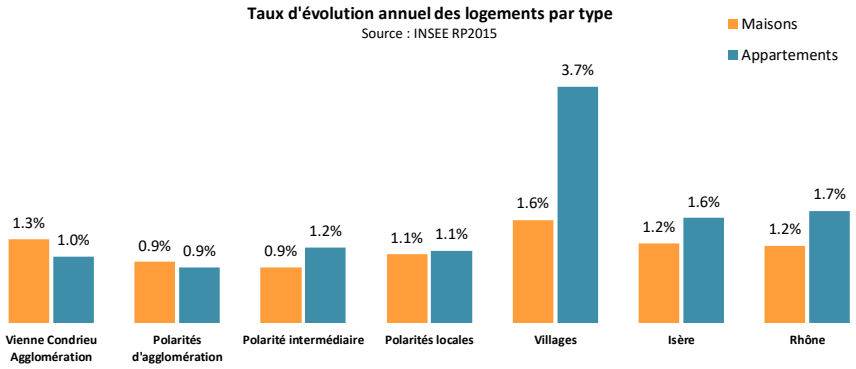
La hausse des appartements est plus rapide dans les villages où ils sont moins présents. Ainsi, leur volume a augmenté de 3,7% par an, pour atteindre 9% du parc du secteur.

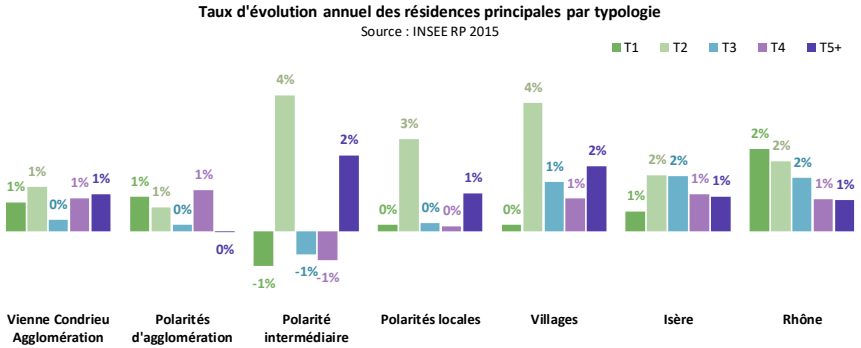
Les typologies ont augmenté sur le même rythme (autour de 1% par an), excepté les T3 dont la croissance a été faible sur la dernière période censitaire. Si dans les villages et polarités locales les T5 continuent de croître à un rythme soutenu (2% et 1% par an), les T2 ont connu une croissance annuelle particulièrement élevée, en lien avec des volumes moins importants (4% et 3% par an).

Des situations de sous occupation qui demeurent marquées

Compte tenu du desserrement des ménages et d'une forte part de grands logements, le territoire est concerné par des situations de sous-occupation : en 2015, on estime que 57,4% des résidences sont sous occupées, dont 28,7% en sous occupation accentuée. La sous occupation paraît plus importante que dans les départements, plus particulièrement le Rhône (44% dans le Rhône).

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien physique et /ou financier difficile, logement peu adapté au vieillissement, …).





Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

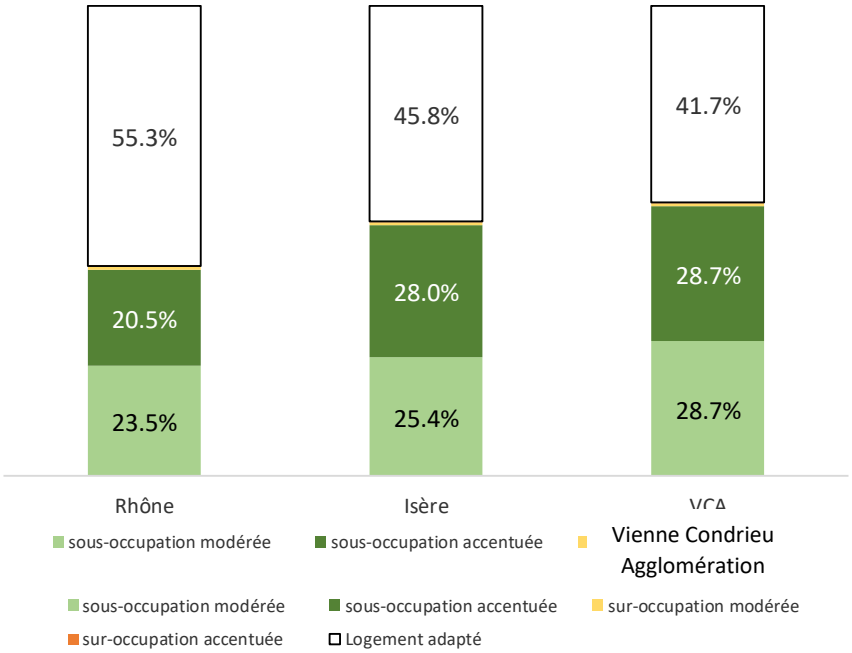
NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances…)

De plus en plus de ménages vieillissants souhaitent quitter leur grande maison pour un logement plus adapté et à proximité.

Des besoins émergeants en petits logements, liés aux parcours de vie des ménages (décohabitation, séparation…).

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2015



Sous-occupation modérée
Sur-occupation modérée
Sous-occupation accentuée
Sur-occupation accentuée

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
Vienne Condrieu Agglomération	1 pièce	2.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
	2 pièces	6.7%	1.9%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	
	3 pièces	10.0%	6.8%	2.5%	0.9%	0.2%	0.1%	
	4 pièces	7.1%	10.9%	5.0%	4.5%	1.3%	0.4%	
	5 pièces	3.4%	8.2%	4.0%	4.7%	1.7%	0.5%	
	6 pièces ou +	1.8%	5.4%	2.8%	3.8%	1.9%	0.7%	

Une majorité de propriétaires occupants

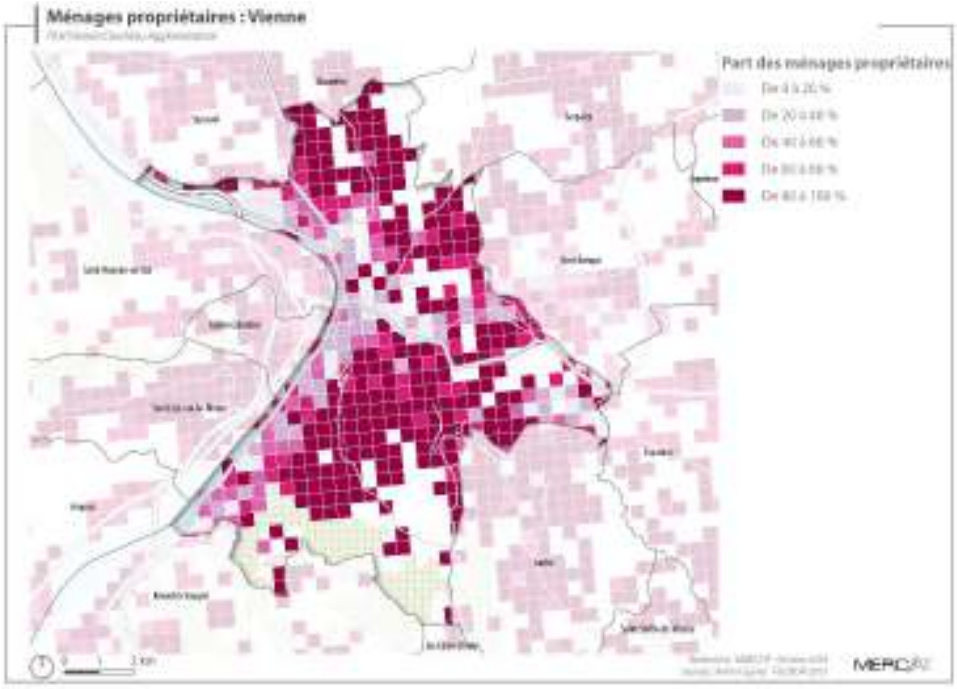
Parmi les résidences principales du territoire, 60% sont occupées par leurs propriétaires. Le volume des propriétaires occupants est en hausse, notamment dans les polarités d'agglomération et les villages.

Les locataires du parc locatif social représentent 17% des occupants des résidences principales, les locataires du parc privé 21% des occupants. Les locataires ont principalement augmenté dans les polarités locales (3% par an).

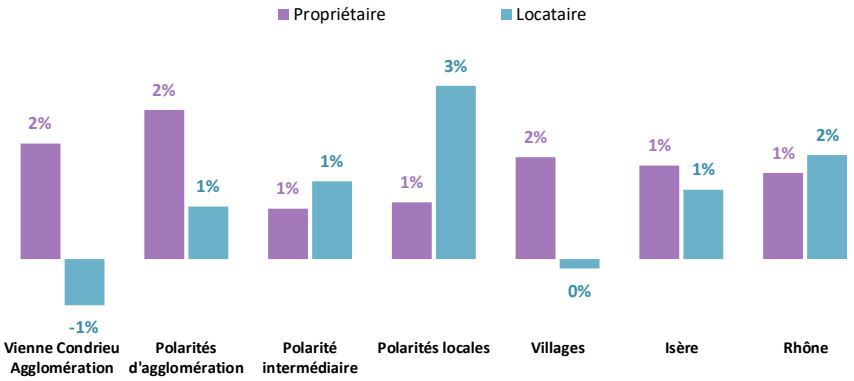
Sur Vienne, les ménages propriétaires se concentrent sur les secteurs pavillonnaires, en lien avec le poids des logements individuels et familiaux.

ET DEPUIS 2015 ?

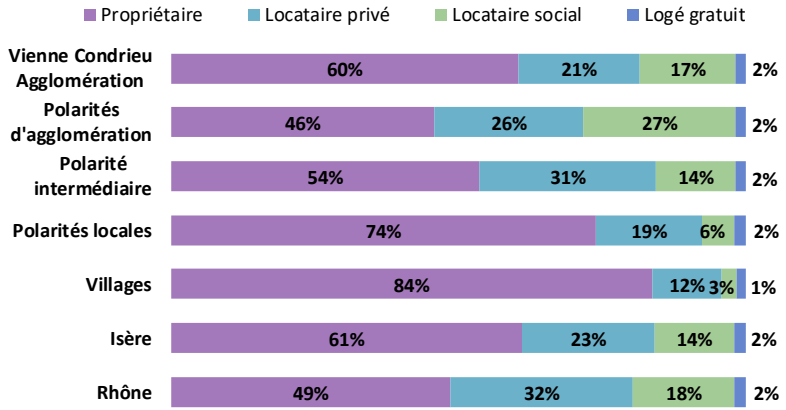
En 2019, la répartition propriétaires/locataires est restée la même. La part des locataires du parc privé a légèrement augmenté (+1point depuis 2015) au détriment des locataires du parc social (-1 point).



Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation - Source : INSEE RP 2015



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation - Source : INSEE RP 2015



2 Un parc social concentré, un rééquilibrage en cours

Un parc social concentré sur les polarités

Au 1er janvier 2018, le territoire compte 7 274 logements locatifs sociaux conventionnés, parmi eux, 7 045 sont offerts à la location et 62% sont localisés à Vienne,

Sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération, 4 communes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (20%) :

- Vienne : 34,60% (inventaire SRU, 1er janvier 2018)
- Chasse-sur-Rhône : 31,22% (inventaire SRU, 1er janvier 2018)
- Pont-Evêque : 39,25% (inventaire SRU, 1er janvier 2018)
- Condrieu : 19,81% (inventaire SRU, 1er janvier 2018) : il manque à la commune 3 logements pour atteindre un taux de 20% (89 pour atteindre 25%).

Pont-Evêque présente un taux SRU particulièrement fort et fait l'objet d'une forte concentration de problématiques sociales. En 2014, la commune comptait 49% de logements sociaux, la municipalité souhaite diversifier son parc et, dès lors, se fixe un objectif de 35% de logements locatifs sociaux.

Avec 219 logements vacants, le parc social enregistre une vacance de 3%. Les taux de vacance élevés (Les Haies, Meyssiez, Trèves) sont liés à un effet volume, le nombre total de logements locatifs sociaux étant faible sur ces communes, ces taux ne reflètent pas de situation inquiétante.

A Vienne, le parc social compte 144 logements vacants, soit 3% de vacance. Elle est particulièrement concentrée dans le quartier Saint-Martin (parc d'ADVIVO) situé dans la Vallée de Gère (NPNRU), en raison d'un déficit d'image et à la réalisation d'une résidence étudiante dont le remplissage est compliqué.

A Chasse-sur-Rhône, avec 32 logements vacants, le parc social de la commune présente une vacance plus marquée de 5%.

Parmi les logements sociaux vacants, 55% le sont depuis 3 mois et plus : à Vienne, 65% des logements vacants le sont depuis 3 mois et plus (93 logements).

Au 1er janvier 2021 , le territoire compte 7580 logements locatifs sociaux (+306 depuis 2018), dont.398 logements vacants (5,3%). Plus de la moitié de ces logements sont concernés par de la vacance technique

Source : RPLS 2018	Logements vacants	Taux de vacance
CHASSE-SUR-RHONE	32	5%
CHUZELLES	2	5%
CONDRIEU	7	2%
ESTRABLIN	9	7%
LES HAIES	4	17%
LOIRE-SUR-RHONE	1	1%
MEYSSIEZ	1	17%
PONT-EVEQUE	10	1%
SAINTE-COLOMBE	4	4%
SAINT-ROMAIN-EN-GAL	1	2%
SEPTEME	1	3%
SEYSSUEL	1	3%
TREVES	1	14%
VIENNE	144	3%
VILLETTE-DE-VIENNE	1	5%
Total général	**219**	**3%**

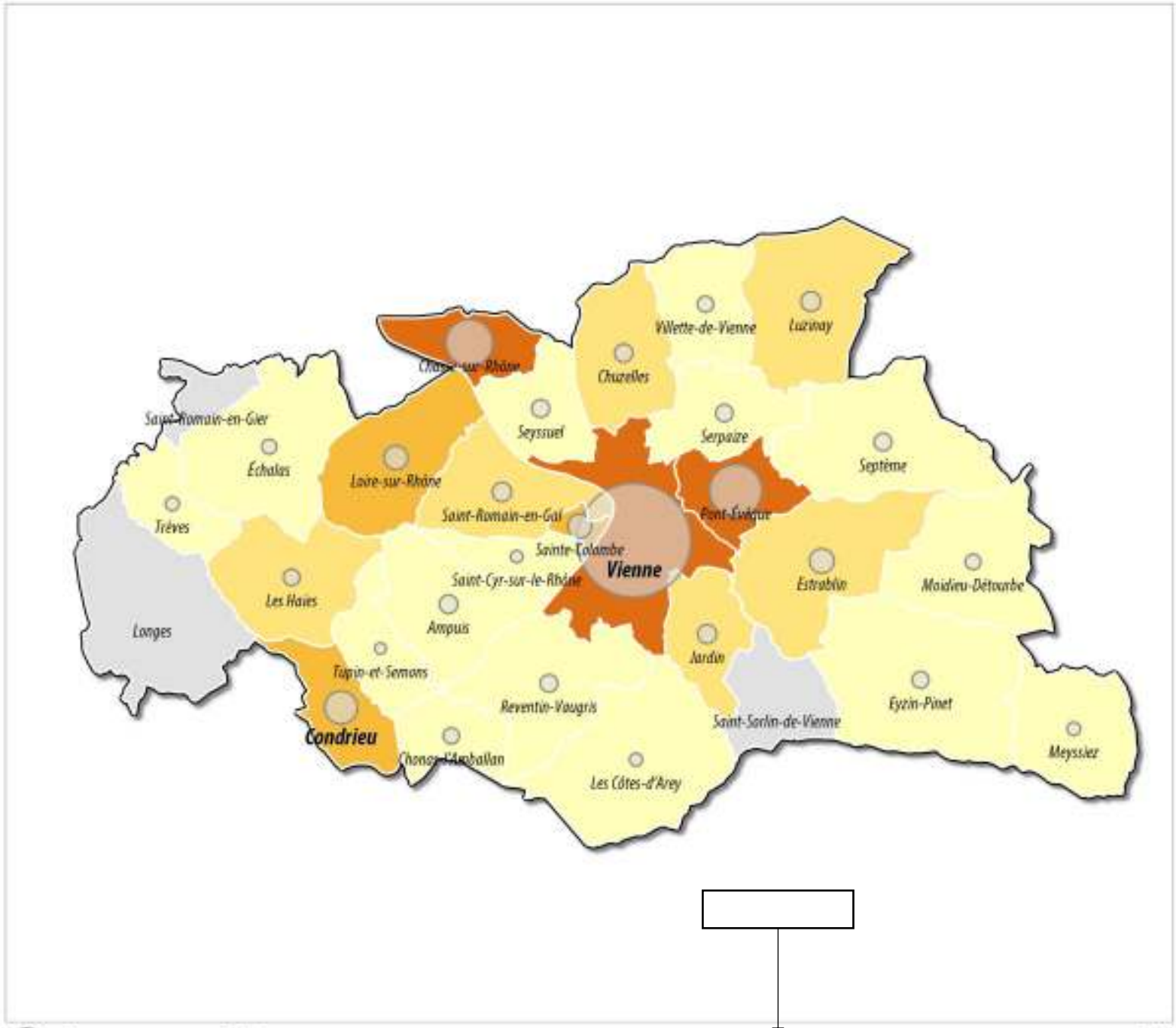
Définition de la vacance au sein du parc social

La vacance commerciale concerne les logements inoccupés mais proposés à la location. La vacance est dite structurelle pour les bailleurs sociaux lorsque le délai d'inoccupation excède les 3 mois.

La vacance technique regroupe les logements sociaux inoccupés en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation ou de démolition et qui ne peuvent donc pas être occupé pour des raisons techniques.

Nombre de logements sociaux conventionnés en 2018

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Réalisation : MERCAT - Août 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - RPLS 2018

MERCAT

NB : 14 logements livrés récemment sur St-Sorlin n'apparaissent pas dans le

Un territoire marqué par la présence de quartiers prioritaires sur Vienne, Pont-Evêque et Chasse-sur-Rhône

Plus de la moitié de l'offre sociale du territoire se trouve en quartier prioritaire de la politique de la ville (54%).

Vienne Condrieu Agglomération compte 1 quartier en NPRNU, 6 quartiers prioritaires, 2 quartiers en veille active.

A Vienne, 2 650 logements sociaux sont répartis sur 4 quartiers prioritaires (le quartier des Genêts Cancane Charlemagne est à cheval sur la commune de Pont-Evêque), Estressin, Les Genêts Cancane Charlemagne, Malissol, Vallée de Gère. Ces quartiers pèsent 59% de l'offre en logement social présente sur Vienne.

A Pont-Evêque, 851 logements sociaux sont répartis sur 2 quartiers prioritaires (dont celui des Genêts Cancane Charlemagne à cheval avec la commune de Vienne, et Plan des Aures), représentant 94% de l'offre communale.

Sur la commune de Chasse-sur-Rhône, 463 logements sont situés sur le quartier prioritaire des Barbières, soit 67% de l'offre communale.

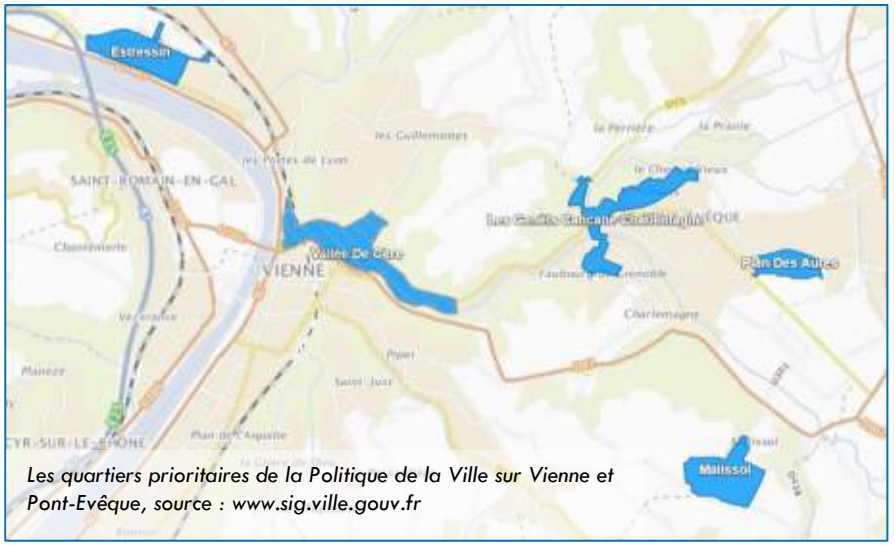
Sur ces quartiers, l'enjeu concerne la réhabilitation, notamment énergétique, du patrimoine. C'est pourquoi les bailleurs sociaux réalisent des interventions progressives sur ces secteurs, en lien avec les projets de renouvellement urbain, mêlant démolition d'une partie du parc, rénovation et diversification de l'offre.

