



# Programme Local de l' Habitat 2023-2029

## Document d'orientations

Document approuvé en Conseil Communautaire  
du 21 Mars 2023



Document réalisé par MERC/AT

## PREAMBULE

### Le cadre légal du document d'orientations

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) *Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- f) *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.*

### Le contexte d'élaboration du document d'orientations

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de Vienne Condrieu Agglomération pour la période 2023-2029. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des **dynamiques démographiques et économiques**, de **l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement**, de la **structuration territoriale** (équipements, transports, services) et des **capacités de développement prescrites par le SCOT**.

Ce document d'orientations a été construit à l'aide des partenaires de Vienne Condrieu Agglomération (partenaires institutionnels et professionnels) réunis au cours de trois ateliers de travail réalisés en février 2021. La Commission Habitat, réunissant les élus référents, a participé activement à la définition des orientations stratégiques lors des réunions du 18 Mars et du 8 Juin 2021, présentées et débattues lors de l'inter-commission du 21 Septembre 2021.

### Focus sur la démarche 3P

L'élaboration de ce PLH s'inscrit dans une **démarche de construction conjointe de trois documents portés par Vienne Condrieu Agglomération** : le Plan Des Mobilités (PDM), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), et le Programme Local de l'Habitat (PLH). De cette manière, Vienne Condrieu Agglomération souhaite disposer d'une stratégie commune, d'objectifs et d'ambitions partagés.

Engagée à l'été 2019, l'élaboration de ces trois documents se fait ainsi dans le cadre d'une démarche intégrée, qui constitue un véritable défi, à double valeur ajoutée :

- Favoriser la mise en commun des trois Plans et le croisement des approches pour éviter les réflexions isolées de chacune des trois procédures.
- Gagner en efficacité, en mutualisant les moyens de suivi de production et de mobilisation des acteurs, et en synchronisant les instances de validation.

Pour concrétiser cette mutualisation et mise en cohérence de l'élaboration des trois documents sectoriels, **six grands thèmes transversaux ont été identifiés** comme autant d'enjeux sur lesquels les différents documents pourront apporter des éléments de réponse : la santé et le cadre de vie, la mobilité locale, l'attractivité résidentielle, l'autonomie énergétique du territoire, la précarité énergétique des ménages, le foncier.

L'ensemble de ces enjeux sera traité de manière plus ou moins directe dans le cadre du PLH et éclairé au prisme des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration des autres documents.

## Les grandes orientations de cette politique de l'habitat

La politique de l'habitat de Vienne Condrieu Agglomération se structure en 3 grandes orientations qui visent à :

### - Améliorer les conditions de vie des habitants et le parc de logements

Cette orientation s'inscrit en réponse aux enjeux de **confort et de santé au sein du logement**, et dans son environnement proche et rejoint en ce sens les enjeux **d'accessibilité et d'autonomie dans le logement** pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que les **enjeux de lutte contre la précarité énergétique**.

Construite autour de trois axes de travail, l'objectif principal sera de favoriser le bien-être dans le logement et l'attractivité du patrimoine bâti existant. Pour cela, la stratégie poursuivie concernera **l'intervention sur le parc privé dégradé, occupé ou vacant et la poursuite de l'amélioration du parc social ancien**.

### - Maîtriser et accompagner le développement du territoire

Cette orientation vise à apporter des réponses aux **enjeux de cadre de vie, d'attractivité résidentielle et de maîtrise du foncier**. Elle s'inscrit dans une recherche d'équilibre entre **l'attractivité territoriale**, que connaît naturellement le territoire sous l'influence de la métropole lyonnaise, et une certaine **frugalité**

**foncière** recherchée pour limiter l'artificialisation des sols, tout en assurant **l'accessibilité financière à une offre de qualité** pour l'ensemble des ménages.

En réponse, cette orientation sera structurée autour de trois axes stratégiques : la conduite d'une **stratégie foncière publique** permettant d'organiser le développement de l'offre résidentielle, où l'habitat est partie intégrante d'un environnement qui suscite un intérêt résidentiel (par sa proximité avec les équipements, les bassins d'emploi, les réseaux...). Le développement harmonieux du territoire passera également par sa **capacité à apporter des réponses aux besoins émanant du séquençage des parcours résidentiels** du début à la fin de vie et en répondant aux niveaux de ressources variés des populations locales.

### - Coordonner les acteurs et piloter les dispositifs

Le PLH est une politique publique structurant l'action de la collectivité en matière d'habitat. Ainsi, au-delà de l'ensemble des enjeux qui structurent la démarche 3P, cette orientation intègre des enjeux en termes **d'efficacité de l'action publique**, de **pilotage des partenariats** afin de faire fonctionner l'écosystème œuvrant sur les questions d'habitat, dans une perspective de **lisibilité de l'action conduite**, et de **facilitation des projets** mis en œuvre.

Cette orientation s'adossera sur trois axes de travail consistant à **piloter une politique publique forte**, à **s'appuyer sur les partenariats existants** et les dispositifs en place. Enfin, il reviendra à Vienne Condrieu Agglomération de renforcer la **visibilité et l'articulation de la politique de l'habitat avec les autres politiques sectorielles**, auprès des élus, du grand public, des partenaires dans le cadre du développement de projets.

## DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS

### Les composantes générales des besoins en logement

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

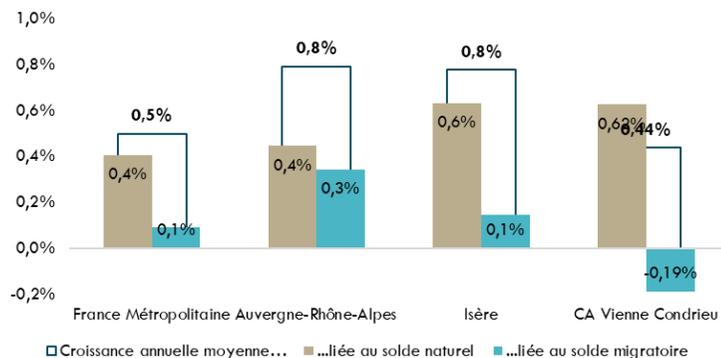
- **Les besoins liés à l'augmentation de la population**
  - Les naissances sur le territoire
  - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire
  
- **Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction).** Les quatre postes du Point Mort sont :
  - Le desserrement des ménages
  - Le renouvellement du parc
  - La variation des résidences secondaires
  - La variation de la vacance

### Les besoins à satisfaire localement

Entre 2008 et 2013, la croissance de la population (+0,4% par an) été alimentée uniquement par le **solde naturel excédentaire**, tandis que le solde migratoire était déficitaire.

Moteurs de la dynamique démographique entre 2008 et 2013

Source : INSEE RP 2019

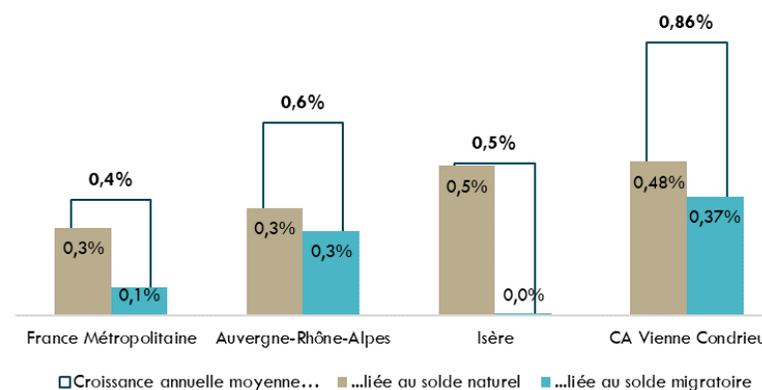


Plus récemment, la **dynamique migratoire s'est inversée** : le territoire attire de nouveau des habitants avec un solde migratoire très positif, et son solde naturel se maintient à un niveau élevé. **Les besoins en logement sont donc liés à un développement démographique endogène et exogène contribuant à la hausse de la population.**

Depuis 2019, et notamment depuis la crise sanitaire de 2020-2021, **la tendance semble s'accroître** avec de plus en plus d'arrivées de ménages s'éloignant (de manière contrainte ou désirée) de la métropole lyonnaise.

Moteurs de la dynamique démographique entre 2013 et 2019

Source : INSEE RP 2019

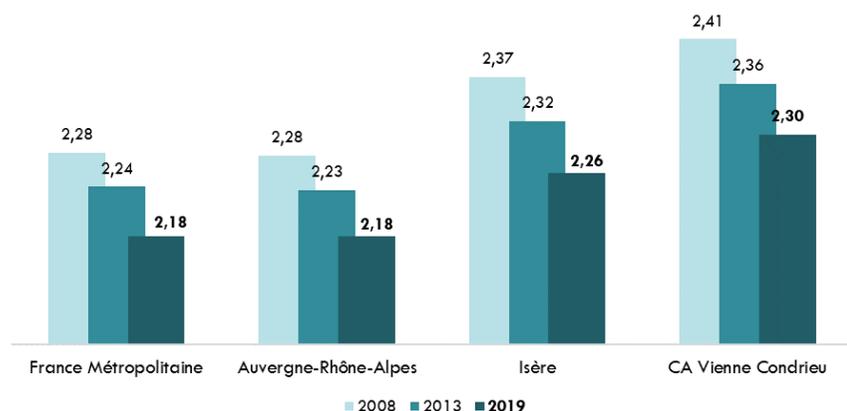


### Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux **besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages**. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

Aux échelles nationale et régionale le rythme de desserrement tend à augmenter, en lien avec une accélération du phénomène de vieillissement. Au sein de Vienne Condrieu Agglomération, le phénomène de desserrement des ménages a légèrement reste stable (-0,45% par an) depuis 2008. Toutefois, le territoire a un profil plus familial que les échelles de comparaison, et **le phénomène de desserrement est voué à se poursuivre dans les années à venir.**

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019  
Source : INSEE RP 2019



Les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur une **poursuite de ce rythme de desserrement au même rythme que sur la période récente** (-0,4% par an) pour atteindre une taille des ménages d'environ **2,22 personnes par foyer au terme du PLH.**

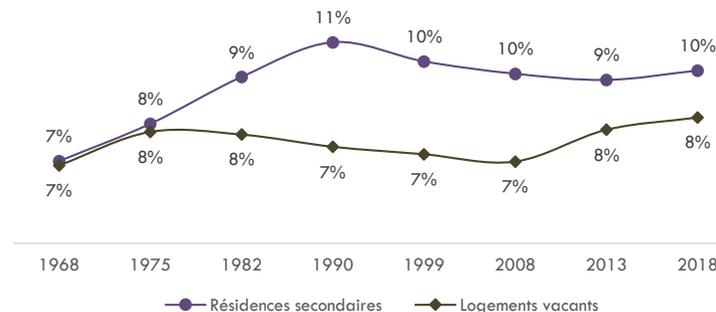
### La variation du parc vacant et de résidences secondaires

Les résidences secondaires forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires est en léger recul, tandis que la vacance tend à augmenter au cours des 15 dernières années en lien

avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements.

