



Programme Local de l'Habitat

2012 / 2017



Septembre
2012

Sommaire

LES ETAPES D'ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 9

Première Partie

DIAGNOSTIC.....11

Préambule.....13

1ère partie :

L'environnement socio-économique et son impact sur l'habitat..... 152

Les tendances récentes d'évolutions démographiques.....16

Tassement du rythme de croissance démographique, poursuite du desserrement urbain16

VIENNAGGLO 1999-2008 : un solde migratoire négatif dans les communes urbaines18

30% des habitants qui ont emménagé dans ViennAgglo durant la dernière décennie sont originaires du Rhône19

17% des habitants ont quitté ViennAgglo entre 2003 et 2008.....22

Profil des ménages : les centres urbains concentrent les ménages de petites tailles et les communes rurales attirent les ménages familiaux.....24

Des ménages qui évoluent : des besoins en logements qui se diversifient.....26

Un profil de population plutôt jeune mais un vieillissement progressif.....28

Les perspectives d'évolutions démographiques32

Les évolutions du contexte socio-économique et la relation emploi-habitat 34

5 communes « pôles d'emplois » dans la Communauté d'Agglomération34

L'emploi salarié privé progresse faiblement durant la dernière décennie35

Des liens emplois/habitat de plus en plus étroits avec l'agglomération lyonnaise37

55% des emplois du Pays Viennois occupés par des actifs résidant dans ViennAgglo38

Des niveaux de revenus moins élevés que les moyennes départementales... mais de fortes disparités communales40

56% des ménages éligibles à un logement HLM "PLUS" dans la Communauté d'agglomération41

Plus des deux tiers des locataires du parc privé dans ViennAgglo éligibles à un logement HLM "PLUS"43

Un degré de précarité des ménages plus élevé44



2ème partie :

Le diagnostic habitat et logement.....	47
Le parc de logements	48
La structure du parc de logements	48
30 500 logements dont 92% de résidences principales.....	48
Un niveau de vacance qui demeure élevé dans l'agglomération viennoise mais très limité dans les communes périphériques	48
Une progression du parc de logements nettement plus dynamique sur la période 1999-2008 par rapport à la décennie 1990	50
Un mouvement de périurbanisation qui se poursuit durant la dernière décennie mais le retour d'une dynamique de construction à Vienne et Pont-Evêque.	51
Une augmentation du parc de résidences principales, mais également des logements vacants	51
Les caractéristiques du parc de logements.....	52
Un logement sur quatre construit avant 1915.....	52
Un équilibre entre logements individuels et logements collectifs à l'échelle de ViennAgglo mais des formes d'habitat encore peu diversifiées dans les communes périurbaines	53
Une prédominance de moyens et grands logements, une sous-représentation des petits et moyens logements en communes périurbaines.....	54
Un accroissement progressif de la construction de logements durant la dernière décennie, une chute brutale en 2008	56
Décennie 2000 : les deux tiers des constructions neuves en logements individuels	57
Progression de la production de logements collectifs à partir de 2005, notamment dans les communes périurbaines et rurales	57
Les perspectives d'évolution à court-moyen terme : une reprise « fragile » de la construction, une production neuve réorientée par les prescriptions du SCOT.....	58
L'occupation des résidences principales	59
Occupation des résidences principales : une majorité de propriétaires occupants, et une part importante de locataires du parc HLM	59
Progression du statut de "propriétaires-occupants", faible progression du parc locatif privé à l'échelle de ViennAgglo	60
L'évolution du parc de logements existants et les enjeux d'amélioration.....	62
Depuis trente ans, des politiques actives de réhabilitation et renouvellement du parc de logements	62
OPAH Renouvellement Urbain de Vienne (2006-2010).....	63
OPAH intercommunale (2007-2010).....	63
Prolongement des deux OPAH par un Programme d'Intérêt Général.....	63
Des enjeux de réhabilitation qui évoluent	64



Le parc et la demande locative sociale	67
Un parc social bien représenté mais inégalement réparti au regard de la demande	67
Les caractéristiques du parc social	68
Le profil de l'occupation du parc locatif social	69
Les caractéristiques de la demande locative sociale	70
Les caractéristiques des flux (entrants et sortants du parc locatif social)	75
Les objectifs de développement du parc locatif social du Programme Local de l'Habitat 2006-2011 ..	77
Le bilan de la réalisation des objectifs de production de Locatif Aidé du PLH 2006-2011	77
Des besoins de diversification de l'offre en logements aidés	79
Un important parc de logements privés conventionnés	80
Un parc de logements communaux, une offre locative complémentaire	80
L'hébergement et le logement des populations spécifiques et des publics défavorisés	82
La prise en compte des publics "jeunes" : un dispositif d'accès performant et des solutions diversifiées	82
L'offre de logements et d'hébergement des ménages âgés	85
L'accueil des gens du voyage	85
Les besoins d'hébergement ou de logement des publics précarisés	87
Un panel de solutions diversifiées et un bon fonctionnement partenarial entre les acteurs	87
Mieux structurer la vocation d'accueil de l'offre, améliorer l'orientation des publics	87
Le marché locatif privé	89
Les caractéristiques du parc	89
Un parc pour 80% en communes urbaines	89
Un parc qui stagne à Vienne mais se développe rapidement en communes périurbaines	89
Un parc locatif privé en majorité ancien	90
Loyers stabilisés et progression de la vacance locative en secteur urbain	91
Un marché locatif privé tendu en secteur périurbain	92
Le marché de l'accession à la propriété	93
Marché foncier : forte pression de la demande, des prix élevés	93
Marché des appartements anciens : marché refuge	93
Marché de l'individuel	94
Stratégies et politiques foncières mises en œuvre par les communes et les outils mobilisés	95
La modification ou la révision des documents d'urbanisme communaux	95



L'intervention d'EPORA et de la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'acquisition de foncier	96
La mobilisation du droit de préemption urbain	96
La mise en œuvre de servitudes de mixité sociale : un outil encore peu mobilisé	97
Les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat dans les communes.....	98
Les prescriptions du SCOT.....	99
Synthèse du diagnostic	
Enjeux du futur PLH	101
Synthèse du diagnostic et enjeux.....	102
Diagnostic du PLH	
Liste des personnes contactées.....	105
Entretiens :	105
Entretiens téléphoniques :	105
Deuxième Partie	
ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	107
Un PLH à articuler et coordonner avec les politiques habitat, aménagement, urbanisme et transport.....	109
Le plan d'actions du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)	109
Le Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées en Isère (PALDI)	110
Le Plan de Déplacement Urbain 2012-2017 de ViennAgglo.....	112
Un Plan Climat Energie Territorial du Pays Viennois.....	113
Le CDDRA Rhône Pluriel.....	114
La prise en compte des orientations du Scot Rives du Rhône	115
Les orientations et prescriptions du SCOT en matière d'urbanisme et de développement de l'habitat.....	116
Favoriser un urbanisme de projet, respectueux de l'environnement	116
Rompre avec la dispersion de l'habitat	116
Réinvestir le tissu urbain existant	117
Le logement des personnes âgées	117
L'hébergement d'urgence	118



L'accueil des gens du voyage.....	118
Les objectifs globaux de production de logements.....	119
Les objectifs de production globale définis par le Scot.....	119
Objectifs de production de logements à échéance 2017 (durée PLH) sur la base des orientations du Scot.....	120
Les objectifs de production de logements locatifs aidés.....	122
La prise en compte des prescriptions du SCOT.....	122
Principes de définition des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux retenus pour le PLH 2012-2017.....	123
Les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat.....	124
Orientation 1.....	125
Orientation 2.....	127
Orientation 3.....	128
Orientation 4.....	129
Orientation 5.....	131

Troisième Partie

PROGRAMME D' ACTIONS.....	133
Action 1.1. Poursuivre le développement du parc locatif social : territorialiser les objectifs de production.....	137
Action 1.2 Favoriser la diversification des formes d'habitat et produire un habitat plus durable.....	143
Action 1.3 Poursuivre et adapter l'appui de ViennAgglo à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux.....	146
Action 1.4 Développer l'offre de logements en accession sociale à la propriété.....	149
Action 2.1 Adapter et réviser les documents d'urbanisme aux objectifs du Scot et du PLH.....	153
Action 2.2 Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières «habitat» par les communes.....	155
Action 2.3 Etudier la mise en place d'un fonds de minoration foncière en appui à la réalisation des programmes de logements aidés.....	158
Action 3.1 Redéfinir les cibles prioritaires et les stratégies d'intervention sur le parc privé existant.....	161
Action 3.2 Poursuivre les appuis à la réhabilitation du parc locatif social public existant en faveur du développement durable.....	164
Action 3.3 Poursuivre les actions d'information et de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements.....	167



Action 4.1 Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap à ViennAgglo	171
Action 4.2 Reconduire le soutien aux actions d'amélioration de l'accès au logement des jeunes	173
Action 4.3 Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés	175
Action 4.4 Assurer l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.....	177
Action 5.1 Conforter le fonctionnement et le rôle du service Habitat	180
Action 5.2 Refondre l'observatoire de l'habitat.....	182
Action 5.3 Adapter la charte de l'habitat et le fonctionnement du CLH	184
Action 5.4 Renforcer l'information auprès des acteurs et des habitants du territoire sur les objectifs de la politique de l'habitat, en associant le Conseil de Développement.....	186
Action 5.5 Poursuite des actions information logement assurées par l'ADIL 38	188

Quatrième Partie

FICHES COMMUNALES.....	191
-------------------------------	------------

NOTES COMPLEMENTAIRES.....	211
-----------------------------------	------------

Note complémentaire N°1 - Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux et autres éléments pris en compte pour définir les objectifs de création de logements sociaux	212
--	-----

Note complémentaire N°2 - Précisions du programme d'actions en faveur de l'amélioration du parc privé	227
---	-----

LEXIQUE.....	229
---------------------	------------







LES ETAPES D'ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2017

ViennAgglo a délibéré le 31 mars 2011 afin de lancer la procédure de révision de son Programme Local de l'Habitat.

Tout au long de la démarche d'étude, la concertation et la mobilisation des communes a été permanente grâce aux restitutions régulières de l'étude et aux débats dans le cadre du bureau de ViennAgglo, d'ateliers thématiques et des réunions du groupe de direction du CLH.

Ces modalités de concertation ont permis de garantir l'implication forte des communes tout au long de l'élaboration ainsi que l'association et la mobilisation des partenaires locaux.

En début de phase de diagnostic, la démarche d'élaboration s'est appuyée sur une rencontre organisée dans chacune des communes, avec les élus et techniciens, afin de préciser le contexte communal et notamment les besoins et problématiques logement /habitat ainsi que les actions et projets de développement mis en œuvre ou envisagés à échéance du PLH.

En phase diagnostic, **les acteurs locaux et les partenaires ont également été contactés et consultés** afin de recueillir leur expertise sur la situation, le fonctionnement et les besoins en logements dans le Pays Viennois.

Après la restitution du diagnostic du PLH en groupe de direction du CLH le 17 octobre 2011, 4 ateliers thématiques associant élus, techniciens, partenaires et acteurs locaux du logement ont été organisés les 7 et 8 novembre 2011, afin de préciser, sur des thèmes spécifiques, les enjeux de mise en œuvre du futur PLH.

Sur la base :

- des constats formulés et des problématiques identifiées durant la phase de diagnostic,
- du travail de réflexion engagé avec les élus et les partenaires du territoire,

les orientations stratégiques du PLH ont été définies dans une deuxième phase.

Le bilan et la synthèse des ateliers thématiques ont ainsi été présentés le 22 novembre 2011 au groupe de direction du CLH, **ainsi que la définition des orientations stratégiques.**

Les scénarios de définition des objectifs de production de logements ont été présentés et débattus lors d'une réunion réunissant les maires des 18 communes.

Parallèlement, **un projet de programme d'actions** a été défini, chiffré puis affiné en fin d'année 2011 et janvier 2012.



Les cinq orientations stratégiques ont ainsi été déclinées en **19 actions opérationnelles** à mettre en œuvre sur la durée du PLH.

- **Le projet de programme d'actions a été présenté et débattu en bureau communautaire le 9 février 2012.**
- **Le projet de programme d'actions chiffré a été présenté et validé par le groupe de direction du CLH le 27 février 2012.**
- **Le projet complet de PLH réunissant les phases de diagnostic, d'orientations stratégiques et de programme d'actions a été soumis pour arrêt à l'approbation du Conseil Communautaire le 22 mars 2012. Il a été transmis pour avis aux communes membres et au Scot des Rives du Rhône.**
- **Après avoir recueilli les avis des communes et du Syndicat Mixte du Scot des Rives du Rhône, le Conseil communautaire a délibéré une seconde fois le 10 mai 2012 pour l'arrêt du projet de PLH qui a été transmis au Préfet de l'Isère. Deux notes complémentaires ont également été fournies (ces notes sont été insérées dans le document définitif).**
- **Le projet de PLH a été soumis au Comité Régional de l'Habitat qui s'est réuni le 3 juillet 2012.**
- **Le 3 août 2012, sur la base de l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat, Monsieur le Préfet du département de l'Isère a formulé un avis favorable sans demande de modification du PLH tel qu'arrêté le 10 mai.**
- **Le PLH 2012-2017, objet du présent document, est soumis à l'approbation définitive du Conseil communautaire le 26 septembre 2012.**





Première Partie

DIAGNOSTIC





Préambule

Consciente des enjeux en matière d'habitat sur son territoire, et dans l'objectif de poursuivre la dynamique initiée depuis 1990 dans ce domaine à travers ses Programmes Locaux de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois engage l'étude de son quatrième PLH.

Il aura pour vocation à poursuivre, compléter ou éventuellement amender les actions d'ores et déjà mises en œuvre, afin de répondre au plus près des besoins en logements ou hébergements identifiés sur le territoire.

Ainsi, la première phase de l'étude de PLH - le diagnostic - doit permettre :

- ⇒ **De prendre en compte les évolutions récentes afin de disposer d'une analyse actualisée** de l'ensemble des critères intervenant dans la constitution d'une politique de l'habitat adaptée aux enjeux du territoire.
- ⇒ **D'établir un bilan-évaluation du Programme en cours en vue de déterminer l'efficacité des actions initiées en 2006**, en analysant les résultats en 2011, et la pertinence de les reconduire
- ⇒ **De prendre en compte les évolutions récentes intervenues dans le domaine du logement et des domaines connexes**, avec notamment le Schéma de Cohérence Territorial des Rives du Rhône en cours d'élaboration.

Ce diagnostic détaille les contextes démographiques, socio-économiques, et du logement, ainsi que le fonctionnement des marchés immobiliers et les projets des communes en terme urbanistique.

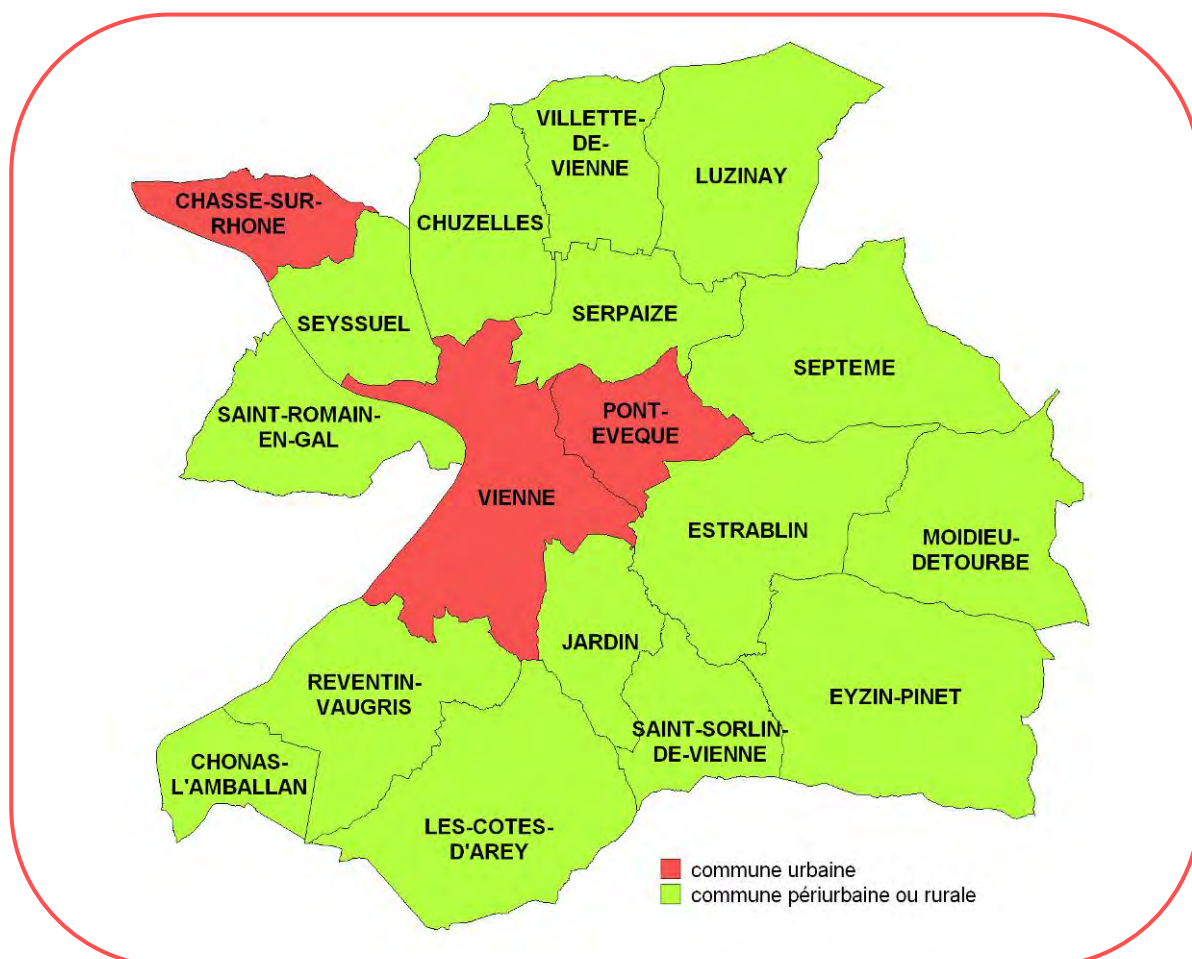
Les enjeux qui découleront de ce diagnostic et du bilan du PLH en cours permettront d'orienter la politique intercommunale du logement du territoire du Pays Viennois.



Remarque préliminaire pour l'ensemble du document de diagnostic

Pour plus de lisibilité des données traitées, les cartographies réalisées dans le cadre de ce diagnostic ne comportent pas les noms des communes. Il est donc possible de se reporter à la carte de base ci-dessous qui permet à la fois :

- d'identifier la localisation des communes,
- de préciser la distinction : "communes urbaines" / "communes périurbaines et rurales", utilisée dans ce document.