ADVIVO estime que l'intervention menée sur le quartier de Malissol a bien fonctionné, où la vacance est aujourd'hui limitée, et frictionnelle. Le bailleur s'engage actuellement dans la requalification de la Vallée de Gère (Saint-Martin) et prévoit des interventions sur le quartier d'Estressin à l'horizon 2025.

Une tendance à la paupérisation du parc social

Le parc social accueille une population très modeste, notamment dans les QPV. L'enjeu pour le parc situé hors QPV est d'accueillir des ménages prioritaires, il n'est cependant pas toujours localisé dans des secteurs adaptés aux attentes des ménages prioritaires (isolement, faible desserte, manque d'équipements…).

La majorité du parc social est considérée comme fragile c'est-à-dire devant faire l'objet d'une attention particulière au moment des attributions afin de ne pas déséquilibrer la résidence.



Les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sur Vienne et Pont-Evêque, source : www.sig.ville.gouv.fr

Le quartier prioritaire des Barbières, Chasse-sur-Rhône, source : www.sig.ville.gouv.fr

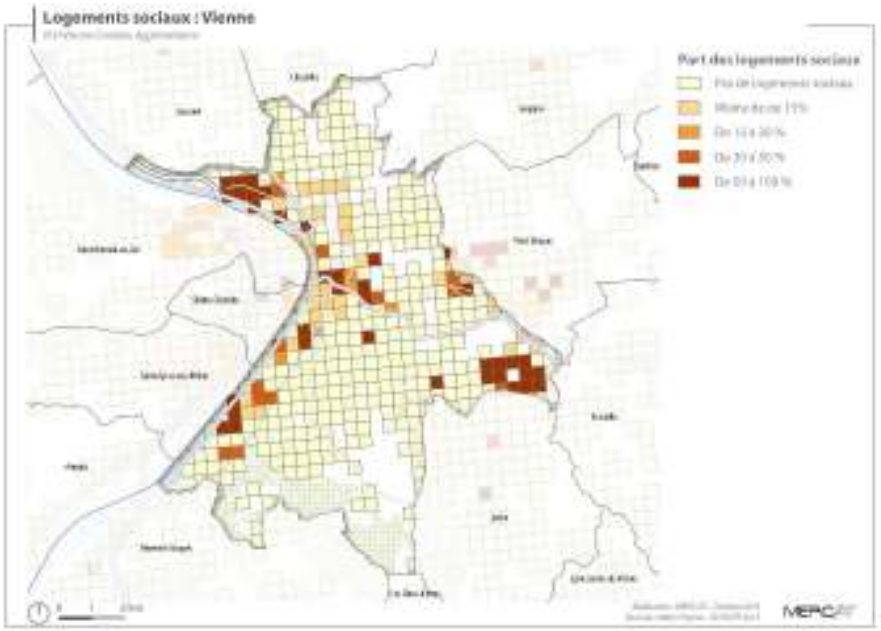
Vienne compte 33% de logements sociaux parmi les résidences principales de la commune.

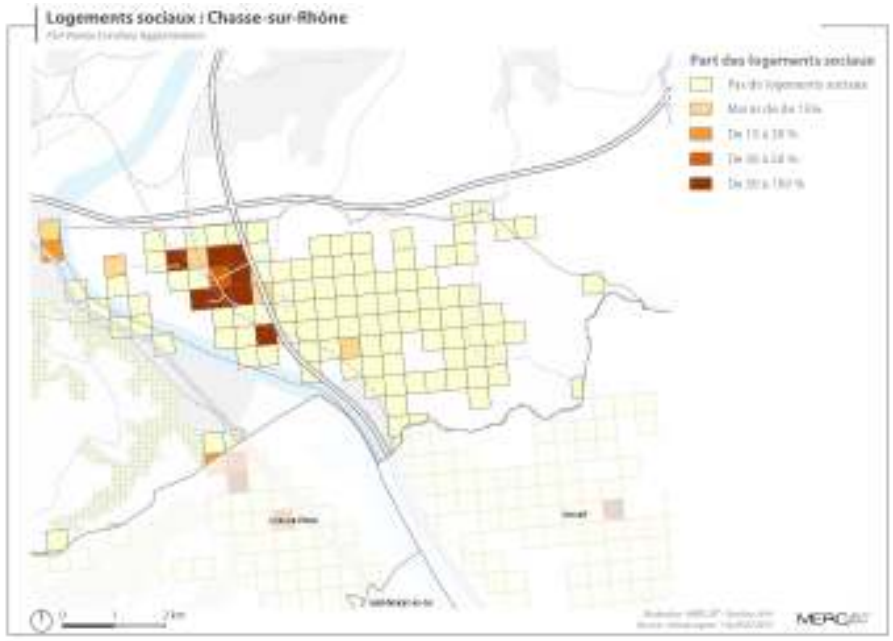
L'analyse des données carroyées de l'INSEE permet de localiser finement la concentration du parc locatif social sur la commune de Vienne, et met en évidence les quartiers prioritaires. En effet, le parc social se concentre sur Estressin, la Vallée de Gère, Malissol, identifiés comme prioritaires, mais aussi sur le quartier de l'Isle.

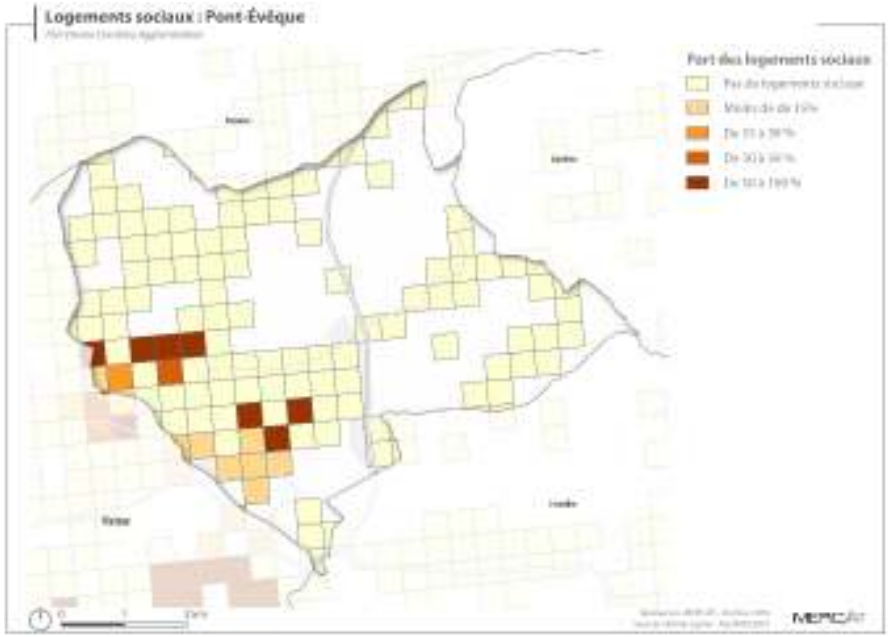
Par ailleurs, les quartiers Les Genêts Cancanne Charlemagne et Plan des Aures, situés sur la commune de Pont-Evêque, constituent les deux autres quartiers prioritaires du territoire. Ils concentrent également une offre sociale. Enfin, l'offre présente sur la commune de Chasse-sur-Rhône se s'établit sur le quartier des Barbières.

Les bailleurs sociaux réalisent des interventions progressives sur ces secteurs, en lien avec les projets de renouvellement urbain, mêlant démolition d'une partie du parc, rénovation et diversification de l'offre.

ADVIVO estime que l'intervention menée sur le quartier de Malissol a bien fonctionné, où la vacance est aujourd'hui limitée, et frictionnelle.







Rappel législatif sur la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU et la Loi du 18 janvier 2013 imposent 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale 3 500 habitants dans les communes qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret n°2014-870 du 1e août 2014 actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Le décret n°2017-840 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) déterminant la liste des agglomérations et EPCI dont l'obligation de rattrapage est fixée à 20% au lieu de 25%, en cas de marché détendu.

Le décret n°2017-835 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) autorisant des exemptions de rattrapage, sous conditions, pour les communes carencées.

Vienne Condrieu Agglomération est assujettie à ce titre au taux de 20% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.

Plafonds de ressources HLM

PLAI		
Type de ménage	*Revenu annuel*	*Soit en € /mois*
Catégorie 1	*11 478€*	*957€*
Catégorie 2	*16 723€*	*1 394€*
Catégorie 3	*20 110€*	*1 676€*
Catégorie 4	*22 376€*	*1 865€*
Catégorie 5	*26 180€*	*2 182€*
Catégorie 6	*29 505€*	*2 459€*

PLUS		
Type de ménage	*Revenu annuel*	*Soit en € /mois*
Catégorie 1	*20 870€*	*1 739€*
Catégorie 2	*27 870€*	*2 322€*
Catégorie 3	*33 516€*	*2 793€*
Catégorie 4	*40 462€*	*3 372€*
Catégorie 5	*47 599€*	*3 967€*
Catégorie 6	*53 644€*	*4 470€*

Rappel des plafonds de ressources au 1er janvier 2020

Cat. 1 : Personne seule
Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap
Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap
Cat. 4 : Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap
Cat. 5 : Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap
Cat.6 : Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap

Un parc social composé de produits compacts et collectifs

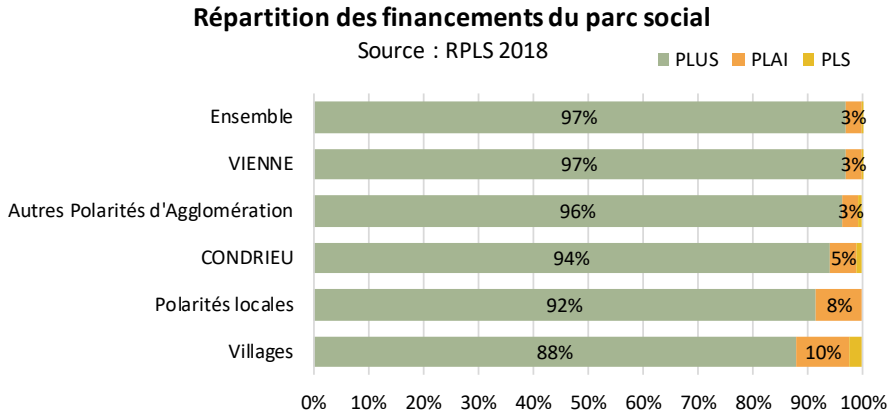
L'OPH de Vienne (ADVIVO) constitue le bailleur principal du territoire avec 76% de l'offre locative sociale et 98% du parc social présent sur la ville de Vienne lui appartiennent. Les OPH de l'Isère et du Rhône (OPAC 38 et OPAC du Rhône) disposent également d'une offre importante sur le territoire avec respectivement 12% et 8% de l'offre locative sociale de l'Agglomération.

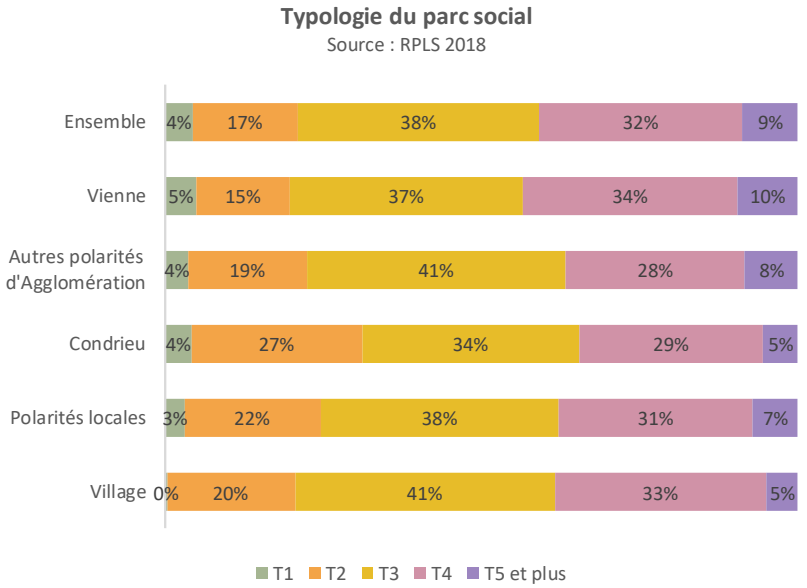
Le parc est principalement composé d'une offre de T4 et plus (41% de l'offre), suivis par les T3 qui représentent 38% de l'offre sociale du territoire. Condrieu se distingue avec plus du quart de son offre en T2. De plus, 92% de l'offre sociale est en collectif.

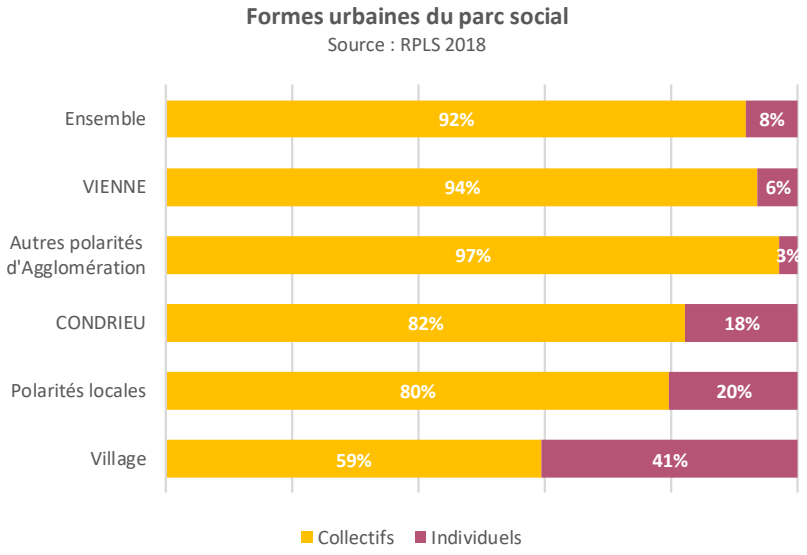
Dans les Villages, les formes urbaines sont plus diversifiées, avec 41% de logements individuels, en lien avec un développement plus récent, en adéquation avec les attentes des demandeurs locaux. Dans les polarités locales et Condrieu l'offre sociale individuelle est également plus présente.

Enfin, 96% des logements sociaux sont des logements de type PLUS (6 990 logements), 3% sont de type PLAI et 1% de type PLS. Les villages se distinguent avec 10% du parc social de type PLAI (40 logements).

Néanmoins, une partie des logements en quartier prioritaire ont été financés dans les années 60/70 avec des équivalents PLUS, mais ont dans la pratique des niveaux de loyers similaires au PLAI. Le territoire compte 202 logements PLAI hors QPV, participant à l'accueil de publics précaires sur d'autres secteurs de l'agglomération moins marqués par des situations de fragilité.







Un développement récent du parc hors des polarités

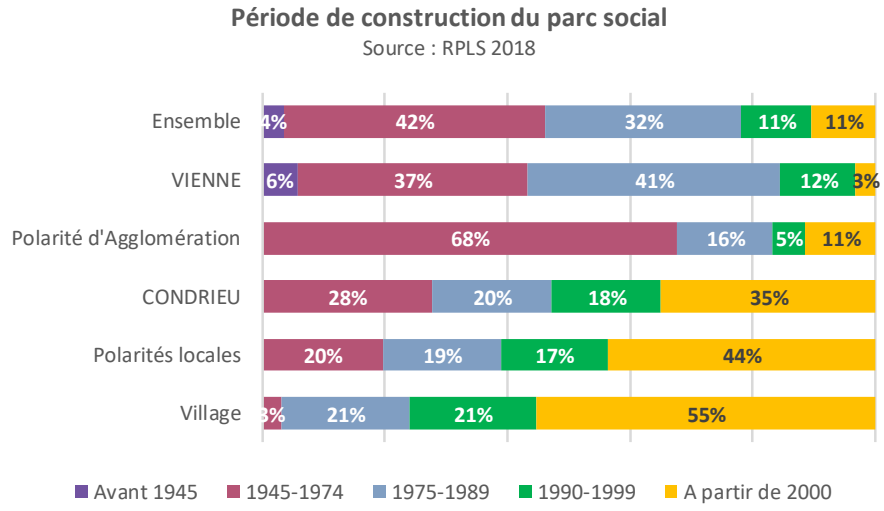
Ce sont 42% du parc locatif social qui ont été construits entre 1945 et 1974, la période suivante, 1975-1989, a aussi connu un développement important du parc social (32% de l'offre). Pont-Evêque a dû développer, dans les années 1970, près de 900 logements locatifs sociaux. Dans les polarités locales, dont Condrieu et les villages, l'offre sociale est plus récente, avec une surreprésentation de logements construits à partir de 2000.

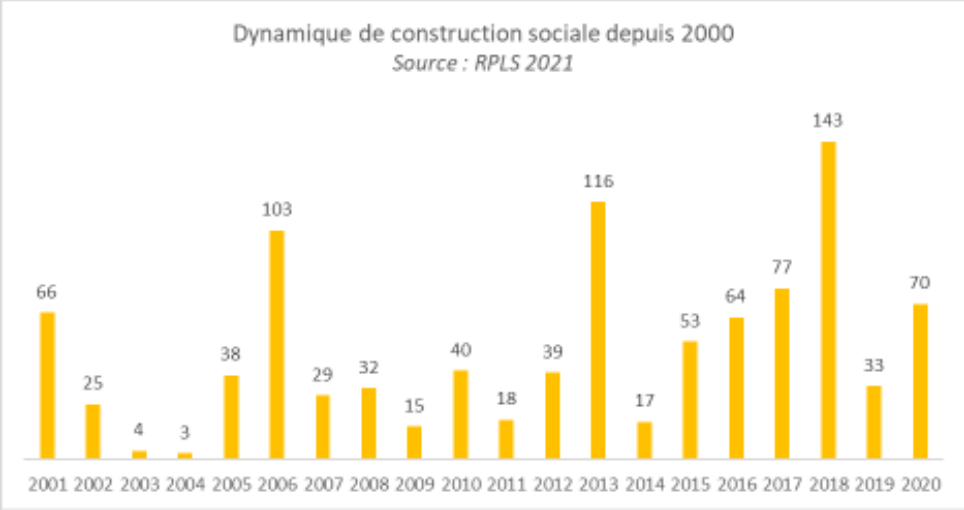
On constate une dynamique de construction irrégulière depuis 2000 de l'ordre de 43,5 logements par an en moyenne, avec des pics de production en 2006 et en 2013, mais une montée en puissance progressive depuis 2015. A noter que 82 logements ont été produits entre 2012 et 2018 en reconstitution de l'offre démolie.

Pour le principal bailleur du territoire (ADVIVO) qui compte plus de 4 500 logements sur les 6000 de son parc total, la stratégie de développement pour les années à venir va porter sur les communes alentours.

L'OPAC de l'Isère est régulièrement sollicité par les communes, et considère le territoire attractif (couloir rhodanien, proximité des infrastructures de transports et des bassins d'emplois…). Le bailleur développe des opérations en privilégiant des opérations de forme intermédiaire et en petit collectif, très demandées par les ménages.