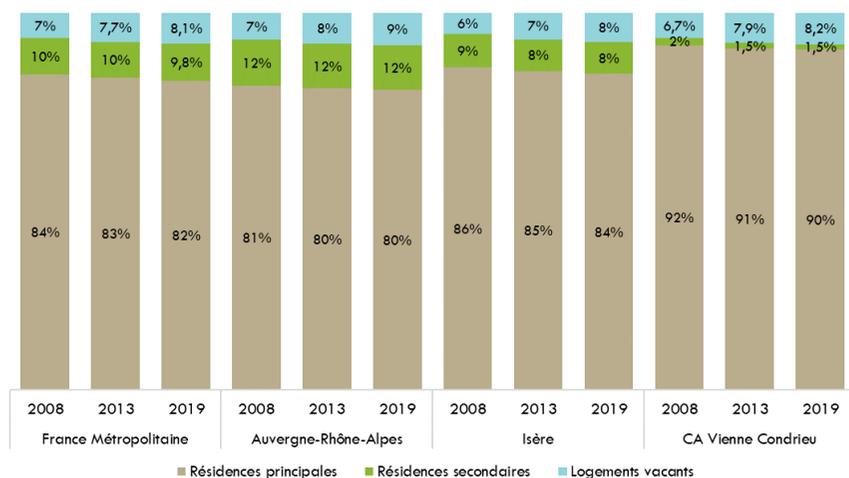
Évolution du poids des résidences secondaires et des logements vacants parmi le parc de logements depuis 1968  
Source : INSEE RP 2018



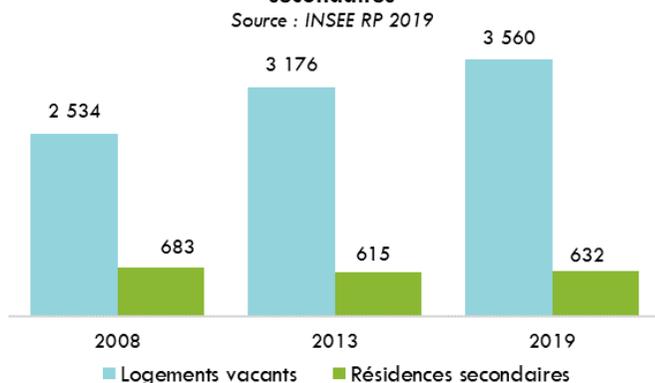
Localement, les **résidences secondaires jouent un rôle limité**, elles ne représentent que 1,5% du parc de logements sur le territoire en 2017, et représentent un volume constant de 630 logements. Les projections réalisées tablent sur un **maintien du volume de résidences secondaires.**

La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire pour **assurer la fluidité des parcours résidentiels**. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

Évolution de l'usage du parc de logements  
Source : INSEE RP 2019



Dynamique des logements vacants et résidences secondaires  
Source : INSEE RP 2019



Sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération, **le poids de la vacance a rapidement augmenté entre 2008 et 2013**, avec environ 130 logements vacants supplémentaires chaque année. Cette hausse témoigne d'une **désaffectation d'une partie du parc privé ancien**, n'offrant pas des niveaux de confort suffisants ou

nécessitant des restructurations internes lourdes (configuration des pièces, absence d'ascenseur, création d'accès indépendant, etc.).

Depuis 2013, si la hausse de la vacance se poursuit, elle **augmente à un rythme près de deux fois moins élevé** (+75 unités par an). En 2019, elle concerne près de 3 560 logements selon l'INSEE (vacance conjoncturelle et structurelle confondues) et marque même un **recul par rapport aux chiffres figurant dans le diagnostic du PLH**, marquant une accentuation de la tension du marché.

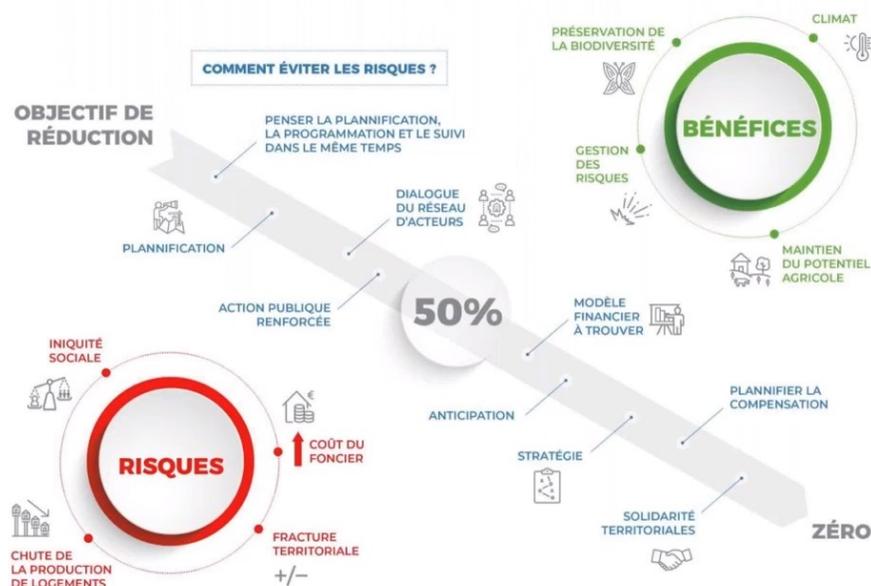
Il est par ailleurs nécessaire de signaler que la **vacance dans le parc social est très limitée** et que la vacance se **concentre principalement dans le centre ancien de Vienne**, ainsi que dans quelques centralités mais avec des volumes bien moins conséquents.

Ainsi, les différents scénarios proposent des **hypothèses très contrastées** en matière d'évolution de la vacance, entre une évolution continue en volume (+ 100 logements vacants par an), et des ambitions de reconquête importantes (50 logements vacants à remettre sur le marché chaque année).

Dans ces conditions, parvenir à contenir le parc vacant constitue un objectif en soi et nécessitera d'y adosser des **moyens importants** dans le cadre de ce futur PLH.

La Loi Climat et Résilience pose le principe de **Zéro Artificialisation nette** à horizon 2050, avec un premier palier en 2030 visant une réduction de 50% des rythmes de consommation foncière.

Dans cette perspective, **la lutte contre la vacance constitue un enjeu de premier plan** et va nécessiter de déployer de nouveaux outils et de diversifier les métiers des opérateurs en place vers des opérations de restructuration urbain et recyclage foncier / immobilier.



## Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond au **solde entre des suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changements d'usage) **dans le parc existant** (hors construction neuve).

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

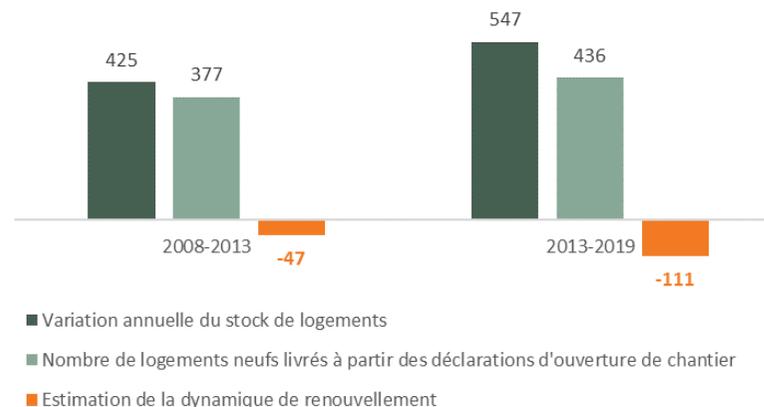
C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Dans certains cas, la création spontanée de logements dans le parc existant (divisions de logements ; locaux commerciaux transformés en logements) est supérieure aux suppressions (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une pression forte sur le parc.

**A l'échelle de la Vienne Condrieu Agglomération, le renouvellement est négatif. Il correspondrait à la création d'une centaine de logements par an entre 2003 et 2019** au sein de la structure bâtie existante (sous réserve de la fiabilité des données de construction SITADEL).

### Estimation de la dynamique de renouvellement du parc entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP et Sitadel estimation des livraisons



Sous l'effet de la pression exercée sur le marché, qui tend à mobiliser le parc existant pour apporter des réponses aux besoins en logement, **cette dynamique pourrait se poursuivre**, mais serait compensée par une hausse envisagée du renouvellement du parc ancien notamment via des opérations de démolitions spontanées (promotion immobilière) ou conduites par la puissance publique (OPAH-RU).

## Le point-mort de la construction 2008 – 2019

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.

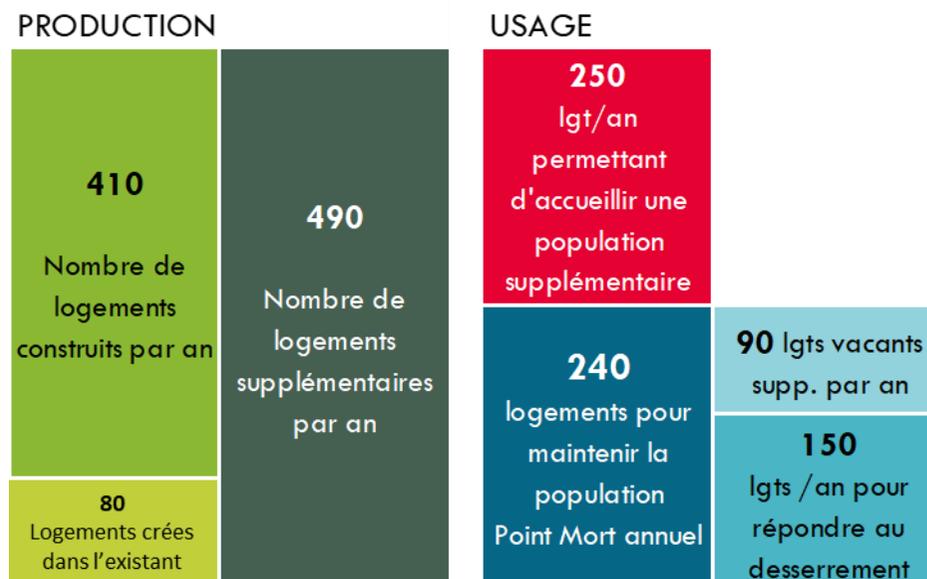
410 logements neufs ont été construits en moyenne annuellement sur cette période. En complément, 80 logements ont été créés chaque année dans le parc existant (= phénomène de renouvellement négatif). **Ainsi, l'agglomération compte 490 logements supplémentaires chaque année au cours de la dernière décennie.**

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.

## LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

### Estimation de la population au 1er janvier 2022

Les chiffres utilisés au moment de l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2017 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2017).