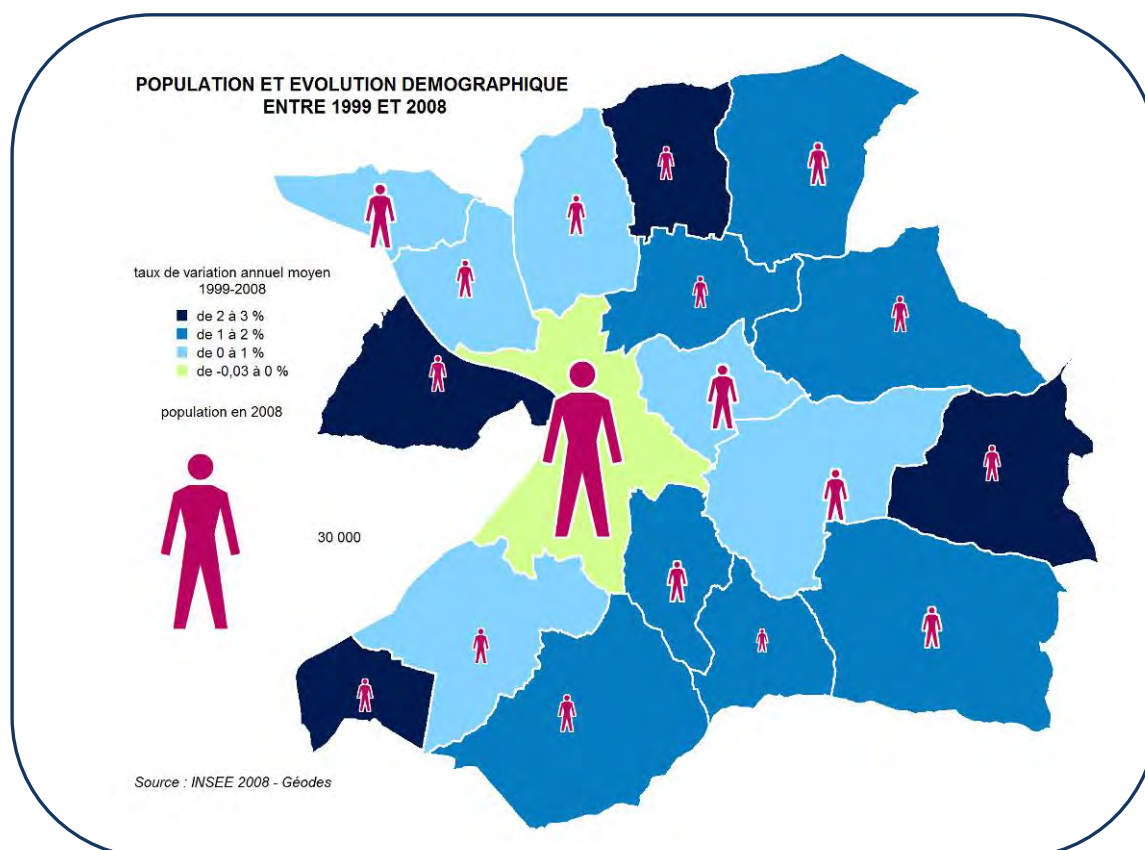
1ère PARTIE :
L'ENVIRONNEMENT
SOCIO-ÉCONOMIQUE
ET SON IMPACT SUR L'HABITAT

Les tendances récentes d'évolutions démographiques

Tassement du rythme de croissance démographique, poursuite du desserrement urbain

En 2008, selon les dernières données du recensement Insee, ViennAgglo compte **67900 habitants**. Elle gagne depuis 1999 environ **3500 habitants**, soit une évolution annuelle moyenne de 0,59%/an. Cette dernière est inférieure à celles enregistrées au niveau départemental (Isère : +0,93% / Rhône : +0,77%), et au niveau national (0,68%).

Le rythme de croissance démographique durant la dernière décennie est en ralentissement par rapport à celui des périodes 1990-1999 (+0.68%/an soit + 3522 habitants) et 1982-1990 (+0.95%/an soit + 3795 habitants).



Les évolutions sont toutefois très contrastées à l'échelle des communes :

- Après avoir enregistré une augmentation de sa population sur les précédentes périodes de recensement, **la ville de Vienne connaît au contraire une très légère diminution de sa population** entre 1999 et 2008 (-0.03%/an soit -70



habitants). Chasse/Rhône connaît un rythme de croissance de population proche de la moyenne de ViennAgglo (+0.55%/an, quasiment stable depuis 1982), alors que Pont-Évêque retrouve une légère croissance de sa population, après deux décennies marquées par une diminution.

- Globalement, **les communes les moins peuplées de ViennAgglo bénéficient des progressions les plus importantes durant la dernière décennie**. Ainsi, les quatre communes les plus dynamiques : Villette-de-Vienne, Chonas-l'Amballan, Moidieu-Détourbe et Saint-Romain-en-Gal accueillent plus d'un tiers (35%) de la population nouvelle (naissances + nouveaux emménagés).
- Plus largement, **les communes de la « deuxième couronne » de l'agglomération viennoise enregistrent les rythmes de croissance démographiques les plus élevés**, supérieur à +1%/an voir au-delà de +2%/an (Chonas, Saint Romain en Gal et Villette de Vienne), (cf. Carte ci-dessus), alors que les communes de Seyssuel, Chuzelles et Estrablin connaissent une diminution nette de leur rythme de croissance démographique, à des niveaux inférieurs à +1% /an

Evolution de la population entre 1982 et 2008

	population				variation annuelle moyenne		
	1982	1990	1999	2008	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Chasse-sur-Rhône	4378	4566	4795	5024	0,53%	0,55%	0,52%
Chonas-l'Amballan	863	1005	1219	1523	1,92%	2,17%	2,50%
Chuzelles	1209	1681	1958	2057	4,21%	1,71%	0,55%
Les Côtes-d'Arey	1059	1214	1551	1838	1,72%	2,76%	1,90%
Estrablin	2738	2931	3214	3295	0,86%	1,03%	0,28%
Eyzin-Pinet	1258	1502	1816	2123	2,24%	2,13%	1,75%
Jardin	1180	1527	1948	2195	3,27%	2,74%	1,34%
Luzinay	1225	1568	1973	2257	3,13%	2,59%	1,51%
Moidieu-Détourbe	955	1158	1411	1739	2,44%	2,22%	2,35%
Pont-Évêque	5542	5385	5067	5110	-0,36%	-0,67%	0,09%
Reventin-Vaugris	1209	1331	1577	1710	1,21%	1,90%	0,90%
Saint-Romain-en-Gal	1349	1341	1380	1663	-0,07%	0,32%	2,09%
Saint-Sorlin-de-Vienne	612	695	700	803	1,60%	0,08%	1,54%
Septème	1048	1267	1471	1751	2,40%	1,67%	1,95%
Serpaize	950	1159	1240	1418	2,52%	0,75%	1,50%
Seyssuel	1345	1696	1889	1968	2,94%	1,20%	0,46%
Vienne	28294	29449	29975	29905	0,50%	0,20%	-0,03%
Villette-de-Vienne	948	1087	1173	1500	1,72%	0,85%	2,77%
ViennAgglo	56162	60562	64357	67879	0,95%	0,68%	0,59%
Isère	936771	1016228	1093786	1188660	1,02%	0,82%	0,93%
Rhône	1445208	1508966	1578423	1690498	0,54%	0,50%	0,77%
Rhône-Alpes	5015947	5350701	5645847	6117229	0,81%	0,60%	0,89%
France	55569542	58040659	60151239	63961859	0,55%	0,40%	0,68%

source : INSEE RPG 2008 - population municipale

En 2011, la population de ViennAgglo est estimée à environ 68900 habitants (estimation issue des entretiens réalisés dans les communes pendant les mois de juillet – août 2011).

Population évaluée des communes – Eté 2011

commune	Population	commune	Population	commune	Population
Chasse-sur-Rhône	5076	Jardin	2200	Saint-Sorlin-de-Vienne	803
Chonas-l'Amballan	1563	Luzinay	2230	Septème	2000
Chuzelles	2100	Moidieu-Détourbe	1777	Serpaize	1550
Les Côtes-d'Arey	1900	Pont-Évêque	5100	Seyssuel	2040
Estrablin	3400	Reventin-Vaugris	1750	Vienne	29900
Eyzin-Pinet	2243	Saint-Romain-en-Gal	1750	Villette-de-Vienne	1500

Source : entretiens communaux



VIENNAGGLO 1999-2008 : un solde migratoire négatif dans les communes urbaines

Alors que le recensement de 1999 avait laissé apparaître un solde migratoire en baisse entre 1990 et 1999 par rapport à la période de référence précédente (1982-1990), les dernières données du recensement Insee 2008 confirment cette tendance avec **entre 1999 et 2008, un solde migratoire légèrement négatif de -0,10%/an**. Ainsi, entre ces deux dates, la Communauté d'Agglomération enregistre un solde migratoire de -576 habitants en valeur absolue.

6 communes sur 18 sont concernées par un nombre de départs supérieur au nombre d'installations d'habitants, dont les trois communes les plus urbaines : Vienne, Pont-Evêque et Chasse-sur-Rhône (avec également Chuzelles, Estrablin et Seyssuel).

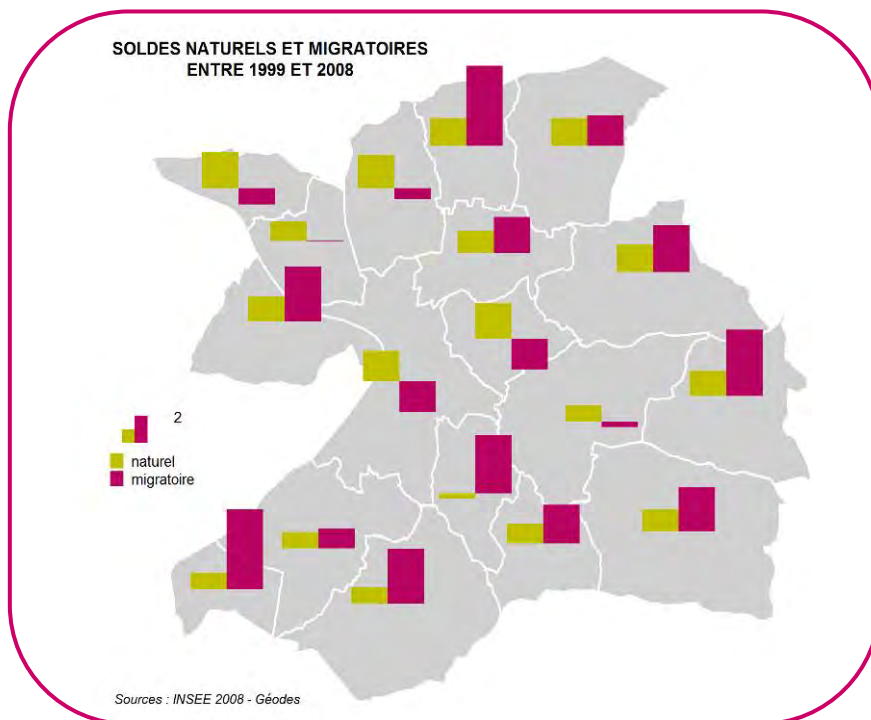
Ce solde migratoire négatif à l'échelle de ViennAgglo est toutefois compensé par un solde naturel de **+0,69%/an**, niveau en progression par rapport à celui de la période 1990-1999. C'est d'ailleurs le seul solde naturel qui permet à la population d'augmenter (ou de limiter sa baisse) dans les trois communes les plus urbaines, où cette valeur est supérieure à la moyenne intercommunale (entre 0,76% et 0,95%). A noter que le solde naturel négatif enregistré sur la commune de Jardin s'explique par la présence d'une maison de retraite sur ce territoire, qui implique l'inscription des décès des résidents dans cette commune.

Les composantes des évolutions démographiques entre 1999 et 2008

	1999-2008				
	solde naturel	solde migratoire	taux de variation annuel moyen dû au mouvement naturel	taux de variation annuel moyen dû au mouvement migratoire	taux de variation annuel moyen global de la population
Chasse-sur-Rhône	418	-189	0,95%	-0,43%	0,52%
Chonas-l'Amballan	56	248	0,46%	2,04%	2,50%
Chuzelles	156	-57	0,87%	-0,32%	0,55%
Les Côtes-d'Arey	67	220	0,44%	1,46%	1,90%
Estrablin	124	-43	0,42%	-0,15%	0,28%
Eyzin-Pinet	105	202	0,60%	1,15%	1,75%
Jardin	-29	276	-0,16%	1,49%	1,34%
Luzinay	132	152	0,70%	0,81%	1,51%
Moidieu-Détourbe	92	236	0,66%	1,69%	2,35%
Pont-Évêque	415	-372	0,91%	-0,81%	0,09%
Revantin-Vaugris	63	70	0,43%	0,48%	0,90%
Saint-Romain-en-Gal	86	197	0,64%	1,46%	2,09%
Saint-Sorlin-de-Vienne	34	69	0,51%	1,03%	1,54%
Septème	103	177	0,72%	1,24%	1,95%
Serpaize	66	112	0,56%	0,94%	1,50%
Seyssuel	84	-5	0,49%	-0,03%	0,46%
Vienne	2040	-2110	0,76%	-0,78%	-0,03%
Villette-de-Vienne	86	241	0,73%	2,04%	2,77%
ViennAgglo	4098	-576	0,69%	-0,10%	0,59%
Isère	64123	30751	0,63%	0,30%	0,93%
Rhône	106377	5698	0,73%	0,04%	0,77%
Rhône-Alpes	280572	190810	0,53%	0,36%	0,89%
France	2378434	1432186	0,43%	0,26%	0,68%

source : INSEE RPG 2008

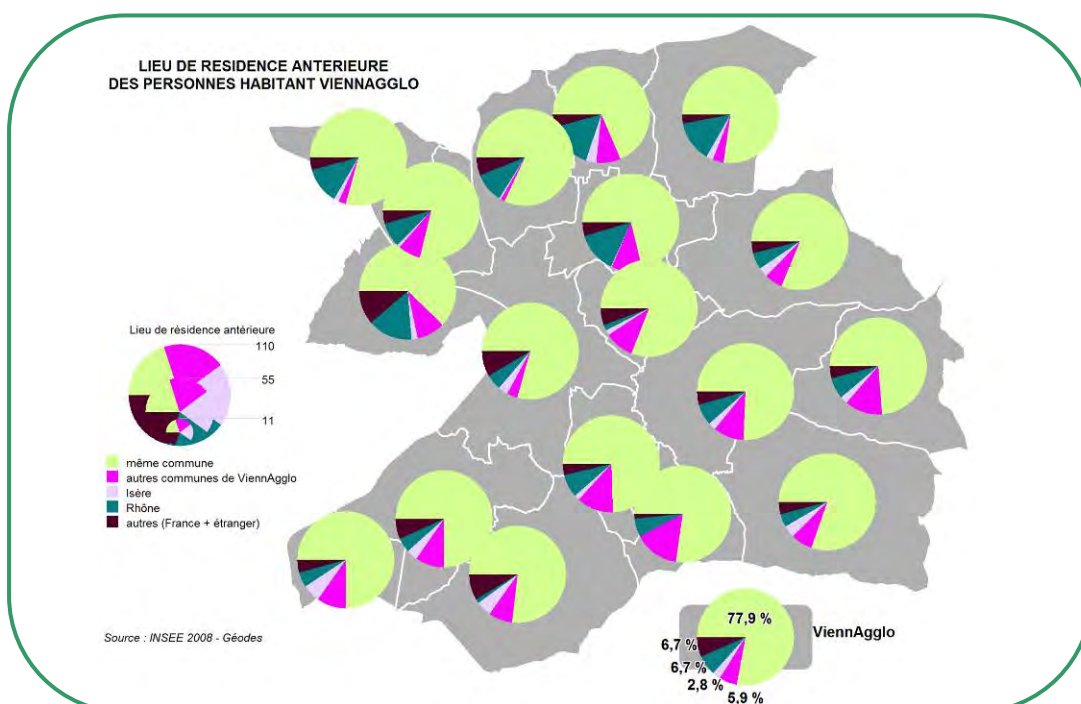




30% des habitants qui ont emménagé dans ViennAgglo durant la dernière décennie sont originaires du Rhône

Les données du recensement Insee (données au 1/1/2008) permettent de préciser les caractéristiques et le profil des mouvements de population qu'a connu la Communauté d'Agglomération durant la dernière décennie (lieu de résidence antérieur des personnes de plus de 5 ans recensées en 2008 dans ViennAgglo).

La carte suivante permet notamment de préciser le lieu de résidence antérieur (5 ans auparavant) des personnes habitant au jour du recensement dans une des communes de la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois.



Au total en 2008 :

- **plus des trois quarts des habitants des communes (77,3%) sont restés dans la même commune entre 2003 et 2008.** Cette valeur varie d'une commune à une autre (entre 62% pour Saint-Romain-en-Gal et 82% pour Chuzelles),
- **5,9% habitaient 5 ans auparavant dans une autre commune de ViennAgglo :** ces mouvements internes concernent 3722 habitants,
- **16,2% étaient originaires de communes extérieures à l'agglomération** (autres communes de l'Isère, du Rhône ou d'autres territoires), soit 10 178 habitants.

Le tableau suivant permet de préciser la répartition des personnes ne résidant pas antérieurement dans la même commune :

Lieu de résidence antérieure des habitants originaires d'une autre commune 5 ans auparavant

lieu de résidence actuel	lieu de résidence antérieur								total	total emménagés résident antérieurement hors ViennAgglo
	autre commune ViennAgglo		Isère		Rhône		autre France + étranger			
Chasse-sur-Rhône	112	12%	80	8%	554	59%	199	21%	944	832
Chonas-l'Amballan	136	39%	84	24%	70	20%	62	18%	352	215
Chuzelles	24	7%	12	4%	187	55%	118	35%	341	316
Les Côtes-d'Arey	132	34%	84	22%	24	6%	144	38%	384	252
Estrablin	319	42%	76	10%	223	30%	136	18%	753	434
Eyzin-Pinet	143	37%	80	20%	84	21%	84	21%	391	248
Jardin	249	48%	36	7%	156	30%	79	15%	519	270
Luzinay	77	16%	44	9%	282	60%	65	14%	468	391
Moidieu-Détourbe	197	48%	41	10%	111	27%	66	16%	414	217
Pont-Évêque	464	51%	84	9%	92	10%	270	30%	910	446
Reventin-Vaugris	153	39%	58	15%	74	19%	108	27%	393	240
Saint-Romain-en-Gal	145	25%	31	5%	228	39%	177	30%	581	436
Saint-Sorlin-de-Vienne	111	66%	0	0%	45	27%	12	7%	169	58
Septème	97	32%	52	17%	89	29%	64	21%	302	205
Serpaize	134	36%	4	1%	178	47%	61	16%	376	243
Seyssuel	139	35%	20	5%	155	39%	84	21%	398	259
Vienne	982	17%	927	16%	1467	25%	2410	42%	5785	4803
Villette-de-Vienne	109	26%	47	11%	207	49%	59	14%	421	312
ViennAgglo	3722	27%	1759	13%	4224	30%	4195	30%	13900	10178

source : INSEE RPG 2008

Parmi les emménagements, les mouvements internes à ViennAgglo sont relativement soutenus, puisqu'ils représentent plus d'un quart des installations nouvelles (27%) sur le territoire de la communauté. A l'échelle des communes, la part des emménagements d'habitants résidant précédemment dans ViennAgglo varie de 12% à Chasse-sur-Rhône jusqu'à 66% à Saint-Sorlin-de-Vienne.

Les emménagements d'habitants originaires de Vienne sont logiquement majoritaires. Selon les communes, ils représentent entre 5% (Chuzelles) et jusqu'à 36% à Pont-Evêque ou 33% à Reventin-Vaugris.



A l'échelle de ViennAgglo, la part des emménagements concernant des habitants originaires du Rhône atteint 30% et les communes les plus proches de l'agglomération lyonnaise enregistrent sans surprise les taux les plus forts d'installation de nouvelles personnes en provenance de ce département (55% des emménagements à Chuzelles, 59% à Chasse/Rhône, 47% à Serpaize, 60% à Luzinay, 49% à Villette de Vienne).

L'attractivité résidentielle pour des ménages originaires du reste du département de l'Isère est logiquement plus limitée, elle ne concerne que 13% des emménagements, avec des taux toutefois plus élevés dans les communes au sud, proches du Roussillonnais (Chonas, Les Côtes d'Arej notamment).