L'OPAC du Rhône devrait concentrer son action sur la réhabilitation de son parc. La construction de logements sociaux devrait être réalisée en priorité sur les communes soumises à la loi SRU (limitant ainsi son intervention sur la commune de Condrieu). La réalisation d'opérations sur d'autres communes se fera au gré des opportunités. L'OPAC du Rhône veillera à réaliser des opérations sur les secteurs les plus tendus, ceci afin de ne pas fragiliser son parc existant.





A minima 29% des logements dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est renseigné (32% des logements locatifs sociaux du territoire) sont énergivores (de E à G), soit un volume potentiel de 685 logements dont la performance thermique serait à améliorer.

Bilan des PLH sur la réhabilitation du parc et les objectifs de rééquilibrage

Les PLH des anciennes intercommunalités fixaient comme objectif global la réhabilitation de 566 logements locatifs sociaux en 6 ans. Plus de 1 000 logements ont été réhabilités en 7 ans :

- 11 résidences concernées à Vienne, Chasse-sur-Rhône et Pont-Evêque
- 3 bailleurs : ADVIVO (842 logements), OPAC 38 (146) et SDH (50).

ADVIVO se positionne dans la poursuite de la dynamique de réhabilitation, les besoins se portent désormais sur le confort et la valorisation des logements.

Les PLH fixaient un objectif de 600 logements locatifs sociaux à développer sur 6 ans, soit 100 par an, répartis de la façon suivante :

- 20% de la construction neuve dans les communes d'agglomération (30% à Condrieu)
- 15% dans le bourg centre d'Ampuis
- 10% dans les villages

Entre 2012 et 2018 (7 ans), 575 logements ont été produits, soit 80 par an en moyenne, parmi lesquels :

- 82 logements en reconstitution des logements démolis
- 5 logements communaux à Longes et Saint-Cyr
- 95 logements en résidence

Parmi la production neuve, 63% sont de type PLUS, 25% PLAI, et 12% PLS.

L'objectif de rééquilibrage est atteint au profit des villages et de Condrieu. A ViennAgglo, la production correspond à 95% des objectifs fixés dans le PLH et la production est en nette hausse par rapport à la période précédente (348 logements sociaux entre 2006 et 2011 soit 58 logements par an).

A noter, pour la Communauté de Communes de la Région de Condrieu, une production significative de PSLA (34 logements). Selon les bailleurs, le PSLA constitue un produit adapté au territoire, sous condition d'offrir des produits attractifs en forme et en prix (logements individuels compacts à moins de 2 500 €/m² en TVA 5,5%).

Un des freins à la réalisation des opérations est le manque de maîtrise foncière.

Des niveaux de loyers corrélés à l'ancienneté des logements

En lien avec la présence d'un parc plus récent à Condrieu, dans les polarités locales et dans les villages, les loyers moyens pratiqués y sont plus élevés.

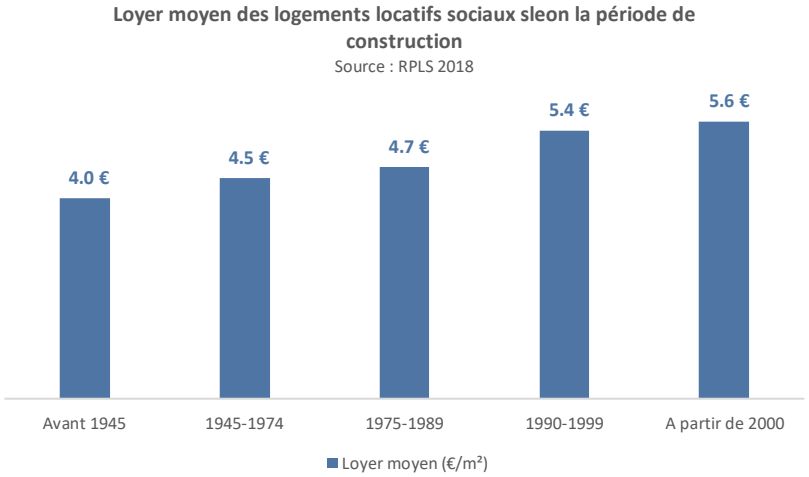
Sur l'ensemble du territoire, le loyer moyen pratiqué par les bailleurs est de 4,8€/m², et correspond ainsi à celui de Vienne et des autres polarités d'agglomération qui concentrent une offre qui s'est principalement développées dans les années 1970.

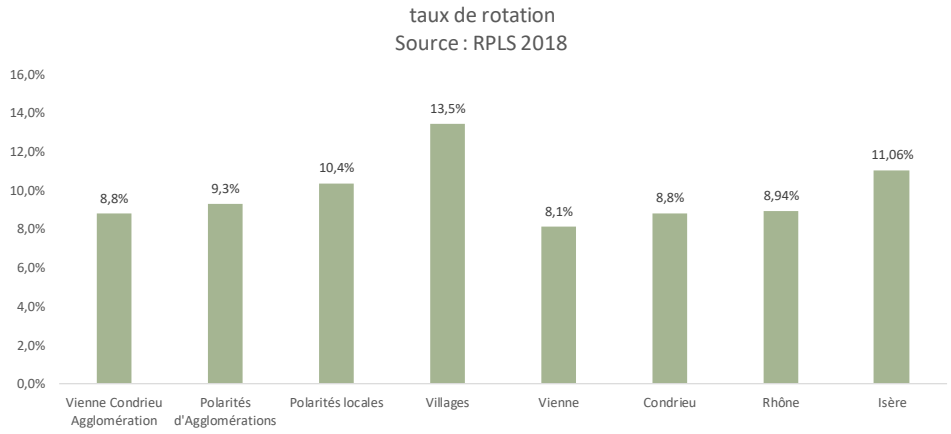
Un taux de rotation plutôt faible

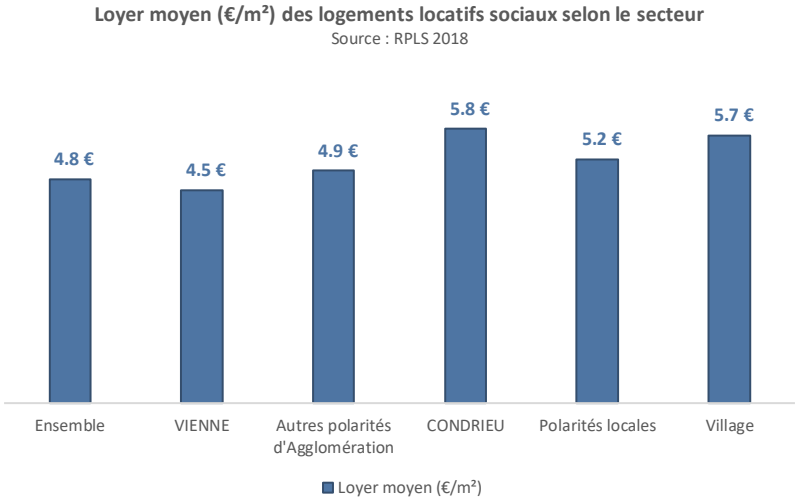
En 2018, 7 082 logements sociaux, hors mise en service, sont disponibles. Dans le même temps, 623 logements sociaux ont été attribué, soit un taux de rotation à 8,8%. Ce taux est contenu en raison du relativement faible niveau de mobilité sur Vienne (8,1%) alors que la commune pèse pour la moitié des attributions.

Les villages et les polarités locales se distinguent par des taux de rotation plus élevés, en lien avec un parc social moins développé et des capacités d'attributions plus fortes : sur ces communes, le logement social constitue une étape dans le parcours résidentiel des ménages.

A l'inverse, certaines communes ont un taux de rotation extrêmement faible, pointant des capacités d'attribution insuffisante, cela est le cas pour les communes de Jardin (46 logements disponible, aucun nouvel emménagement), et de Serpaize (1 emménagement parmi les 20 logements proposés en location).







3 Une occupation fragile du parc locatif social

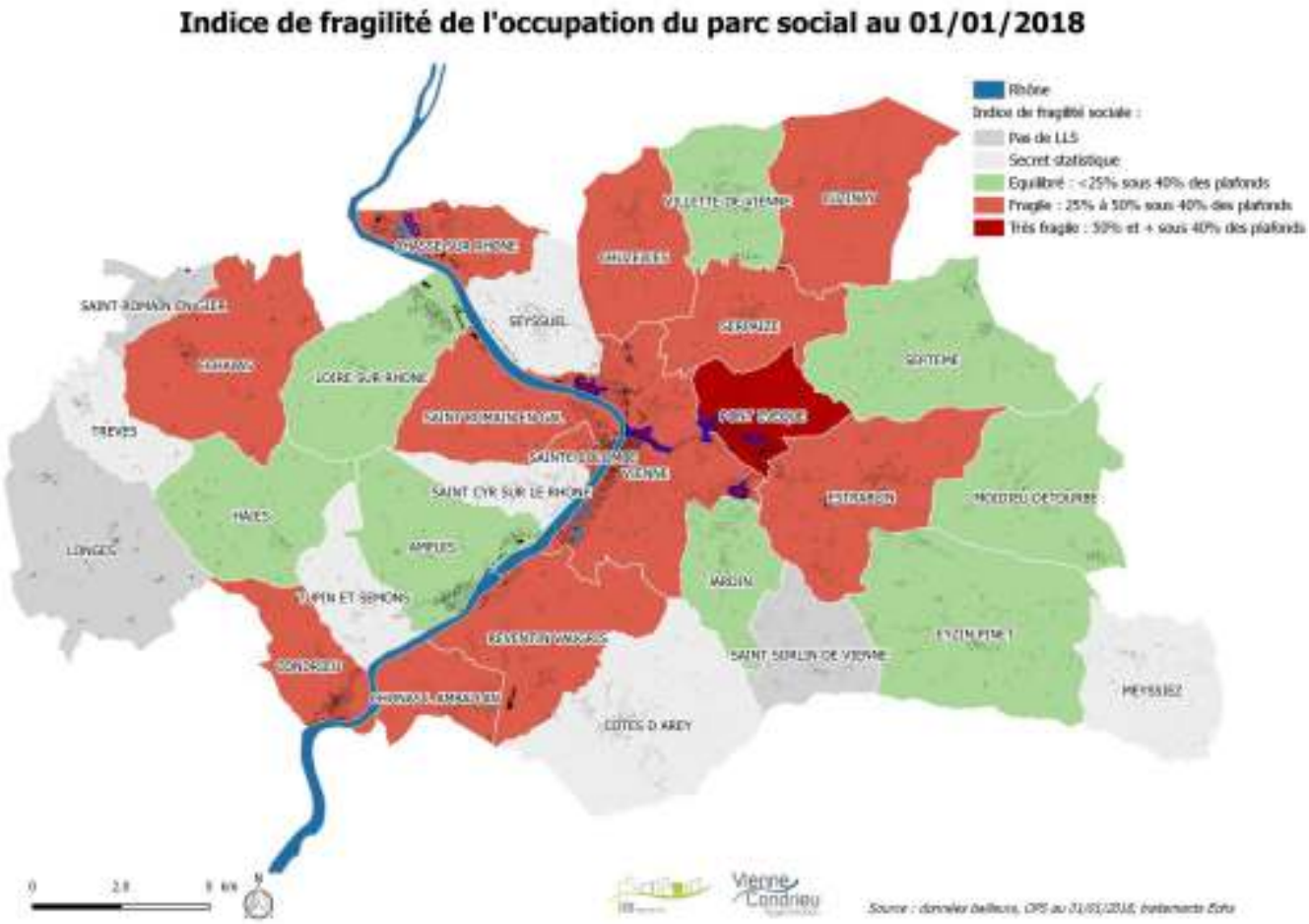
Un profil des locataires sociaux marqué par une fragilité économique

La Communauté d'Agglomération accueille au sein de son parc locatif social une population modeste, caractérisée par des niveaux de ressources inférieures aux plafonds PLAi pour les 2/3 des ménages et 46 % de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. La majorité des communes est ainsi classée en territoire fragile, du point de vue de l'occupation du parc social.

Le poids des QPV au sein du parc (49 % des logements sociaux), influe fortement sur le profil global des occupants. Les communes comptant des QPV sont ainsi classées en situation très fragile sur tout ou partie de leur territoire.

NB : le niveau de revenus des ménages du parc social est l'un des indicateurs de fragilité du parc social. Cette fragilité s'apprécie également avec des données complémentaires : composition familiale, âge des occupants…

Source : diagnostic CIA, 2019, EOHS



Des Quartiers Politiques de la Ville concentrant l'occupation très précaire

Les Quartiers Politiques de la Ville se démarquent en premier lieu du reste du parc social de l'Agglomération par une fragilité économique de leurs occupants nettement plus marquée, dans la mesure où près des trois-quarts des habitants de ces secteurs ont des niveaux de ressources situées en dessous des plafonds PLAi, contre 55 % pour les ménages résidant à l'extérieur de ces périmètres. En corrélation avec ce profil précaire, les actifs sans emploi y sont également davantage représentés (56 % contre 46 % pour le reste des occupants).

Ces quartiers comptent, en second lieu, une part de ménages avec enfants plus importante en proportion. La part des familles nombreuses (3 enfants et plus) atteint notamment 17 % de la population des QPV contre 9 % pour les autres locataires sociaux.

Un profil de petits ménages jeunes au sein des Quartiers de Veille Active

Les deux quartiers de Veille Active de l'Agglomération, accueillent eux-aussi une population fragile, dans des proportions toutefois moins fortes (57 % des ménages aux ressources situées sous les plafonds PLAI). Ces quartiers se distinguent par le poids des personnes seules (47 %) et par une surreprésentation des jeunes de moins de 30 % (10 %).

Une population qui reste fragile sur le reste du parc social

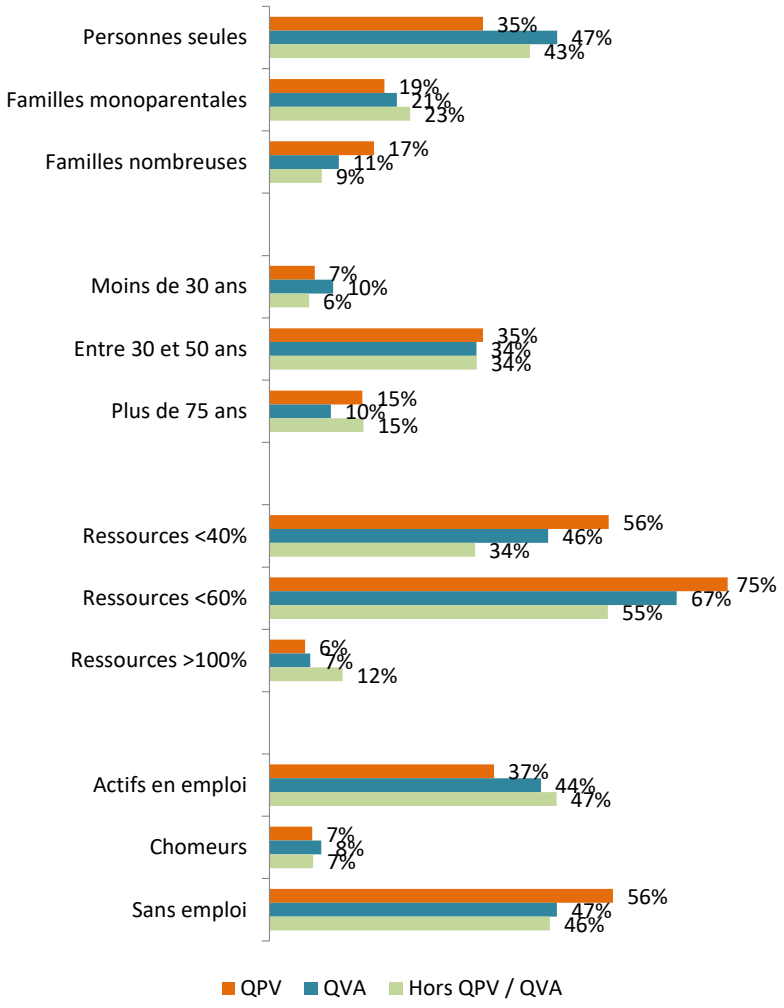
Bien que la situation économique de la population soit moins critique sur le reste du parc social, plus de la moitié des habitants présente tout de même des ressources inférieures aux PLAI. Les ménages sans emploi et les chômeurs y sont également majoritaires (53 %). Il est à noter dans ces secteurs une surreprésentation des familles monoparentales, soit près d'un quart de la population.

Un profil des locataires sociaux marqué par une fragilité économique.

Profils comparés des occupants du parc social au 01/01/2018

Vienne Condrieu Agglomération

Source : Données bailleurs, OPS 2018 au 01/01/2018, traitements Eohs



4 Un parc social peu tendu, une demande précaire

Un niveau de tension modéré, excepté sur les petites typologies

En 2018, le territoire a enregistré 2 326 demandes locatives sociales, dont 47% sont des demandes de mutation. La demande est globalement stable, autour de 2 300 depuis 2016.

Avec 715 attributions au cours de l'année, la pression sur la demande est de 3,2 demandes pour 1 attribution, soit une pression équivalente à celle de l'Isère (3,5) et inférieure à celle du Rhône (5,5). Le niveau de pression est sensiblement identique à Vienne et dans les autres polarités d'agglomération qu'à l'échelle intercommunale, en revanche, les polarités locales dénombrent 4 demandes pour 1 attribution. Vienne concentre plus de la moitié des demandes locatives sociales du territoire (1 252 demandes). Condrieu et les villages présente un ratio demande/attribution inférieur.

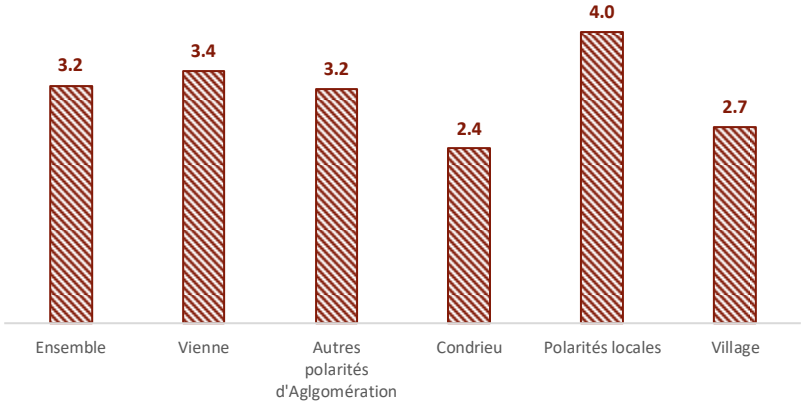
Si le niveau de tension est peu élevé sur l'ensemble du parc, la pression est cependant plus importante sur les petites typologies. En effet, les T1/T2 enregistrent 5,4 demandes pour 1 attributions au cours de l'années de 2018 avec 40% de la demande et 29% des attributions.

Les T3 concentrent 31% de la demande pour 41% des attributions, révélant un possible report des demandes en petites typologies sur les T3.

Et depuis 2018 ?

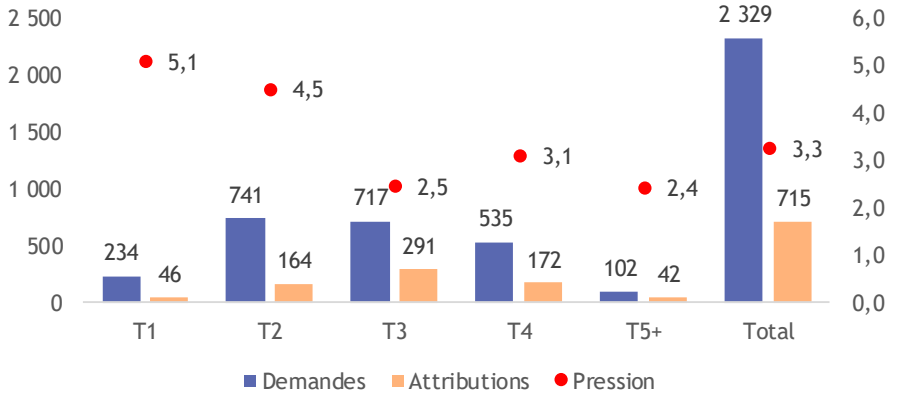
La pression de la demande s'est accentuée avec une hausse des demandes : **2770** et une baisse des attributions en 2021 : **687** (indice de pression de 4). La demande s'accentue sur les petites typologies T1 (268) et T2 (809) pour des attributions en baisse (respectivement : 32 T1 et 143 T2). Concernant les T3, la demande augmente (913) mais les attributions restent similaires (290). Pour les grandes typologies, T4 et T5 et +, les volumes des demandes augmentent (654 et 106), pour une augmentation des attributions de T4 (187) et une baisse des T5 (29)

Indices de pression
Source : SNE 2018



puis 2018 ?