Afin de tenir compte de ce décalage statistique, une estimation de la population au 1er janvier 2022 a été réalisée sur la base d'une projection des logements livrés entre 2017 et 2021 (440 logements livrés annuellement en 2017 et 2018, puis projection, en suivant la tendance passée).

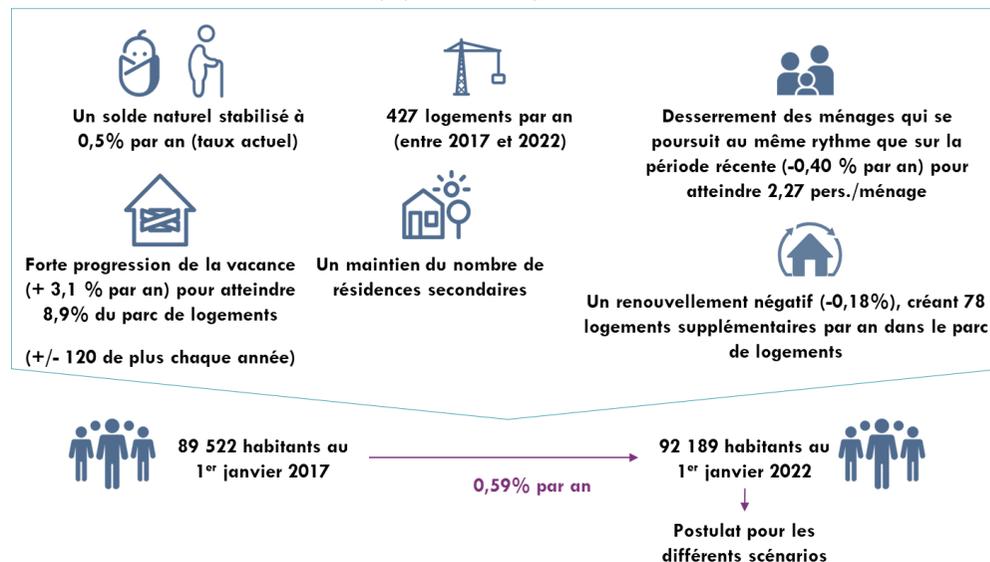
Les hypothèses retenues pour cette estimation de la population en janvier 2022 sont les suivantes :

- Un desserrement des ménages de -0,4% par an, aboutissant à une taille des ménages de 2,27 ;
- Une progression de la vacance identique en volume par rapport à la période récente soit environ 100 logements vacants supplémentaires chaque année (+ 3,1% par an).
- Un renouvellement du parc (division / changement d'usage) participant à la création de 78 logements par an, identique à la période 2007 – 2017
- Un solde naturel à 0,5% par an tel qu'observé actuellement ; et un solde migratoire légèrement positif, à 0,1% par an.
- Une stabilité du volume de résidences secondaires.

Ces hypothèses conduiraient à une population de près de **92 200 habitants au 1er janvier 2022**, soit une hausse de la population de 0,6% par an.

Elles constituent le point de départ en matière de population, occupation du parc de logement et taille des ménages pour les différents scénarios présentés ci-après.

Estimation de la population au regard des tendances récentes



### Actualisation 2022

Au regard des données du recensement de la population publiées en juillet 2022, les estimations de population réalisées ci-avant pourraient être sous-estimées. En effet, la dynamique démographique tend à s'accélérer sur l'agglomération, qui compte en 2019, environ 91 600 habitants (soit une croissance de 0,9 % par an depuis 2013).

Les hypothèses relatives au desserrement des ménages, à la stabilisation des résidences secondaires et au renouvellement du parc sont confirmées par les tendances 2019, néanmoins, la progression de la vacance est moins rapide que pressentie et le taux de vacance semble plafonner à 8 % en 2019.

## Le scénario « fil de l'eau »

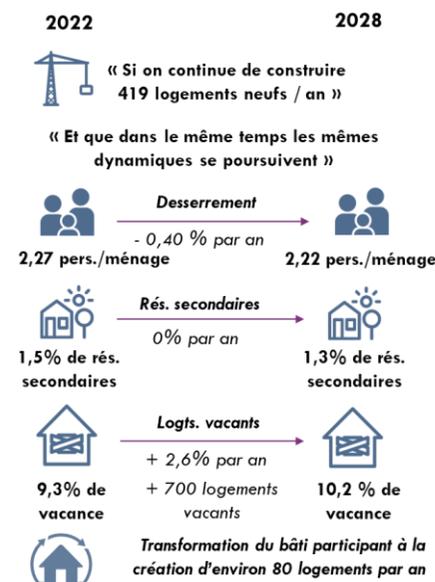
Le scénario fil de l'eau correspond à la poursuite de l'ensemble des phénomènes observés sur la période récente, sans effet des politiques mises en place. Il dresse les prévisions suivantes :

- Une diminution de la taille des ménages de 0,4% par an, pour atteindre 2,22 personnes par ménage en moyenne en 2028 ;
- Un maintien du stock de résidences secondaires, conduisant à une légère diminution de leur poids au sein du parc de logements.
- Une hausse du nombre de logements vacants similaire à la période récente (autour de 120 logements supplémentaires annuellement, soit 700 logements vacants supplémentaires sur la période du PLH). De ce fait, le poids des logements vacants dépasserait 10 % du parc de logements à horizon 2028.
- Une construction d'environ 420 logements par an, à un niveau équivalent à la période récente, une production à laquelle s'ajoute la création de 80 logements au sein du parc existant, sous l'effet de la transformation du bâti (= renouvellement).

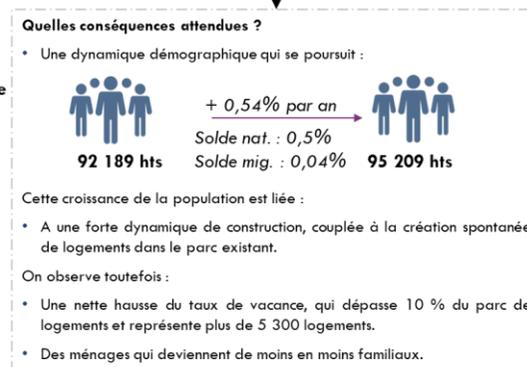
Ce scénario conduirait à une **hausse de 500 logements par an**, avec une dynamique démographique qui se poursuit au **rythme de 0,55 % par an** : le territoire compterait environ **95 200 habitants en 2028**.

**Ce scénario, établi à titre de référence, n'a pas été retenu par les élus. Il n'affiche pas d'ambitions suffisantes en matière d'intervention sur le parc ancien et n'apparaît pas suffisamment réaliste au regard de la dynamique de construction attendue au cours des prochaines années.**

## Scénario Fil de l'eau



- Les hypothèses retenues à horizon 2028**
- La construction de 419 logements neufs par an, correspondant à la tendance sur la période 2007 - 2017
  - Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,40% par an)
  - Un maintien du nombre de résidences secondaires (idem à la tendance longue)
  - Une croissance rapide de la vacance (+/- 120 de plus chaque année)
  - Une création de 80 logements par an dans le parc existant



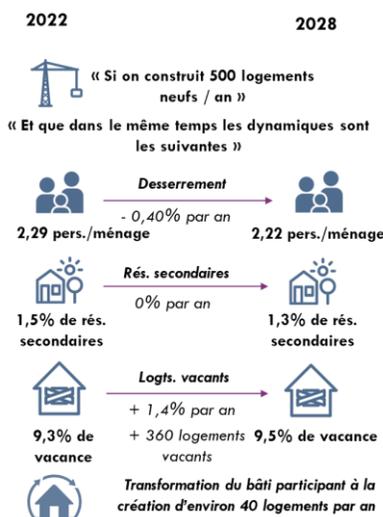
**4,5 logements par an pour 1 000 habitants**

Présentation synthétique du scénario prospectif « fil de l'eau »

## Le scénario « bâtisseur »

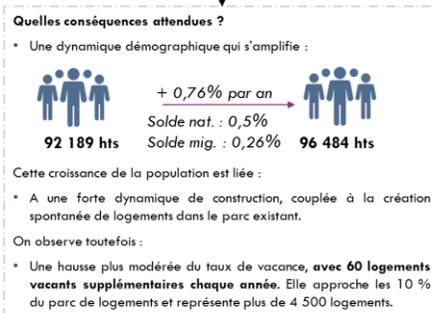
Ce second scénario envisage une intervention publique forte en matière d'habitat à la fois par une **ambition de production de logements neufs importante** (500 logements par an) et par une volonté de **maîtriser la croissance du parc vacant** via des actions de prévention notamment la réhabilitation du parc ancien inconfortable qui pourrait basculer à terme dans la vacance et la poursuite du conventionnement du parc locatif privé.

### Un scénario bâtisseur



**Les hypothèses retenues à horizon 2028**

- La construction de 500 logements neufs par an, correspondant à la prise en compte des projets et de l'ambition portée par le SCOT
- Une croissance ralentie de la vacance (deux fois moindre que la tendance récente)
- Une création de 40 logements par an dans le parc existant
- Un maintien du nombre de résidences secondaires (idem à la tendance longue)
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente



Sur le plan quantitatif, il s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- Une diminution de la taille des ménages de 0,4 % par an, pour atteindre 2,22 personnes par ménage en moyenne en 2028 ;
- Un maintien du stock de résidences secondaires, conduisant à une légère diminution de leur poids au sein du parc de logements.
- Une croissance du nombre de logements vacants divisée par deux par rapport à la période récente (autour de 60 logements supplémentaires

annuellement). De ce fait, le poids des logements vacants resterait inférieur à 10 % du parc de logements à horizon 2028.

- Une construction d'environ 500 logements par an à laquelle s'ajoute la création de 40 logements au sein du parc existant, sous l'effet de la transformation du bâti (= renouvellement).

Ce scénario conduirait à une **hausse de 540 logements par an**, avec une dynamique démographique accentuée, **au rythme de 0,75 % par an** : le territoire compterait environ **96 500 habitants en 2028**.

**Ce scénario, considéré comme trop peu ambitieux sur la vacance résidentielle et fortement consommateur de la ressource foncière, n'a pas été retenu par les élus.**

## Le scénario retenu par les élus : un scénario interventionniste sur le parc ancien et réaliste quant à la dynamique de projets future

Ce troisième scénario concilie réponse aux besoins en logement et prise en compte de la dynamique de projets en cours (en grande partie des PC et PA déposés) via **une dynamique de construction de logements importante** couplée à une **remobilisation du parc ancien vacant**, notamment structurel, afin de limiter la mobilisation de foncier non artificialisé.