Une autre caractéristique singulière concerne également l'importance de la part des ménages en provenance de départements autres qu'Isère et Rhône (30% des personnes nouvellement installées sur le territoire de ViennAgglo), dont les trois quart hors de la région Rhône-Alpes. C'est essentiellement la ville de Vienne qui a accueilli cette catégorie de nouveaux emménagés.

L'analyse des statuts d'occupation des personnes qui habitaient à l'extérieur de ViennAgglo met en évidence des différences selon le lieu d'origine :

- globalement parmi les personnes domiciliées précédemment hors de ViennAgglo, **42% se sont installés en tant que propriétaires**, notamment dans les communes en dehors de Vienne et Pont-Evêque. Les emménagements en tant que locataires sont toutefois également bien représentés **avec 42% en locatif privé et 14% en locatif social**, concernant en priorité Vienne et dans une moindre mesure Pont-Evêque et Chasse-sur-Rhône.
- Les différences sont toutefois significatives selon le lieu de domicile antérieur : **les personnes originaires du Rhône se sont installées prioritairement en tant que propriétaires** (59% de ces emménagements) : ce sont en effet en priorité des ménages qui occupent un emploi dans le Rhône et plus particulièrement dans le Grand Lyon, qui étaient précédemment locataires ou même propriétaires et qui emménagent sur le territoire de ViennAgglo en raison de conditions de marché de l'accession plus favorables par rapport à celles du Grand Lyon.

A l'inverse, **les personnes originaires de l'Isère, ou d'autres départements** ont plutôt un profil d'actifs qui sont venus sur le territoire de ViennAgglo pour y occuper un emploi (ou en recherche d'emploi), plutôt jeunes, et qui s'orientent logiquement à leur arrivée sur le territoire en priorité vers le marché du parc locatif privé ou public :

Statut d'occupation actuel des personnes habitant ViennAgglo, en fonction de leur lieu de résidence antérieure

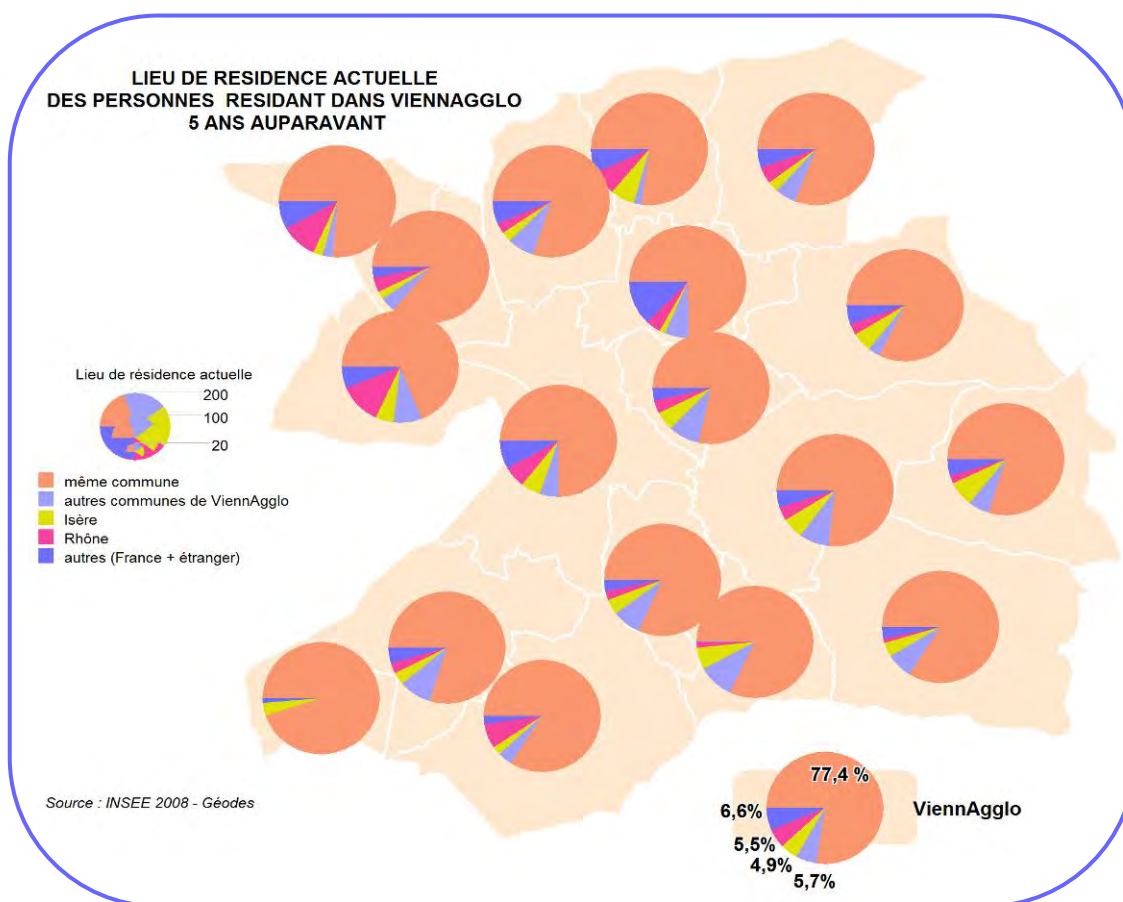
stat. occ. actuel dans la CAPV →	propriétaire		locataire privé d'un logement vide		locataire HLM		locataire meublé ou chambre d'hôtel		logé gratuitement		statut d'occupation renseigné
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
Lieu de résidence antérieure ↓											
ViennAgglo	32417	63%	6107	12%	12336	24%	246	0%	744	1%	51850
RHONE	2474	59%	1222	29%	386	9%	21	0%	96	2%	4200
ISERE	502	30%	787	46%	303	18%	28	2%	80	5%	1699
AUTRE RHONE ALPES	289	27%	530	50%	144	14%	54	5%	39	4%	1056
RESTE France + ETRANGER	912	30%	1414	46%	536	18%	63	2%	119	4%	3044
TOTAL HORS ViennAgglo	4177	42%	3953	40%	1367	14%	167	2%	335	3%	9998
Total général	36594	59%	10060	16%	13703	22%	412	1%	1079	2%	61848

Source : Insee 2008- Personnes de + de 5 ans



17% des habitants ont quitté ViennAgglo entre 2003 et 2008

Plus des trois quarts des habitants (77%) sont restés sur la même commune entre 2003 et 2008, avec des taux toutefois assez contrastés selon les communes. La mobilité résidentielle a été logiquement faible dans les communes rurales et périurbaines (plus de 80% de personnes « stables »). Elle est plus élevée dans les communes urbaines ou proches de Vienne (Vienne, Chasse-sur-Rhône, Saint-Romain-en-Gal, Serpaize, Estrablin).



Lieu de résidence actuelle des personnes ayant changé de commune de 2003 à 2008

commune résidence antérieure	commune résidence actuelle								
	autre commune ViennAgglo		Isère		Rhône		autre France + étranger		total
Chasse-sur-Rhône	141	12%	126	11%	483	43%	379	34%	1129
Chonas-l'Amballan	0	0%	41	72%		0%	16	28%	58
Chuzelles	148	38%	53	14%	58	15%	129	33%	388
Les Côtes-d'Arej	59	24%	40	16%	107	44%	37	15%	243
Estrablin	252	36%	179	25%	123	17%	152	22%	706
Eyzin-Pinet	139	45%	80	26%	24	8%	64	21%	306
Jardin	147	44%	82	24%	46	14%	63	19%	338
Luzinay	113	30%	60	16%	96	26%	108	29%	377
Moidieu-Détourbe	84	29%	106	36%	33	11%	70	24%	294
Pont-Évêque	420	40%	267	25%	191	18%	180	17%	1059
Reventin-Vaugris	133	45%	53	18%	43	14%	69	23%	298
Saint-Romain-en-Gal	109	25%	69	16%	166	38%	87	20%	431
Saint-Sorlin-de-Vienne	69	55%	44	35%	10	8%	2	2%	126
Septème	54	19%	92	32%	51	18%	88	31%	285
Serpaize	82	26%	21	7%	50	16%	161	51%	314
Seyssuel	73	30%	40	17%	72	30%	57	23%	242
Vienne	1534	21%	1635	22%	1851	25%	2427	33%	7448
Villette-de-Vienne	25	9%	80	30%	85	31%	82	30%	272
ViennAgglo	3581	25%	3069	21%	3489	24%	4173	29%	14312

source : INSEE RPG 2008

Globalement, à l'échelle de ViennAgglo, la répartition est relativement équilibrée entre les nouveaux lieux de résidence des habitants ayant déménagé entre 2003 et 2008:

- un quart d'entre eux ont quitté leur commune pour résider dans une autre commune de ViennAgglo.** Ces mouvements sont plus nets à Jardin (44% des déménagements), Eyzin-Pinet, (45%), Reventin-Vaugris (45%) et Saint-Sorlin-de-Vienne (55%).

En volume, c'est logiquement à Vienne que les déménagements vers d'autres communes de ViennAgglo ont été les plus nombreux (1 534 personnes).

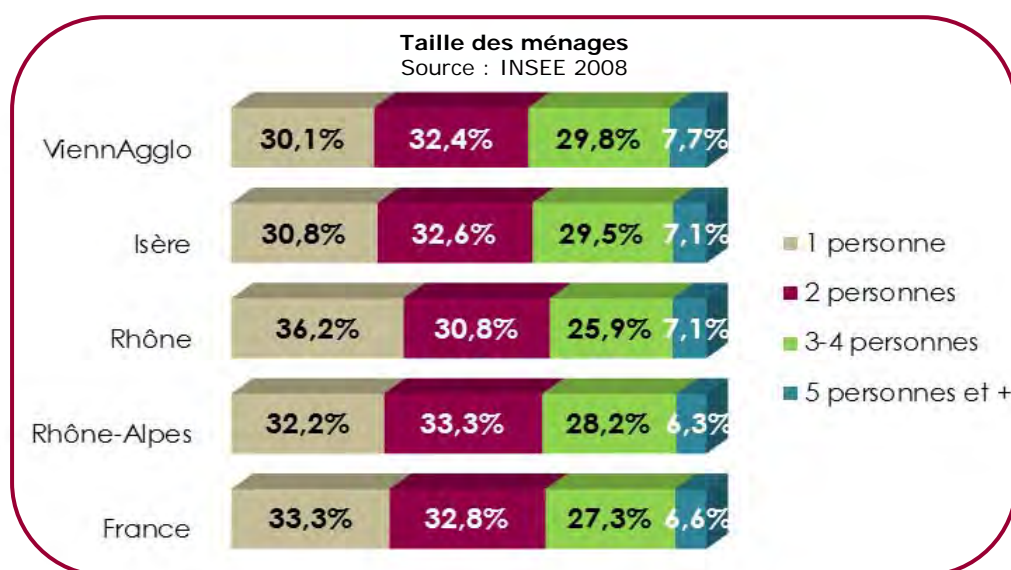
Dans les autres communes les déménagements à l'intérieur de ViennAgglo se sont orientés pour 48% vers la seule ville de Vienne (en priorité des profils de publics jeunes).
- près d'un autre quart s'est installé dans le Rhône** (majoritairement des habitants de communes proches de ce département),
- 21% des habitants de ViennAgglo ont quitté ce territoire au profit d'autres communes iséroises,**
- 29% ont quitté à la fois ViennAgglo, mais également les départements de l'Isère et du Rhône, avec une part importante de personnes résidant antérieurement à Vienne et Chasse-sur-Rhône,**
- Si on compare les "ARRIVEES" et les "DEPARTS" :**

 - Globalement sur le territoire de ViennAgglo, le nombre d'emménagements dans l'intercommunalité (10 178) est très proche du nombre de départs (10 731). Par ailleurs, le nombre de départs pour des communes extérieures à l'Isère et au Rhône (4 173) est similaire au nombre d'emménagés de ces communes extérieures (4 195).
 - En revanche, les départs vers des communes en Isère (autres que ViennAgglo), sont nettement plus nombreux (3 069) que les arrivées (1 759), ce qui explique le déficit migratoire.



Profil des ménages : les centres urbains concentrent les ménages de petites tailles et les communes rurales attirent les ménages familiaux.

Globalement, ViennAgglo enregistre un **profil de ménage plutôt familial**, avec une part de ménages composés de 3 personnes ou plus, supérieur à la fois aux deux départements de référence, mais également aux moyennes régionale et nationale.



Mais ce constat général cache des disparités notamment entre les communes plus urbaines et les communes plus rurales :

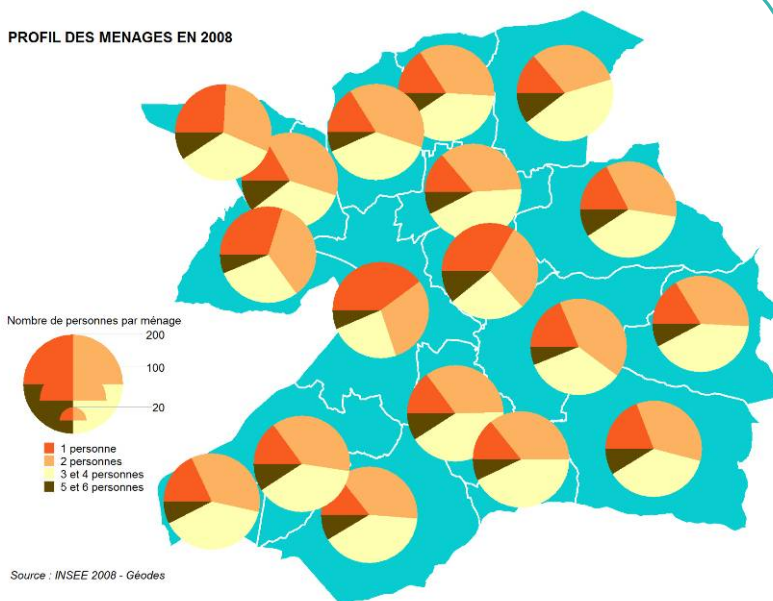
- **Les premières concentrent logiquement les ménages de petite taille.** A Vienne, 7 ménages sur 10 sont composés d'une seule ou de deux personnes. Ce sont notamment des profils de jeunes ménages ou de ménages âgés. Dans une moindre mesure, les communes de Saint-Romain-en-Gal, Pont-Evêque, Estrablin et Chasse-sur-Rhône enregistrent également une part relativement élevée de petits ménages.
- **Les secondes, plus rurales, sont clairement plus attractives pour les ménages familiaux.** Trois communes (Luzinay, Jardin, Saint-Sorlin-de-Vienne) enregistrent une part des ménages comptant au moins trois personnes supérieure à 50%.

La taille moyenne des ménages confirme cette tendance avec des niveaux plus élevés dans les communes rurales/périurbaines (jusqu'à 2,88 personnes par ménage à Luzinay) et plus faibles dans les communes urbaines où la part de collectifs est mieux représentée, et/ou disposant de plus de services, emplois, commerces et équipements (les pôles d'emplois, étant traditionnellement des territoires d'accueil pour des petits ménages).



	2008				1999	
	1 pers.	2 pers.	3-4 pers.	5-6 pers. et +	nb de pers. / ménage	nb de pers. / ménage
Chasse sur Rhône	25,9%	30,5%	34,1%	9,4%	2,58	2,65
Chonas l'Amballan	18,1%	35,4%	38,9%	7,6%	2,68	2,86
Chuzelles	16,1%	39,1%	38,0%	6,8%	2,66	2,88
Les Côtes d'Arej	14,4%	36,9%	40,0%	8,8%	2,74	2,89
Estrablin	18,6%	41,6%	33,5%	6,2%	2,52	2,82
Eyzin-Pinet	19,2%	34,9%	37,1%	8,8%	2,66	2,83
Jardin	14,9%	34,9%	41,0%	9,2%	2,75	2,92
Luzinay	13,8%	31,7%	43,9%	10,6%	2,88	3,00
Moidieu-Detourbe	16,4%	34,5%	41,2%	7,9%	2,72	2,97
Pont-Evêque	33,4%	29,9%	25,7%	10,9%	2,43	2,65
Reventin-Vaugris	15,0%	37,5%	38,1%	9,4%	2,74	2,92
St-Sorlin-de-Vienne	14,3%	35,7%	42,9%	7,1%	2,36	2,42
Septème	17,5%	35,0%	38,1%	9,4%	2,76	2,84
Serpaize	13,8%	35,3%	43,1%	7,8%	2,72	2,91
Seyssuel	16,7%	38,3%	34,4%	10,6%	2,75	3,04
Vienne	39,9%	30,0%	23,6%	6,5%	2,70	2,86
Villette-de-Vienne	16,1%	35,0%	39,4%	9,5%	2,16	2,29
St-Romain-en-Gal	29,9%	35,1%	28,7%	6,3%	2,74	2,91
ViennAgglo	30,1%	32,4%	29,8%	7,7%	2,40	2,54
Isère	30,8%	32,6%	29,5%	7,1%	2,37	2,49
Rhône	36,2%	30,8%	25,9%	7,1%	2,26	2,38
Rhône-Alpes	32,2%	33,3%	28,2%	6,3%	2,31	2,43
France	33,3%	32,8%	27,3%	6,6%	2,29	2,42

PROFIL DES MENAGES EN 2008



Source : INSEE 2008 - Géodes

Globalement, le mouvement de décohabitation et de diminution de la taille des ménages se poursuit dans toutes les communes. Le rythme de diminution atteint - 0,61%/an de 1999 à 2008 à l'échelle de l'ensemble de ViennAgglo, rythme légèrement supérieur à celui enregistré en Isère ou en Région Rhône-Alpes.

Toutefois, la taille moyenne des ménages a évolué durant la dernière décennie de façon relativement contrastée selon les communes :

- la diminution est ainsi rapide notamment à Estrablin, Moidieu-Détourbe, Pont-Evêque et Serpaize (avec un rythme de diminution annuel moyen de -0,97% au minimum entre 1999 et 2008)
- alors qu'elle est à l'inverse très limitée à Chasse-sur-Rhône et Saint-Romain-en-Gal (respectivement -0,28% et -0,27%).

Les facteurs pouvant expliquer ces différences d'évolution entre communes sont multiples : ils sont pour partie liés à la manière dont s'est développée sur la période la production de logements, notamment individuel :

- La mise sur le marché de lotissements, généralement destinés à accueillir des ménages plutôt familiaux peut ainsi infléchir le rythme de diminution de la taille des ménages ;
- A l'inverse, dans certaines communes, les familles qui se sont installées dans des lotissements il y a 15-20 ans connaissent le mouvement de décohabitation des enfants, donc une diminution rapide de la taille des ménages.

De manière générale, la baisse de la taille des ménages dans les communes rurales ou périurbaines a été accentuée durant la dernière décennie par l'évolution des prix de l'accession à la propriété.

L'accès au logement individuel pour des jeunes ménages, notamment primo-accédants est nettement plus difficile. C'est désormais plutôt des ménages familiaux plus petits, dans la tranche 35-50 ans, dont les aînés ont déjà quitté le foyer familial (études, décohabitation) dans le cadre d'une deuxième accession, qui sont en capacité de s'installer en logement individuel dans les communes rurales et périurbaines de ViennAgglo.

Des ménages qui évoluent : des besoins en logements qui se diversifient

Le mouvement de décohabitation provoqué par l'évolution des structures familiales et démographiques (vieillesse de la population, développement du célibat et des familles monoparentales, etc.) **induit également une progression très rapide du nombre de ménages et génère des besoins en logements qui s'ajoutent à ceux liés à la croissance démographique.** Sur la période 1999-2008, le nombre de ménages sur le territoire de ViennAgglo augmente en moyenne de +1.20% par an, soit le double de la croissance du nombre d'habitants sur la période (+0,59% par an en moyenne) – données Insee).