Demandes et attributions selon la typologie sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération en 2018
Source : SNE 2018



Une demande plus précaire qu'en Isère

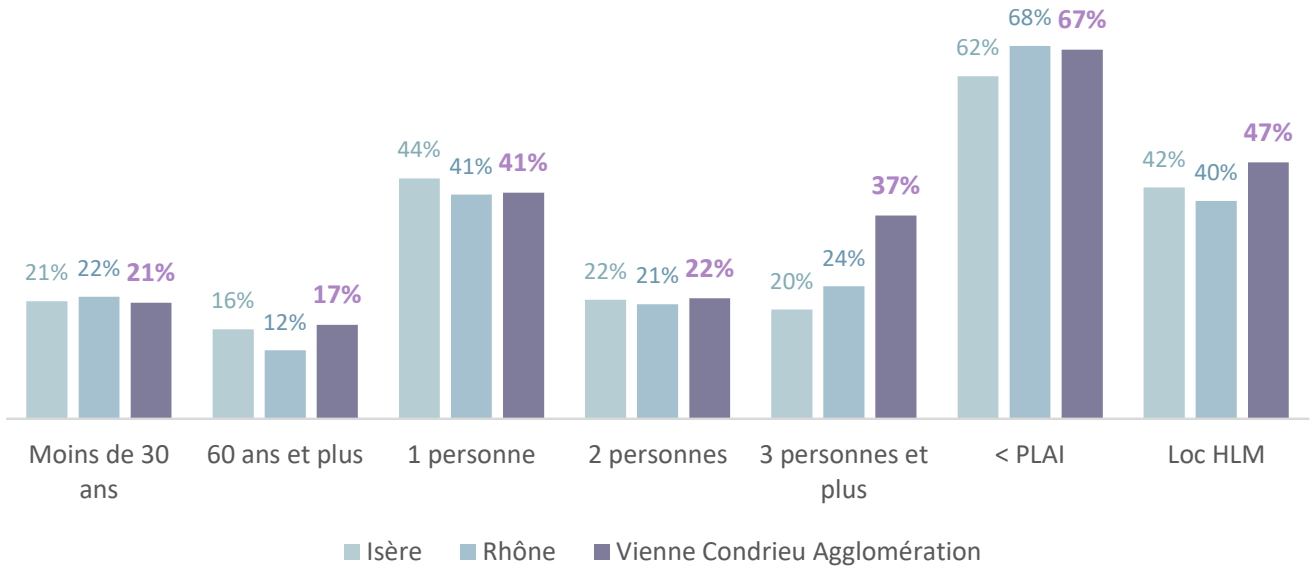
Parmi les demandeurs, 21% ont moins de 30 ans, et 17% ont 60 ans et plus. La demande émise par les seniors est plus importante sur le territoire que dans les départements. Ce sont principalement des ménages de petite taille : 41% des demandes concernent des ménages d'une personne.

A Vienne Condrieu Agglomération, la demande précaire est surreprésentée par rapport à l'Isère. Ainsi, 67% des demandeurs ont un niveau de revenu inférieur aux plafonds de ressources du PLAI, contre 62% en Isère et 68% dans le Rhône, ils peuvent donc prétendre à un logement très social.

Par ailleurs, la part des demandes de mutation dans le territoire est supérieure à celle des départements de référence.

Profil des demandeurs en 2018

Source : SNE 2018



5 Constats

Une surreprésentation de logements de grande taille hors des polarités

Un parc peu adapté aux phénomènes de vieillissement et de desserrement des ménages observés sur le territoire

Une amorce de diversification du parc sur de nombreuses communes, portant à la fois sur les formes et la taille des logements, mais aussi sur leur gestion (développement du parc locatif social)

Près d'un logement social sur 3 ayant un DPE renseigné est énergivore, soit un volume de près de 700 logements.

Des bailleurs investis dans des démarches de réhabilitation de leur parc le plus ancien

Une offre sociale plus récente hors des polarités d'agglomération, en lien avec l'objectif de rééquilibrage au profit des villages et de Condrieu fixé par l'agglomération

Une occupation du parc social qui se précarise

Un parc social peu tendu dans l'ensemble, mais une pression plus forte sur les petites typologies.

54%

De logements individuels en 2019 (INSEE 2019)

67%

Des logements comptent au moins 4 pièces

57%

Des résidences sont sous-occupées, 28,7% sont en situation de sous-occupation lourde.

60%

Des ménages sont propriétaires de leur logement

7580

Logements sociaux conventionnés en 2021, dont **60% à Vienne. 5,3% des logements sociaux sont vacants.**

4

Communes soumises à la loi SRU (respectent les objectifs)

6

Quartiers en Politique de la Ville, **2** Quartier en Veille Active

76%

Des logements sociaux du territoire sont détenus par ADVIVO

~ 49

Logements sociaux construits en moyenne par an depuis 2001

2 770 demandes en 2021 dont 47% sont des demandes de mutation

4 demandes par attribution

4,8 €/m²

Loyer moyen au sein du parc locatif social

CHAPITRE 4. UN MARCHE DE L'IMMOBILIER TENDU, EXCLUANT UNE PARTIE DES MENAGES

1 Un territoire qui se distingue par une activité de la promotion immobilière active mais concentrée sur Vienne et sa périphérie

À l'échelle du département, l'Agglomération Vienne-Condrieu, et en premier lieu la rive gauche, se distingue au sein du territoire du SCoT Rives du Rhône par une activité de promotion plus active.

L'ancien territoire de Viennagglo enregistre ainsi en moyenne 86 ventes en promotion immobilière, et celui de l'ancienne CC Région de Condrieu compte 25 ventes par an en moyenne.

Autre particularité de l'agglomération, l'offre correspond en majorité à des logements collectifs, et à quelques programmes de logements individuels groupés sur la périphérie viennoise (Ampuis, Pont-Évêque, Villette-de-Vienne).

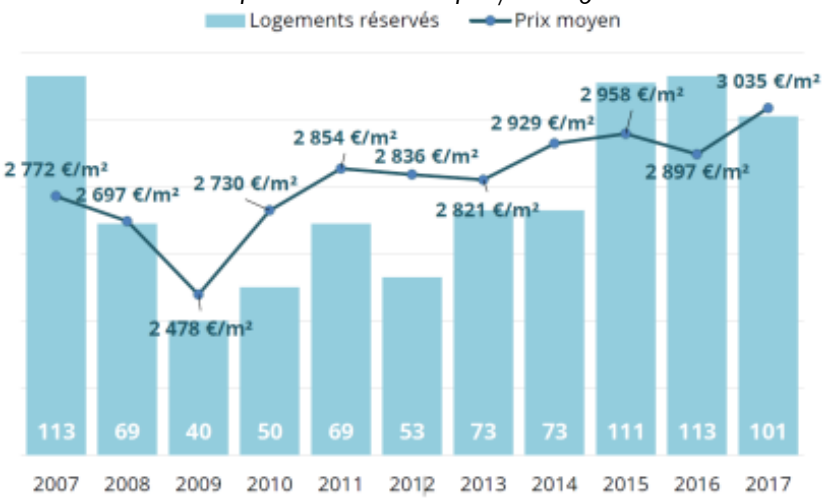
Selon les données ECLN, 101 logements ont été mis en vente en 2017 à l'échelle de l'agglomération. En lien avec les évolutions des volumes de constructions observées précédemment, ce volume a fortement chuté avec la crise immobilière de 2008, et repart à la hausse depuis le début des années 2010.

Les prix pratiqués en collectif neuf ont connu une augmentation continue depuis la crise, et atteignent en 2017 leur plus haut niveau en dix ans (3 035 €/m²). Il convient de souligner que 43 % des ventes en 2017 correspondent à des T1 et T2, ce qui explique le prix moyen élevé, les surfaces compactes présentant un prix au m² plus important.

Le stock reste à un niveau stable depuis 2013, autour de 120 logements par an, correspondant à un an de production.

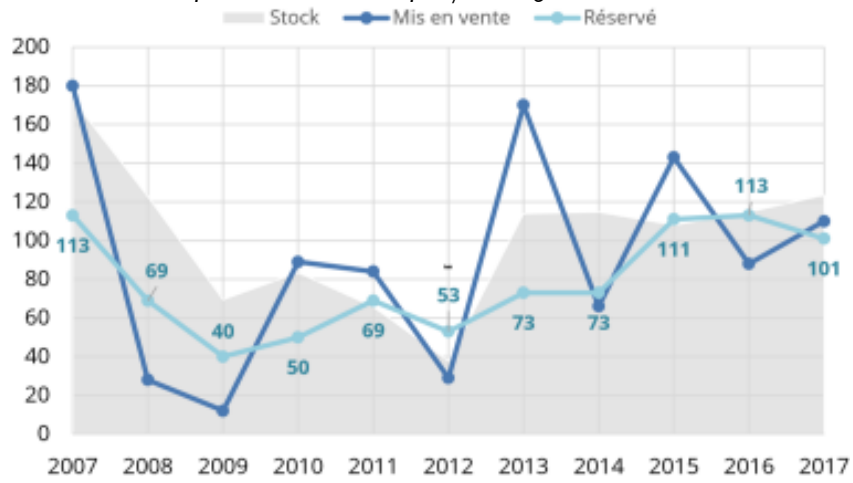
Prix moyens du collectif neuf et volumes de transaction sur Vienne Condrieu Agglomération

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne – ECLN – traitements OFPI



Commercialisation des logements collectifs neufs sur Vienne Condrieu Agglomération

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne – ECLN – traitements OFPI



Il convient cependant de souligner que l'offre neuve en promotion immobilière se concentre sur la commune de Vienne et sa périphérie, sur les territoires du nord de l'agglomération, proches de la métropole lyonnaise, et, à la marge, sur Condrieu.

Sur ces territoires, le développement du collectif et de l'individuel groupé est possible en raison de l'absence de concurrence avec le marché de l'individuel diffus ou des terrains à bâtir, pour lesquels les prix sont élevés.

Des produits plus compacts, permettant de proposer des enveloppes de prix plus abordables.

Selon les agents immobiliers, les acquéreurs du territoire présentent une forte appétence pour les opérations de promotion immobilière, et notamment les primo-accédants, pour lesquels les programmes neufs permettent d'accéder à un logement familial.

2 Des terrains à bâtir plus compacts, des prix différenciés

Un tassement des ventes de terrains, des terrains à bâtir valorisés

Les terrains à bâtir représentent 9 % des transactions réalisées en 2017 à l'échelle de l'Agglomération, soit un niveau légèrement inférieur à celui du département (10 %) de l'Isère.

Il est constaté :

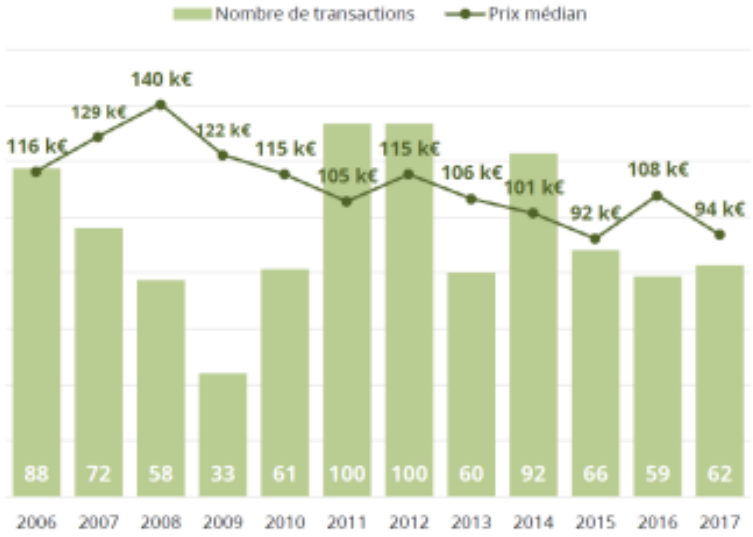
- Une baisse du volume de transactions depuis 2011, passant de 100 à 62 ventes en 2017 ;
- Une baisse des prix pratiqués, après une forte inflation jusqu'en 2013.

Le prix moyen des terrains à bâtir sur l'Agglomération atteint 93 500 € en 2017, un niveau légèrement supérieur à la moyenne départementale.

En 2017, la répartition des terrains vendus par mode d'aménagement (lotissement / diffus) apparaît équilibrée, alors que la part de terrains vendus en diffus atteint près de 60 % à l'échelle du Département.

Prix médian des terrains à bâtir et volumes de transaction sur la CA Vienne Condrieu

Source : AURG d'après Notaires de France- Perval, traitements OFPI



Des terrains aussi chers mais de plus en plus compacts

En 2017, les terrains à bâtir présentent une surface médiane inférieure à celle du département de l'Isère (729 m² contre 791 m²), mettant en évidence une forte valorisation du foncier sur le territoire intercommunal.

Il est constaté une diminution de la surface médiane des terrains de 178 m² en lotissement (-22 %, soit 623 m² en 2017) et de près de 500 m² en diffus (-37 %, soit 835 m² en 2017). L'Isère enregistre une tendance à la baisse des surfaces similaires, bien que davantage marquée pour les terrains en lotissement (-27%) et moins importante dans le diffus (-21 %). Dans le même temps, les prix des terrains tendent à augmenter, provoquant une hausse des prix/m². Ainsi, le marché foncier sur le territoire connaît un « effet ciseau » (augmentation des prix, baisse des volumes) marquant une diminution du « pouvoir d'achat foncier » des ménages.

Des différences de prix marquées, à l'origine de report des ménages familiaux

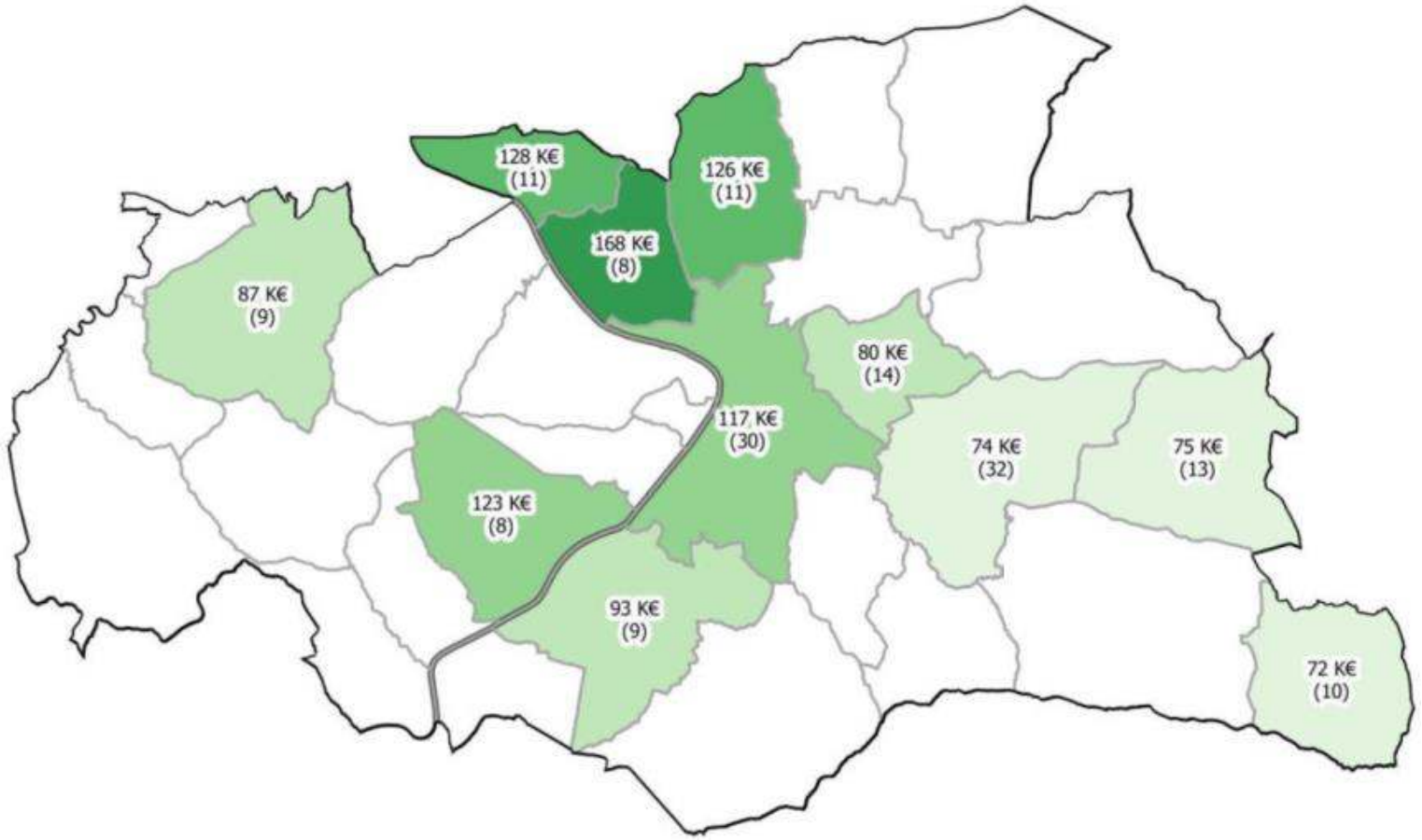
A l'échelle infra-communautaire, le prix médian des terrains à bâtir peut varier du simple au double, entre les communes rurales de la rive gauche (prix médian de 72 000 € pour un terrain à Meyssiez) et les communes au nord du territoire, sous influence directe de la métropole lyonnaise (prix médian de 168 000 € pour un terrain à Seyssuel, 128 000 € à Chasse-sur-Rhône, 126 000 € à Chuzelles).

Sur les communes les plus éloignées de la ville-centre, les prix médians des terrains à bâtir sont globalement compris entre 70 000 et 90 000 €.

Évolution du prix des terrains à bâtir sur la CA Vienne Condrieu
Source : AURG d'après Notaires de France- Perval, traitements OFPI

Prix médian des terrains à bâtir et nombre de transaction sur la CA Vienne Condrieu

Source : AURG d'après Notaires de France- Perval (2015-2017), traitements OFPI



3 Un marché de l'individuel ancien très valorisé, des prix en collectif plutôt faibles

En 2017, le marché immobilier de l'Agglomération, à l'instar de celui du nord-ouest du département de l'Isère, présente un rythme de transactions modéré, soit 15 à 17 transactions pour 1 000 habitants. Les territoires de l'Isère les plus dynamiques se situent en périphérie de la métropole grenobloise, et en troisième couronne lyonnaise avec plus de 21 transactions pour 1 000 habitants.

Les transactions dans l'ancien sont équilibrées entre collectif et individuel, avec 51 % de maisons achetées sur le territoire en 2017, contre 47 % pour le Département, en lien avec la prédominance de cette forme urbaine au sein du parc de résidences principales du territoire (54 % des résidences principales contre 49 % pour l'Isère).

Selon l'observatoire foncier de l'Isère, les appartements anciens se négocient en moyenne 1 790 €/m² au sein de la Communauté d'Agglomération, contre 2 110 € en moyenne à l'échelle du département. Les prix des appartements anciens sont ainsi presque deux fois inférieurs à ceux pratiqués au sein des programmes neufs, traduisant une grande hétérogénéité au sein du parc collectif.