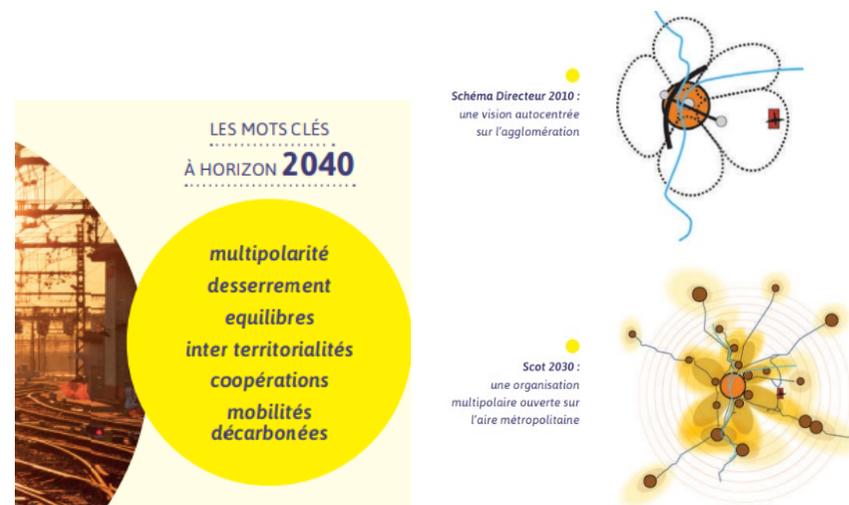
### Le contexte d'élaboration de ce scénario : un changement d'envergure du territoire de Vienne Condrieu Agglomération

Au cours de la période d'élaboration du PLH, le territoire a connu des bouleversements notables en matière d'attractivité qui se sont traduits par une **hausse des autorisations d'urbanisme** (ouverture à l'urbanisation de zones AU non mobilisées jusqu'alors ou ayant rencontré des freins au montage d'opérations, forte mutation et densification au sein du tissu existant), **l'arrivée de promoteurs nationaux**, une **accélération du nombre de transactions** (x2 pour les maisons et les appartements en 2020-2021 par rapport à 2015) et **une hausse des prix de marché** (+16 % pour les appartements depuis 2015 et +20 % pour les maisons).

Ces évolutions sont à regarder sous un double prisme : les effets de la crise sanitaires accélérant les trajectoires résidentielles des ménages vers des territoires réputés pour leur qualité de vie et parallèlement, la hausse des prix sur le territoire de l'agglomération lyonnaise et donc un phénomène de report sur les territoires de la seconde couronne

Au-delà du contexte sanitaire et de ses impacts indirects, les ambitions stratégiques portées par la Métropole de Lyon ont également fortement évolué depuis 2020 entraînant des évolutions dans la conception même de son modèle de développement.

Pour enrayer son étalement en tache d'huile et penser le développement et l'organisation du territoire au-delà des limites de l'agglomération lyonnaise, le SCOT 2030 prône ainsi l'évolution d'une vision « centre / périphérie » focalisée sur l'agglomération (portée par le Schéma Directeur) à une **organisation multipolaire**, davantage ouverte sur **l'aire métropolitaine**



Source : SCOT de l'Agglomération Lyonnaise, bilan et perspectives, Déc. 2021.

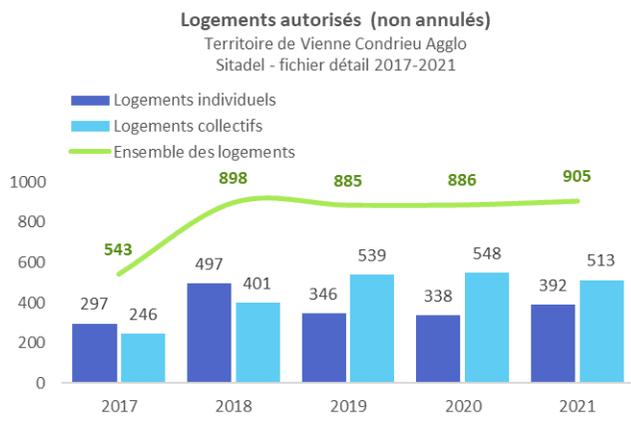
L'ultra-concentration de la croissance (démographique, économique) sur le cœur de l'agglomération malgré une volonté affichée de rééquilibrer le développement de l'aire métropolitaine et de renforcer les pôles structurants (Villefranche-sur-Saône, Vienne, ...), pose la question de la conciliation entre cette progression démographique attendue pour les prochaines années avec la nécessaire préservation de la qualité de vie et du bien-être des habitants.

A l'appui de l'intensification du réseau maillé qui mobilise des énergies décarbonées, le SCOT affirme désormais le développement de l'agglomération lyonnaise au sein de l'aire métropolitaine dans **une approche plus équilibrée, orientée vers la complémentarité et la réciprocité des territoires.**

En d'autres termes, il promeut un relâchement de la tension sur le cœur de l'agglomération au profit de territoires relais, présentant l'ensemble des fonctions de centralités nécessaires à un accueil démographique.

**Le contexte d'élaboration de ce scénario : une accélération des rythmes de production et de nombreux projets à venir**

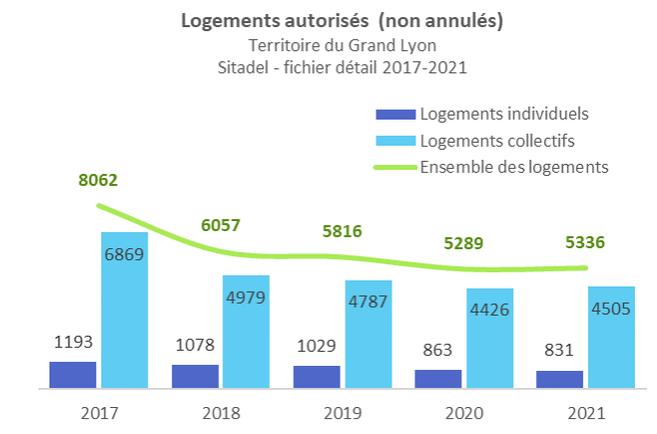
Depuis 2018, Vienne Condrieu Agglomération connaît une accélération du nombre d'autorisation d'urbanisme délivrées, avec 850 à 900 autorisations délivrées entre 2018 et 2021. Une partie de ces logements viennent alimenter la programmation dans le PLH car ils seront livrés (et occupés à partir de 2023).



Cette dynamique est en réalité liée à une hausse des autorisations de logements collectifs avec depuis 2019 un renversement de tendance, puisque le nombre de logements collectifs dans la construction devient supérieur aux logements individuels. Parallèlement, les volumes de logements individuels restent plutôt stables, tandis que leur poids relatif diminue.

Ces chiffres marquent un changement des modes productifs avec une densification des opérations notoire, et qui touchent l'ensemble des secteurs, à différents degrés. Les villages et cœurs de bourgs sont également concernés avec la réalisation de petits collectifs et d'opérations en renouvellement.

Dans le même temps, la dynamique de construction sur le territoire du Grand Lyon a tendance à se contracter, avec seulement 5500 à 6000 autorisations annuelles (soit 6 fois plus que dans l'agglomération viennoise) pour une population 15 fois supérieure à Vienne Condrieu Agglomération. La saturation du marché lyonnais conduit aujourd'hui la promotion privée à se tourner vers de nouveaux territoires porteurs, à l'image de Vienne.



Ces tendances impliquent de prendre acte collectivement du changement envergure du territoire et de cette nouvelle dynamique : les objectifs du SCOT des Rives-du-Rhône, écrits dans un contexte très différent, prescrivent un plafonnement de la construction à environ 500 logements par an.

Pour les années à venir, le travail de recensement des gisements fonciers avec chacune des communes a permis de mettre en lumière l'important dynamisme et la pression croissante auxquels est soumis le territoire. Ainsi, **plus de 3100 logements dont la livraison est prévue d'ici la fin de l'année 2028 sont identifiés en projet** (= permis de construire ou d'aménager déposés mais dont la construction n'est pas réalisée, terrain sous maîtrise foncière, opérateur identifié). Cela correspondrait à environ **95 % de la programmation du PLH**, montrant la faible capacité de la collectivité à réorienter ou temporiser ces opérations, avant l'élaboration du PLUi (élaboration prévue entre 2023 et 2026).

Egalement, **environ 1000 logements sont identifiés en potentiels** (c'est-à-dire en zone U ou AU directement urbanisable mais sans connaissance d'une dynamique de projet = propriétaire vendeur / opérateur manifestant un intérêt). Sur ces zones, l'objectif sera de **temporiser la sortie d'opérations**, voire de la différer dans un futur PLH afin de répondre aux ambitions de développement maîtrisé. Ces sujets devront être traités prioritairement dans le cadre de l'élaboration du PLUi en mobilisant des outils réglementaires adaptés (reclassement des zones, calendrier d'urbanisation en OAP, etc.)

Le scénario souhaité et son impact démographique projeté

Ce scénario retenu par les élus conduit à la mise sur le marché annuelle de 550 nouveaux logements complétée par la remobilisation de 50 logements vacants, soit une production de 600 logements par an au total.

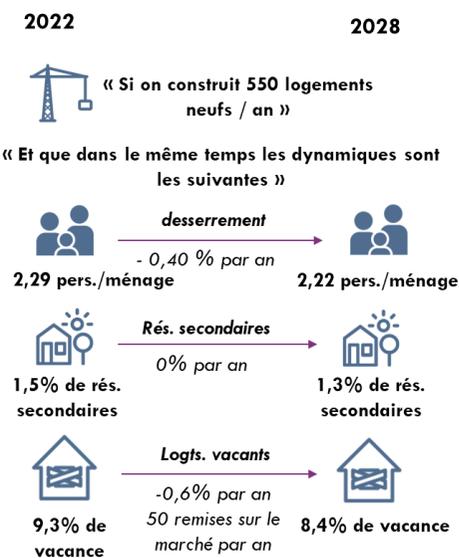
Il s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- Une **diminution de la taille des ménages** de 0,4% par an, pour atteindre 2,22 personnes par ménage en moyenne en 2028 ;
- Un **maintien du stock de résidences secondaires**, conduisant à une légère diminution de leur poids au sein du parc de logements.
- Une **reconquête de 50 logements vacants par an**. De ce fait, le poids des logements vacants serait contenu à un niveau de 8 % du parc de logements à horizon 2028 (soit la moyenne nationale actuelle).
- Une **construction d'environ 550 logements** (hors résidences gérées) par an, tenant compte de la forte **dynamique de projets recensée** dans les communes (plus de 3100 logements en projets – soit 525 par an – (cf. analyse ci-après) identifiés lors du travail de repérage des gisements fonciers mobilisables dans le temps du PLH).