Evolution de la structure des ménages entre 1999 et 2008 dans ViennAgglo

	Nombre de ménages				Variation annuelle moyenne 1999-2008	annuelle moyenne 1999-2008 dans le Département de l'Isère
	2008	%	1999	%		
Ensemble	27 837	100,0	25 012	100,0	1,20%	1,51%
Ménages d'une personne	8 374	30,1	6 965	27,8	2,07%	2,36%
- hommes seuls	3 467	12,5	2 989	12,0	1,66%	2,66%
- femmes seules	4 907	17,6	3 976	15,9	2,37%	2,12%
Autres ménages sans famille	533	1,9	333	1,3	5,37%	4,40%
Ménages avec famille(s)	18 931	68,0	17 714	70,8	0,74%	1,04%
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	7 661	27,5	6 392	25,6	2,03%	2,17%
- un couple avec enfant(s)	8 986	32,3	9 337	37,3	-0,42%	-0,07%
- une famille monoparentale	2 283	8,2	1 985	7,9	1,57%	2,01%

Source Insee

Evolution de la structure des ménages entre 1999 et 2008	VILLE DE VIENNE					Autres communes ViennAgglo				
	Nombre de ménages				Variation annuelle moyenne 1999-2008	Nombre de ménages				Variation annuelle moyenne 1999-2008
	2008	%	1999	%		2008	%	1999	%	
Ensemble	13 545	100,0	12 812	100,0	0,62%	14 292	100,0	12 200	100,0	1,77%
Ménages d'une personne	5 408	39,9	4 804	37,5	1,32%	2 966	20,8	2 161	17,7	3,58%
- hommes seuls	2 138	15,8	2 024	15,8	0,61%	1 329	9,3	965	7,9	3,62%
- femmes seules	3 270	24,1	2 780	21,7	1,82%	1 637	11,5	1 196	9,8	3,55%
Autres ménages sans famille	300	2,2	224	1,7	3,30%	233	1,6	109	0,9	8,81%
Ménages avec famille(s)	7 837	57,9	7 784	60,8	0,08%	11 094	77,6	9 930	81,4	1,24%
dont la famille principale est :										
- un couple sans enfant	3 187	23,5	2 992	23,4	0,70%	4 474	31,3	3 400	27,9	3,10%
- un couple avec enfant(s)	3 328	24,6	3 652	28,5	-1,03%	5 658	39,6	5 685	46,6	-0,05%
- une famille monoparentale	1 322	9,8	1 140	8,9	1,66%	961	6,7	845	6,9	1,44%

Source Insee



Globalement, à l'échelle de ViennAgglo, le profil des ménages est en pleine évolution, avec les tendances suivantes :

- **progression rapide des couples sans enfants** (en lien à la fois à des évolutions sociétales mais également correspondant à une augmentation du nombre de ménages âgés). Cette progression est nettement plus marquée dans les 17 communes hors Vienne (+3,10%/an). Les couples sans enfants représentent dans ces communes 31,2% des ménages (23,5% à Vienne).
- **diminution du nombre de couples avec enfants (-0.42%/an), à un rythme nettement plus soutenu qu'en moyenne départementale. Cette catégorie représente désormais 32,3% des foyers sur le territoire de ViennAgglo (contre plus de 37% en 1999).** Cette diminution concerne toutefois presque exclusivement la ville de Vienne (-10,3%/an, 24,6 % de couples avec enfants en 2008), alors que dans les 17 autres communes, le nombre de couples avec enfants demeure quasiment stable.
- **Le nombre de familles monoparentales progresse également rapidement durant la dernière décennie (+ 1,6%/an, soit 8,2% des foyers du Pays Viennois en 2008)** mais cette progression est néanmoins moins soutenue que celle enregistrée dans le département de l'Isère. A noter que si le nombre de foyers monoparentaux progresse en volume dans les communes en dehors de Vienne, leur part demeure toutefois quasiment stable par rapport à 1999 (6,7% des ménages en 2008, 6,9 % en 1999). Caractéristique des communes urbaines, les foyers monoparentaux sont, à l'inverse, plus fortement présents à Vienne (près de 10% des ménages en 2008, contre 8,2% à l'échelle de ViennAgglo et de l'Isère).
- **La part de personnes seules parmi les foyers du Pays Viennois atteint 30,1% en 2008, en progression de +2,1%/an.** Ce profil de ménages est logiquement nettement mieux représenté à Vienne (40% des foyers) alors qu'il dépasse légèrement les 20% en 2008 dans les 17 autres communes. C'est toutefois dans ces communes que la progression est la plus rapide durant la dernière décennie (+3,6% entre 1999 et 2008).

Au-delà de l'aspect quantitatif, ces évolutions du profil des ménages mettent en lumière la nécessité d'accompagner et d'adapter la réponse locale à des besoins en logements plus diversifiés, en termes de taille, de prix et de typologie.

La progression des ménages de petite taille n'est notamment pas sans conséquence sur l'évolution des besoins en logements dans la communauté d'agglomération.

Cet enjeu est d'autant plus prégnant dans les communes rurales et périurbaines de ViennAgglo où la typologie des logements est fortement dominée par le logement individuel et les grands logements, moins adaptés pour apporter une réponse à cette diversification des besoins, notamment en logements, des petits ménages (jeunes en voie de décohabitation, personnes seules travaillant sur le territoire, couples sans enfants, familles monoparentales, ménages âgés).

	nb de personnes par ménage	taille des logements			
		1 pièce	2 pièces	3 ou 4 pièces	5 pièces ou +
Chasse-sur-Rhône	2,58	3%	10%	65%	21%
Pont-Évêque	2,43	6%	14%	61%	19%
Vienne	2,16	8%	17%	59%	16%
autres communes ViennAgglo	2,68	2%	5%	53%	40%
CA Pays Viennois	2,40	5%	12%	57%	25%

source : INSEE RPG 2008

Un profil de population plutôt jeune mais un vieillissement progressif

A l'échelle de ViennAgglo, la part des personnes âgées de moins de 20 ans est similaire à celle enregistrée en Isère et dans le Rhône (26%). En revanche, la tranche d'âge 20-40 ans (population en âge d'avoir des enfants) est inférieure de 2 à 4 points par rapport à ces deux départements de référence.

Ce décalage est constaté également dans les classes d'âges plus élevées qui enregistrent une représentation plus importante dans le Pays Viennois. La part des 40-59 ans atteint ainsi, en 2008, 28% de la population, contre 27% en Isère et celle des plus de 60 ans 21% en 2008 (20% en Isère).

répartition de la population par tranche d'âge

	<20 ans	<40 ans	40-59 ans	60 ans et +
Chasse-sur-Rhône	29,1%	26,0%	26,1%	18,8%
Chonas-l'Amballan	28,7%	21,0%	30,2%	20,2%
Chuzelles	25,9%	21,8%	31,1%	21,2%
Les Côtes-d'Arey	28,9%	20,4%	31,9%	18,9%
Estrablin	24,2%	19,3%	31,7%	24,8%
Eyzin-Pinet	28,1%	23,7%	30,9%	17,3%
Jardin	26,9%	16,7%	33,9%	22,4%
Luzinay	31,5%	23,2%	31,1%	14,2%
Moidieu-Détourbe	29,1%	22,4%	30,9%	17,7%
Pont-Évêque	26,2%	27,5%	25,6%	20,8%
Reventin-Vaugris	27,3%	19,4%	32,1%	21,2%
St-Romain-en-Gal	25,8%	25,1%	26,5%	22,6%
St-Sorlin-de-Vienne	26,9%	23,4%	34,4%	15,3%
Septème	28,9%	21,6%	30,3%	19,2%
Serpaize	27,3%	22,5%	34,8%	15,4%
Seyssuel	27,1%	18,3%	31,9%	22,7%
Vienne	24,4%	28,2%	24,5%	22,9%
Villette-de-Vienne	28,1%	24,8%	30,7%	16,4%
ViennAgglo	26,2%	25,2%	27,5%	21,1%
Isère	26,2%	26,9%	26,9%	20,0%
Rhône	25,6%	29,2%	25,2%	20,0%
Rhône-Alpes	25,5%	26,3%	27,0%	21,2%
France	24,9%	25,9%	27,4%	21,8%

A l'échelle des communes, les contrastes sont toutefois marqués :

- Vienne, Estrablin et dans une moindre mesure Pont-Evêque, enregistrent une part des moins de vingt ans inférieure à la moyenne de ViennAgglo (24% à Vienne). Dans les autres communes, la part des moins de 20 ans dépasse la moyenne du Pays Viennois, avec des parts notamment très élevées à Luzinay (31%), Chasse sur Rhône, Chonas L'Amballan, Septème, Les Côtes d'Arey et Moidieu-Détourbe. Les communes périurbaines ou rurales accueillent les profils de ménages familiaux, et donc une plus forte représentation de jeunes de moins de 20 ans.
- La part des plus de 60 ans est également assez fortement différenciée selon les communes : elle est élevée et atteint 23% à Vienne, 25% à Estrablin, 23% à Saint-Romain-en-Gal, et Seyssuel. Elle est au contraire faible dans d'autres communes comme Saint-Sorlin-de-Vienne, Serpaize, Villette de Vienne ou Luzinay.

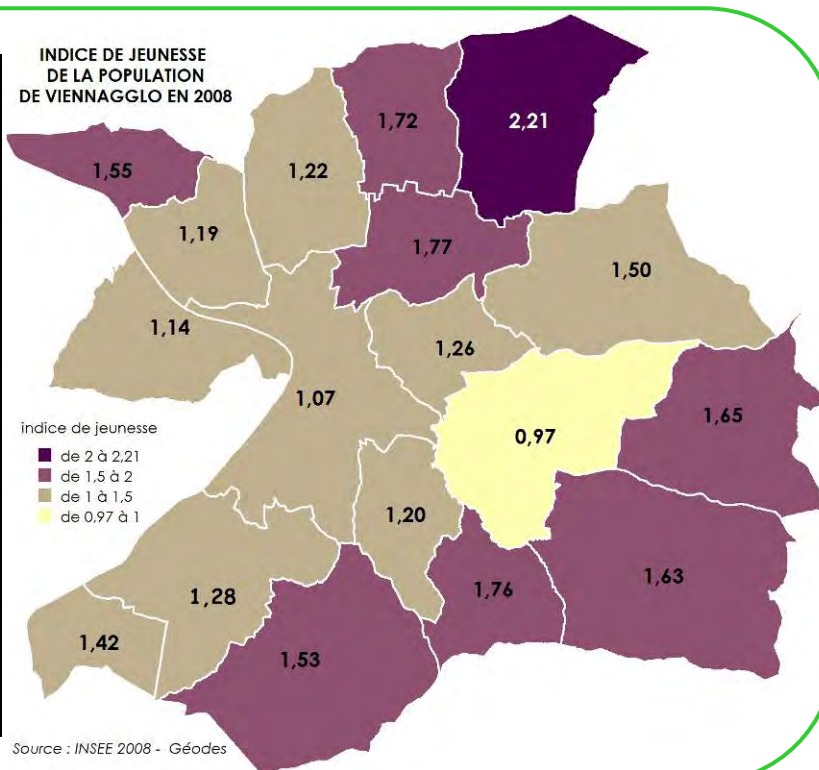


Cette structure par âge contrastée parmi les communes périurbaines et rurales s'explique principalement par des rythmes d'évolution de la construction différenciés selon les communes : à titre d'exemple, les communes qui ont connu un développement résidentiel en individuel important durant la dernière décennie auront a priori une plus forte représentation des classes d'âge de moins de vingt ans et de 20 -40 ans, par rapport à des communes qui ont connu un développement plus ancien.

L'analyse de l'indice de jeunesse (correspondant au nombre de moins de 20 ans, rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans), laisse également apparaître de fortes disparités entre les communes. A l'échelle globale de ViennAgglo, l'indice (1,24) apparait proche du niveau isérois (1,32) ou rhodanien (1,28). Il est plus élevé que le niveau régional (1,20) ou national (1,14)

	indice de jeunesse		indice de jeunesse
	<20 ans	60 ans et +	
Chasse-sur-Rhône	1460	943	1,55
Chonas-l'Amballan	437	308	1,42
Chuzelles	532	435	1,22
Les Côtes-d'Arey	531	347	1,53
Estrablin	796	818	0,97
Eyzin-Pinet	596	367	1,63
Jardin	591	492	1,20
Luzinay	710	321	2,21
Moidieu-Détourbe	505	307	1,65
Pont-Évêque	1338	1061	1,26
Reventin-Vaugris	466	363	1,28
Saint-Romain-en-Gal	429	376	1,14
Saint-Sorlin-de-Vienne	216	123	1,76
Septème	505	337	1,50
Serpaize	387	218	1,77
Seyssuel	534	447	1,19
Vienne	7310	6847	1,07
Villette-de-Vienne	422	246	1,72
ViennAgglo	17767	14355	1,24
Isère	311501	237898	1,31
Rhône	433025	338172	1,28
Rhône-Alpes	1559395	1297526	1,20
France	15906476	13974449	1,14

source : INSEE RPG 2008



Source : INSEE 2008 - Géodes

L'analyse de l'évolution de la structure par âge durant la dernière décennie laisse toutefois apparaître un vieillissement plus rapide de la population par rapport à l'évolution départementale.

Entre 1999 et 2008, le nombre d'habitants entre 0 et 14 ans reste quasiment stable dans le Pays Viennois (+1% contre +6% en Isère). Le nombre de 15-29 ans diminue assez fortement (-7%) alors qu'il reste stable dans le département isérois. La progression des 45-59 ans est forte (+11%) mais toutefois inférieure à l'évolution départementale (+16%).



Taux de croissance du nombre d'habitants par tranche d'âge entre 1999 et 2007

	Habitants de 0-14 ans	Habitants de 15-29 ans	Habitants de 30-44 ans	Habitants de 45-59 ans	Habitants de plus de 60 ans
Chasse-sur-Rhône	12%	-13%	6%	5%	17%
Chonas-l'Amballan	27%	22%	16%	16%	50%
Chuzelles	-10%	-9%	-9%	20%	48%
Les Côtes-d'Arey	20%	3%	7%	25%	41%
Estrablin	-9%	-20%	-9%	-4%	73%
Eyzin-Pinet	11%	27%	-1%	34%	20%
Jardin	-4%	8%	-13%	31%	50%
Luzinay	9%	7%	9%	28%	26%
Moidieu-Détourbe	25%	-5%	27%	18%	63%
Pont-Évêque	-9%	-8%	-4%	7%	25%
Reventin-Vaugris	-3%	14%	-12%	18%	36%
Saint-Sorlin-de-Vienne	5%	5%	26%	15%	23%
Septème	13%	4%	4%	32%	54%
Serpaize	2%	2%	15%	16%	51%
Seyssuel	0%	-13%	-5%	3%	41%
Vienne	-6%	-10%	-3%	7%	14%
Villette-de-Vienne	41%	2%	39%	6%	66%
Saint-Romain-en-Gal	42%	12%	20%	1%	31%
ViennAgglo	1%	-7%	0%	11%	25%
ISERE	6%	0%	3%	16%	22%

C'est la forte progression des plus de 60 ans qui demeure la plus significative : leur nombre progresse rapidement entre 1999 et 2007 (+25%), à un niveau supérieur à l'évolution enregistrée en Isère (+22%).

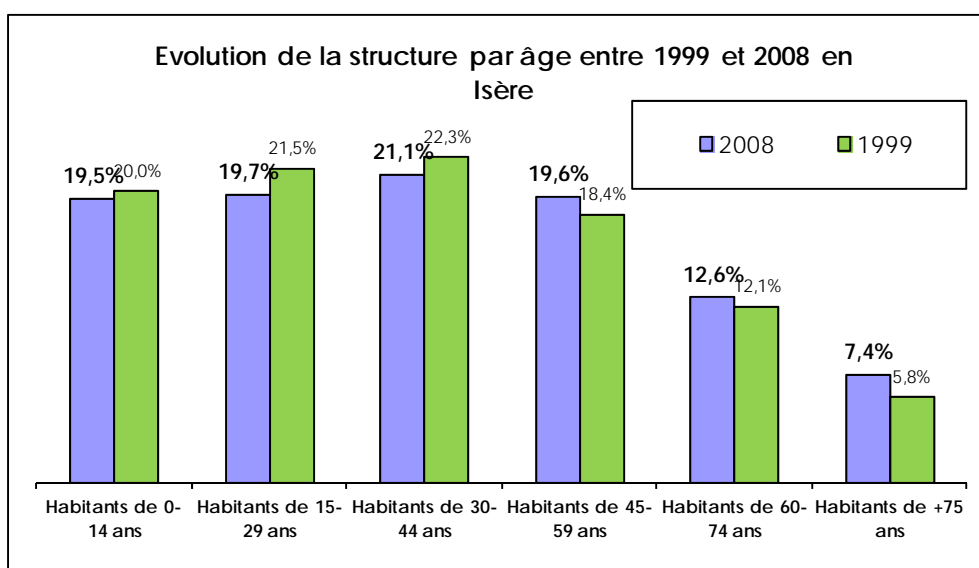
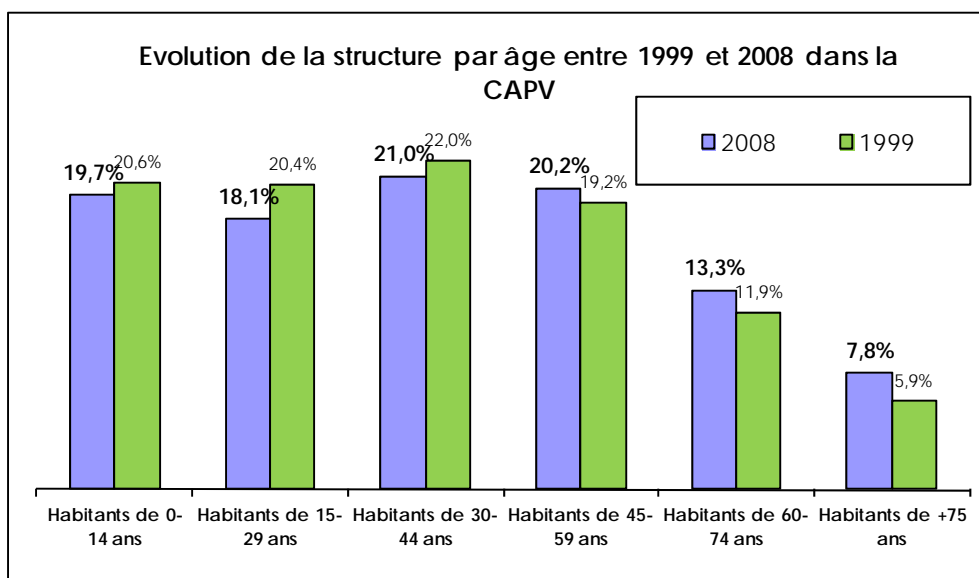
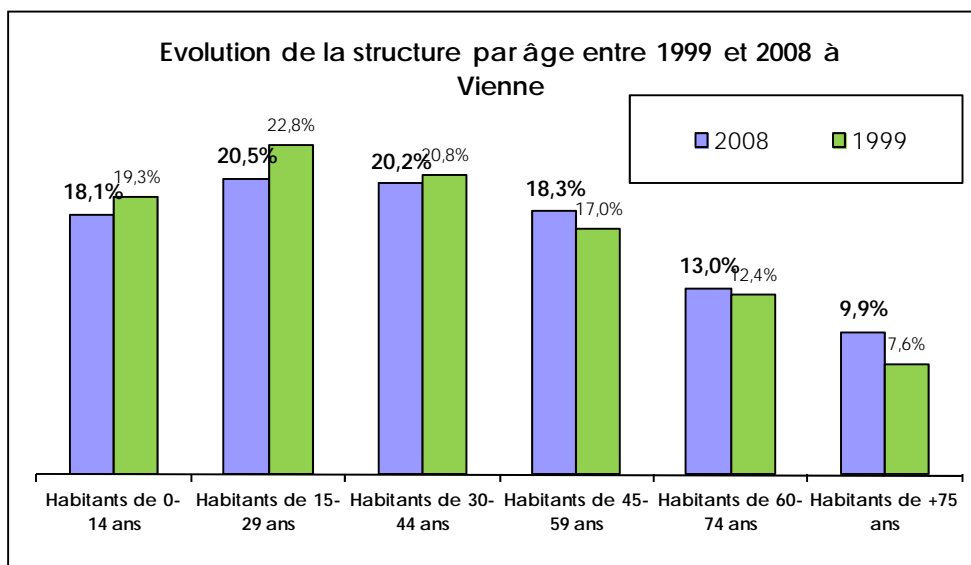
A une plus fine échelle, cette progression est particulièrement élevée dans une majorité des communes rurales ou périurbaines (+63% à Moidieu-Détourbe, +73% à Estrablin, +66% à Villette de Vienne, etc.).