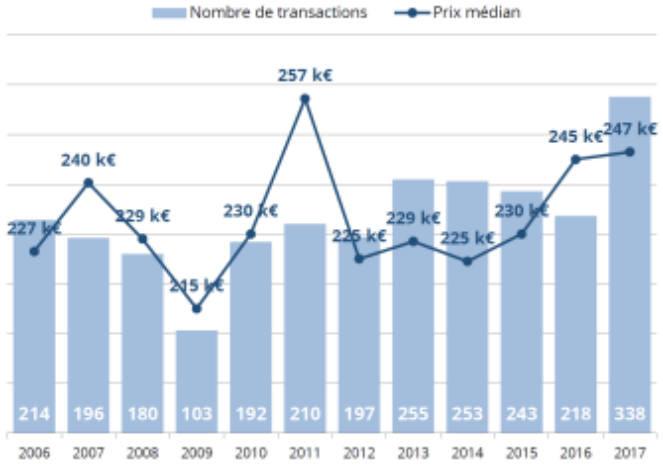
Les écarts de prix sont notamment liés à la performance énergétique des logements, ainsi, un appartement construit avant 1949 se négocie environ 1 600 €/m² sur le territoire, contre 2 620 €/m² en moyenne pour un bien construit après 1990.

Le marché de l'individuel est, à l'inverse, très valorisé. Le prix médian des maisons anciennes atteint ainsi 252 200 € sur le territoire de l'intercommunalité, contre 209 600 € pour l'Isère.

Là encore, une forte hétérogénéité des prix de vente, est constatée, qui est à mettre en relation à la fois avec la taille des biens, les maisons de 3 pièces et moins se valorisant nettement moins que les maisons de 4 pièces, mais également avec l'état du logement.

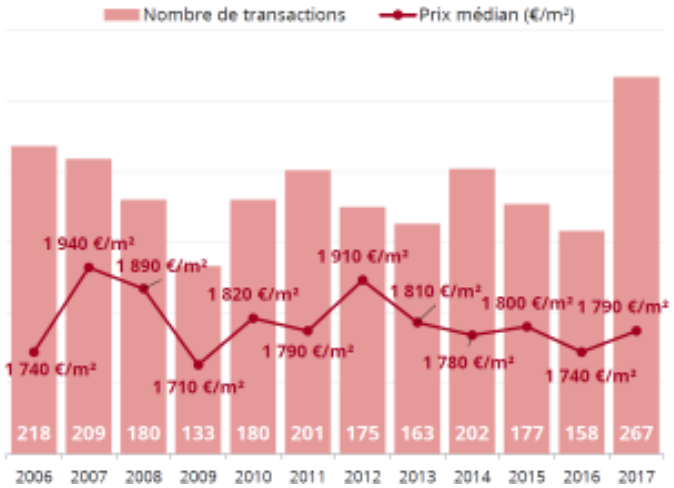
Prix médian de l'individuel ancien et volumes de transaction sur la CA Vienne Condrieu

Source : AURG d'après Notaires de France- Perval, traitements OFPI



Prix médian du collectif ancien et volumes de transaction sur la CA Vienne Condrieu

Source : AURG d'après Notaires de France- Perval, traitements OFPI



4 Un marché immobilier entre tension et relégation

Le nord de l'Agglomération, marché dynamique, sous influence lyonnaise

Les communes du nord de l'intercommunalité (Chasse-sur-Rhône, Seyssuel, Chuzelles, Villette-de-Vienne, Luzinay), sont fortement impactées par les dynamiques lyonnaises, dans la mesure où ce territoire accueille une population généralement originaire de la Métropole et qui continue à y travailler. Les ménages recherchent au sein du secteur un environnement plus naturel, et une pression sur le foncier moins forte, leur permettant d'acheter une maison avec un jardin.

Les professionnels de l'immobilier font ainsi état d'un marché très fluide, les biens mis en vente au prix du marché trouvant un acquéreur en un mois, et tendu, la demande excédant l'offre disponible. C'est particulièrement le cas des communes plus structurées, disposant d'une offre en commerces et services plus étoffée, à l'instar de Chasse-sur-Rhône et Villette-de-Vienne.

Ce phénomène de tension touche également le parc locatif, notamment les logements familiaux, très attractifs et au sein desquels le taux de rotation reste faible.

L'influence de la métropole lyonnaise tire les prix à la hausse ;

Le prix plancher pour le marché de l'individuel est de 200 000 €, ce qui correspond à des maisons mitoyennes T4 à rénover.

Le cœur de marché se situe aux alentours de 320 000 €, pour des maisons anciennes d'au moins cinq chambres.

La clientèle y est donc plus aisée que sur les autres secteurs de l'agglomération ; les primo-accédants trentenaires disposent d'un budget de 180 000 € à 280 000 €. Ces budgets correspondent aux montants pour l'acquisition d'un appartement.

Les primo-accédants plus âgés peuvent se positionner sur des biens vendus jusqu'à 300 000 €.

La périphérie viennoise, un marché recherché par les familles et les seniors

Ce secteur, qui jouxte la commune de Vienne de part et d'autre du Rhône, est particulièrement attractif, pour une clientèle locale ou issue de la métropole lyonnaise, et les prix y sont élevés.

Les acquéreurs y recherchent un environnement rural tout en bénéficiant d'une offre en commerces et services étoffée et de la présence de lignes de transports en commun, qui participent fortement à la valorisation du secteur.

Le parc est d'abord composé de biens individuels en diffus, mais la présence d'une activité de promotion immobilière, en lien avec les prix élevés des maisons, entraîne une diversification des formes urbaines. La construction y est globalement active, ce qui permet un renouvellement du parc.

Le marché est tendu, un bien proposé au prix du marché se vend ainsi en une quinzaine de jours à Estrablin, alors que le marché de la location est détendu, ces communes étant recherchées pour de l'achat.

Les primo-accédants achetant sur ces secteurs disposent d'un budget de 220 000 à 250 000 €, ce qui leur permet d'acquérir une maison ancienne, nécessitant des travaux, ou une maison neuve en lotissement, sur un terrain de 500 m².

Un besoin est constaté sur ces territoires en matière de maisons de plain-pied, recherchées par les personnes âgées.

Vienne, un marché hétéroclite, une clientèle diversifiée

Le marché immobilier de la ville-centre est actif, un bien mis en vente au prix du marché se vendant en moyenne en deux mois. La commune dispose d'un parc immobilier diversifié, en collectif comme en individuel, et accueille donc une clientèle hétéroclite. Contrairement au secteur du nord de l'Agglomération, les acquéreurs sont d'abord des ménages locaux et se composent de jeunes couples comme de familles ou de personnes âgées, qui vendent une maison pour acheter un appartement sur la ville-centre.

La localisation des biens au sein de la commune influe cependant fortement sur les prix et les délais de vente.

Les prix des appartements familiaux se situent ainsi globalement entre 150 000 et 200 000 €, mais peuvent atteindre 400 000 € au sein de l'hypercentre, constituant un marché de niche.

Le secteur de la Vallée de Gère constitue l'entrée de gamme du marché, avec un parc ancien et peu valorisé, en raison d'une faible notoriété résidentielle.

Le secteur de Malissol permet aux primo-accédants d'acquérir une petite maison mitoyenne ancienne ou encore une maison neuve de 90 m², avec un petit terrain, en lotissement, autour de 220 000 €, alors que le cœur de marché dans l'individuel sur la commune se situe au-dessus de 300 000 €.

Ces ménages se tournent également fortement vers le collectif, un budget de 220 000 € permettant d'accéder à un appartement T3 ou T4 très récent ou neuf.

Un marché plus accessible sur les villages à l'est, qui accueillent une population primo-accédante

Dans les villages, l'offre est essentiellement constituée de logements individuels, les logements collectifs sont rares.

La trop forte concurrence avec le marché de l'individuel diffus freine le développement d'une activité de promotion immobilière en collectif ou en individuel groupé.

Les communes rurales de l'ouest de l'Agglomération (Longes, Trèves, Les Haies, Tupin-et-Semons) présentent un marché restreint, peu de biens sont disponibles à la vente. Il s'agit essentiellement de grandes maisons, sur de grands terrains vendus plus de 300 000 € au regard des annonces de biens. Les logements vendus en deçà de ce prix sont anciens et nécessitent d'importants travaux de rénovation.

Le marché est plus étoffé au sein des villages à l'est, et les prix plus attractifs (Serpaize, Septème, Moidieu-Détourbe, Eyzin-Pinet, Saint-Sorlin-de-Vienne, Meyssiez), ce qui permettrait à des ménages familiaux d'accéder à de plus grands logements, selon les professionnels de l'immobilier.

Les prix des terrains à bâtir sont par ailleurs, dans ce secteur, nettement inférieurs à ceux du reste de l'agglomération (entre 70 000 et 75 000 €), ce qui peut constituer un marché de repli pour une clientèle primo-accédante moins aisée et locale.

Et depuis 2017 ?

En 2020, à la suite du confinement, le marché de l'agglomération viennoise a pris une nouvelle tournure. Sur l'ensemble de l'agglomération, on constate à la fois une hausse du nombre de transactions et une hausse des prix de vente.

- Les appartements anciens ont vu leur nombre de ventes multiplié par 2 entre 2015 et 2021. Les prix moyens quant à eux, ont augmenté de 15,8% passant de 2 009 €/m² en 2015 à 2 326 €/m² en 2021.
- Dans l'individuel, le volume des ventes est passé de 314 ventes en 2015 à 608 en 2021. Le prix moyen d'une maison (d'une surface entre 80 et 120 m²) a augmenté de 19% passant d'un prix moyen de 225 724 € à 268 604 €.
- Les terrains ont aussi vu leurs ventes doubler. Le prix moyen en 2020 était de 150 €/m².

il a été constaté un phénomène de déconcentration des ventes dans l'ancien vers les territoires du sud de l'agglomération. Ce phénomène n'a pas pu s'opérer dans le neuf, faute de programmes sur ces territoires plus ruraux.

Une accession à la propriété difficile

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux fait apparaître des difficultés d'accession à la propriété pour les ménages locaux.

Le marché de l'individuel, en particulier, apparaît fermé aux primo-accédants disposant d'un faible apport, pour tous les secteurs de l'agglomération, y compris sur la fourchette basse des prix. En effet, le prix plancher d'une maison sur l'agglomération atteint environ 200 000 €, ce qui limite les possibilités d'accession aux ménages les plus aisés, correspondant aux classes supérieures des primo-accédants.

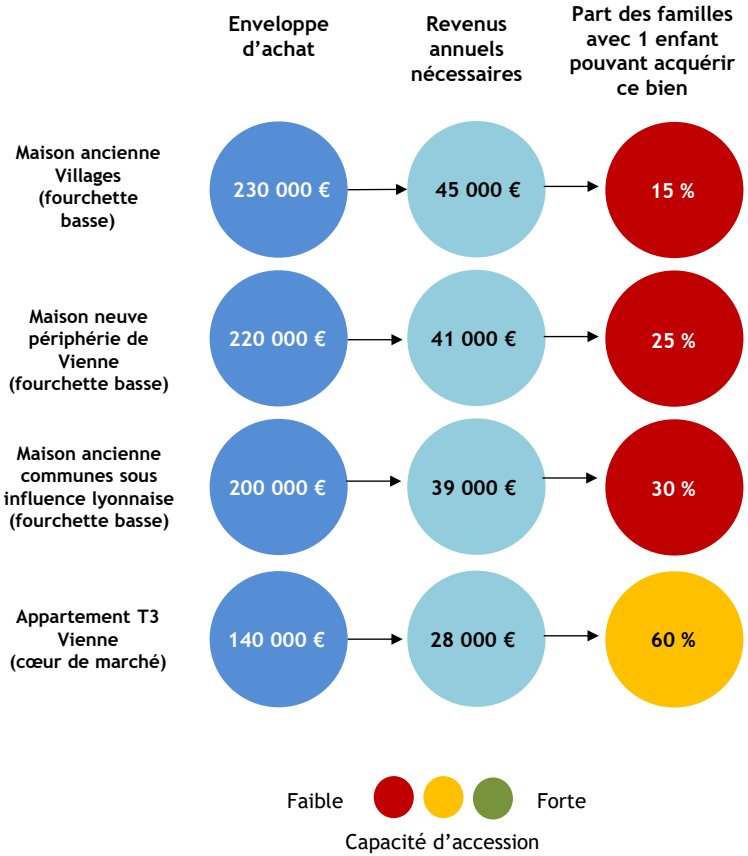
À titre d'exemple, dans les communes du nord de l'agglomération, sous influence lyonnaise, l'acquisition d'une petite maison T4 mitoyenne, au prix de 200 000 €, nécessite un revenu mensuel pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat de 3 130 €. Ainsi, environ 30 % des couples avec un enfant peuvent y accéder.

Dans la périphérie viennoise, pour une petite maison neuve mitoyenne située en lotissement, le revenu mensuel nécessaire est de 3 450 €, ce qui permet à seulement un quart des ménages primo-accédants de l'Agglomération d'accéder à ce type de biens.

Les capacités d'accession apparaissent davantage contraintes encore dans les villages, où les maisons vendues moins de 300 000 € sont rares et correspondent généralement à des biens nécessitant d'importants travaux de rénovation, qui s'ajoutent au prix d'achat.

Le collectif, en revanche, apparaît plus abordable et peut constituer un marché de repli dans les communes les plus constituées.

À titre d'exemple, au sein de la commune de Vienne, plus de la moitié des primo-accédants peut se positionner sur des appartements situés dans une gamme de prix moyenne. Pour un appartement T3 vendu 140 000 €, le revenu mensuel nécessaire est de 2 300 €, ce qui permet à 60 % des couples avec un enfant d'accéder à ce bien.



Méthodologie

La simulation de l'acquisition intègre :

- *le prix d'achat,*
- *les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien. 2,5% dans le neuf),*
- *des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),*
- *avec un apport de 10% du prix d'achat,*
- *un taux d'endettement à 33% (maximum légal),*

Deux simulations sont réalisées à partir des revenus disponibles d'une part d'un ménage

5 Un marché locatif moins valorisé que celui des intercommunalités voisines proches de la métropole lyonnaise et largement accessible aux ménages locaux

Les loyers pratiqués sur le parc privé de la Communauté sont globalement inférieurs à ceux observés à l'échelle de l'Isère (10,9 €/m²) et de l'Auvergne-Rhône-Alpes (11,7 €/m²), dont les prix sont tirés vers le haut par les métropoles.

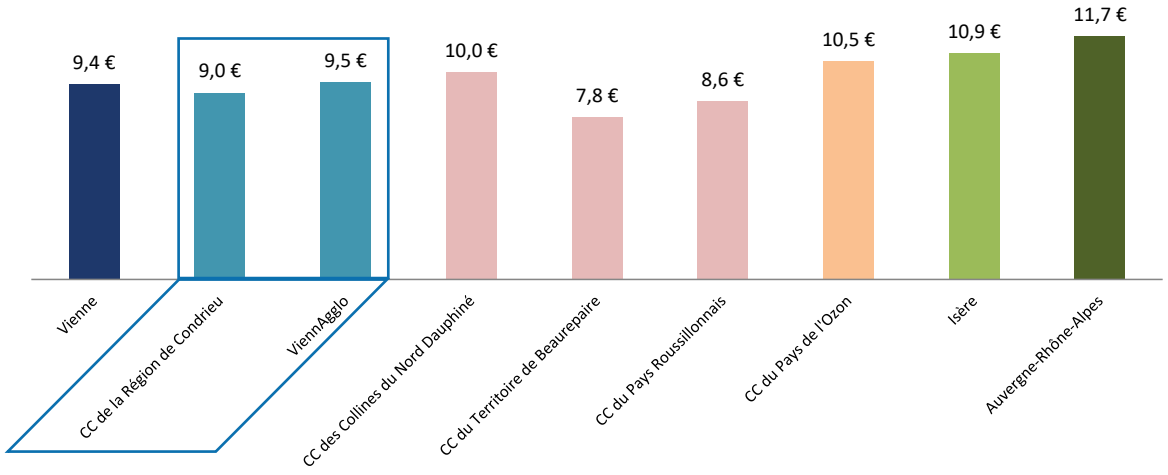
La valorisation du marché locatif privé est fonction de la proximité géographique des agglomérations, en effet, l'offre est plus chère sur les CC des collines du Nord Dauphiné et du Pays de l'Ozon, à proximité de Lyon. L'offre sur Vienne Condrieu Agglomération est elle-même mieux valorisée que celle du territoire de Beaurepaire et du Pays Roussillonnais.

À l'échelle intra-communautaire, les niveaux de loyers sont relativement homogènes, avec une ville centre présentant des biens locatifs plutôt valorisés, en particulier sur les petites surfaces.

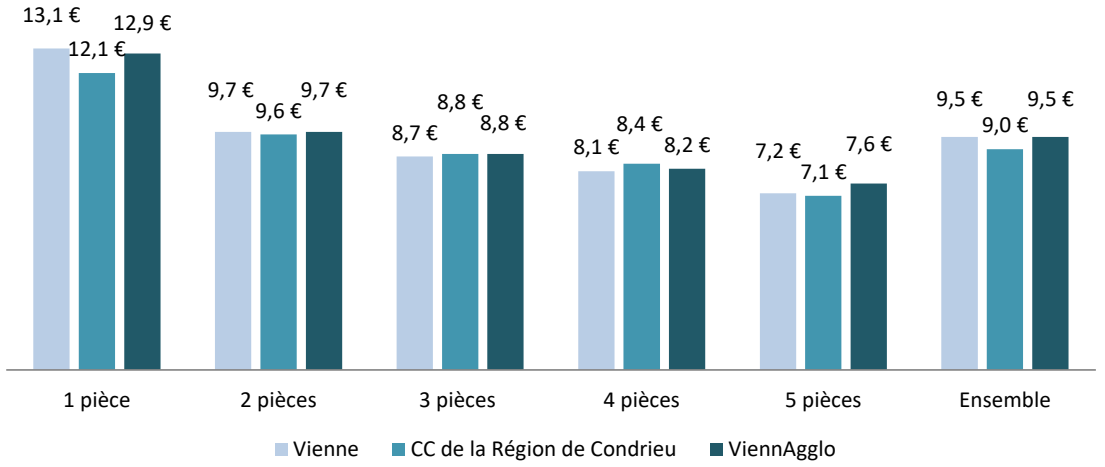
Les agents immobiliers témoignent d'un marché actif et tendu sur Vienne ou sur les secteurs au nord, sous influence lyonnaise, et détendu sur les communes périphériques.

La clientèle est plutôt diversifiée sur les pôles de Condrieu et Vienne, et d'abord familiale sur le reste du territoire, orientant la demande vers des grands logements.

Loyer de marché en €/m² en 2018
Source : Observatoire CLAMEUR



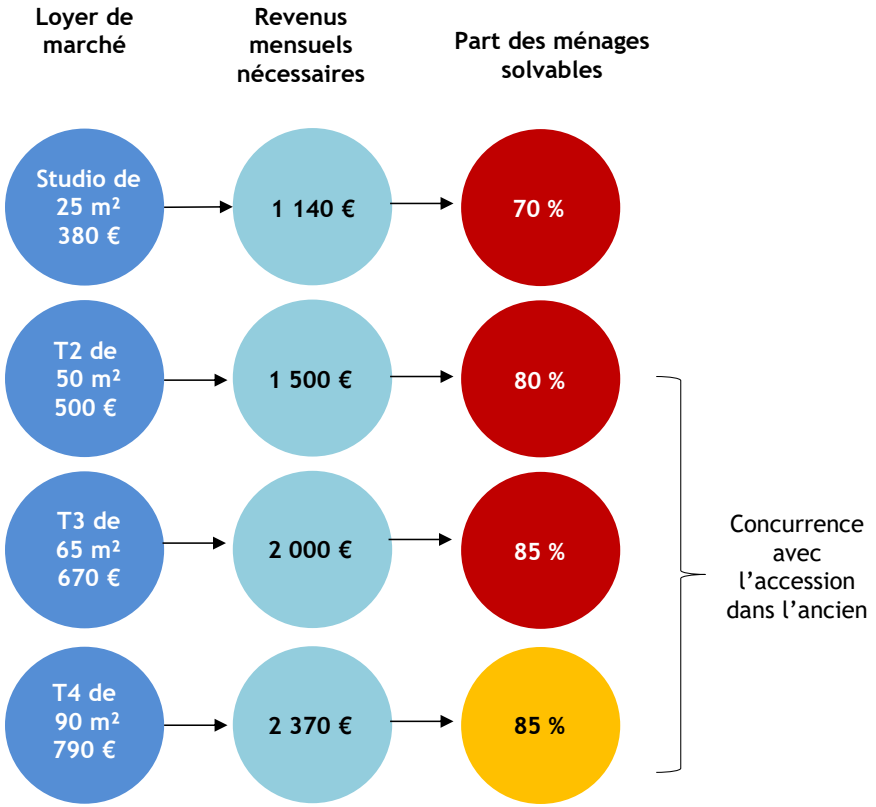
Loyer de marché en €/m² en 2017
Source : Observatoire CLAMEUR



Au regard des revenus des ménages locaux, la totalité des ménages relevant des classes moyennes peut se loger dans le parc locatif privé de Vienne, où ce mode d'occupation est le plus développé.