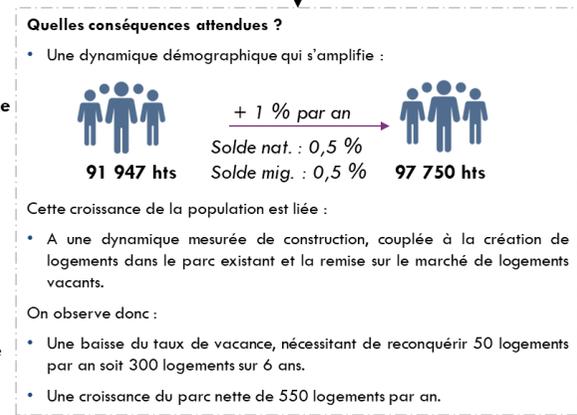
Il aboutirait à une croissance démographique conséquente, mais dans la lignée des tendances récentes, à hauteur de **1% par an** et à une population de 97 750 habitants au terme du PLH, soit un accueil de **930 habitants supplémentaires chaque année**.

Ce scénario s'inscrit en **comptabilité avec les objectifs du SCOT** (environ 5 % d'écart), qui prévoient un rythme de production à hauteur de 5,7 logements par an, pour 1000 habitants, correspondant à **520 logements par an**, en moyenne sur le territoire intercommunal.

Un scénario volontariste d'intervention sur le parc ancien



- Les hypothèses retenues à horizon 2028
- La construction de 550 logements neufs par an, en tenant compte des projets de construction et de l'ambition d'intervenir sur la vacance portée par le SCOT
  - La remise sur le marché de 50 logements par an
  - Un rythme de desserrement des ménages à -0,4% par an
  - Un maintien du nombre de résidences secondaires (idem à la tendance longue)



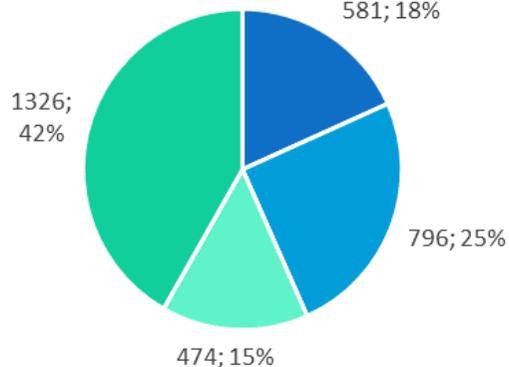
Le SCOT fixe également un cap en matière de **création de logements « sans foncier »**, c'est-à-dire sur des terrains déjà construits ou artificialisés (renouvellement ou division parcellaire), de 25 % à 10 % de la production selon la structuration communale.

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). Cette proportion est largement supérieure aux objectifs fixés par le SCOT.

Répartition des zones de projets selon leur impact en matière de consommation foncière

Source : repérage foncier du PLH 581; 18%



- avec consommation en extension (AU)
- avec consommation en zone urbaine
- sans consommation Parcelle divisible
- sans consommation Renouvellement urbain

**Ensemble des logements en projet, yc logements sociaux seniors**

	en extension (AU)	en zone urbaine	Total avec consommation de foncier	Parcelle divisible	Renouvellement urbain	Total sans consommation de foncier	
Ampuis		6	6	23	48	71	92%
Chasse-sur-Rhône	77	50	127		100	100	44%
Chonas-l'Amballan	23	5	28	6	8	14	33%
Chuzelles		50	50	15	1	16	24%
Condrieu				5	29	34	100%
Échalas			-			-	-
Estrablin	64	34	98	69	11	80	45%
Eyzin-Pinet	65	18	83		3	3	3%
Jardin	79	3	82	6	6	12	13%
Les Côtes-d'Arey		35	35	67		67	66%
Les Haies		20	20	7	1	8	29%
Loire-sur-Rhône		55	55		30	30	35%
Longes	1	25	26				0%
Luzinay	20	19	39	7	6	13	25%
Meysiez		11	11				0%
Moidieu-Détourbe	47	2	49	2		2	4%
Pont-Évêque				90	63	153	100%
Reventin-Vaugris		40	40				0%
Sainte-Colombe	60	10	70				0%
Saint-Cyr-sur-le-Rhône			-			-	-
Saint-Romain-en-Gal				5	111	116	100%
Saint-Romain-en-Gier	11		11		2	2	15%
Saint-Sorlin-de-Vienne		5	5				0%
Septème		50	50	65		65	57%
Serpaize	4	40	44	6	40	46	51%
Seyssuel	48	21	69		37	37	35%
Trèves		39	39	5		5	11%
Tupin-et-Semons	12		12				0%
Vienne	38	244	282	94	820	914	76%
Villette-de-Vienne	32	14	46	2	10	12	21%
<b>Total Vienne Condrieu Agglo</b>	<b>581</b>	<b>796</b>	<b>1377</b>	<b>474</b>	<b>1326</b>	<b>1800</b>	<b>57%</b>

## Déclinaison communale de la programmation

Commune	PROGRAMMATION PLH			Projets et potentiels - repérage 2022			
	Nombre de logements construction neuve par an (hors LLS séniors)	Nombre de logements construction neuve totaux 6 ans (hors LLS séniors)	Indice de construction	Projets 6 ans (yc LLS séniors)	Projets par an (yc LLS séniors)	Indice de construction	Potentiels
Ampuis	11	63	3,8	77	13	4,7	13
Chasse-sur-Rhône	53	317	8,4	227	38	6,0	90
Chonas-l'Amballan	12	73	7,2	42	7	4,2	31
Chuzelles	11	67	4,9	66	11	4,9	1
Condrieu	6	34	1,4	34	6	1,4	0
Échalas	8	48	4,2	0	0	0,0	48
Estrablin	30	178	8,4	178	30	8,4	94
Eyzin-Pinet	6	38	2,8	86	14	6,2	2
Jardin	16	94	7,3	94	16	7,3	0
Les Côtes-d'Arey	11	68	5,6	102	17	8,4	9
Les Haies	6	33	7,1	28	5	6,0	5
Loire-sur-Rhône	11	65	4,1	85	14	5,4	8
Longes	4	26	4,4	26	4	4,4	0
Luzinay	9	56	4,0	52	9	3,7	4
Meyssez	2	11	2,9	11	2	2,9	10
Moidieu-Détourbe	15	90	7,7	51	9	4,4	70
Pont-Évêque	22	132	4,1	148	25	4,6	111
Reventin-Vaugris	3	20	1,7	40	7	3,4	0
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	5	30	3,9	0	0	0,0	30
Sainte-Colombe	12	74	6,5	70	12	6,2	70
Saint-Romain-en-Gal	26	156	13,2	116	19	9,8	40
Saint-Romain-en-Gier	2	13	3,7	13	2	3,7	4
Saint-Sorlin-de-Vienne	1	5	0,9	5	1	0,9	21
Septème	17	100	8,0	115	19	9,3	45
Serpaize	15	92	7,2	90	15	7,1	34
Seyssuel	16	96	7,8	106	18	8,6	11
Trèves	7	44	9,8	44	7	9,8	0
Tupin-et-Semons	3	19	5,0	12	2	3,1	7
Vienne	199	1196	6,6	1196	199	6,6	232
Villette-de-Vienne	10	58	5,0	58	10	5,0	0
<b>Vienne Condrieu Agglomération</b>	<b>549</b>	<b>3 296</b>	<b>6,0</b>	<b>3 172</b>	<b>529</b>	<b>5,8</b>	<b>990</b>
Vienne	199	1 196	6,6	1 196	199	6,6	232
Autres polarités d'agglomération	124	744	6,9	646	108	6,0	319
Polarité intermédiaire	6	34	1,4	34	6	1,4	0
Polarités locales	40	241	6,4	255	43	6,8	107
Villages	180	1 081	5,4	1 041	174	5,2	332

La programmation du PLH s'inscrit dans un rythme moyen de **550 logements commencés par an**, soit **6 / an / 1000 habitants** dans un souhait de maîtrise du développement urbain vis-à-vis de la dynamique récente (6,8 lgts / an / 1000 hts entre 2019 et 2021).

Si la répartition communale prend en compte la réceptivité foncière de chaque commune mais aussi la dynamique de projets (= coups partis), elle répond en premier lieu à une **volonté politique de recentrage de la programmation dans les polarités**.

	Répartition du poids démographique		Répartition des nouveaux logements selon la programmation PLH
Vienne	33%	+	36%
Autres polarités d'agglomération	20%	+	23%
Polarité intermédiaire	4%	+	1%
Polarités locales	7%	=	7%
Villages	36%	+	33%
dont Viennois	29%	+	26%
dont Rhodaniens	8%	+	6%
<b>Vienne Condrieu Agglomération</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>

Ainsi la Ville de Vienne va accueillir un poids de programmation (36 % des nouveaux logements) supérieur à son poids démographique dans l'agglomération (33 % des habitants), venant renforcer la structuration géographique actuelle et contribuant au rapprochement des lieux d'habitat, des services, commerces et emplois.

Dans le détail, la **ville de Vienne**, ville-centre de l'agglomération doit accueillir environ **1200 logements sur le temps du PLH, soit 200 logements par an** (correspondant à des coups partis) et s'inscrit en conformité avec les objectifs du SCOT qui prévoient une dynamique de construction supérieure à 6 logements par an, pour 1000 habitants. L'indice de construction envisagé s'élève à **6,6 logements par an et pour 1000 habitants**, correspondant à un regain de la construction notable à Vienne comparativement à la décennie passée au cours de laquelle la construction plafonnait à un niveau compris entre 50 et 100 logements par an.

Les **autres polarités d'agglomérations** s'inscrivent également dans cet objectif de recentrage de la programmation avec près de **650 nouveaux logements attendus sur ces communes**. Ces communes ont vocation à accueillir un poids de programmation (23 % des nouveaux logements) supérieur à leur poids démographique dans l'agglomération (20 % de la population).

Si l'indice de construction (7 / an / 1000 hts) est supérieur à celui prévu au SCOT, il est nécessaire de rappeler que des projets de démolitions sont aussi prévus, notamment à Chasse-sur-Rhône (80 logements sur le quartier du château), venant minorer la hausse effective du stock de logements sur ce secteur.

La **polarité intermédiaire de Condrieu** affiche une volonté politique de s'inscrire dans un rythme de construction plus limité que par le passé et absorber sa nouvelle population et devrait voir la réalisation **d'une trentaine de logements** sur le temps du PLH. Depuis 2016, la ville a construit 215 logements supplémentaires, soit un rythme de **43 logements par an en moyenne** (assez intense au regard de son poids démographique : 10 / an / 1000 hts). Cette dynamique s'est par ailleurs fortement développée par des **formes urbaines très denses** puisque 199 logements (soit 93 %) ont été réalisés en collectif ou au sein de résidences.

**Les polarités locales** (Estrablin et Ampuis) accueilleront une part de la programmation nouvelle à la mesure de leur poids démographique (7% de la population et des nouveaux logements).

Les deux polarités locales sont dans deux situations bien distinctes. Si Ampuis s'inscrit dans un développement relativement modéré, la commune **d'Estrablin s'inscrit dans une dynamique de production élevée, notamment en lien avec son basculement récent au sein de la géographie SRU**, et prévoit la réalisation de plusieurs opérations de logements sociaux représentant plus de 60 % de sa programmation.