Si la progression des tranches d'âges de plus de 45 ans n'est pas spécifique à ViennAgglo, son rythme élevé dans les communes rurales et périurbaines est en **partie la conséquence de conditions d'accès au marché du logement de plus en plus contraintes.**

Les prix du marché de l'accession ont ainsi fortement progressé et ce sont de plus en plus des ménages bénéficiant d'une stabilité familiale et professionnelle (avec des profils d'âges de plus en plus dans les classes 40-60 ans), et **de moins en moins des primo-accédants (généralement des jeunes ménages) qui peuvent accéder à la propriété dans ces communes.**

Parallèlement, en secteur rural ou périurbain, **le déficit de logements locatifs (privés ou aidés) pénalise également l'accueil ou le maintien de profil de ménages jeunes, renforçant ainsi le vieillissement de la population**





Les perspectives d'évolutions démographiques

L'analyse des perspectives d'évolutions démographiques dans le Pays Viennois doit être resituée dans le cadre des orientations définies dans le Scot des Rives du Rhône en cours d'approbation à l'automne 2011.

A échéance 2030, **les orientations du SCOT s'articulent autour d'un objectif de renforcement et une hiérarchisation de l'armature urbaine, avec la volonté de freiner le mouvement de périurbanisation.**

Dans le Pays Viennois, ces orientations se traduisent par la définition d'objectifs de production de logements basés sur la population de chaque commune :

- objectif minimal de construction de 6 logements par an et par tranche de 1000 habitants pour les "communes d'agglomération" (Chasse-sur-Rhône, Estrablin, Jardin, Pont-Evêque, Saint-Romain-en-Gal, Seyssuel et Vienne),
- objectif maximal de construction de 5,5 logements par an et par tranche de 1000 habitants (hors production "logements abordables") pour les autres communes, dites "communes village".

Globalement, à l'échelle de ViennAgglo, **ces objectifs sectorisés se traduisent par un renforcement du rythme de croissance démographique à échéance 2030** : l'augmentation de population serait ainsi de +35% (+15413 habitants) contre +27% (+12477 habitants) en scénario tendanciel sans SCOT (application entre 2009 et 2030 des rythmes des taux de croissance moyens annuels communaux 1990-2009).

A court terme, à échéance 2017, sur la durée du nouveau PLH, il est toutefois difficile d'envisager précisément le rythme d'évolution démographique que connaîtra ViennAgglo, en prenant en compte plusieurs facteurs et notamment :

- **La « mise en application » des orientations du SCOT sera progressive à l'échelle des communes** (notamment au regard des évolutions des documents d'urbanisme rendues éventuellement nécessaires pour être compatibles avec le SCOT),
- **Le développement démographique est en partie conditionné par les évolutions du contexte économique local et notamment de celle des emplois locaux,**
- **L'attractivité résidentielle de ViennAgglo vis-à-vis des ménages actifs de l'agglomération lyonnaise est en partie conditionnée par l'évolution des conditions d'accès au logement et de marché dans le Grand Lyon.** On peut toutefois envisager que le Pays Viennois demeurera fortement attractif, notamment au regard de la qualité du cadre de vie qu'il peut offrir et de l'amélioration de la desserte du territoire (amélioration du cadencement des liaisons SNCF avec le Grand Lyon, renforcement de l'intermodalité).

Au-delà de ces facteurs agissant sur la croissance démographique dans le territoire, **d'autres facteurs d'évolutions, plus structurels** doivent être pris en compte pour définir la réponse aux besoins en logements du territoire :



- Un **mouvement de décohabitation** qui va se prolonger et voire se renforcer (baisse de la taille des ménages, progression des petits ménages : personnes seules, ménages âgés, familles monoparentales, etc.) qui induit un renforcement des besoins en logements dans le territoire,

- **Une diversification du profil des ménages**, notamment dans les communes rurales ou périurbaines (petits ménages, jeunes décohabitants, familles monoparentales, etc.) qui induit une diversification des besoins en logements, en termes de typologie de logements (déficit de moyens ou petits logements en dehors de l'agglomération),

- **Un vieillissement de la population résidente** qui appelle à un renforcement et une diversification des logements adaptés à des ménages âgés (logements autonomes proches des équipements et services, offre spécifique en EHPAD, adaptation du parc existant, etc.).



Les évolutions du contexte socio-économique et la relation emploi-habitat

5 communes «pôles d'emplois» dans la Communauté d'Agglomération

L'analyse du ratio emplois / actifs permet de mettre en évidence la fonction résidentielle ou économique selon le profil des communes. Plus ce ratio est élevé, c'est-à-dire plus le nombre d'emplois est important par rapport au nombre d'actifs résidents, plus la vocation de pôle d'emplois est affirmée au regard de sa vocation résidentielle.

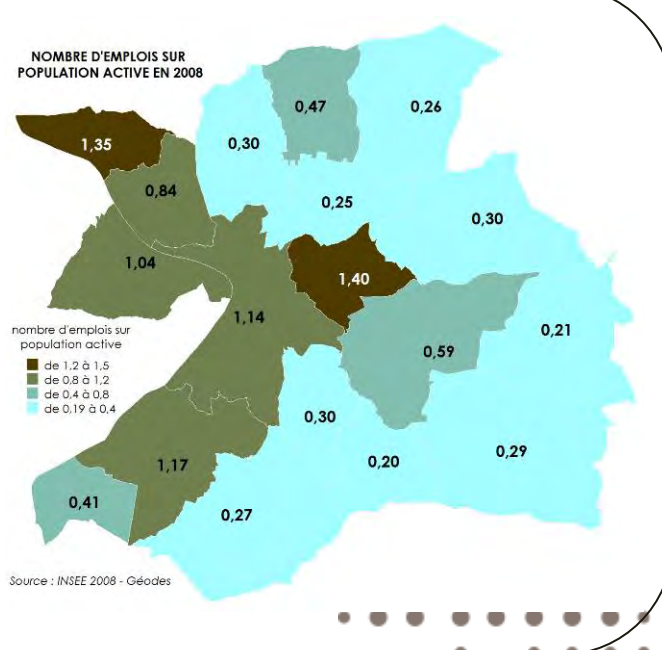
A l'échelle de la Communauté d'agglomération, le territoire enregistre un ratio de 0,89 compris entre celui de l'Isère (0,85) et celui du Rhône (1,00), et proche des valeurs régionale et nationale.

Au niveau communal, trois groupes de communes se distinguent :

- **Cinq communes dépassent le point d'équilibre** (point d'équilibre = 1): Pont-Evêque, Chasse-sur-Rhône, Reventin-Vaugris, Saint-Romain-en-Gal et Vienne, correspondant soit à des profils de communes urbaines regroupant logiquement l'essentiel des emplois, soit des communes périurbaines avec des zones d'activités importantes.
- Sans atteindre cet équilibre, **la commune de Seyssuel s'en rapproche.**
- **Les autres communes de ViennAgglo ont clairement une vocation à large dominante résidentielle avec des ratios emplois/actifs faibles.** L'attractivité de la maison individuelle, ainsi que la volonté de trouver un cadre de vie moins urbain restent des facteurs importants de l'éloignement entre le lieu de travail et le lieu de résidence. Ce ratio faible par rapport à la moyenne de ViennAgglo, se traduit concrètement par des actifs qui prennent leur véhicule quotidiennement pour se rendre dans les pôles voisins soit de ViennAgglo, soit à l'extérieur, notamment dans l'agglomération lyonnaise.

	emplois	pop. active	emplois / pop active
Saint-Sorlin-de-Vienne	85	435	0,20
Moidieu-Détourbe	190	890	0,21
Serpaize	179	715	0,25
Luzinay	297	1134	0,26
Les Côtes-d'Arej	228	856	0,27
Eyzin-Pinet	320	1091	0,29
Jardin	311	1041	0,30
Septème	265	878	0,30
Chuzelles	317	1045	0,30
Chonas-l'Amballan	295	726	0,41
Villette-de-Vienne	362	773	0,47
Estrablin	945	1600	0,59
Seyssuel	730	860	0,85
Saint-Romain-en-Gal	813	784	1,04
Vienne	15814	13880	1,14
Reventin-Vaugris	975	830	1,17
Chasse-sur-Rhône	3161	2347	1,35
Pont-Evêque	3184	2282	1,40
ViennAgglo	28471	32167	0,89
Isère	481363	568873	0,85
Rhône	809562	809683	1,00
Rhône-Alpes	2568418	2917925	0,88
France	26148331	29951958	0,87

source : INSEE 2008



En termes d'évolution, le ratio emplois actifs est en légère progression entre 1999 et 2008 à l'échelle de ViennAgglo : 0,84 en 1999 et 0,89. Il progresse notamment dans les communes de Chasse-sur-Rhône (1,35 contre 1,26 en 1999), Pont-Evêque (1,4 contre 1,2 en 1999) et surtout Reventin-Vaugris (1,17 contre 0,77 en 1999), en lien avec le développement de la zone d'activité.

L'emploi salarié privé progresse faiblement durant la dernière décennie

Pour rappel, l'emploi salarié privé ne comprend ni les emplois publics, ni les professions libérales, ni les agriculteurs.

Entre 2000 et 2009, ViennAgglo gagne 156 établissements salariés privés, qui ont contribué à faire progresser le nombre d'emplois salariés de 365 unités.

Si le territoire enregistre ainsi une évolution annuelle dynamique des établissements salariés privés entre 2000 et 2009 (+0,93%), supérieure aux moyennes des départements de l'Isère et du Rhône, **le nombre d'emplois salariés privés enregistre en revanche une évolution nettement plus modérée et limitée avec +0,24%**, (soit 365 emplois en neuf ans), nettement inférieure à celle enregistrée dans les deux départements (respectivement +0,55%/an en Isère et +0,89%/an dans le Rhône).

Au total, **3 emplois salariés sur 4 sont localisés dans les 3 communes urbaines du territoire** (Vienne 46% des emplois, Chasse-sur-Rhône 16%, Pont-Evêque 15%).

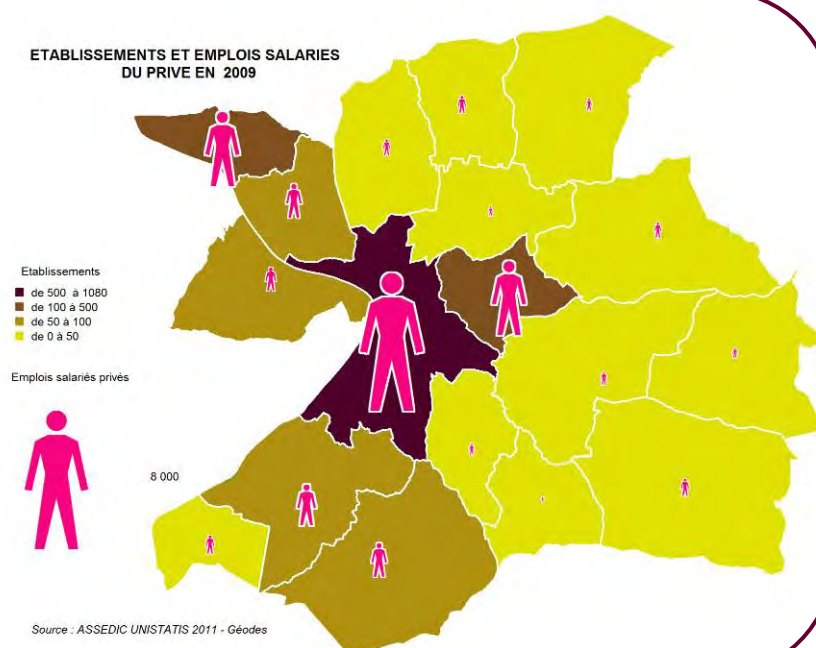
Dans ces trois communes entre 1999 et 2009, l'emploi salarié privé stagne ou est en légère diminution, en lien notamment avec les pertes d'emplois du secteur industriel.

A l'inverse, certaines communes connaissent des progressions très rapides de création d'emplois durant la dernière décennie (Saint-Romain-en-Gal et Reventin-Vaugris notamment).

	établissements et emplois salariés privés		Evo. an. moy. 2000-2009	
	établissements	emplois salariés privés	établissements	emplois salariés privés
Chasse-sur-Rhône	177	2 700	2,64%	-0,47%
Chonas-l'Amballan	28	221	1,73%	4,25%
Chuzelles	27	171	2,30%	1,24%
Les Cotes-d'Arej	90	676	1,32%	0,45%
Estrablin	27	122	3,98%	6,89%
Eyzin-Pinet	29	201	1,22%	5,14%
Jardin	31	86	4,99%	4,88%
Luzinay	28	106	2,72%	2,76%
Moldieu-Détourbe	26	72	3,55%	0,80%
Pont-Evêque	174	2 647	2,05%	0,14%
Reventin-Vaugris	66	934	6,97%	3,57%
Saint-Romain-en-Gal	54	339	4,94%	5,63%
Saint-Sorlin-de-Vienne	8	26	1,49%	0,89%
Septème	31	179	-0,69%	-2,07%
Serpaize	14	63	2,72%	1,94%
Seysssel	50	681	1,43%	-0,95%
Vienne	1072	7 915	-0,33%	-0,26%
Villette-de-Vienne	27	213	5,99%	2,34%
ViennAgglo	1959	17352	0,93%	0,24%
Isère	30 372	312 923	0,74%	0,55%
Rhône	52 770	597 527	0,60%	0,89%
Rhône-Alpes	175 259	1 732 270	0,63%	0,51%

source : ASSEDIC UNISTATIS 2011

ETABLISSEMENTS ET EMPLOIS SALARIES DU PRIVE EN 2009



Source : ASSEDIC UNISTATIS 2011 - Géodes

Evolution du nombre d'emplois salariés privés

	emplois salariés privés (au 31/12)		Evolution 2000-2009
	2000	2009	
Chasse-sur-Rhône	2 818	2 700	-118
Chonas-l'Amballan	152	221	69
Chuzelles	153	171	18
Les Côtes-d'Arey	649	676	27
Estrablin	67	122	55
Eyzin-Pinet	128	201	73
Jardin	56	86	30
Luzinay	83	106	23
Moidieu-Détourbe	67	72	5
Pont-Évêque	2 613	2 647	34
Reventin-Vaugris	681	934	253
Saint-Romain-en-Gal	207	339	132
Saint-Sorlin-de-Vienne	24	26	2
Septème	216	179	-37
Serpaize	53	63	10
Seyssuel	742	681	-61
Vienne	8 105	7 915	-190
Villette-de-Vienne	173	213	40
ViennAgglo	16 987	17 352	365
Isère	297 825	312 923	15 098
Rhône	551 691	597 527	45 836
Rhône-Alpes	1 654 366	1 732 270	77 904

source : ASSEDIC UNISTATIS 2011

Emploi salarié privé par secteur d'activité

	Autres services	BTP	Commerce de gros et de détail	Industrie, énergie, environnement	Services aux entreprises, finance, immobilier	Transports - logistique
Chasse-sur-Rhône	8%	10%	24%	40%	11%	8%
Chonas-l'Amballan	24%	29%	14%	23%	9%	1%
Chuzelles	11%	30%	6%	2%	2%	48%
Les Côtes-d'Arey	29%	36%	9%	22%	2%	1%
Estrablin	8%	38%	20%	17%	4%	14%
Eyzin-Pinet	20%	57%	7%	10%	3%	2%
Jardin	54%	20%	8%	10%	2%	5%
Luzinay	10%	13%	22%	26%	26%	2%
Moidieu-Détourbe	7%	78%	8%	1%	1%	4%
Pont-Évêque	6%	12%	8%	54%	14%	7%
Reventin-Vaugris	3%	8%	31%	19%	8%	31%
Saint-Romain-en-Gal	13%	16%	37%	5%	19%	11%
Saint-Sorlin-de-Vienne	46%	54%	0%	0%	0%	0%
Septème	6%	42%	9%	25%	5%	12%
Serpaize	75%	22%	0%	3%	0%	0%
Seyssuel	13%	10%	11%	11%	14%	40%
Vienne	33%	7%	20%	10%	30%	1%
Villette-de-Vienne	5%	30%	13%	3%	3%	46%
ViennAgglo	20%	12%	18%	22%	19%	8%

source : Observatoire partenarial lyonnais en économie - 2009



Des liens emplois/habitat de plus en plus étroits avec l'agglomération lyonnaise

L'analyse de la relation emplois /habitat dans le Pays Viennois met clairement en évidence le renforcement des liens durant la dernière décennie avec le département du Rhône.

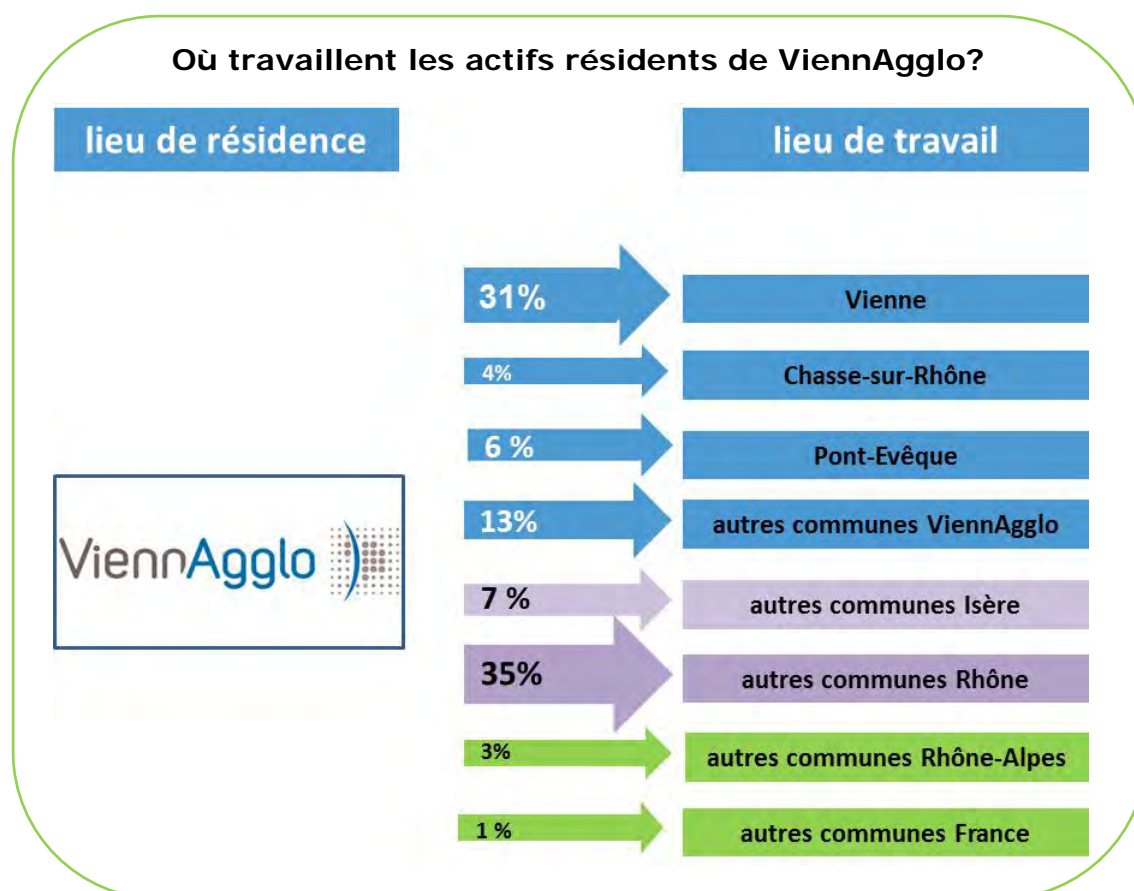
Au total, en 2008, plus du tiers (35%) des actifs résidant dans la Communauté d'agglomération du Pays Viennois travaillent dans le département du Rhône, et plus précisément, dans l'agglomération lyonnaise.