Une partie des classes modestes peut accéder à un logement locatif dans le cas des logements allant du T2 au T4. Les studios, davantage valorisés en raison de leur rareté, sont un peu moins accessibles.

Le marché de la location privée s'inscrit donc en concurrence avec celui de l'accession à la propriété, en ce qui concerne l'achat d'appartements anciens situés dans la fourchette plutôt basse des prix.



6 Constats

→ **Un marché qui fait état d'une certaine tonicité, avec des niveaux de prix et des transactions qui ont bien résistés à la crise**

→ **Des secteurs en tension, sous l'influence des différents bassins d'emploi (notamment sur la frange nord et sur les rives du Rhône)**

→ **Des espaces de relégation, moins cotés et/ou moins structurés, permettant aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel**

→ **Une dynamique de construction limitée sur la ville-centre (capacités foncières limitées et marché prudent)**

278 200 € (DV3F 2021)

Prix médian d'une maison individuelle

265

Transactions en 2021.

93 500 €

Prix médian d'un terrain à bâtir

623 m²

Surface médiane d'un terrain en lotissement

62

Transactions en 2017, en baisse depuis 2011

3 000 €/m²

Prix médian des ventes en collectif neuf

~100 ventes en 2017

47%

Des ventes concernent des T1-T2

2 219 €/m²

Prix médian des ventes en collectif ancien

171

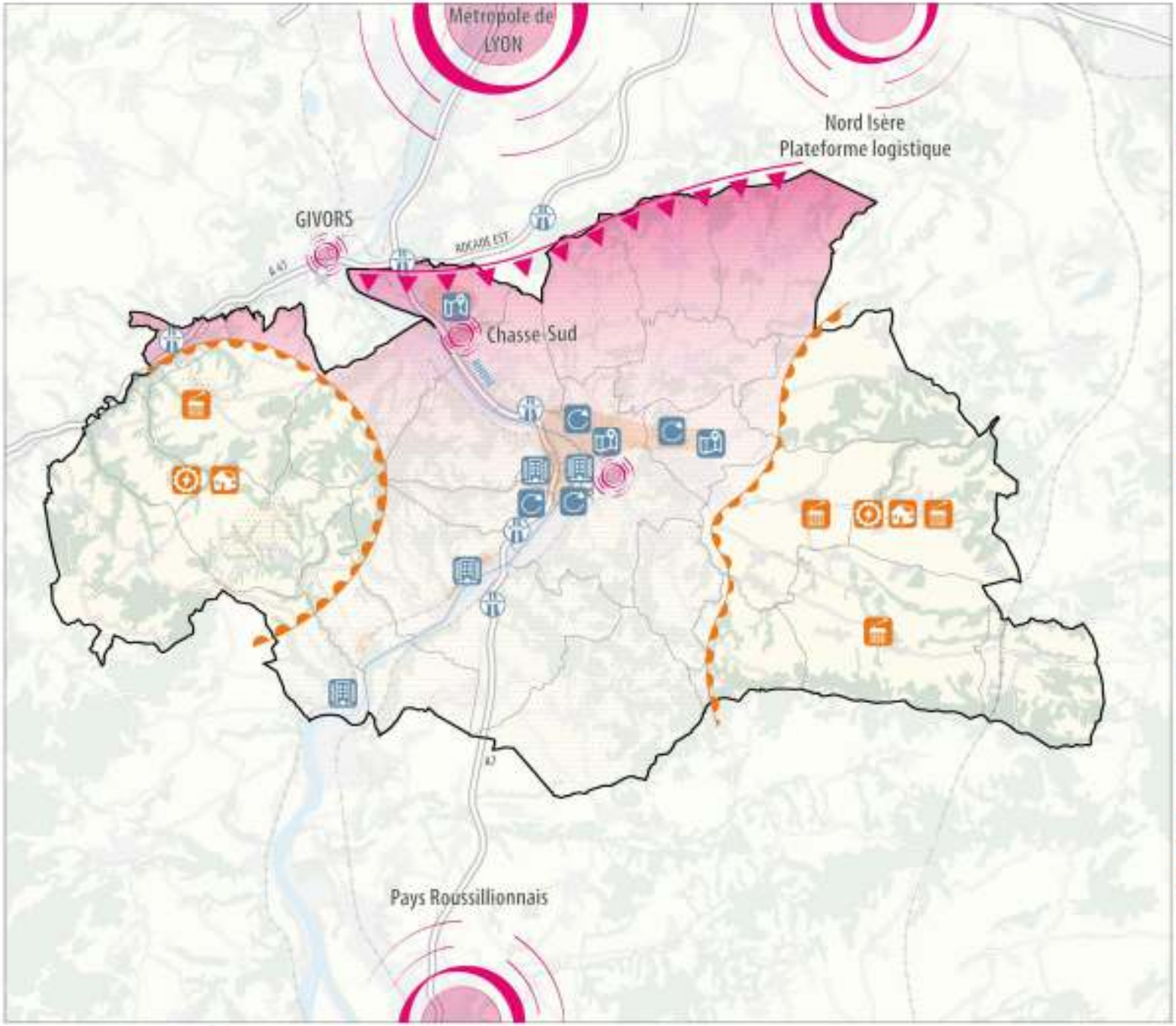
Transactions en 2021

9 à 9,5 €/m²

Loyer moyen sur l'agglomération

Synthèse des dynamiques du marché immobilier

PLH Vienne Condrieu Agglomération



1 Un territoire au positionnement stratégique, à l'interface de plusieurs bassins d'emplois

- Espaces économiques d'envergures : concentration des activités
- Infrastructure majeure
- Entrée d'autoroute

2 Une tension accentuée sur le parc de logement

- Des phénomènes de report résidentiel depuis la métropole lyonnaise
- Secteurs où le marché est dynamique = hausse des prix, division parcellaire . . .
- Densification par renouvellement urbain (hausse des prix, division parcellaire. . .)
- Un développement ponctuel de logements collectifs pour répondre à une diversité des besoins (opération de Logements Locatifs Sociaux notamment)

3 Des secteurs présentant un marché moins dynamique et plus fragile

- Centre-ville ancien, marqué par un habitat fragile
- Secteurs à l'habitat dégradé, participant à une déprise des prix et à leur moins bonne notoriété résidentielle
- Quartier politique de la ville
- Secteurs ruraux où la pression immobilière est moins forte
- Un parc de logements constitué essentiellement de maisons, où le collectif se développe peu
- Un parc de logements potentiellement énergivore et source de précarité énergétique des ménages (bâti ancien, dépendance à la voiture)

Réalisation : MERC/AT - Octobre 2019
Sources : Admin Express

MERC/AT

CHAPITRE 5. DES EFFORTS DE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE A DESTINATION DE PUBLICS SPECIFIQUES, UNE TENSION QUI DEMEURE SUR CERTAINS PRODUITS

1 Un territoire qui répond à ses obligations en matière de réponse aux besoins des Gens du Voyage

Le territoire est couvert par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024 de l'Isère et celui du Rhône, en cours d'élaboration. Le SDAHGV de l'Isère fait un état des lieux des aires du territoire et fixe des obligations pour le territoire.

Une aire de grand passage est implantée à Vienne, d'une capacité de 70 places, elle est dédiée à l'accueil des groupes stationnant à la saison estivale dans le cadre d'un itinéraire prédéfini pour aller rejoindre les grands rassemblements sur d'autres départements. Le maintien de cet équipement en tant qu'aire de grand passage est prévu.

Une aire d'accueil de 14 places est présente à Pont-Evêque. Le Schéma départemental prévoit de maintenir ou redonner sa vocation d'itinérance à l'aire d'accueil, de veiller à l'application de son règlement intérieur pour éviter toute sédentarisation du site par quelques familles.

Une aire d'accueil de 52 places est implantée à Chasse-sur-Rhône, répartie entre une partie « séjours » de 26 places pour ménages sédentarisés et 26 places pour les ménages de passage. Cette aire a été créée pour l'accueil de groupes itinérants mais est majoritairement occupée par un même groupe familial de sédentarisés (sur la partie ex-séjour). Le Schéma fixe l'obligation de redonner sa vocation d'itinérance à l'aire d'accueil et de travailler au relogement des familles sédentaires de cet équipement par l'accompagnement vers de l'habitat social classique, adapté ou en terrain familial. Néanmoins, la commune de Chasse-sur-Rhône insiste sur la qualité des relations sociales existantes avec les familles implantées et a conscience du travail à réaliser dans l'accompagnement des familles. Les élus n'ont pas souhaité engager une démarche d'habitat adapté.

L'ensemble des obligations du précédent schéma a été réalisé, le territoire ne fait pas l'objet de nouvelles obligations en termes de création d'aires.

Le Schéma inscrit la prise en compte de la réorientation des familles sédentaires vers tout type d'habitat ou terrain familial. La mise à disposition de logements adaptés au sein du parc de droit commun (logement social familial notamment) constitue la réponse privilégiée. Il n'est pas souhaité de développer une offre de terrains familiaux.

FOCUS : l'avis de regiss'aire, opérateur en charge de la gestion des aires

De manière générale, les aires d'accueil ont des taux d'occupation très élevés (moins sur Pont-Evêque). Les ménages accueillis sont rarement de grands voyageurs, ils fréquentent les aires de la région (Givors, Brignais…).

L'aire de séjour de Chasse-sur-Rhône s'apparente plutôt à un terrain familial du fait de son occupation permanente, et de longue date, d'une famille. Cette aire ne fait pas l'objet de problématique sociale particulière, presque tous les enfants sont scolarisés, ils participent par ailleurs aux activités associatives proposées sur la commune, tout comme les adultes. Néanmoins, l'agrandissement des familles conduit a des phénomènes de suroccupation. Les jeunes les plus aisés se tournent vers l'acquisition d'un terrain et se détachent plus ou moins de leur mode de vie voyageur.

L'aire de Pont-Evêque, plus petite, a un turn-over plus important.

Les aires d'accueil permanentes

Ces aires sont destinées aux Gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables ; les aires de courts et moyens séjours répondent aux besoins des voyageurs réguliers (au moins 4 mois) tandis que les aires de long séjour correspondent davantage aux besoins des semi-sédentarisés qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois)

Les aires de grand passage (AGP) permanentes

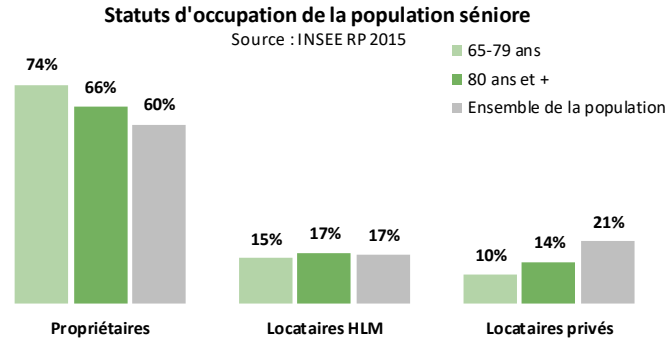
Les aires dites « de grand passage » sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

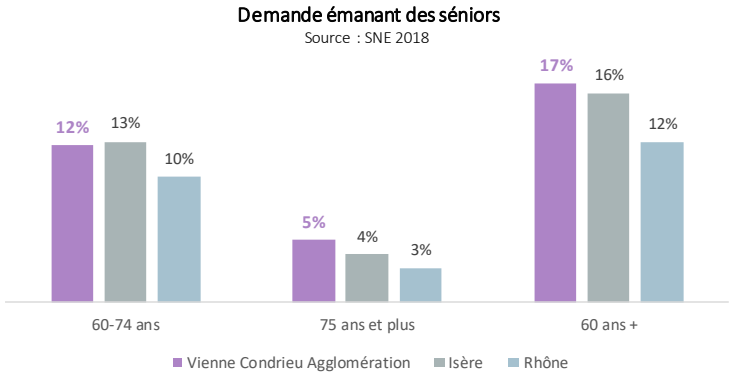
2 Un territoire marqué par une augmentation des effectifs seniors, source de besoins en logements adaptés

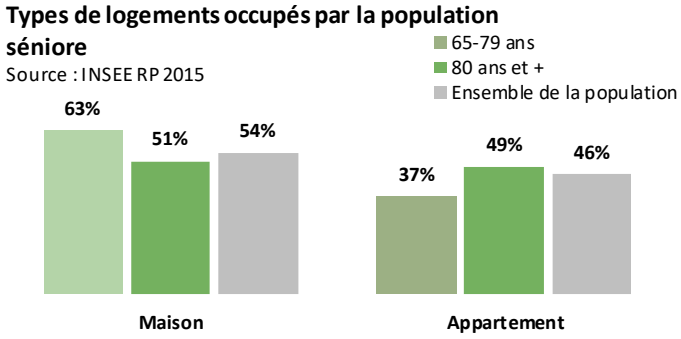
Le territoire est sujet au vieillissement de sa population, plus particulièrement hors des polarités. Le quart de la population a 60 ans et plus (21 548 personnes), les seniors ont augmenté de 2,7% par an entre 2010 et 2015 (soit + 2 679 individus sur l'ensemble de la période). A titre de comparaison, les 60 ans et plus ont augmenté de 2,7% par an en Isère, de 2% dans le Rhône.

Les ménages seniors sont principalement propriétaires de grandes maisons. Par conséquent, ces situations de sous-occupations peuvent devenir problématiques pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien physique et/ou financier difficile, logement peu adapté…). Les maires du territoire font état de demandes de la part de leurs administrés souhaitant quitter leur trop grand logement pour un logement plus proche du centre-bourg, et moins difficile à entretenir. Le maintien sur la commune est généralement souhaité, en raison d'un attachement au village. Enfin, 67 logements ont fait l'objet d'adaptation face à la perte d'autonomie dans le cadre de l'OPAH entre 2016 et 2019.

Dans la recherche d'un logement plus adapté, une partie des seniors se tourne vers le parc social : en 2018, 17% des demandeurs ont 60 ans et plus (contre 16% en Isère et 12% dans le Rhône) ; la demande des séniors est plus importante dans la tranche d'âge des 60-74 ans. Par ailleurs, la pression sur le parc social est plus importante pour les séniors que pour l'ensemble de la demande avec 4,2 demandes pour 1 attribution chez les 60-74 ans (3,8 pour les 60 ans et plus, 3,2 pour l'ensemble de la demande).







Les bénéficiaires de l'APA (Allocation Perte d'Autonomie)

	1ère demande APA	Révision APA	APA Établissement
Communes rhodaniennes (Mai 2020)	55	95	15
Communes iséroises			
Nombre de bénéficiaires APA 2015	Nombre de bénéficiaires APA 2019	Evolution du Nombre de bénéficiaires APA 2015-2019	
1 387	1 606	3,7%	

Focus : la mobilisation du FSL (Fonds de Solidarité Logement) en faveur du maintien à domicile

	FSL Maintien	Aides départementales à la rénovation maintien à domicile
Communes rhodaniennes (Mai 2020)	5	2

Un manque d'offre alternative à l'EHPAD

Le territoire compte environ 21 500 seniors de 75 ans et plus, leur volume a augmenté de 2,6% par an entre 2010 et 2015 (+2,1% en Isère, +1,7% dans le Rhône). Ainsi, le poids et le nombre de seniors augmente sur le territoire, l'anticipation des besoins de ménages d'un grand âge constitue un enjeu largement partagé par les communes et les partenaires.

Le territoire dispose de 9 EHPAD, dont 4 sont localisés à Vienne, regroupant ainsi la moitié des places de la Communauté d'Agglomération. Avec un total de 861 places en EHPAD, le taux d'équipement en EHPAD du territoire est de **121,3 places** pour 1000 habitants de 75 ans et plus pour l'agglomération, un nombre supérieur aux moyennes départementales. Il est ainsi estimé que l'offre médicalisée est suffisante.

Néanmoins, les élus et partenaires s'accordent sur le manque de résidences intermédiaires, entre le logement conventionnel et la résidence médicalisée. En effet, **l'agglomération ne compte qu'une résidence autonomie de 23 places**, ramenant **le taux d'équipement hors EHPAD à 3,2 places** pour 1 000 habitat de 75 ans et plus, soit un taux extrêmement faible par rapport aux 2 départements.

Il convient toutefois de préciser que des projets de résidences proposant des logements et des services adaptés aux seniors sont en cours de développement sur plusieurs communes de l'agglomération.

Structures d'hébergement	Commune	Nb de places	Taux d'équipement VCA	Taux d'équipement Isère	Taux d'équipement Rhône
EHPAD		**861**	**121.3**	**83.8**	**93.1**
EHPAD L'ARGENTIERE	VIENNE	84			
EHPAD KORIAN VILLA ORTIS	JARDIN	73			
EHPAD LES TERRASSES DU RHONE	CHASSE SUR RHONE	80			
EHPAD VICTOR HUGO VIENNE	VIENNE	80			
EHPAD NOTRE-DAME-DE-L'ISLE V	VIENNE	67			
EHPAD DU CH LUCIEN HUSSEL	VIENNE	200			
EHPAD LES MOUSSIÈRES	ECHALAS	53			
EHPAD DU CH DE CONDRIEU	CONDRIEU	154			
EHPAD REMY FRANCOIS	AMPUIS	70			
Hors EHPAD		**23**	**3.2**	**28.6**	**40.1**
:SIDENCE AUTONOMIE 'L'ARGENTIÈRE'	VIENNE	23			

Source : Finess

Illustration d'architecte de la future résidence seniors « les jardins du pressoir » en cours de construction à Condrieu, *source : residencesbienvivre.fr*

FOCUS : LES ORIENTATIONS DES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX POUR L'AUTONOMIE

Schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap 2016 – 2021, département de l'Isère	
Axe 3 - Soutenir et favoriser le maintien à domicile	Structuration et accompagnement des acteurs du domicile Appui et accompagnement des aidants Apporter des conditions de mise en œuvre du droit au répit pour les aidants
Axe 4 - Faire évoluer l'offre en établissements et services pour une meilleure adéquation avec les besoins au profit de la fluidité des parcours	Adaptation de l'offre existante pour correspondre aux besoins en mutation au travers de l'apport de solutions innovantes (mutualisation des aides individuelles pour les personnes vivant à domicile, accueil temporaire, accueil de jour…) Développement de l'offre existante en établissement pour couvrir la diversité des besoins (unités de prise en charge des troubles du comportement, foyers logement non médicalisés, rénovation des logements pour le maintien à domicile…) pour l'Isère rhodanienne, le schéma prévoit des travaux de mise aux normes, d'amélioration des conditions énergétiques et d'adaptation des logements aux besoins.
Axe 5 - Renforcer la cohérence globale de la politique Autonomie avec les politiques intercommunales d'aménagement du territoire	Partage de la connaissance et de l'expertise relatives à l'autonomie et soutien adapté aux intercommunalités compétentes en matière d'aménagement du territoire. Soutien à la réalisation de travaux d'adaptation de l'habitat existant et développement de solutions d'habitat intermédiaires Optimisation de l'attribution de logements sociaux aux personnes âgées et/ou en situation de handicap (structuration des attributions, définitions de conditions spécifiques…)

Schéma des solidarités 2016 – 2021, département du Rhône	
Axe opérationnel n°1 - Renforcer le département dans son rôle de chef de file de la politique autonomie	Amélioration de la coordination entre les différents partenaires Pilotage de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie soutien aux politiques de prévention de la perte d'autonomie
Axe opérationnel n°2 - Simplifier le parcours des bénéficiaires et des familles	- Simplification des procédures administratives d'accès aux prestations, aux structures médicosociales et aux partenaires
Axe opérationnel n°3 - Adapter l'offre de services sur le territoire aux besoins des bénéficiaires et des familles	- Apport de réponses aux difficultés de prise en charge des personnes en situation de handicap vieillissantes (création d'unités proposant des solutions d'accueil adaptées) - Mise en place un observatoire du handicap - Prévention et lutte contre l'isolement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap - Développement du dispositif accueil familial - Réorientation et promotion de la politique d'accompagnement des services d'aide à domicile - Développement de l'offre MAIA (Méthode d'Action pour l'Intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'Autonomie) sur le territoire départemental

Une offre adaptée aux personnes en situation de handicap concentrée sur Vienne, des besoins prégnants dans le logement social

Le territoire de Vienne Condrieu Agglomération dispose de 5 foyers de vie et d'hébergement regroupant 105 places, soit un taux d'équipement à 2,4 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, supérieur aux moyennes départementales (1,6 places en Isère et 2,2 dans le Rhône).