Enfin, **33 % de la programmation nouvelle devrait être réalisée au sein des villages, correspondant à environ 180 logement par an** (soit une proportion moindre que leur poids démographique actuel au sein de l'agglomération : 36 %), représentant un indice de construction inférieur à 5,5 logements par an, pour 1000

hts, avec des variations selon les communes au gré des opérations déjà lancées et de leur temporalité. Cet objectif marque un souhait de **maîtriser le développement dans les communes moins structurées** avec une réduction d'environ 10 % des volumes de production au regard de la décennie passée (environ 200 logements commencés par an entre 2011 et 2020) dans un contexte de hausse globale de la production de logements à l'échelle de l'agglomération. Ainsi, le poids des communes rurales dans la construction neuve **passerait de 40 % entre 2011 et 2020, à 33 % dans le futur PLH**, avec un développement de plus en plus marqué au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain.

Vienne Condrieu Agglomération souhaite **poursuivre le développement d'une offre de logements abordables** afin de **répondre aux besoins de sa population dans un contexte de renchérissement du foncier**.

Ainsi **20 % de la programmation sera dédiée au logement locatif social** (familial – 15%) et à l'accession sociale (5 %). Cet objectif permet de garantir le **maintien (voire la légère hausse)** de l'offre sociale (locative et accession) sur l'agglomération ; celle-ci s'élevant actuellement à **18,5 % des résidences principales**.

A ceci s'ajoutent **136 logements en logements sociaux fléchés seniors** au sein de polarités d'agglomération et villages viennois afin de répondre à la **demande locative exprimée par le public sénior**. En effet, 17 % des demandeurs ont 60 ans et plus (contre 16 % en Isère et 12 % dans le Rhône). Par ailleurs, la pression sur le parc social est plus importante pour les seniors que pour l'ensemble de la demande avec 4,2 demandes pour 1 attribution chez les 60-74 ans. L'agglomération prévoit dans son programme d'actions d'assurer le suivi et l'accompagnement au développement, aux côtés des communes, de cette offre spécifique afin d'éviter les phénomènes de concurrence et d'éventuelle suroffre.

La **programmation en accession sociale** représente **5 % des nouveaux logements soit environ 165 logements sur le temps du PLH**. Six communes (principalement des polarités) souhaitent s'engager dans une production de logements à prix encadrés, notamment sur la base d'opérations fléchées en PSLA, mais aussi expérimenter le produit Bail Réel Solidaire (cas de Chasse-sur-Rhône).

Commune	PROGRAMMATION PLH			Logements locatifs sociaux				Accession encadrée (PSLA, BRS, lotissements communaux avec clauses antiséculatives)	
	Nombre de logements construction neuve par an (hors LLS seniors)	Nombre de logements construction neuve totaux 6 ans (hors LLS seniors)	Indice de construction	Objectifs volume sur 6 ans	dont logements "familiaux"	% de la programmation	dont logements sociaux seniors	volume sur 6 ans	%
Ampuis	11	63	3,8	8	8	13%		0	0%
Chasse-sur-Rhône	53	317	8,4	102	102	32%		81	26%
Chonas-l'Amballan	12	73	7,2	11	11	15%		0	0%
Chuzelles	11	67	4,9	12	12	18%		0	0%
Condrieu	6	34	1,4	7	7	21%		22	65%
Échalas	8	48	4,2	6	6	13%		0	0%
Estrablin	30	178	8,4	112	112	63%		21	12%
Eyzin-Pinet	6	38	2,8	50	0	0%	50	0	0%
Jardin	16	94	7,3	21	21	22%		0	0%
Les Côtes-d'Arej	11	68	5,6	37	3	4%	34	11	16%
Les Haies	6	33	7,1	6	6	18%		0	0%
Loire-sur-Rhône	11	65	4,1	40	40	62%		20	31%
Longes	4	26	4,4	5	5	19%		0	0%
Luzinay	9	56	4,0	8	8	14%		0	0%
Meysiez	2	11	2,9	0	0	0%		0	0%
Moidieu-Détourbe	15	90	7,7	17	17	19%		0	0%
Pont-Évêque	22	132	4,1	21	5	4%	16	0	0%
Reventin-Vaugris	3	20	1,7	19	0	0%	19	0	0%
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	5	30	3,9	0	0	0%		0	0%
Sainte-Colombe	12	74	6,5	14	14	19%		0	0%
Saint-Romain-en-Gal	26	156	13,2	8	8	5%		9	6%
Saint-Romain-en-Gier	2	13	3,7	2	2	15%		0	0%
Saint-Sorlin-de-Vienne	1	5	0,9	3	3	60%		0	0%
Septème	17	100	8,0	25	18	18%	7	0	0%
Serpaize	15	92	7,2	10	10	11%		0	0%
Seyssuel	16	96	7,8	25	15	16%	10	0	0%
Trèves	7	44	9,8	14	14	32%		0	0%
Tupin-et-Semons	3	19	5,0	0	0	0%		0	0%
Vienne	199	1196	6,6	31	31	3%		0	0%
Villette-de-Vienne	10	58	5,0	5	5	9%		0	0%
<b>Vienne Condrieu Agglomération</b>	<b>549</b>	<b>3 296</b>	<b>6,0</b>	<b>619</b>	<b>483</b>	<b>15%</b>	<b>136</b>	<b>164</b>	<b>5%</b>
Vienne	199	1 196	6,6	31	31	3%	0	0	0%
Autres polarités d'agglomération	124	744	6,9	185	169	23%	16	110	15%
Polarité intermédiaire	6	34	1,4	7	7	21%	0	22	65%
Polarités locales	40	241	6,4	120	120	50%	0	21	9%
Villages	180	1 081	5,4	276	156	14%	120	11	1%

### Concernant la territorialisation de l'offre sociale

Le PLH traduit également la forte volonté politique de s'inscrire dans la poursuite des **engagements de rééquilibrage et mixité de la production de logement locatif social sur tout le territoire**, dynamique impulsée et réalisée lors des précédents PLH.

Un effort de diffusion de l'offre locative sociale particulièrement marqué est à souligner. En effet, seules trois communes rurales n'affichent pas de programmation à vocation sociale, parmi les 30 communes du territoire.

La **ville de Vienne** désire limiter le développement du logement social – en raison de la grande concentration de l'offre sociale actuelle dans la ville-centre – mais aussi orienter le développement de cette offre vers le conventionnement Anah (**50 logements prévus**) et via des opérations financées en RHI-THIRORI (**15 logements sociaux envisagés**) dans le cadre de la future OPAH-RU, **en plus des 31 logements sociaux neufs**.

Les communes de Chasse-sur-Rhône, Pont – Evêque, Vienne sont dans la géographie SRU mais dépassent largement l'objectif qui leur est fixé (20 % ou 25 %) et définissent librement leur programmation sociale.

**Estrablin** est la seule commune de l'agglomération à être **soumise à obligation de rattrapage au titre de la Loi SRU**. La commune affiche une forte ambition de programmation sociale avec **112 logements sociaux programmés, soit 63 % des futurs logements**.

Une attention particulière sera portée sur la commune de **Condrieu** qui a atteint le seuil de 20 %, et qui affiche une **programmation suffisante pour maintenir ce taux**, mais qui devra veiller à maîtriser le développement de son offre privée en diffus pour ne pas dégrader son taux de logement social.

Dans les **autres polarités d'agglomération** la production locative sociale est d'en moyenne **23 % de la programmation**, soit environ 170 logements sur le temps du PLH.

Enfin, **de nombreux villages affichent des ambitions de programmation sociale** dans leur cœur de bourg, à hauteur de 14 % des futurs logements en moyenne. L'agglomération veillera à l'implantation de ces logements dans des secteurs disposant de suffisamment de services, commerces et équipements.

### Concernant la répartition par type de financement

La programmation par type de financement prend en compte la structuration territoriale afin d'éviter l'implantation de ménages en grande fragilité dans des communes disposant d'une mauvaise desserte en transport en commun et comptant peu de services. Ainsi, il est proposé que 30 % de l'offre locative sociale soit financée en PLAI à Vienne, dans les polarités d'agglomération et la polarité intermédiaire ; et que cette part soit limitée à 20 % dans les polarités locales et les villages.

A l'inverse, le développement des logements sociaux « intermédiaires » (PLS) apparaît davantage pertinent dans les secteurs les plus urbains présentant des niveaux de prix élevés sur le marché locatif. Ainsi, 30 % de l'offre locative sociale sera financée en PLS à Vienne, dans les polarités d'agglomération et la polarité intermédiaire ; et que cette part sera limitée à 20 % dans les polarités locales et les villages, secteurs dans lesquels le logement PLS pourra aussi être dédié au développement de petites unités de vie adaptées pour les ménages seniors.

	PLAI		PLUS		PLS	
Vienne	30%	9	40%	12	30%	9
Autres polarités d'agglomération	30%	56	40%	74	30%	56
Polarité intermédiaire	30%	2	40%	3	30%	2
Polarités locales	20%	24	60%	72	20%	24
Villages	20%	55	60%	166	20%	55
<b>Vienne Condrieu Agglomération</b>	<b>24%</b>	<b>146</b>	<b>53%</b>	<b>327</b>	<b>24%</b>	<b>146</b>

**En moyenne sur l'agglomération, 24 % des logements sociaux seront financés en PLAI (146 logements programmés), 53 % en PLUS (327 logements programmés) et 24 % en PLS (146 logements programmés).**

Par rapport aux financements accordés au cours du PLH précédent, le choix a été fait de garantir une part de logement PLAI plus élevée au regard du profil de la demande locale, mais également de prévoir une part de logements PLS suffisante pour permettre la réalisation d'une offre au loyers intermédiaires notamment pour les produits spécifiques (personnes âgées, jeunes actifs ...).

Parmi les logements PLAI, une part (4 %) devra être dédiée à des logements en « PLAI adapté » fléchés en direction des publics les plus fragiles, en fonction des opportunités d'opérations et au sein des polarités volontaires.

## LES ORIENTATIONS GUIDES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

### Orientation 1 – Améliorer les conditions de vie et le parc de logements existant

Le diagnostic du PLH a mis en lumière des problématiques sociales et patrimoniales conduisant à une certaine fragilité sur le parc de logements. Ainsi, cette orientation s'inscrit en réponse à un enjeu d'amélioration du confort des habitants au sein de leur logement, qui passera par l'amélioration du patrimoine bâti à différents niveaux.