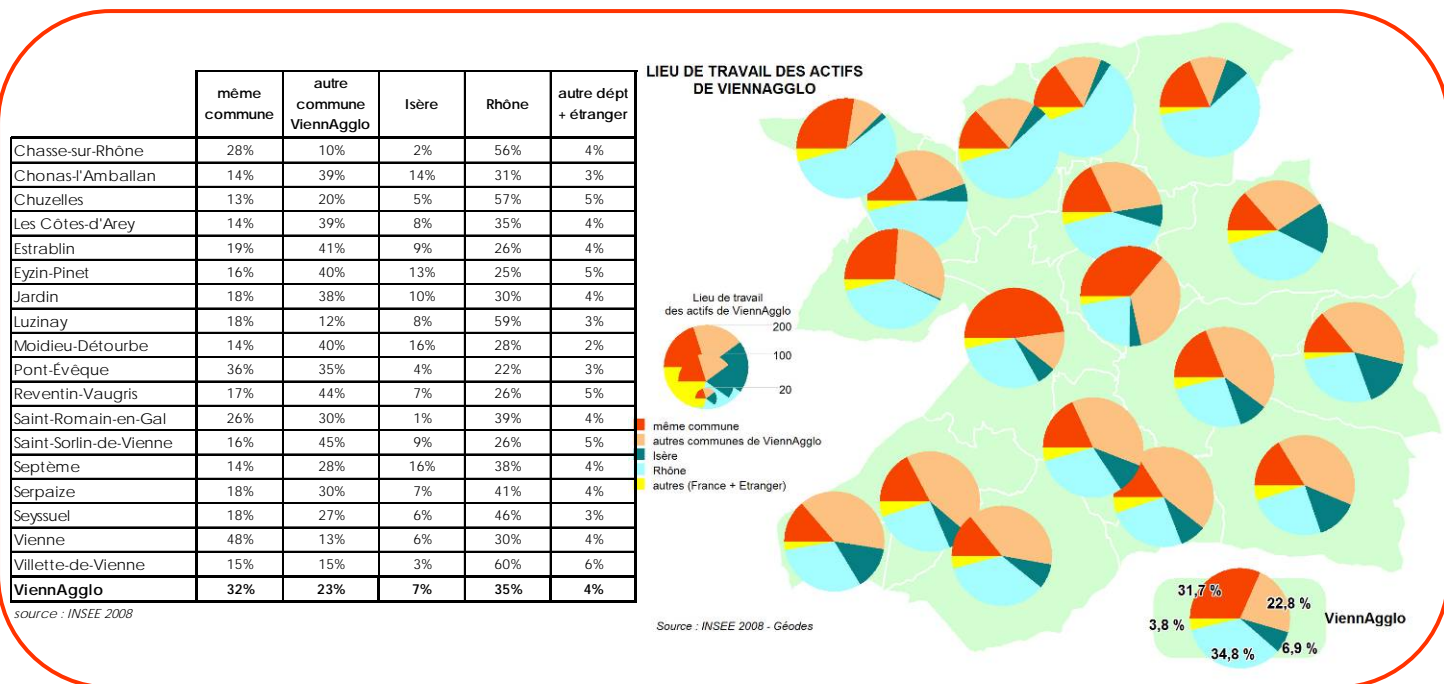
Logiquement à l'échelle des communes, ce taux est d'autant plus important que la commune est proche de l'agglomération lyonnaise (jusqu'à 60% des actifs résidents de Vilette de Vienne, 59% de Luzinay ou encore 57% à Chuzelles).

La forte attractivité résidentielle du Pays Viennois pour des actifs de l'agglomération lyonnaise n'est pas sans conséquence sur la pression qui s'exerce sur les marchés immobiliers locaux, notamment du fait que ces ménages actifs disposent de revenus en moyenne supérieurs à celui des actifs résidents dans le territoire, selon les professionnels de l'immobilier.

Au total, 55% des habitants du Pays Viennois travaillent sur le territoire : la part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence est importante, avec un taux moyen à l'échelle de ViennAgglo de 32%. C'est logiquement les trois communes principales, pôles d'emplois de ViennAgglo, qui enregistrent les taux les plus forts d'actifs résidant et travaillant dans leur commune (jusqu'à 48% pour Vienne).

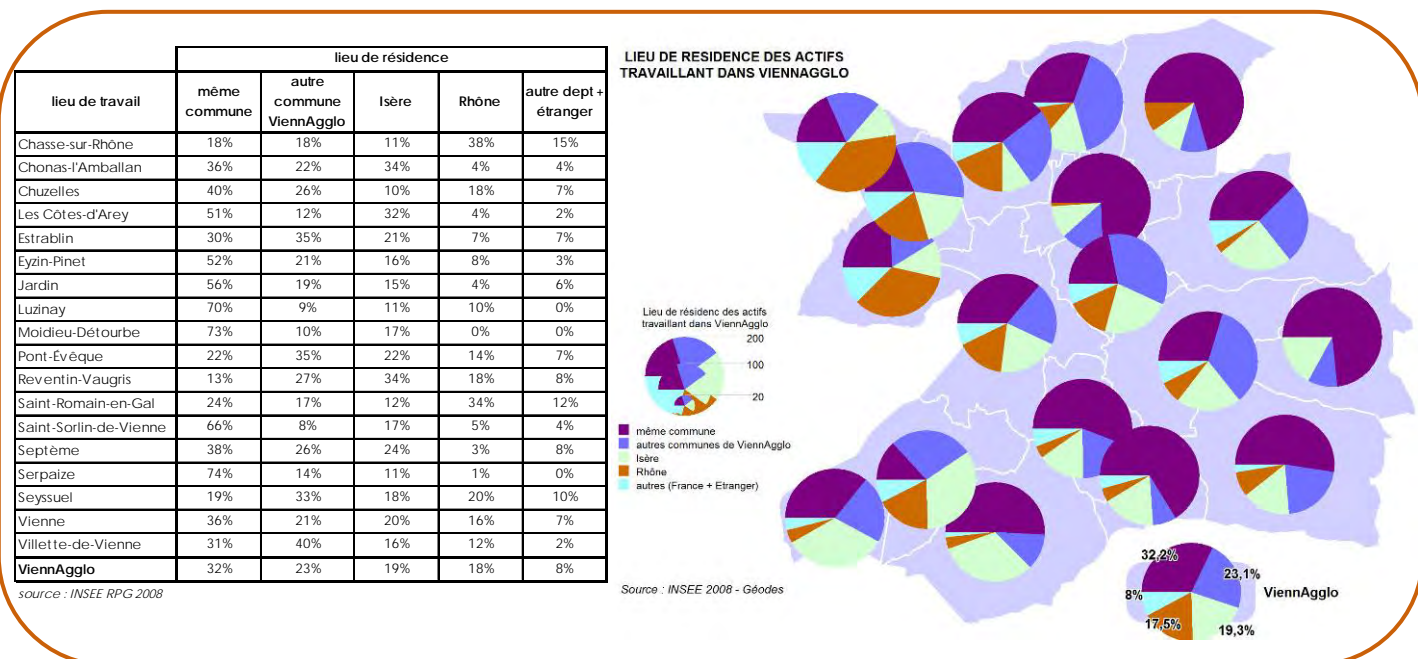
Plus précisément, 31% des actifs résidents du Pays Viennois travaillent à Vienne, 4% à Chasse-sur-Rhône, 6% à Pont-Evêque et 13% dans les autres communes de ViennAgglo. Les liens avec d'autres communes du département de l'Isère sont plus ténus (7% des actifs résidant ViennAgglo travaillent en priorité dans le Roussillonnais et le Nord Isère).
3% des actifs résidant ViennAgglo travaillent en priorité dans le Rhône-Alpes et 1% dans le reste de la France.





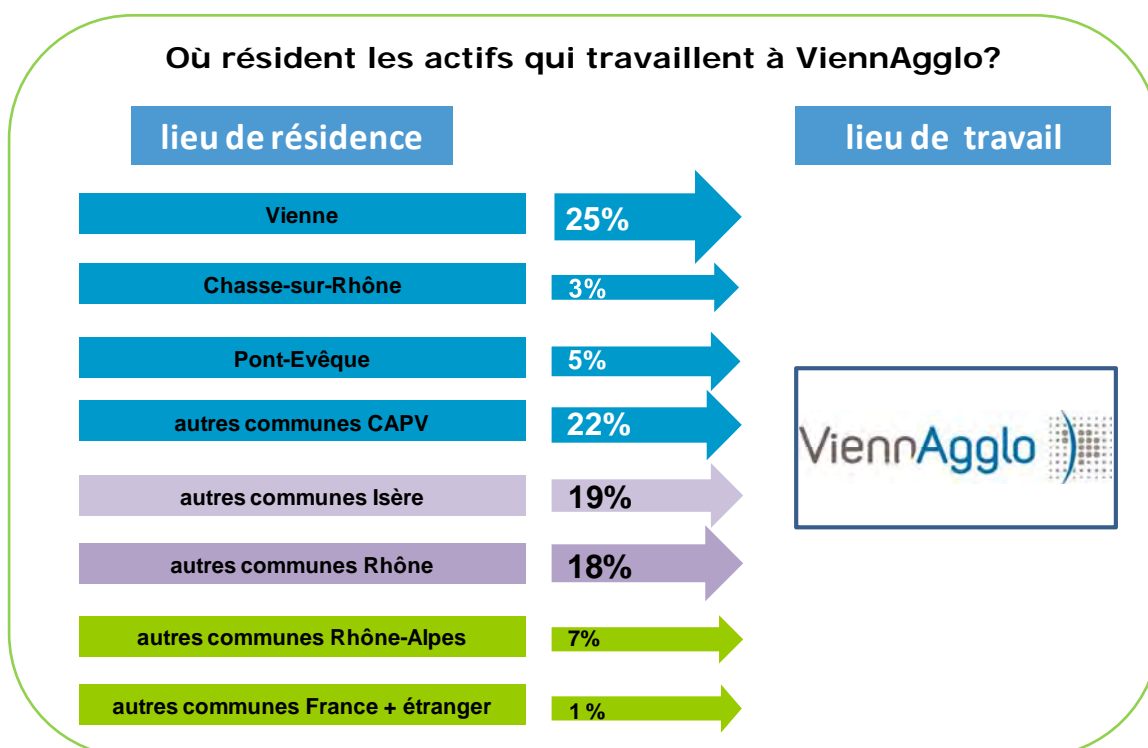
55% des emplois du Pays Viennois occupés par des actifs résidant dans ViennAgglo

Plus de la moitié des emplois de ViennAgglo (55%) sont occupés par des actifs résidant sur le territoire de ViennAgglo, dont 32% par des personnes résidant dans la même commune. Cette part tend toutefois à diminuer par rapport à 1999 où elle atteignait 59%, ce qui pourrait être mis en relation avec le renchérissement des conditions d'accès au logement sur le territoire de ViennAgglo durant la dernière décennie (progression des prix immobiliers en accession et dans le locatif privé).



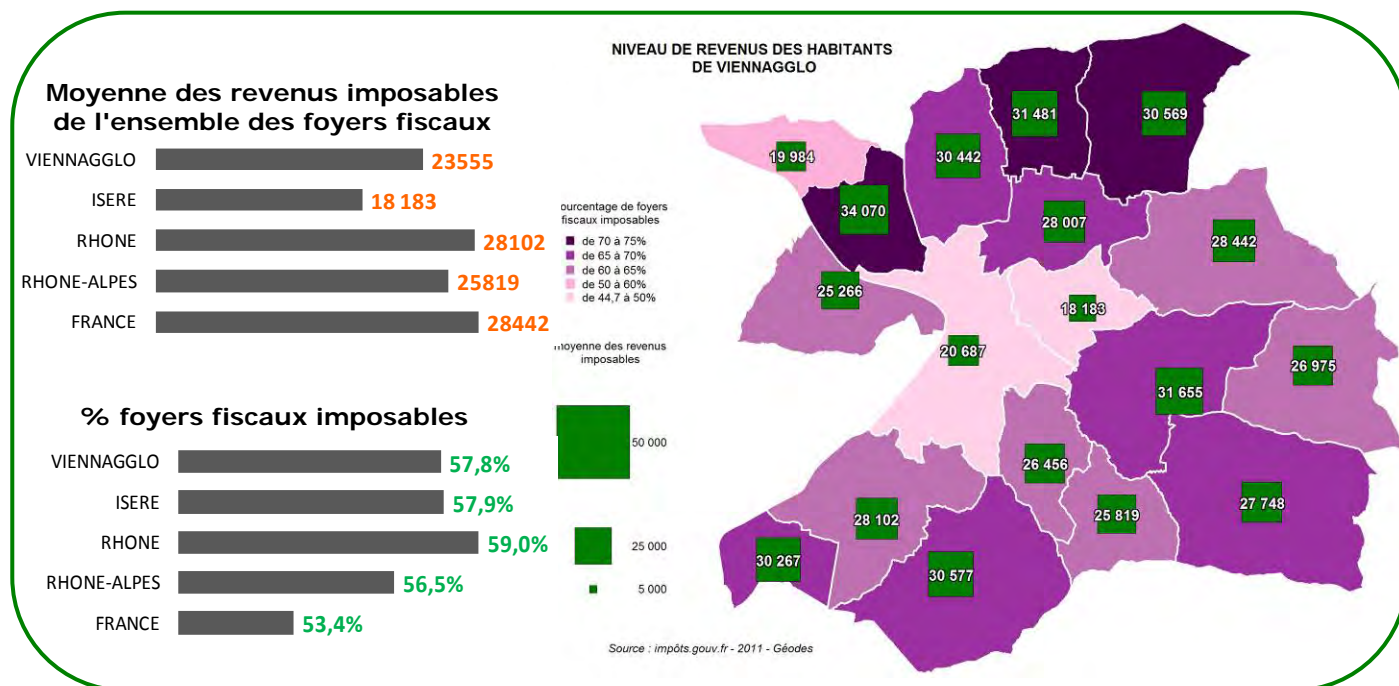
19% des emplois du territoire sont occupés par des habitants dans le reste de l'Isère, niveau en progression par rapport à 1999 (17%). Les communes les plus au sud de la Communauté d'Agglomération attirent les parts plus importantes d'actifs en provenance du reste du département de l'Isère, avec plus de 30% des emplois occupés par ce profil d'actifs à Chonas-l'Amballan, Reventin-Vaugris et Les Côtes-d'Arely.

La part d'emplois occupés par des habitants résidant dans le Rhône a également progressé durant la dernière décennie : 16% en 1999 contre 17,5% en 2008. Logiquement, les communes qui enregistrent les parts les plus importantes d'actifs en provenance du Rhône sont les plus accessibles : Chasse-sur-Rhône et Saint-Romain-en-Gal, avec respectivement 38% et 34% des emplois occupés par des résidents de ce département (hors Saint-Romain-en-Gal).



Des niveaux de revenus moins élevés que les moyennes départementales... mais de fortes disparités communales

Les données de la Direction Générale des Impôts sur l'impôt sur le revenu en 2009 dans les communes, permettent d'analyser leur profil en fonction des ressources de leurs ménages résidents.



Les ménages habitant dans le Pays Viennois disposent globalement de revenus imposables moins élevés que la moyenne départementale (23 555€ en moyenne sur ViennAgglo contre 24 010€ sur l'Isère et 25 360€ sur le Rhône), soit une différence moyenne respective de 455€ et 1 805€ avec ces territoires.

Cependant, ces revenus imposables ne sont pas homogènes sur l'ensemble du territoire. Sept communes enregistrent des niveaux de revenus imposables supérieurs à 30 000€, alors que les moyennes dans les trois communes urbaines (Pont-Evêque, Chasse-sur-Rhône et Vienne) sont nettement plus faibles, comprises entre 18 183€ et 20 687€. On retrouve ici une des caractéristiques des communes urbaines, qui regroupent l'offre de logements la plus accessible en terme de prix (en locatif comme en accession) adaptée aux besoins de ménages à ressources faibles ou moyennes.

Ce sont les communes périurbaines, avec un profil fortement résidentiel qui connaissent les parts de foyers imposables et les moyennes des revenus imposables les plus élevées, c'est plus particulièrement le cas dans les communes les plus proches de l'agglomération lyonnaise (Seyssuel, Luzinay, Chuzelles, Villette de Vienne par exemple).

Plusieurs éléments peuvent éclairer ce constat :

- la pression sur le marché immobilier local en secteur périurbain/rural a engendré une progression des prix à l'accession comme à la location, ce qui limite les possibilités pour les ménages disposant de ressources moyennes ou modestes de s'implanter sur ces communes.

Cette sélectivité est encore accentuée par la faiblesse de l'offre locative dans ces profils de communes, ce qui pénalise l'installation de ménages à revenus moyens ou faibles (notamment les jeunes ménages).

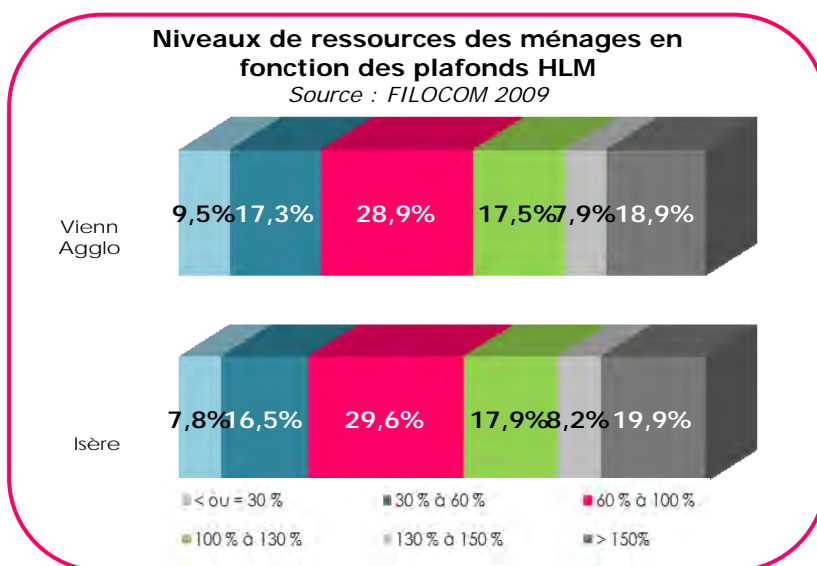
- Le Pays Viennois est un secteur résidentiel en accession à la propriété en individuel très attractif pour les actifs déjà bien installés professionnellement et disposant donc de ressources plus importantes, notamment des ménages actifs dans l'agglomération lyonnaise. Il est donc logique de retrouver les niveaux de revenus les plus élevés dans les quatre communes du nord de ViennAgglo les plus proches de l'agglomération lyonnaise.