Par ailleurs, le territoire dispose de 3 ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail), dont 2 à Pont-Evêque, pour un total de 156 places. Ainsi, le taux d'équipement est de 3,5 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, un niveau similaire aux moyennes départementales (3,2 places en Isère et dans le Rhône).

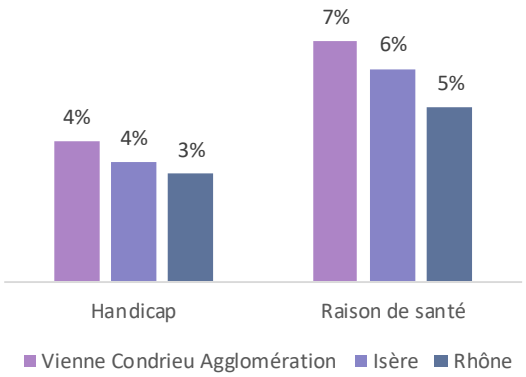
Au-delà d'une offre en résidence dédiée, des personnes en situation de handicap peuvent souhaiter disposer d'un logement adapté dans le diffus. Aussi, 4% des demandes de logement social sont liés à un handicap et 7% pour des raisons de santé. La pression est plus importante pour les demandes liées au handicap : 7,4 demandes pour 1 attribution (environ une centaine de demandes pour moins de 15 attributions), pointant la difficulté de proposer des logements adaptés à la perte de mobilité.

Structures d'hébergement	Commune	Nb de places	Taux d'équipement VCA	Taux d'équipement Isère	Taux d'équipement Rhône
Foyers de vie et hébergement		**105**	**2.4**	**1.6**	**2.2**
FOYER PERRET GAYET VIENNE FIR	VIENNE	22			
FOYER-VILLA RIONDET FIR	VIENNE	17			
SAJ ISERE RHODANIENNE	VIENNE	0			
FOYER APPART.CRS BRILLIER VIENNE FIR	VIENNE	16			
FOYER LE REYNARD	AMPUIS	50			
ESAT		**156**	**3.5**	**3.2**	**3.2**
ESAT AFIPH ENTR ISERE RHOD-MALISSOL	VIENNE	60			
ESAT AFIPH ENTR ISERE RHOD PONT EVEQUE	PONT EVEQUE	68			
ESAT MESSIDOR PONT EVEQUE	PONT EVEQUE	28			

Source : Finess

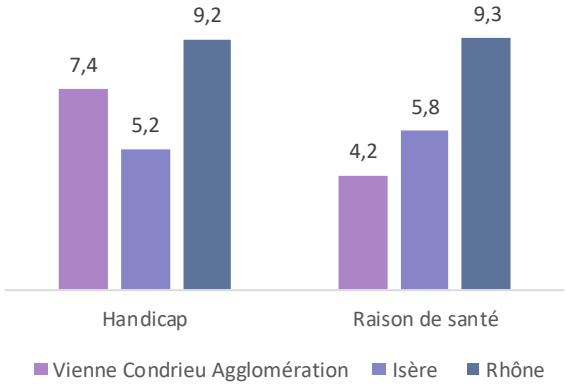
Poids de la demande pour des raisons de santé / handicap

Source : SNE 2018



Pression de la demande pour des raisons de santé / handicap

Source : SNE 2018



3 Une diversité des profils de jeunes résidants sur le territoire, une multitude de réponses à apporter

Une dynamique limitée des effectifs jeunes

Les moins de 30 ans représentent 36% de la population du territoire (31 542 individus), dans les polarités d'agglomération le poids des 15-29 ans est plus important que dans le reste du territoire. Néanmoins, les effectifs des moins de 20 ans ont augmenté plus lentement que les autres classes d'âge, à un rythme de 0,4% par an (soit une augmentation de 2 679 jeunes de moins de 30 ans sur la période).

Des niveaux d'autonomie contrastés

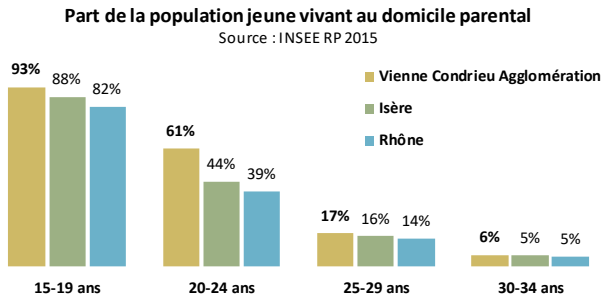
Parmi eux, 61% des 20-24 ans vivent au domicile parental, soit une part bien plus importante qu'aux échelles départementales. Ce poids s'explique notamment par le fait que certains étudiants continuent de résider sur le territoire pendant leurs études à Lyon, qui se trouve à 20 minutes en train, ainsi que par la présence de jeunes en début de parcours professionnel (apprentis, contrats courts…) et ne disposant pas de l'autonomie financière suffisante pour quitter le domicile familial.

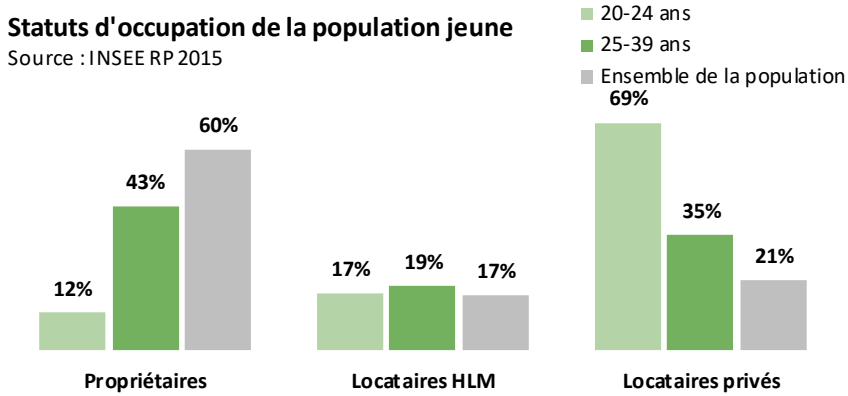
La majorité des 20-24 ans vivant hors du domicile parental sont locataires du parc privé et 17% sont locataires HLM (les jeunes de moins de 30 ans représentent 21% des demandeurs du parc social, soit 489 demandes).

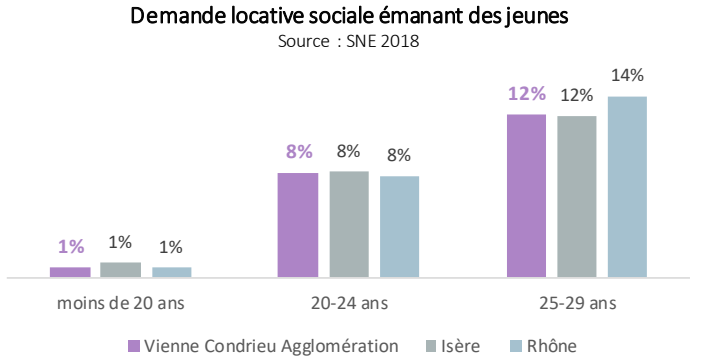
Des difficultés pour trouver un premier logement

Les élus et partenaires pointent les difficultés pour les jeunes de se maintenir sur le territoire. En effet, l'obtention d'un logement est souvent soumise à celle d'un emploi, pour lequel il est bien souvent nécessaire de disposer d'une voiture. Ce triptyque, travail, logement, véhicule n'est pas accessible à tous et provoque des situations de précarité : refus d'un emploi en raison de l'incapacité de s'y rendre, difficulté de louer un logement sans emploi stable, etc.

Au sein de communes plus rurales, l'attachement à la commune est fort (tissu associatif et social) et de jeunes ménages souhaitent accéder à la propriété sur la commune où ils ont grandi. Les élus font état de demandes émanant de jeunes couples qui souhaiteraient disposer d'un terrain à bâtir. La tension sur les prix rend plus délicat leur démarche d'achat.







Des acteurs structurés pour accompagnés les jeunes en manque d'autonomie, une offre jugée insuffisante

L'association RIVHAJ, présente à Vienne, assure la fonction de Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ). Par ce biais, sa mission est d'accompagner les jeunes de moins de 30 ans dans la recherche d'un logement. L'association joue un rôle d'information, de conseil et d'orientation des jeunes en recherche de logement. Elle peut mettre en contact les propriétaires et les locataires afin d'aider le montage des dossiers financiers (avance loca pass, dossiers de demande d'un logement social, demande d'APL, etc.). Dans le cadre de son action, l'association dispose de 15 logements dédiés aux jeunes, dont une partie sont des colocations essuyant des refus au sein du parc classique. L'association héberge des jeunes en mobilité professionnelle, ou des jeunes en voie d'insertion, qu'elle accompagne vers l'autonomie à l'aide d'un bail glissant. Toutefois, l'action de l'association se trouve limitée, faute de moyens, et elle ne parvient pas à trouver des solutions d'hébergement pour des jeunes avec des ressources très faibles, actuellement en situation très précaire (squat, sans domicile fixe…). Cette problématique des jeunes sans ressources constitue un enjeu fort pour l'association.

L'intervention de l'association monte en puissance, avec une multiplication des jeunes suivis, **passant de 125 en 2015 à 330 en 2019**. Depuis 2019, l'association intervient sur le périmètre de l'ex CC de la Région de Condrieu, avec des permanences assurées à Condrieu.

Par ailleurs, **le Département du Rhône** alerte sur une problématique d'accès au logement pour des jeunes adultes, par manque de petits logements sur le secteur de Condrieu. Les jeunes en apprentissage ou contrat précaire font face à des difficultés d'accès au logement.

Focus : le Fonds d'aide aux Jeunes du Département de l'Isère.

Le Conseil Départemental de l'Isère porte le Fonds d'Aide aux Jeunes « classique » (FAJ) et un FAJ « Urgence »

FAJ 2019	Nombre d'aides accordées	Nbre bénéficiaires	Montant accordé
Communes Iséroises	19	13	*7 547 €*
Dont Vienne	8	*5*	3 382 €

FAJU 2019	Nombre d'aides accordées	Nbre bénéficiaires	Montant accordé
Communes Iséroises	70	51	9 506 €
Dont Vienne	41	29	*5 400 €*

Le Département de l'Isère fait état d'une stabilité globale dans le nombre de dossiers par rapport à 2018. Environ 1 demande du FAJ sur 4 concerne le champ du logement, tandis que le FAJU est principalement mobilisé sur des problématiques de subsistances et de transport.

Les interlocuteurs locaux des demandeurs sont la Mission Locale, le CCAS de Vienne et le PAJ qui accompagnent le public jeune.

Les demandeurs sont généralement des jeunes en insertion socio-professionnelle, sans emploi ou disposant d'un contrat précaire. Par ailleurs, **la majorité des jeunes bénéficiaires n'est pas autonome dans le logement** (en foyer, hébergé ou sans logement).

Une résidence habitat jeune (ancien FJT Cancanne) est présente à Vienne. Sa capacité est de **41 logements pour 42 places**. Sa vocation est d'assurer l'insertion par le logement. Aussi, la durée moyenne d'occupation est de 8 mois, en lien avec un contrat ou les études réalisées). Le taux d'occupation moyen est de 90%, avec quelques périodes de tension et donc de refus. Des sessions hebdomadaires d'attribution ont lieu, permettant une grande réactivité face aux demandes. Cette résidence est gérée par le pôle action social de Vienne.

L'ampleur du bassin d'emploi sur l'agglomération, et notamment la présence de grands groupes industriels attire de nombreux jeunes, avec parfois un haut niveau de qualification. Ainsi, un tiers des jeunes hébergés proviennent du territoire, et un autre tiers viennent parfois de très loin, voire de l'étranger. Au-delà d'offrir un hébergement abordable (les loyers sont compris entre 246 € et 387 € pour un logement meublé, charges et Wi-Fi inclus), la résidence offre un cadre et des prestations utiles pour les jeunes ne connaissant pas la ville et le territoire.

Dans un diagnostic de 2015, l'URHAJ mettait en évidence un besoin d'offre supplémentaire pour les jeunes sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération. Ce besoin semble toujours prégnant, et notamment pour les jeunes aux faibles ressources.

La résidence Les Polygônes à Vienne
source : habitatjeunes-aura.org

Enjeux perçus :

- ❑ Développer un parc de logement ou d'hébergement dédié et des solutions d'hébergement pour les jeunes en insertion professionnelle
- ❑ Répondre aux besoins des jeunes sortant de dispositifs de prise en charge (ASE)

4 Un territoire concerné par la présence de ménages aux faibles ressources, habitant au sein de logements peu qualitatifs et énergivores.

En 2017 il y avait **16 533 allocataires logements** de la CAF sur le territoire, un chiffre relativement stable depuis 2015. Les allocataires se concentrent, en volumes et en taux, au sein des communes les plus urbaines : Vienne, Pont-Evêque, Chasse-sur-Rhône et Condrieu (Cf. Carte page suivante), en lien avec la concentration de ménages précaires sur ces communes.

Il convient de rappeler que 63% des locataires du parc privé et 34% des propriétaires occupants ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds HLM, et pourraient donc prétendre, du fait de leur ressource, à un logement social. Le parc privé joue donc un rôle social de fait. Le pôle action sociale de la Ville de Vienne précise qu'une partie de ces ménages vivent au sein de logements déqualifiés, ne présentant pas tous les éléments de confort. Aussi, certains ménages se trouvent en situation d'impayés de factures d'énergie, en raison de ressources trop faibles, et de logements trop énergivores.

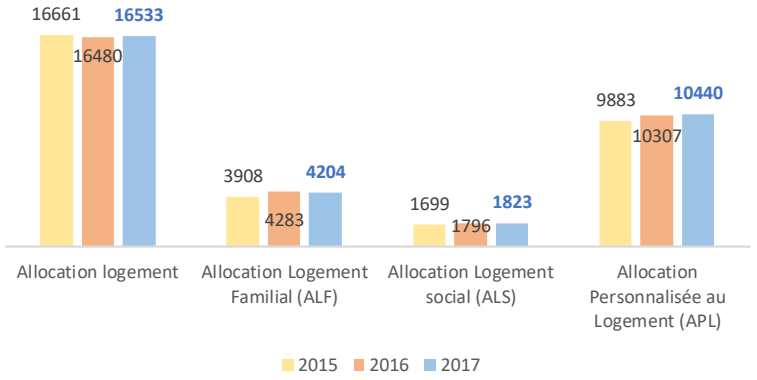
Les ménages à faibles ressources sont majoritaires parmi les demandeurs d'un logement social. En effet, 67% des demandeurs ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds PLAI.

Par ailleurs, **55 demandeurs du parc social sont dans une situation de grande précarité face au logement** (RHVS, foyer, sans abri, squat ou en structure d'hébergement), soit 2% de la demande. Il convient de noter que le ratio entre les demandes et attributions est relativement faible pour ces publics difficiles à loger au sein du parc conventionnel.

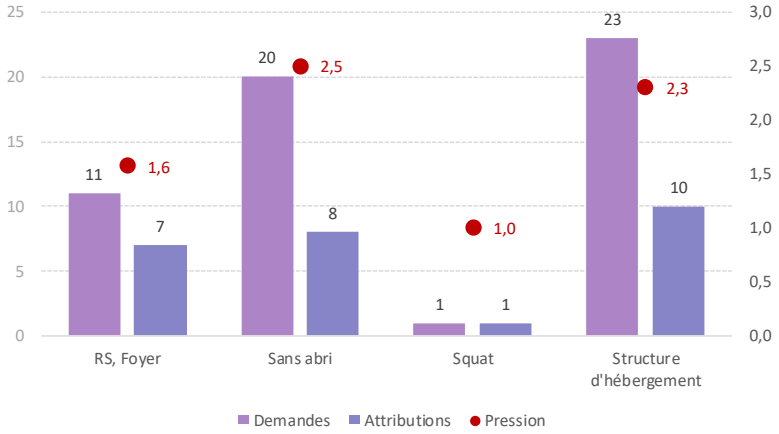
Le pôle action sociale et insertion de la Ville de Vienne fait état d'un nombre limité de dossiers DALO, et le cas échéant, ils sont instruits par les travailleurs sociaux. La faible mobilité dans le parc social et les offres déclinées en raison de quartiers peu attractifs constituent des freins dans l'attribution de certains logements.

Le territoire est également concerné par la présence de personnes sans domicile fixe, lorsque des situations sont signalées, une commission errance pilotée par Vienne Condrieu Agglomération est en charge de traiter ces cas.