Cette orientation se décline au travers de trois axes de travail :

- **Favoriser le bien-être et la santé dans le logement**

Cet objectif traduit une des principales raisons d'être d'une politique publique de l'habitat : participer activement au bien-être et à la santé des habitants par l'amélioration des conditions d'habitat. Ainsi, mieux vivre sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération impliquera une mobilisation de l'action publique sur plusieurs points :

- la lutte contre les nuisances vectrices de mal-logement (manque de confort, de lumière, accessibilité du parc aux personnes en perte d'autonomie mais aussi aux jeunes enfants)
- l'exposition des logements aux nuisances et risques pour la santé (bruits, pollutions de l'air intérieur et extérieur...),
- l'amélioration de la qualité thermique du parc ancien, tant sur le plan de la précarité énergétique (amélioration du confort d'hiver, réduction des sensations de froid et d'humidité dans le logement) que sur l'amélioration du confort d'été (résilience du parc face aux épisodes caniculaires, végétalisation des abords, isolation thermique, etc.).
- la prise en compte de nouveaux usages du logement et notamment le phénomène de télétravail, auparavant plutôt marginal et s'installant durablement dans les pratiques depuis la crise sanitaire du Covid-19.

- **Intervenir sur le parc privé vacant/dégradé dans les centres anciens**

La remobilisation des logements vacants constitue un objectif majeur pour ce PLH. Son atteinte implique de disposer d'une connaissance fine du vivier de logements pouvant être mobilisé d'une part, et des moyens d'intervention d'autre part.

Il s'agira donc de préciser les situations de vacance (situation domaniale, qualité du bâti, environnement, projet...). Pour chaque type de situation, il sera nécessaire de définir des modalités de remise sur le marché (réalisation de travaux, succession à régler, logement à acquérir...), et le type d'intervention à engager (leviers incitatifs – primes, accompagnement technique et social ; leviers coercitifs – taxes, préemption...).

En parallèle de la remise sur le marché de logements vacants au sein du parc privé, l'amélioration du parc ancien dégradé, occupé malgré sa faible qualité, représente un objectif essentiel dans la perspective d'améliorer les conditions de vie des occupants.

Ce parc dégradé est généralement occupé par des populations captives, et donc fragiles : propriétaires ou locataires, disposant de faibles niveaux de ressources. L'accompagnement devra être adapté aux ménages en fonction de leur rapport au logement. Pour les propriétaires-occupants, un accompagnement social, technique, administratif et financier est à proposer pour les engager dans une démarche d'amélioration de leur habitat, dont la complexité et le coût peuvent représenter des freins majeurs à l'intervention.

L'intervention auprès des propriétaires-bailleurs implique de motiver l'amélioration de leur bien : pédagogie autour de leur stratégie patrimoniale, incitation financière, facilitation des démarches... Cette motivation peut être déclenchée dans la perspective d'une contrainte à venir en l'absence d'effort engagé, qui pourra se traduire par l'instauration d'un permis de louer sur certains secteurs.

L'amélioration de l'habitat doit générer un intérêt, patrimonial et économique, pour que le propriétaire s'en saisisse ; c'est pourquoi il sera nécessaire de mettre en avant les dispositifs apportant des garanties financières et de gestion dans le cadre de la mise en location (conventionnement, intermédiation locative, garantie de loyers impayés...).

- **Assurer une montée en puissance de l'accompagnement des logements en copropriété**

Au-delà de l'accompagnement individuel des propriétaires, et dans une logique de massification des opérations de réhabilitation, il sera nécessaire d'accompagner les syndicats de copropriété dans l'amélioration de leur situation financière et patrimoniale. L'amélioration de la connaissance individuelle des copropriétés servira à identifier les fragilités et les traitements à apporter. Ensuite, Vienne Condrieu Agglomération pourra mobiliser des moyens financiers pour pallier les surcoûts de la rénovation énergétique en centre-ancien, soumis à des prescriptions sur le patrimoine bâti. La mobilisation des partenaires assurera un accompagnement à la mise en œuvre des projets.

Le rôle de l'agglomération sera de piloter cette intervention sur le parc ancien, en fiabilisant la connaissance des situations de dégradation et de vacance ; en mobilisant des moyens, des dispositifs, des partenaires, et en accompagnant les projets communaux. Pour une meilleure lisibilité, elle pourra mettre en place un guichet unique d'information et d'accompagnement des porteurs de projets. L'agglomération devra également veiller au renforcement de la notoriété résidentielle de certains secteurs en intervenant sur le cadre de vie ; démarche notamment engagée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville à Vienne, et Petites Villes de Demain à Chasse sur Rhône.

- **Poursuivre l'amélioration du parc social ancien sur l'ensemble du territoire**

En lien avec les bailleurs sociaux, et sous l'impulsion des programmes de renouvellement urbains successifs, Vienne Condrieu Agglomération a fourni des efforts importants d'amélioration du parc social dans les quartiers prioritaires. L'offre ancienne s'est trouvée considérablement améliorée, et le confort des occupants avec, tout en permettant de contenir le niveau du couple loyer-charges.

Il reviendra à Vienne Condrieu Agglomération de tirer profit de cette expérience pour accompagner la réalisation des rénovations devant être réalisées, sur Vienne mais aussi sur le reste du territoire, et notamment au sein de communes rurales où le parc social est parfois hérité de longue date et n'offre plus le confort nécessaire pour les occupants.

## **Orientation 2 – Maîtriser et accompagner le développement du territoire**

Cette orientation vise à apporter des réponses aux enjeux d'équilibre et d'attractivité territoriale, de frugalité foncière et d'accessibilité financière à une offre de qualité.

- **Conduire une stratégie foncière publique permettant de faciliter l'accès à un logement abordable**

Les documents de planification territoriale, et le SCOT en premier lieu, ambitionnent une forte réduction de la consommation foncière, impliquant de se positionner en priorité sur des fonciers déjà urbanisés pour éviter la consommation des sols non artificialisés (en mobilisant l'offre existante et en assurant le renouvellement urbain).

Depuis la Loi Egalité et Citoyenneté de 2017, le PLH s'est vu doté d'un volet stratégie foncière renforcé, et la capacité de la collectivité à mettre en œuvre les objectifs de programmation poursuivis par le PLH passe par différents leviers de veille et de maîtrise du foncier. Celle-ci ne réside pas uniquement dans la définition de moyens financiers permettant de maîtriser les fonciers stratégiques. Elle repose sur trois piliers fondamentaux : l'anticipation (veille, dialogue avec les communes), la programmation (volumes et produits à réaliser pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions), l'intervention (préemption, mobilisation de l'EPORA).

Trois axes de travail principaux sont à engager sur le territoire :

- **Pérenniser la collaboration avec l'EPORA**

Le partenariat avec l'EPORA permet aux collectivités de se doter d'un outil privilégié pour engager et mettre en œuvre une stratégie foncière au service d'une politique de l'habitat. L'EPORA est un opérateur de portage, pour maîtriser et requalifier le foncier, et intervenir en vue d'opérations immobilières stratégiques, principalement en renouvellement urbain dans les centres villes et villages (par exemple : Vienne Sévenne ou Cœur de ville de Vienne), qui participent à la mise en œuvre des objectifs du PLH. Ces interventions sont formalisées au sein de conventions d'études et veille foncière, puis de conventions opérationnelles.

Ce partenariat est en place depuis 2008 avec l'agglomération (sur la partie ex-VienneAgglo) via une première convention-cadre signée afin de traiter un certain

nombre de sites dégradés voire pollués. Dans le cadre de cette première convention couvrant la période 2009 à 2014, plusieurs sites ont pu être traités permettant de construire plus de 120 logements en renouvellement urbain. En 2015, une convention d'objectifs a été signée couvrant la période du PPI de l'EPORA à savoir 2015-2020, arrivée à échéance.

Actuellement, la stratégie d'actions de l'EPORA résulte des orientations définies dans son Programme Partenarial d'intervention (PPI) approuvé en mars 2021 qui retient 5 axes d'intervention prioritaires, avec en particulier : répondre aux différents besoins en logements ; préparer les fonciers stratégiques et contribuer aux opérations d'aménagement et la revitalisation des centralités.

À la suite de l'approbation de ce quatrième PLH, un nouveau protocole EPORA-ECPI sera à établir afin de couvrir l'ensemble du territoire communautaire et structurer la stratégie foncière intercommunale. A l'appui du repérage des potentialités foncières de long terme réalisé lors du PLH et lors de l'élaboration du futur PLUi, il sera opportun de conduire une étude de stratégie foncière permettant d'accompagner la réflexion intercommunale pour définir et hiérarchiser les secteurs d'intervention prioritaires, puis la gouvernance, l'animation de l'action foncière, les règles d'intervention et les moyens associés constituant la convention-cadre intercommunale avec l'EPORA. Ce cadre général se déclinera ensuite en conventions opérationnelles avec chacune des communes concernées.

- **Mener une veille foncière proactive dans le cadre du futur observatoire de l'habitat et du foncier**

Vienne Condrieu Agglomération se fixe pour objectif de systématiser et pérenniser une veille foncière proactive sur des secteurs stratégiques en lien étroit avec les communes et l'EPORA. Son ambition est de garantir un positionnement le plus réactif possible pour d'éventuelles préemptions. Depuis 2018, l'instruction des DIA est assurée par le service foncier de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Un système d'alerte sur les fonciers stratégiques a été mis en place en lien étroit avec les communes. Dans ce cadre, l'agglomération a été territoire test pour mettre en œuvre une définition de l'enveloppe foncière ; ce travail a permis d'améliorer la pertinence du repérage en ciblant des tènements majeurs et à enjeux au sein de

l'enveloppe urbaine. Ces moyens et les partenariats en place (OFPI / SMRR) seront à pérenniser dans le cadre de ce PLH.

En matière d'étude des consommations d'espace, il conviendra d'alimenter l'observatoire de l'habitat et du foncier par l'analyse précise et récurrente réalisée par le syndicat mixte des Rives du Rhône, de l'évolution de l'occupation des sols.

- **Améliorer la maîtrise de la programmation dans les opérations nouvelles vers le logement abordable**

La mise en place de la stratégie foncière a pour objectif au-delà de la réduction de la consommation foncière, de pouvoir garantir la mise sur le marché de logements abordables, en locatif et en accession. En effet, la tension du marché observée localement sous influence de la métropole lyonnaise, conduit à repousser toujours plus loin des primo-acquéreurs de logements et notamment les jeunes au budget plus limité.

Elle permet à la collectivité de s'inscrire dans une démarche proactive, facilitant sa capacité à maîtriser la programmation (volumes, produits...). La définition d'objectifs clairs en terme de programmation facilite l'intervention, le dialogue préalable au montage du projet et la mobilisation des acteurs adéquats (bailleurs publics, EPORA, etc.). Elle permet de faire concorder le projet à l'ambition portée par le territoire, notamment en matière de maîtrise des prix.