56% des ménages éligibles à un logement HLM "PLUS" dans la Communauté d'agglomération

Les données du fichier fiscal Filocom permettent d'analyser plus précisément le niveau de ressources des ménages du Pays Viennois, notamment en fonction de leur statut d'occupation et au regard des plafonds de ressources définis pour l'attribution d'un logement locatif aidé PLUS.

En 2009 (dernières données disponibles), dans l'ensemble de ViennAgglo, **56% de ménages sont éligibles à un logement HLM PLUS au regard de leurs revenus (soit 15446 ménages) contre 54% sur l'ensemble de l'Isère**, données confirmant un niveau de ressources des ménages sensiblement plus faible dans ViennAgglo.

Ce constat est confirmé en prenant en compte la part des ménages à faibles ressources, disposant de ressources inférieures ou égales à 60% des plafonds HLM "PLUS" (donc pouvant accéder à un logement PLAI). **Ce profil concerne 26,8% des ménages dans ViennAgglo, soit 2,5 points de plus que la moyenne iséroise.**



A l'échelle des communes, c'est dans les trois communes urbaines que la part de ménages à faibles ressources est la plus élevée : 34% des ménages viennois disposent de ressources sous 60% des plafonds HLM, 38% à Pont-Evêque et 29% à Chasse-sur-Rhône (communes qui disposent du parc social le plus développé) contre 15% dans les autres communes du Pays Viennois.

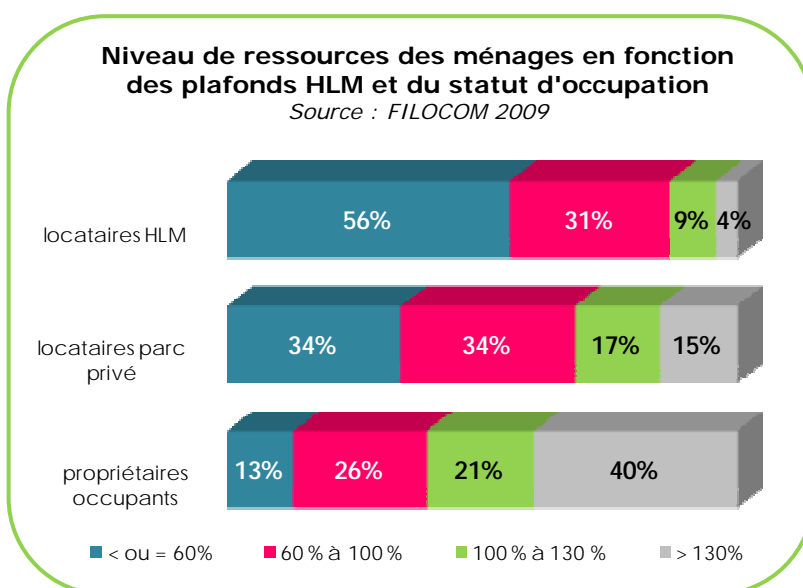


A noter également que 14% des ménages de Pont-Evêque et 13% des ménages viennois sont très fortement précarisés, avec des ressources ne dépassant pas 30% des plafonds HLM PLUS.

Niveau de ressources des ménages en fonction des plafonds HLM PLUS - Filocom 2009

	< ou = 30 %		30 % à 60 %		60 % à 100 %		100 % à 130 %		130 % à 150 %		> 150%		total
Chasse-sur-Rhône	187	9,7%	373	19,4%	621	32,4%	374	19,5%	129	6,7%	234	12,2%	1 918
Pont-Évêque	292	14,1%	489	23,6%	658	31,8%	294	14,2%	115	5,6%	222	10,7%	2 070
Vienne	1 806	13,3%	2 798	20,6%	3 974	29,3%	2 092	15,4%	874	6,5%	2 006	14,8%	13 550
autres communes ViennAgglo	341	3,3%	1 142	11,2%	2 765	27,1%	2 082	20,4%	1 065	10,5%	2 791	27,4%	10 186
ViennAgglo	2 626	9,5%	4 802	17,3%	8 018	28,9%	4 842	17,5%	2 183	7,9%	5 253	18,9%	27 724
Isère	36 901	7,8%	78 594	16,5%	140 771	29,6%	84 990	17,9%	39 175	8,2%	94 710	19,9%	475 141

source : MEEDDM- Filocom d'après la DGI 2011



niveau de ressource des ménages en fonction de leur statut d'occupation
(valeurs absolues)

		< ou = 30 %	de 30 % à 60 %	de 60 % à 100 %	de 100 % à 130 %	de 130 % à 150 %	> 150%
Propriétaire occupant	Chasse-sur-Rhône	42	139	328	271	96	204
	Pont-Évêque	38	96	269	187	94	187
	Vienne	176	546	1 312	1 072	528	1 601
locataires parc privé	Chasse-sur-Rhône	26	45	96	56	21	21
	Pont-Évêque	47	88	147	52	13	30
	Vienne	612	898	1 366	632	227	330
locataires parc HLM	Chasse-sur-Rhône	119	189	197	47	12	de 1 à 10
	Pont-Évêque	207	305	242	55	de 1 à 10	de 1 à 10
	Vienne	1 018	1 354	1 296	388	119	75
autre statut d'occupation	Chasse-sur-Rhône	de 1 à 10	de 1 à 10	13	11	de 1 à 10	de 1 à 10
	Pont-Évêque	de 1 à 10	de 1 à 10	de 1 à 10	de 1 à 10	0	de 1 à 10
	Vienne	22	47	68	35	11	28

source Filocom 2009 pour les données disponibles (hors d'crets statistiques)



Plus des deux tiers des locataires du parc privé dans ViennAgglo éligibles à un logement HLM "PLUS"

Les locataires du privé sous plafonds de ressources HLM PLUS, atteignent 68% des locataires du privé (un niveau légèrement supérieur à la moyenne départementale : 66%), soit 4 058 ménages dans l'ensemble du Pays Viennois.

Même si cet indicateur ne signifie pas que ces locataires du parc locatif privé sont demandeurs de logements locatifs aidés, il met toutefois clairement en évidence que plus des deux tiers de ces ménages seraient susceptibles d'intégrer ce parc locatif social.

Le territoire enregistre là encore des écarts importants entre les communes de Vienne et Pont-Evêque avec les autres communes de ViennAgglo.

En effet, pour les deux premières, la part des locataires du parc privé pouvant accéder à un logement HLM PLAI ou PLUS est supérieure à 70% (respectivement 71% et 75%), alors qu'elle est inférieure à 60% pour l'ensemble des autres communes du territoire, à l'exception de Chasse-sur-Rhône (63%).

Cette analyse met toutefois en évidence que *toutes les communes, quel que soit leur profil, accueillent une part de foyers locataires dans le parc privé qui pourraient potentiellement être concernés par une solution de logement dans le parc locatif social.*

Dans les communes rurales ou périurbaines, en 2009, c'est ainsi :

- *733 ménages locataires du parc privé qui disposent de ressources inférieures aux plafonds d'attribution d'un locatif social,*
- *dont 312 plus fortement précarisés, disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM PLUS.*

Il faut en outre souligner que dans ces profils de communes rurales ou périurbaines, les locataires du parc privé sont confrontés à des niveaux de loyer relativement élevés, induisant vraisemblablement des taux d'effort logement importants pour une majorité de ces ménages.

Ces éléments d'analyse soulignent ainsi clairement la nécessité de poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs aidés dans tous les profils de communes du Pays Viennois.

Niveau de ressources des ménages locataires du parc privé en fonction des plafonds HLM PLUS - Filocom 2009

	< ou = 30 %		30 % à 60 %		60 % à 100 %		100 % à 130 %		130 % à 150 %		> 150%		total
Chasse-sur-Rhône	26	10%	45	17%	96	36%	56	21%	21	8%	21	8%	265
Pont-Évêque	47	12%	88	23%	147	39%	52	14%	13	3%	30	8%	377
Vienne	612	15%	898	22%	1 366	34%	632	16%	227	6%	330	8%	4 065
autres communes ViennAgglo	87	7%	225	18%	421	34%	245	20%	90	7%	174	14%	1 242
ViennAgglo	772	13%	1 256	21%	2 030	34%	985	17%	351	6%	555	9%	5 949
Isère	11 824	12%	20 867	20%	35 003	34%	16 546	16%	6 479	6%	11 415	11%	102 134

source : MEEDDM- Filocom d'après la DGI 2011



Un degré de précarité des ménages plus élevé

L'analyse du degré de précarité parmi les ménages et habitants résidant dans le Pays Viennois permet d'affiner le profil social du territoire. Deux indicateurs ont été analysés et mettent en évidence des facteurs de fragilité du territoire.

- le nombre et le profil des allocataires à la Caisse d'Allocations Familiales, notamment les plus précaires, bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA),
- l'évolution du nombre de demandeurs d'emplois depuis 3 ans.

La CAF Isère/Rhône recense 11 931 allocataires en 2009 dans le Pays Viennois, dont 15% (soit 1 766 ménages) bénéficient du Revenu de Solidarité Active (RSA). **Cette part est nettement plus élevée que la moyenne départementale (11,5% des allocataires), signe d'une plus forte représentation de ménages précarisés dans le Pays Viennois.**

Du fait de l'offre de logement proposée dans ces communes, les allocataires des prestations familiales ou du revenu de solidarité active sont majoritairement concentrés dans les communes les plus urbaines, avec 55% des bénéficiaires RSA dans la seule commune de Vienne (19% des allocataires CAF dans la commune), 8% à Chasse-sur-Rhône (15% des allocataires) et 11% à Pont-Evêque (18% des allocataires).

En dehors des trois communes urbaines, **la précarité parmi les ménages n'est pour autant pas absente dans les communes rurales ou périurbaines, qui représentent 10% des bénéficiaires RSA de ViennAgglo (soit 179 ménages).**

L'analyse de l'évolution du nombre de demandeurs d'emplois met également en évidence des signes de fragilités du territoire.

Entre 2008 et 2009 (au 31/12) **le nombre de demandeurs d'emplois a progressé de 895 demandeurs, soit +19% à l'échelle du territoire.** Au total, ViennAgglo compte 4 173 demandeurs d'emplois au 31/12/2009. Il faut également remarquer que certaines communes, jusqu'alors peu touchées par des situations de chômage, enregistrent des hausses très élevées depuis 3 ans.

Même si cette forte progression n'est pas spécifique au Pays Viennois, **elle met toutefois clairement en évidence une progression de la précarité parmi les ménages du territoire, analyse à ce titre confirmée par l'ensemble des interlocuteurs rencontrés durant l'été 2011** (élus, CCAS, services sociaux, bailleurs sociaux, agents immobiliers locaux).



Allocataires CAF en 2009

	Nombre allocataires	Revenu de Solidarité Active	part des bénéficiaires du RSA parmi les allocataires CAF
Chasse-sur-Rhône	916	135	15%
Chonas-l'Amballan	206	10	5%
Chuzelles	246	10	4%
Les Côtes-d'Arey	244	11	5%
Estrablin	382	22	6%
Eyzin-Pinet	247	16	6%
Jardin	270	17	6%
Luzinay	282	15	5%
Moidieu-Détourbe	231	18	8%
Pont-Évêque	1 074	197	18%
Reventin-Vaugris	202	12	6%
Saint-Romain-en-Gal	207	9	4%
Saint-Sorlin-de-Vienne	<5	<5	<5
Septème	239	8	3%
Serpaize	183	13	7%
Seyssuel	245	11	4%
Vienne	6 549	1 255	19%
Villette-de-Vienne	208	7	3%
ViennAgglo	11 931	1 766	15%

Source : CAF 31/12/2009 - Agence d'Urbanisme de Lyon



Evolution du nombre de demandeurs d'emplois

	Nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois de catégorie ABC* au 31/12 de chaque année			Evolution du nombre de demandeurs d'emploi 2008 2010	
	2008	2009	2010	val. abs.	%
Chasse-sur-Rhône	223	296	330	107	48%
Chonas-l'Amballan	48	62	62	14	29%
Chuzelles	61	67	69	8	13%
Les Côtes-d'Arey	44	53	71	27	61%
Estrablin	127	126	143	16	13%
Eyzin-Pinet	73	83	74	1	1%
Jardin	64	80	93	29	45%
Luzinay	68	61	71	3	4%
Moidieu-Détourbe	50	72	77	27	54%
Pont-Évêque	319	387	416	97	30%
Reventin-Vaugris	53	78	68	15	28%
Saint-Romain-en-Gal	46	69	70	24	52%
Saint-Sorlin-de-Vienne	34	22	35	1	3%
Septème	59	79	69	10	17%
Serpaize	34	50	57	23	68%
Seyssuel	55	77	63	8	15%
Vienne	1 875	2 194	2 352	477	25%
Villette-de-Vienne	45	56	53	8	18%
ViennAgglo	3 278	3912	4 173	634	19%

catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi

catégorie B : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte (i.e. de 78 heures ou moins au cours du mois)

catégorie C : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. de plus de 78 heures au cours du mois)

source : pôle emploi 2008 - 2009- 2010



2ème PARTIE :

LE DIAGNOSTIC

HABITAT ET LOGEMENT

Le parc de logements

La structure du parc de logements

30 500 logements dont 92% de résidences principales

Sur les 30 500 logements recensés en 2008 (Insee), le parc de résidences principales représente 91,6% du parc total de logements du Pays Viennois (contre 85,6% en Isère, 91,3% dans le Rhône et 83,7% en moyenne nationale). Ces statistiques traduisent évidemment le caractère très fortement résidentiel de la Communauté d'agglomération, avec une part extrêmement limitée de résidences secondaires (1,5% en 2008). En valeur absolue, le parc de résidences principales représente ainsi 27 873 logements en 2008, et 459 logements en résidences secondaires.

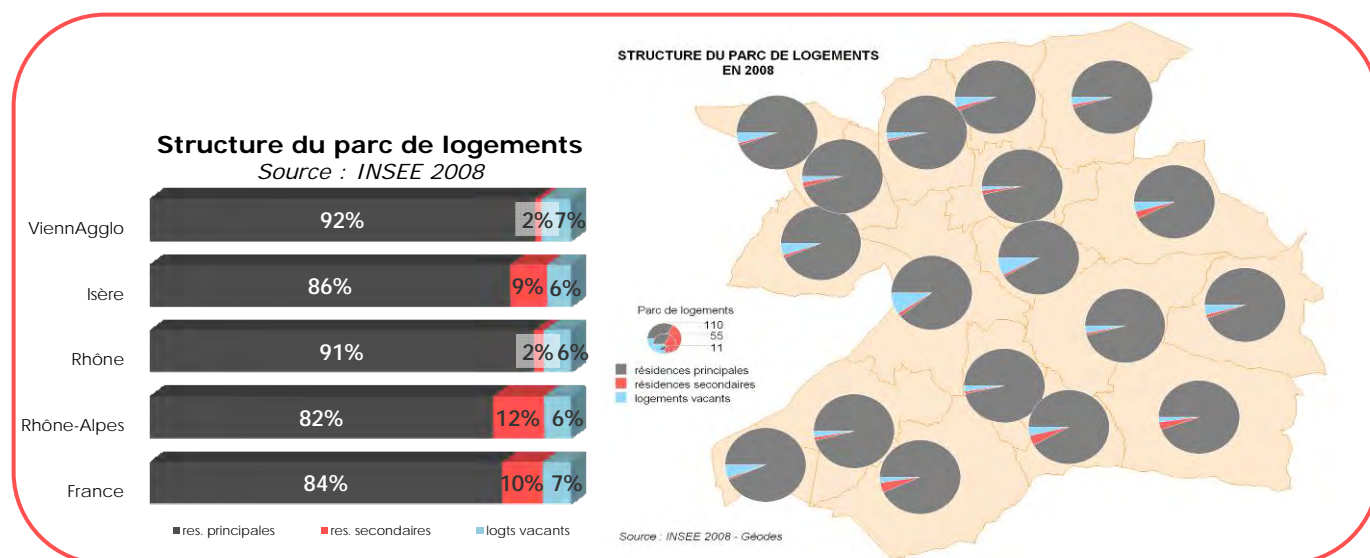
La vacance est, elle, évaluée à 6,9%, à un niveau sensiblement supérieur à celui des territoires de référence (5,3% en Isère, 6,3% en Région Rhône Alpes). En 2008, le recensement Insee comptabilisait 2 108 logements vacants dans l'ensemble de ViennAgglo (1 629 en 1999).

La structure du parc a peu évolué et reste relativement stable depuis le recensement de 1999 (92% de résidences principales en 1999), bien que la part de résidences secondaires ait tendance à baisser au profit du parc de logements vacants.

Un niveau de vacance qui demeure élevé dans l'agglomération viennoise mais très limité dans les communes périphériques

La ville de Vienne se distingue des autres communes du territoire, avec un taux de vacance important, 9,6% (1 454 logements), avec des logements inoccupés en partie concentrés dans le parc privé mais également dans le parc locatif social. Cette vacance est en outre en progression par rapport à 1999 (8%).

Une autre commune urbaine, Pont-Evêque, enregistre également une part importante de logements vacants (7,9% soit 180 logements), là aussi pour partie concentrés dans le parc locatif social (Quartier Anru du Plan des Aures notamment). Dans cette commune, la vacance est toutefois en nette diminution par rapport à 1999 (10%).



Dans les autres communes, le niveau de vacance est au contraire nettement plus limité, inférieur à 5% du parc de logements (sauf Saint-Romain-en-Gal : 5,3%) et atteint même des niveaux particulièrement limités dans certaines communes (2,5% à Seyssuel, 1,9% à Serpaize notamment), **mettant clairement en évidence la très forte pression de la demande qui s'exerce sur le parc de logements de ces communes.**

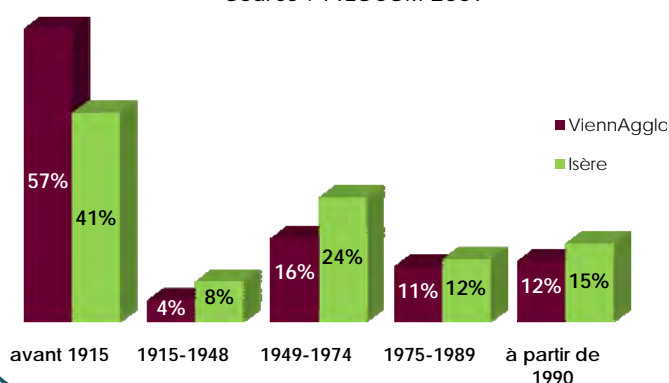
En soi, ce très faible niveau de vacance marque également **une très faible fluidité du marché du logement dans ce profil de communes** : l'offre de logements disponibles est très limitée, pénalisant le choix dans les parcours résidentiels des ménages.