Evolution des allocations logements entre 2015 et 2017
Source : CAF

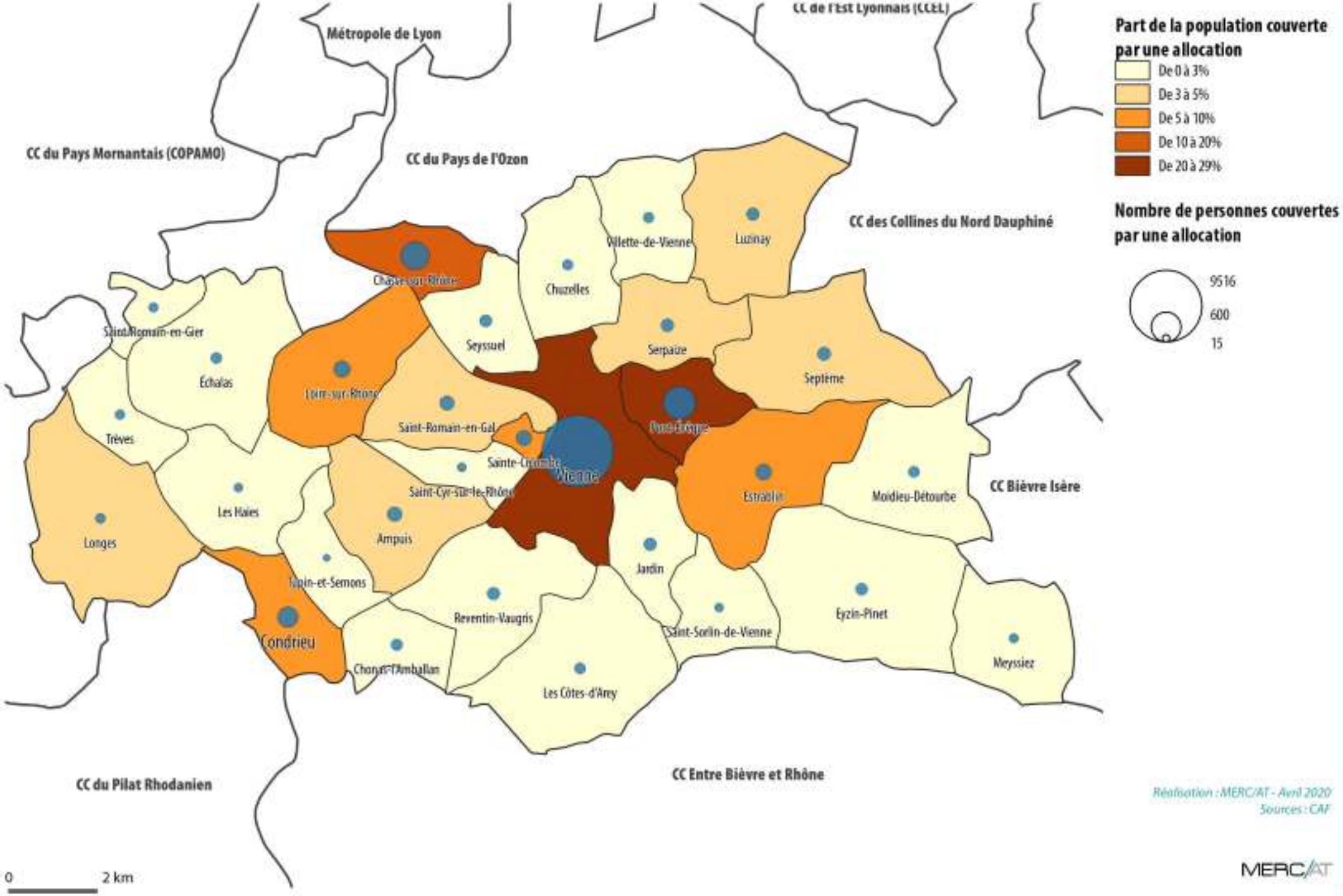


Demandes et attributions selon la situation de logement actuelle sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération en 2018
Source : SNE 2018



Population couverte par une allocation en 2017

PLH Vienne Condrieu Agglo



Réalisation : MERCAT - Avril 2020
Sources : CAF

MERCAT

Focus : la mobilisation du FSL sur la partie Iséroise

Source : Données FSL : millésime 2019, CAF de l'Isère, Juin 2020

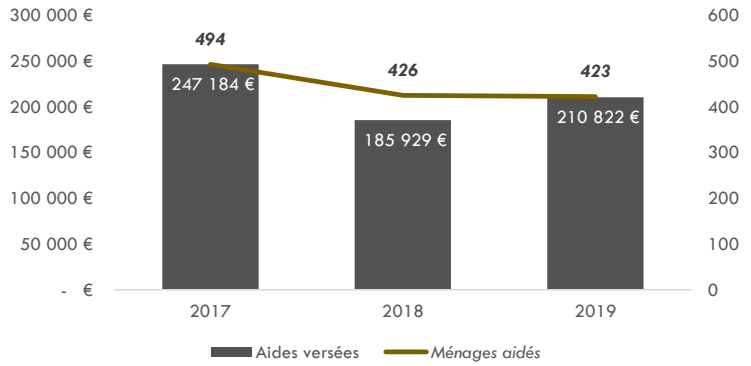
Le plafond de ressources (hors aides au logement) définissant l'éligibilité aux aides du FSL est fixé à 840 € pour une personne seule (+ 280 € par personne supplémentaire ou à charge).

L'éligibilité aux dispositifs accès et maintien dans le logement (prêts et garanties financières) est fixée à 1 323 € pour une personne seule (+ 379 € par personne supplémentaire ou à charge).

La CAF de l'Isère est gestionnaire financier du fonds.

Le FSL couvre 4 postes d'accompagnements : l'accès au logement, les charges courantes/téléphonie, la prévention des expulsions et la médiation locative (impayés de loyers)

Dynamique du FSL de l'Isère sur les communes du territoire
Source : CAF de l'Isère



Ventilation des aides parmi les 423 ménages accompagnés dans le cadre du FSL (NB : un ménage peut être concerné par plusieurs aides, néanmoins 66% des ménages aidés n'ont mobilisé qu'une aide.

Le premier poste de mobilisation du FSL concerne le paiement des charges courantes. L'accès au logement et le paiement des loyers constituent des volets d'accompagnement importants. La majorité des ménages accompagnés sont locataires du parc public. Il s'agit en premier lieu de ménages isolés ou de familles monoparentales, au chômage ou inactifs.

Une offre d'hébergement à destination des ménages fragiles insuffisante

Les associations ADN (Accueil De Nuit) et Alfa3a proposent **58 places d'hébergement à Vienne**, au sein de la résidence l'accueil. Ce nombre est aujourd'hui considéré comme insuffisant, aussi bien pour les places d'hébergement d'urgence, et notamment pour les femmes victimes de violence. En effet, le 115 est saturé, néanmoins, du fait de sa gestion départementale, les demandes ne concernent pas forcément des ménages originaires du territoire.

Cette résidence constitue sur le territoire le premier maillon dans le dispositif d'hébergement. Elle a vocation à accueillir des personnes en réinsertion (souffrance psychiatrique, sortie de prison, suivies par les services de protection de l'enfance, etc.). La résidence connaît un bon fonctionnement, avec une mixité des publics accueillis, la positionnant comme une résidence « intergénérationnelle ». Les ménages accompagnés sont régulièrement des familles, en effet, 1/3 des personnes accueillies au CHRS sont des mineurs. La résidence accueille également des jeunes isolés, pouvant bénéficier d'un cadre sécurisant.

Selon la direction du CHRS, La résidence l'accueil est bordée par une résidence ADVIVO comportant de nombreux logements vides. Ceux-ci pourraient être mobilisés par l'association alfa3a pour augmenter ses capacités d'accueil.

Les places en insertion, nécessitant un ancrage territorial plus fort des ménages accompagnés (proximité familiale, emploi, accompagnement social) et répondant de fait à des ménages du territoire, sont également jugées insuffisantes par l'association Alfa3a.

Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) sont gérées localement par l'association RIVHAJ qui considère que celles-ci sont largement insuffisantes sur la partie rhodanienne du territoire.

Hébergement	**Public**	**Nombre de places**
CHU RIVHAJ	Femmes Victimes de Violence	15
CHU L'ACCUEIL DE NUIT - ALFA3A	Familles en difficulté et/ou femmes isolées	20
ALFA3A CHRS ACCUEIL	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale	38
TOTAL Hébergement (places)		**73**
taux d'équipement / 1000 personnes de 20 à 60 ans		***1.6***
Moyenne Isère		*2,1*
Moyenne Rhône		*2,8*
Logements temporaires	**Public**	**Nombre de logements**
Résidence habitat jeunes	Jeunes Travailleurs	42
Résidence sociale LA TRAILLE *	Tous publics en difficulté	23
Résidence sociale LE SOLEIL	Tous publics en difficulté	7
TOTAL Logements temporaires		**72**
taux d'équipement / 1000 personnes de 20 à 60 ans		***1.6***

* Labellisée pension de famille

La prise en compte de l'habitat face aux souffrances psychologiques

La souffrance psychologique constitue un facteur de fragilité dans l'autonomie face au logement. Elle est à la fois cause et effet de certaines situations de mal-logement, voire de sans-abrisme.

Un cumul de problématiques peut expliquer ces situations : incapacité des hôpitaux à accueillir sur le long terme des personnes en souffrance mentale, conditions de grande précarité, en lien avec une incapacité à disposer d'un emploi, la difficulté de diagnostic pour les intervenants sociaux accompagnant ces personnes – complétée par une difficulté à proposer des solutions adaptées. Enfin, il convient de souligner que les troubles mentaux sont plus marqués chez les personnes subissant des violences domestiques. Ainsi, la question de la souffrance mentale rejoint la question des violences subies au sein du foyer par des personnes, et plus particulièrement des femmes.

Pour ces personnes, l'accompagnement vers l'autonomie et un logement pérenne ne doit pas masquer le besoin d'un appui plus conséquent en temps de crise.

Les publics prioritaires

La liste des personnes prioritaires a été modifiée par la Loi Égalité et Citoyenneté. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la Loi DALO et la Loi BESSON. Toutefois, toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si le logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence.

Ainsi, les logements sont attribués dans un premier temps à des publics prioritaires ou du DALO :

- En situation de handicap,
- Mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie,
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Reprenant une activité après une période de chômage longue durée,
- Vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- Engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- Victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

La Loi Égalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :

- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Menacées d'expulsion sans relogement.

5 Une activité saisonnière où les salariés trouvent des solutions d'hébergement

Sur le territoire, les communes de Vienne et de Chasse-sur-Rhône sont identifiées comme communes touristiques au sens des articles L.133-11 et L.133-12 du code du tourisme.

Ce classement est attribué en raison de plusieurs critères :

- L'existence d'un office de tourisme sur la commune (Pavillon du tourisme à Vienne)
- L'organisation d'animations touristiques (Jazz à Vienne)
- La capacité d'hébergement destinée à une population non permanente (hôtels et résidences de tourisme).

L'activité saisonnière sur le territoire est marquée par deux évènements : les vendanges, durant le mois de septembre, sur les communes situées le long des rives du Rhône, et le festival Jazz à Vienne qui se tient annuellement au cours du mois de Juillet.

Les besoins en main d'œuvre liés à la saisonnalité des travaux agricoles (vendanges) ainsi qu'aux pics de production pour certaines activités industrielles (manutention, bâtiment…) trouvent des réponses localement, avec la mobilisation de travailleurs résidants sur le territoire ou à proximité (étudiants, intérimaires, etc), et disposant d'un logement qu'ils occupent comme résidence principale.

D'après la convention relative au logement des saisonniers réalisée par la Ville de Vienne, « *pour le festival de jazz, 70 travailleurs saisonniers sont employés chaque année en moyenne, en grande partie originaire de l'agglomération viennoise ou lyonnaise, soit des travailleurs disposant d'un hébergement à proximité* ».

Pour la période des récoltes, les exploitants agricoles (viticulteurs et maraîchers) disposent généralement d'une offre d'hébergement pour les travailleurs qui en ont besoin.

C'est pourquoi, les besoins en main d'œuvre saisonnière, nécessaires au territoire dans des activités économiques et culturelles stratégiques, n'induisent pas des besoins en hébergement spécifiques.

Ponctuellement, l'association RIVHAJ est sollicitée pour proposer un hébergement temporaire à un saisonnier. L'appui à cette association constitue un vecteur de réponse à des situations plus délicates.

Par ailleurs, la réalisation d'une auberge de jeunesse sur la ville de Vienne complètera l'offre disponible sur le secteur. La garantie d'une tarification adaptée aux travailleurs saisonniers constitue un point important pour assurer la bonne mobilisation de cet équipement par des travailleurs aux revenus précaires.

Vendangeurs à Ampuis, source : leproges.fr

Le festival Jazz à Vienne, source : ww.jazzavienne.com

6 Constats

L'Agglomération répond à ses obligations en matière d'accueil des Gens du voyage.

Face au vieillissement de la population et malgré les efforts en faveur du maintien à domicile, le territoire manque d'offre complémentaire à l'EHPAD.

L'Agglomération et ses partenaires s'investissent, au travers du CLLAJ, dans l'accompagnement des jeunes vers le logement.

Les publics en situation de grande fragilité peuvent faire l'objet d'un accompagnement et d'un accueil au sein de centre d'hébergement ou de logements accompagnés.

Néanmoins, des situations de tension sont mises en évidence, en raison d'une offre qui ne permet pas toujours de répondre à la diversité des besoins et des situations.

1

Aire de grand passage

2

Aires d'accueil, et 1 aire de séjour

21 548

Habitants ont 60 ans ou plus, soit 2 679 personnes supplémentaires depuis 2010.

17%

Des demandeurs d'un logement social ont 60 ans ou +

861

Places en EHPAD, soit 121 places pour 1 000 habitants de 75 ans et +

36%

De la population a moins de 30 ans, soit 31 542 habitants

330

Jeunes suivis par l'association RIVHAJ (CLLAJ)

42

Places en résidence habitat jeune

105

Places d'hébergement

156

Places en ESAT

16 533

Allocataires CAF

58

Places d'hébergement, **1/3 des personnes accueillies sont mineures**

CHAPITRE 6. ENJEUX ET ATTENTES EXPRIMES POUR CE NOUVEAU PLH

Améliorer la qualité thermique du bâti

La fragilité du parc ancien, dans les centre-bourgs notamment, invite à définir des moyens adaptés pour renforcer leur attractivité. De la même manière, la réhabilitation du parc social, et notamment au sein des quartiers prioritaires, est à poursuivre. La poursuite des financements constitue un enjeu pour continuer les actions préalablement engagées. En ce sens, le PLH doit s'articuler avec les politiques sectorielles, portant sur des secteurs à enjeux du territoire : les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville, et le programme Cœur de Ville concernant la commune de Vienne.

Rééquilibrer et maitriser le développement de l'offre de logements en suivant les objectifs de polarisation préconisés par le SCOT

Malgré une prise en compte progressive et généralisée des prescriptions du SCOT, l'atteinte des objectifs de production de logements demeure déséquilibrée avec des polarités qui produisent trop peu. Aussi l'arborescence des documents de planification (SCOT/PLH/PLU) doit traduire une articulation entre ces 3 documents, en apportant des préconisations et des outils complémentaires permettant de programmer finement sur l'ensemble du territoire des objectifs en matière de construction, de réhabilitation du parc ancien et du développement du parc locatif social.

Proposer une gamme de produits diversifiés permettant la réalisation du parcours résidentiel dès la décohabitation

Face aux difficultés que peuvent connaître certains ménages dans l'occupation de leur logement, il est mis en évidence un enjeu de diversification des produits mis sur le marché afin de répondre à la diversité des besoins et des situations.

Adapter le territoire aux enjeux du vieillissement

L'allongement de la durée de vie pose un double enjeu d'amélioration des conditions de vie à domicile pour les ménages seniors, et de développement d'une offre non médicalisée et abordable, intermédiaire et préalable à l'intégration d'un EHPAD.

Maintenir une offre d'accueil pour les publics en difficulté

La concentration des situations de fragilité sociale et économique des ménages invite à promouvoir le rééquilibrage de l'offre sociale, hors des quartiers prioritaires, et au plus près des besoins exprimés. En ce sens, il conviendra de mettre en œuvre les objectifs de rééquilibrage du peuplement définis dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution et d'identifier, si nécessaire, les besoins en offre d'hébergement social.

Conduire une stratégie foncière

La complexité des montages d'opérations constitue un sujet de préoccupation majeur pour les collectivités, questionnant sur l'ingénierie et la pédagogie nécessaire pour accompagner le portage des projets.

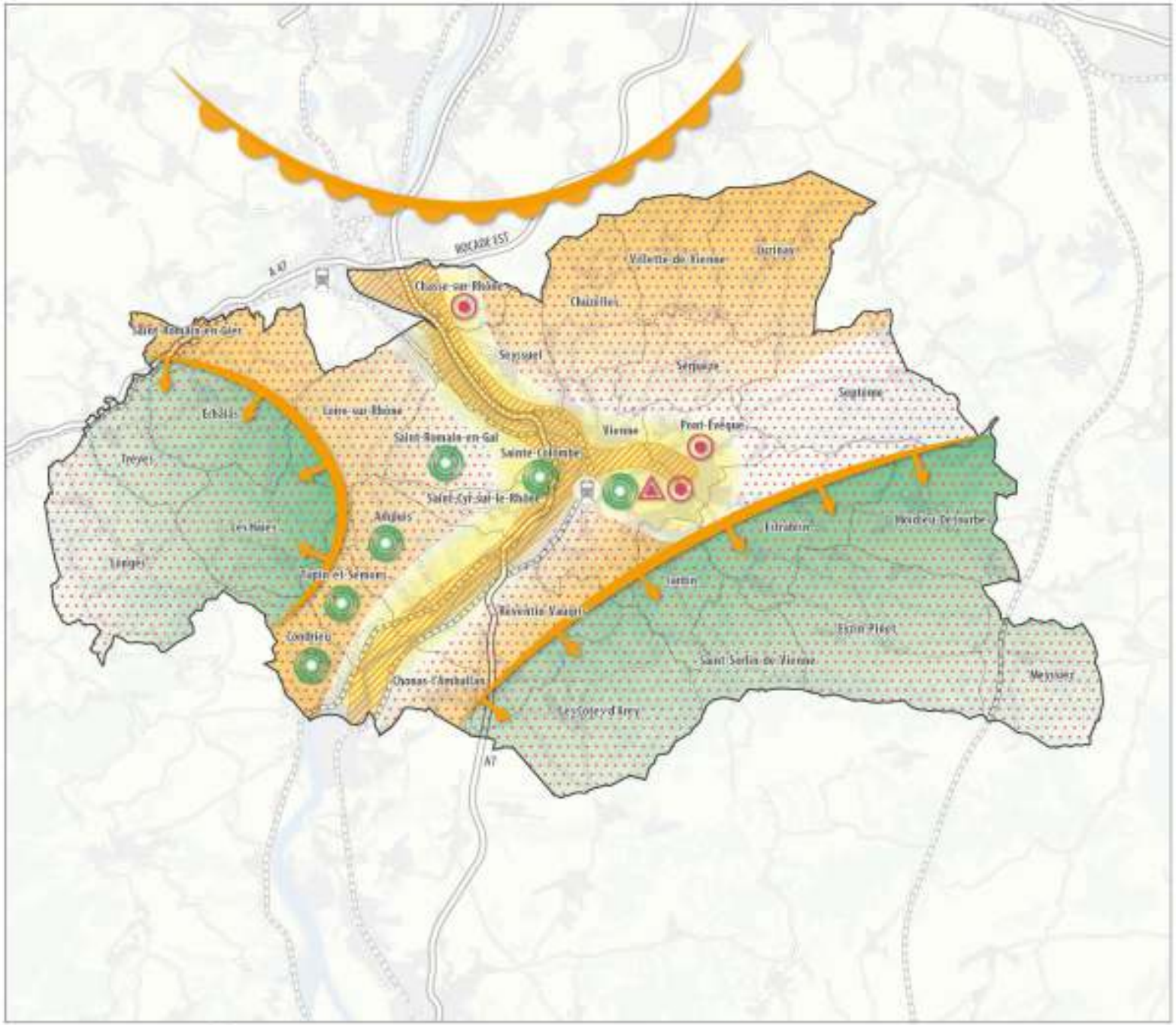
Le foncier constitue aujourd'hui un frein à de nombreux projets, fragilisant leur équilibre d'opération, dans un contexte où la mobilisation de fonciers contraints devient fréquente. Dans ce cadre, la mise en œuvre d'une politique foncière, à l'échelle intercommunale, avec des moyens humains et financiers, est évoquée.

Mener une politique intégrant l'écosystème local

La démarche de diagnostic a intégré l'avis des communes et des partenaires, afin de confronter les tendances constatées, avec le travail mené quotidiennement par chacun sur le territoire. La poursuite de ce travail collégial est souhaitée, tout comme la volonté de rechercher une certaine continuité avec les actions engagées lors des précédents PLH, en renforçant les dispositifs en place. Plus précisément, le partenariat territorial est à renforcer, à la fois en matière de réponses à apporter en matière d'hébergement, d'attribution, et d'information.

Synthèse des enjeux démographie et habitat

PLH Vienne Condrieu Agglomération



Un enjeu de rééquilibrage de la production de logement

- Pôle d'emplois majeur, générant une pression et un report de la population
- Secteurs périphériques de bonne notoriété, marqués par une forte dynamique de construction
- Secteurs où le foncier est contraint (renouvellement, dent creuse)
- Report des ménages moins aisés vers des secteurs moins structurés (prix attractifs)

Un besoin d'adaptation du parc au vieillissement des ménages

- Un vieillissement marqué de la population
- Un parc de grands logements occupés par leurs propriétaires, et peu adaptés à l'évolution de la cellule familiale

Des enjeux d'amélioration du bâti existant

- Des secteurs cumulant éloignement des pôles et habitat anciens, facteurs de précarité énergétique
- Communes et secteurs touchés par la vacance des logements peu attractifs (anciens, collectifs, sans espaces extérieurs…)

Des réponses aux besoins spécifique à développer et diversifier

- Tension sur l'offre d'hébergement /logements accompagnés
- Des quartiers prioritaires avec un offre à bas coût, accueillant des ménages très précaires

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Octobre 2019
Sources : Admin Express