Au-delà de la **maîtrise foncière complète** (souvent identifiée comme le seul moyen de maîtrise de la programmation), cet objectif peut se traduire par les outils de **l'urbanisme réglementaire** (objectifs de mixité sociale dans le règlement écrit ou les OAP du futur PLUi traduisant des ambitions cohérentes entre habitat et urbanisme) mais également par un **urbanisme négocié** avec les opérateurs locaux et nationaux. Ce dernier doit s'organiser avec l'Agglomération pour point d'entrée, permettant de porter un discours clair sur les ambitions intercommunales, en matière de mixité et d'équilibre social de l'habitat.

- **Prendre en compte l'habitat dans sa relation avec le territoire (mobilité, espaces publics, équipements, emploi...) et avec son environnement (insertion urbaine et architecturale) pour adapter la programmation en conséquence.**

L'intégration de l'habitat dans son environnement doit être pensée à différentes échelles.

A l'échelle intercommunale, il reviendra d'assurer l'articulation entre l'habitat et les réseaux de transports pour réduire les distances liées aux migrations pendulaires d'une part, et pour limiter l'isolement des ménages non véhiculés d'autre part. Les espaces connectés, stratégiques, peuvent faire l'objet d'une concurrence forte, participant au renchérissement de l'offre. Il reviendra à Vienne Condrieu Agglomération de favoriser une production suffisante dans les centralités urbaines (cf. programmation) l'accessibilité financière des logements situés à proximité des infrastructures, pour les jeunes et les familles.

A l'échelle des communes et des quartiers, Par ailleurs, il faudra renforcer le lien entre habitat et espaces publics, en faisant des centralités des espaces vivants, agréables à vivre, assurant ainsi leur attractivité auprès d'une population diversifiée, par l'accueil de familles, d'actifs). L'espace public est vecteur de lien social, il s'agira donc de prendre en considération le rôle des espaces publics dans le bien-vivre en ville (végétalisation et lutte contre les îlots de chaleur), valorisation de la qualité architecturale du bâti, prise en compte des nouveaux modes de vie et d'habiter (services et espaces partagés tels que les locaux en rez-de-chaussée type laverie, stockage des poussettes...). Sur ces sujets, le rôle de Vienne Condrieu Agglomération sera d'assurer la coordination des politiques publiques et des réponses à apporter selon les bassins de vie.

A l'échelle du bâtiment, la recherche d'une plus grande frugalité foncière ne doit pas occulter la nécessité de densifier de manière cohérente en prenant en considération la structuration des villages, leur identité et la préservation d'une certaine cohérence architecturale. Cette densité ne doit pas se faire aux dépens de la qualité, ni empêcher d'apporter des réponses aux besoins en logements familiaux. Il faut à la fois favoriser l'émergence de logements intermédiaires et individuels denses moins consommateurs d'espace et la production dans le bâti existant.

- **Diversifier l'offre de logements et d'hébergement pour répondre aux besoins liés au séquençage des parcours résidentiels**

Le développement du territoire passera par la capacité à apporter des réponses aux besoins qui ne sont pas satisfaits spontanément au sein d'un marché où peuvent évoluer uniquement des ménages autonomes et solvables. En effet, les dynamiques sociodémographiques, la précarité de certains ménages et les ruptures dans les parcours de vie participent au séquençage des parcours résidentiels, au cours desquels les ménages ont parfois besoin d'être accompagnés et sécurisés.

Plusieurs axes stratégiques identifiés pour favoriser la diversification de l'offre :

- **L'apport de réponses aux besoins des personnes âgées**, au travers d'habitat groupé (type béguinage), les résidences autonomie ainsi que le développement d'une offre de logements adaptés à proximité des services, équipements et des centralités (logements inclusifs). L'Agglomération doit favoriser l'émergence de ces projets adaptés tout en poursuivant son engagement et les efforts produits dans le maintien à domicile. En effet, le diagnostic a mis en avant les besoins en logement permettant d'accompagner la transition démographique du territoire. Vienne Condrieu Agglomération veillera à la diversité de l'offre réalisée en termes de financement et de produits et notamment au respect d'une part conséquente de logements abordables au sein de cette offre dédiée. Les communes souhaitent faciliter le maintien des populations âgées localement au sein de solutions alternatives à l'EHPAD et dans des conditions adaptées ; souhaits qui se concrétisent par la réalisation de plusieurs projets envisagés avec l'appui des bailleurs sociaux. Elles sont par ailleurs soumises à des sollicitations récurrentes de porteurs de projets, notamment privés. Ce contexte montre la nécessité de lancer une analyse spécifique permettant à l'agglomération de définir les besoins et les priorités à l'échelle intercommunale et de chaque sous-bassin de vie pour développer une offre non médicalisée et abordable réfléchi et coordonné à l'échelle communautaire répondant aux besoins réels des habitants.
- **Le développement d'une offre de petits logements à bas loyer** sur les centralités et dans les communes soumises aux dispositions de mixité sociale de la Loi SRU, pour répondre aux besoins émanant de personnes seules, âgées ou non, de couples et familles monoparentales à très faible

budget, éprouvant des difficultés pour se loger convenablement sur le territoire. Il reviendra de cibler des financements PLUS et PLAI ou d'encourager au conventionnement social et très social au sein du parc privé.

- **Élargir le spectre de l'offre de logements entre locatif social et accession à la propriété, notamment en direction des jeunes ménages.** En location, cette offre pourra s'orienter vers le logement locatif intermédiaire sur les secteurs les plus tendus et les plus stratégiques du territoire (le long du couloir rhodanien et au nord du territoire soumis à l'influence de la métropole de Lyon). En parallèle, l'accession sociale à la propriété sera favorisée sous différentes formes : poursuite des ventes HLM, lotissements communaux à coûts maîtrisés, et expérimentation du Bail Réel Solidaire (BRS) sur certaines opérations. L'évolution de l'offre vers ces segments impliquera un dialogue avec les opérateurs de l'habitat en amont des projets pour calibrer la programmation et les équilibres d'opération.

Vienne Condrieu Agglomération apportera son soutien aux partenaires assurant la gestion et le développement de ces différents types d'offre.

### **Orientation 3 - Coordonner les acteurs et piloter les dispositifs**

Cette orientation fait écho à un enjeu d'efficience de l'action publique conduite sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération, mais aussi de lisibilité de cette action. Enfin, un enjeu fort réside dans la capacité à assurer un accompagnement des élus communaux dans la conduite des projets. Les axes de travail qui en découlent sont les suivants :

- **Piloter une politique publique forte, dotée d'outils, de moyens humains et financiers adaptés à l'ambition territoriale**

La montée en compétences progressive de l'agglomération sur la politique de l'habitat, l'évolution de son périmètre d'intervention, la complexification des démarches conduites requiert de disposer de moyens adaptés, en disposant d'une

ingénierie en interne suffisamment étoffée pour accompagner la bonne mise en œuvre du PLH et des dispositifs associés, mais aussi de budgets adaptés aux interventions nécessaires.

Quatrième PLH de l'agglomération, ce document a aussi vocation à encourager l'expérimentation de nouveaux outils en faveur de l'amélioration de l'habitat, notamment sur le volet coercitif (expérimentation du permis de louer et du permis de diviser, déploiement du volet « renouvellement urbain » de l'OPAH de Vienne, etc.) et de maîtrise de la production neuve (par exemple via la production de logement en dissociation foncier/bâti via le Bail Réel Solidaire permettant une pérennisation de l'investissement public en direction de l'accession sociale).

- **S'appuyer sur les partenariats existants** (services de l'État, l'EPORA, bailleurs et opérateurs...) **et dispositifs en place** (OPAH, Action Cœur de Ville, PVD...) **pour faciliter la sortie des projets**

Vienne Condrieu Agglomération animera le réseau de partenaires, sur des sujets thématiques (construction durable, exigences en matière de construction, de réhabilitation, nouveaux modèles de production de logement,) ou des projets spécifiques qui nécessitent une mutualisation des réponses (résidences gérées, consolidation des besoins de mise à l'abri des ménages en concertation avec l'État, le SIAO et les associations, etc.)

Il s'agira également pour l'agglomération de coordonner la mise en œuvre de différents dispositifs et de veiller à leur cohérence, notamment du point de vue des équilibres entre offre neuve et offre ancienne remise sur le marché. Ces objectifs sont portés dans le cadre du PLH, et sa déclinaison opérationnelle via les OPAH, mais également par les programmes nationaux Cœur de Ville et Petites Villes de Demain dont Vienne et Chasse-sur Rhône sont lauréates.

- **Organiser la relation EPCI – communes**

Le PLH fixe des orientations et des objectifs opérationnels et territorialisés pour chaque commune qui constituent la feuille de route partagée entre l'intercommunalité et les communes. Une action coordonnée est essentielle à la mise en œuvre et la conduite du PLH pour répondre aux enjeux et objectifs fixés. Elle implique une étroite collaboration au quotidien entre l'Agglo et chaque commune.

La compétence urbanisme restant à ce jour à la maille communale sur le territoire, Vienne Condrieu Agglomération assurera le déploiement des orientations ici évoquées, au sein des projets résidentiels. Ceci peut être assuré de différentes manières :

- Mise en compatibilité des PLU (et futur PLUi) avec le PLH (notamment au sein des règles de mixité et de programmation envisagées aux OAP), suivi et évaluation réguliers de ces objectifs.
- Accompagnement des élus et opérateurs dans la concrétisation des projets et leur adaptation aux besoins locaux, etc. nécessitant de conforter le service Habitat (en transversalité avec le service urbanisme) qui doit jouer un rôle d'interface, mais aussi d'ingénierie et appui-conseil des communes et vis-à-vis des porteurs de projets résidentiels.

Il s'agira également d'accompagner des élus dans l'appropriation des dispositifs et aides disponibles sur le territoire (formations, appui technique) et dans la compréhension des besoins via la mise en place d'un observatoire local de l'habitat ou en valorisant les retours d'expérience (bonnes pratiques, opérations exemplaires, dispositifs mobilisés...)

- **Renforcer la visibilité de la politique de l'habitat auprès du grand public**

Les politiques publiques de l'habitat se traduisent par un appui technique et financier, opérés par les services déconcentrés de l'Etat, ses agences (ANAH, ANCT, ANRU, ADEME), mais également par des associations (ADIL, gestionnaires de structures d'hébergement, compagnons bâtisseurs...) et opérateurs de l'habitat (opérateurs OPAH, bailleurs sociaux, Action Logement, etc.).

Aussi, le recours aux dispositifs, et notamment les dispositifs de droit commun mobilisables par les habitants, impliquent une connaissance de leur existence. Vienne Condrieu Agglomération envisage de jouer un rôle de relais local afin d'encourager ses administrés à mobiliser ces ressources techniques et financières disponibles dans le cadre de la politique de l'habitat. Pour cela, un appui sur les permanences déjà dispensées est à envisager, afin de construire à terme, un véritable parcours d'accompagnement dans une logique de guichet unique de l'habitat (pérennisation du SPEEH).