Les fichiers statistiques fiscaux FILOCOM permettent de préciser le profil des logements vacants recensés en 2009 dans le Pays Viennois:

- **Ce sont majoritairement des logements anciens, avec 57% des logements vacants construits avant 1915.** Sur la commune de Vienne, ce parc vacant ancien représente même 66%. Ce parc de logements vacants anciens concerne en priorité les quartiers du centre-ville historique et sa périphérie ainsi que les quartiers anciens (Vallée de la Gère par exemple).
A titre de comparaison, seuls 27% du parc de résidences principales ont été produit avant 1915 (soit 30% de moins que le parc vacant). A l'inverse, le parc récent est plus représenté dans le parc de résidences principales (20% a été produit depuis 1990), soit 8 points de plus que le parc vacant.
- **Par rapport à la décennie 90,** les acteurs locaux (Pact 38, Ville de Vienne, agents immobiliers, etc.) relèvent que **la vacance est désormais plus « diffuse » dans l'ensemble du parc de logements et,** sous l'effet des actions de renouvellement urbain et des actions d'appui à la réhabilitation du parc de logements existant, (OPAH) elle est désormais beaucoup **moins concentrée dans des quartiers ou ilots spécifiques.**
- **La vacance est surreprésentée dans la ville de Vienne : 68% des logements vacants du Pays Viennois (source Insee ou Filocom) concernent la ville de Vienne** (alors que la ville concentre 51% du total des logements de ViennAgglo).
- **La vacance concerne également plus spécifiquement le parc de petits logements : 49% des logements vacants comportent une seule ou deux pièces,** alors que le parc de résidences principales n'enregistre que 17% de petits logements. La part des 3 ou 4 pièces représente 57% des résidences principales contre 42% en logements vacants.

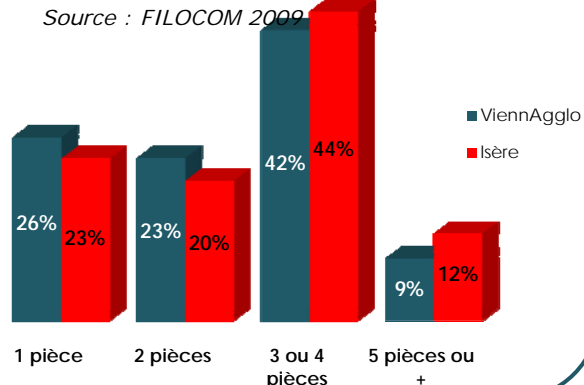
Date de production des logements vacants

Source : FILOCOM 2009



Taille des logements vacants

Source : FILOCOM 2009



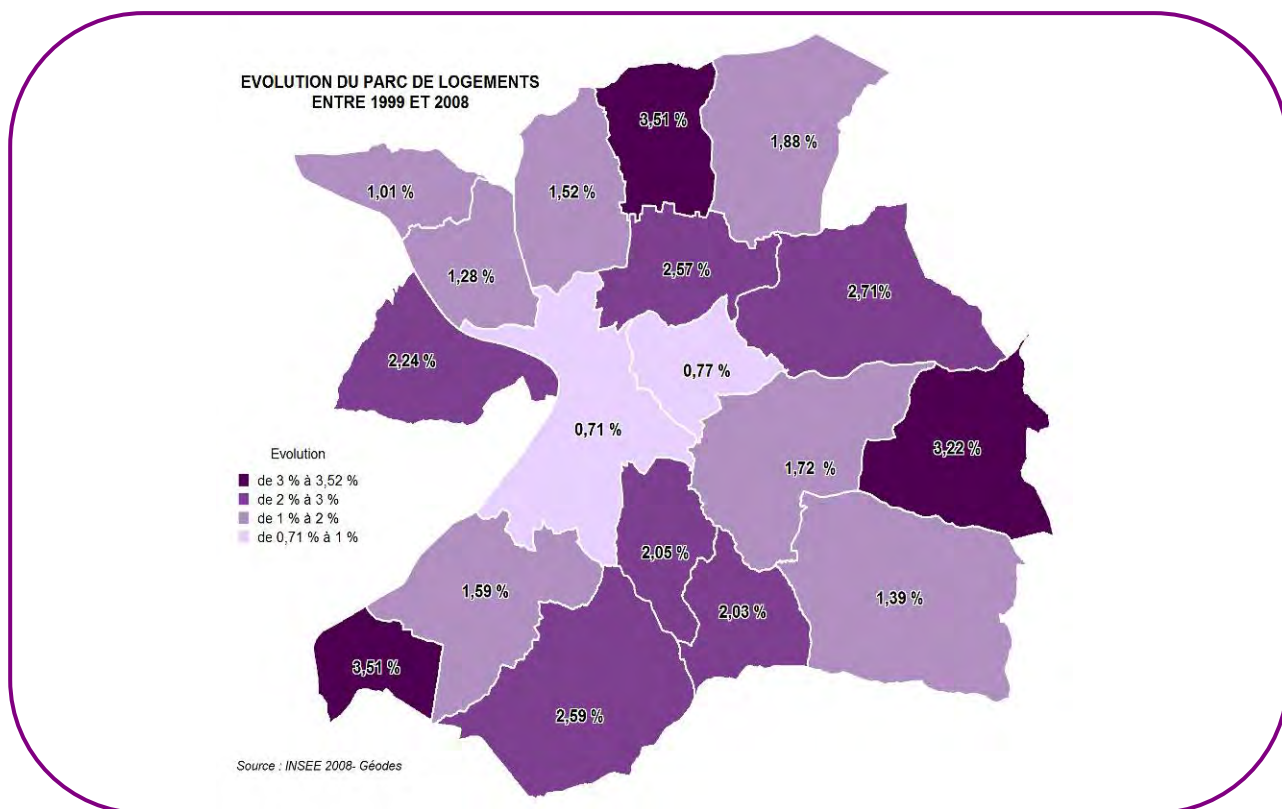
En communes urbaines, **la vacance touche à la fois les logements du parc privé, mais également les logements du parc social**. Cependant, cette vacance dans le parc locatif social est à relativiser, puisqu'une part d'entre elle l'est par nécessité dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine (Plan des Aures à Pont-Evêque, Malissol à Vienne) ou de démolition-reconstruction (Cité Berquet à Chasse-sur-Rhône).

Une autre part pourrait en revanche être relouée immédiatement, et concerne selon ADVIVO (opérateur social majoritaire de ViennAgglo) **entre 120 et 150 logements**, en septembre 2011 ; ces biens étant essentiellement localisés à Vienne et à Pont-Evêque.

Une progression du parc de logements nettement plus dynamique sur la période 1999-2008 par rapport à la décennie 1990

En termes d'évolution, alors que la période 1990-1999 était marquée par une progression plutôt faible du parc total de logements (+0,76% / an en moyenne) par rapport aux départements de l'Isère et du Rhône (+1,2%/an), la période 1999-2008 permet au territoire de gagner 3169 logements, soit **une évolution annuelle moyenne de +1,23%**, comprise entre les moyennes de ces deux départements (respectivement 1,34% et 1,02%).

En valeur absolue, selon le recensement Insee, **le parc de logements du Pays Viennois progresse ainsi de 3168 unités entre 1999 et 2008, soit 1,8 point de plus que la progression entre 1990 et 1999 (+1797 logements)**.



Un mouvement de périurbanisation qui se poursuit durant la dernière décennie mais le retour d'une dynamique de construction à Vienne et Pont-Evêque.

Globalement, **c'est dans les communes périurbaines que le parc de logements progresse le plus rapidement** (>+1%/an), alors que le rythme de croissance est plus modéré dans les trois communes les plus urbaines (+1%/an à Chasse/Rhône, +0,77%/An à Pont-Evêque et +0,71%/an à Vienne).

Cette analyse est toutefois à relativiser :

- l'accroissement du parc de logements en valeurs absolues à Vienne, Chasse-sur-Rhône et Pont-Evêque est conséquent, **avec 40% de la croissance totale du Pays Viennois (il ne représentait que 23% durant la décennie 1990).**
- **A Vienne, la croissance du parc de logements est multipliée par 5** (+942 logements contre +194 entre 1990 et 1999), de même à Pont-Evêque où, après une décennie marquée par une stagnation du nombre de logements, le parc de logements progresse de nouveau significativement.

A noter également que les trois communes périurbaines qui enregistrent les plus fortes progressions (plus de 3%/an) : Chonas-l'Ambellan, Villette-de-Vienne et Moidieu-Détourbe, ont contribué à hauteur de 15% dans l'évolution du parc total de ViennAgglo entre 1999 et 2008.

Une augmentation du parc de résidences principales, mais également des logements vacants

Durant la décennie 2000, logiquement, **c'est la progression du parc de résidences principales qui alimente l'essentiel de la croissance du parc de logements.** Le rythme d'évolution est très légèrement inférieur à celui enregistré entre 1990 et 1999 (1,4% contre 1,2% entre 1999 et 2008), et le parc de résidences secondaires continue de régresser (-3,5%/an entre 1999 et 2008).

Seul le parc de logements vacants ne suit pas la même tendance que sur la période de recensement précédente, avec une vacance qui progresse de 2,9%/an (alors que ce parc perdait 4,8% entre 1990 et 1999).

ViennAgglo compte ainsi 27 873 logements en résidence principale en 2008, avec 49% de ce parc dans la seule commune de Vienne.

Deux sources confirment la progression du parc de logements vacants :

- les agences immobilières locales relèvent depuis 6 mois un allongement des durées de relocation des biens. Concernant le parc privé, elles constatent que les biens vétustes localisés dans le centre-ville historique, ainsi que les logements situés dans la vallée de la Gère enregistrent une vacance plus importante et plus durable.
- les données issues du fichier statistique FILOCOM qui enregistrent une progression du parc de logements vacants sur la période 2007-2009, avec une augmentation de 4,91% sur ces deux années.



Evolution de la structure du parc de logements

Source : INSEE 2008 (en %/An)

	résidences principales	résidences secondaires	logements vacants
Chasse-sur-Rhône	0,7%	1,7%	8,1%
Chonas-l'Amballan	3,4%	-11,5%	14,2%
Chuzelles	1,4%	-4,7%	8,7%
Les Côtes-d'Arey	2,5%	1,0%	10,1%
Estrablin	1,6%	-2,4%	9,8%
Eyzin-Pinet	2,2%	-7,6%	-4,9%
Jardin	2,0%	-6,0%	10,0%
Luzinay	2,0%	-6,4%	4,5%
Moidieu-Détourbe	3,4%	-5,0%	4,1%
Pont-Évêque	1,1%	-5,0%	-1,4%
Reventin-Vaugris	1,6%	-4,9%	9,2%
Saint-Romain-en-Gal	2,3%	-6,3%	5,4%
Saint-Sorlin-de-Vienne	1,9%	0,5%	6,7%
Septème	2,8%	-5,1%	12,1%
Serpaize	2,7%	-0,1%	1,2%
Seyssuel	1,1%	0,0%	16,0%
Vienne	0,6%	-3,3%	2,4%
Villette-de-Vienne	3,5%	-2,0%	8,0%
ViennAgglo	1,2%	-3,5%	2,9%
Isère	1,5%	-0,4%	1,7%
Rhône	1,3%	-2,4%	-1,5%
Rhône-Alpes	1,5%	0,5%	0,9%
France	1,3%	0,7%	0,7%

Les caractéristiques du parc de logements

Un logement sur quatre construit avant 1915

Du fait du poids relatif du parc de logements de la ville de Vienne, le Pays Viennois est caractérisé globalement par un parc de logements plus ancien que celui de l'ensemble du département isérois :

- D'une part, la part de logements anciens (produits avant 1915) est plus importante sur le Pays Viennois qu'en moyenne départementale,
- D'autre part, la part des logements récents (produits à partir de 1990) est légèrement inférieure dans la Communauté d'agglomération par rapport à celle enregistrée en Isère.

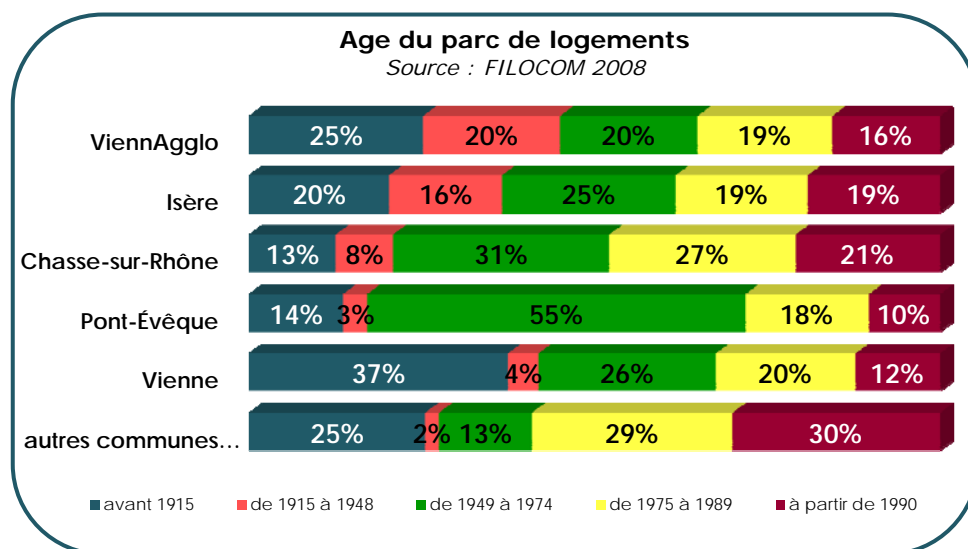
Ainsi, un logement sur quatre a été construit avant 1915 (contre un sur cinq en Isère), et 16% à partir de 1990 (contre 19% sur ce département de référence).

Là encore, l'analyse de l'âge du parc de logements par typologie de commune laisse apparaître de fortes disparités :

- **le parc ancien à Vienne est logiquement nettement plus fortement représenté (37% a été construit avant 1915).**



- Dans les communes périurbaines/rurales, on retrouve à la fois un parc très ancien, construit avant 1915 (25%), correspondant à du bâti rural, et une forte proportion de logements construits après 1975 correspondant à l'essor de la construction, notamment en lotissement individuel.
- Du fait de l'histoire de leur développement, le parc de logements à Chasse/Rhône et Pont-Évêque est avant tout dominé par le parc d'après-guerre.



L'analyse de l'âge du parc de logement met ainsi clairement en évidence la persistance des enjeux de renouvellement et/ou d'amélioration des logements dans le Pays Viennois.

Un équilibre entre logements individuels et logements collectifs à l'échelle de ViennAgglo mais des formes d'habitat encore peu diversifiées dans les communes périurbaines

La répartition logements collectifs / logements individuels à l'échelle globale de la Communauté d'Agglomération est équilibrée, avec 49,7% de logements individuels et 50,3% de collectifs. En revanche, à l'échelle communale, deux profils de communes se distinguent, avec une classique différenciation entre secteur urbain et secteurs périurbains/ruraux.

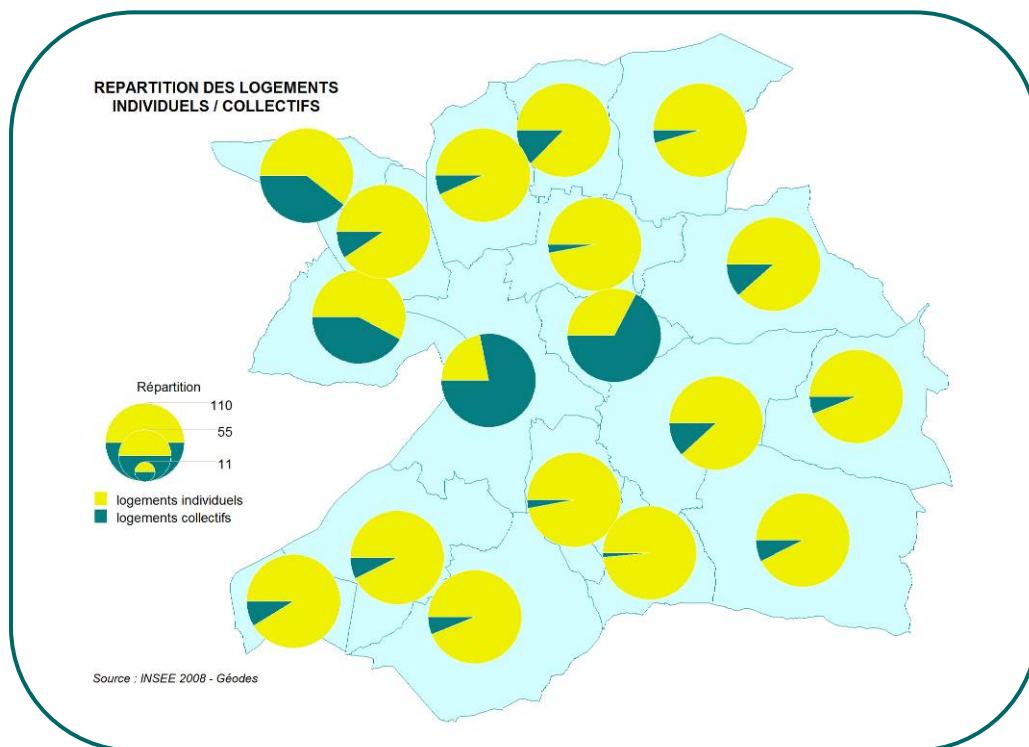
- Les communes les plus urbaines enregistrent des parts de logements collectifs supérieures à 40% : Chasse-sur-Rhône (40%), Saint-Romain-en-Gal (42%), Pont-Évêque (67%), Vienne (78%).
- A l'inverse, les communes périurbaines et rurales sont caractérisées par une très forte homogénéité des formes d'habitat, avec une part de logements en individuel très majoritaire, comprise entre 88% (Septème) et 98% (Saint-Sorlin-de-Vienne).

Cette suprématie du logement individuel dans les communes périurbaines et rurales est à mettre en perspective avec l'évolution du profil des ménages et des besoins en logement dans ces communes :

- Le logement individuel correspond pour l'essentiel à des typologies de grands logements (voir ci-après), donc est moins adapté pour répondre au mouvement de décohabitation et aux besoins des « petits » ménages (<= 3 personnes).

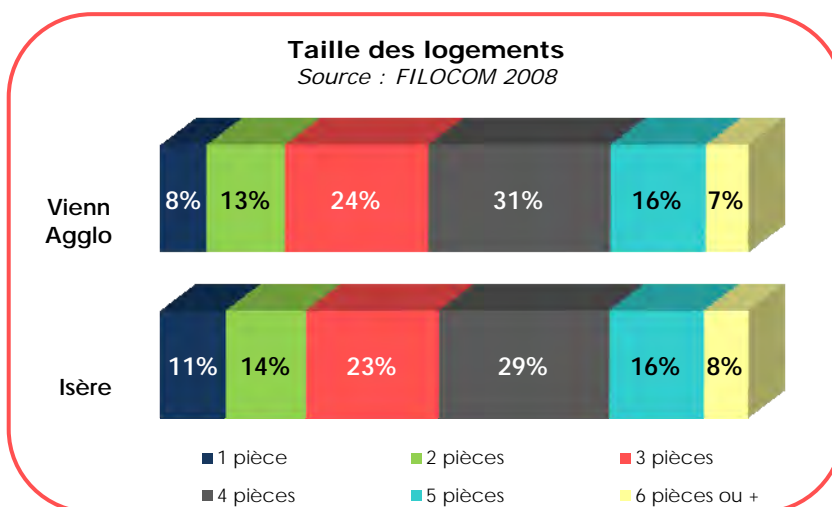


- Que ce soit en locatif comme en accession, **le parc de logements individuels est structurellement plus cher et donc moins adapté à la diversité des profils de ménages en termes de niveaux de ressources.** C'est notamment un parc de moins en moins accessible à des catégories de jeunes ménages.



Une prédominance de moyens et grands logements, une sous-représentation des petits et moyens logements en communes périurbaines

A l'échelle de l'ensemble du Pays Viennois, le parc de logements est principalement composé de logements de 3 ou 4 pièces (24% et 31%), typologie adaptée à l'accueil des familles. Les petits logements (1 pièce ou 2) sont à l'inverse moins bien représentés (21%).



Les différences entre typologie de communes sont très marquées : le parc de petits logements (types 1-2) ne dépasse pas 7% dans les communes périurbaines, contre 25% à Vienne, 20% à Pont-Evêque et 13% à Chasse-sur-Rhône.

Les trois communes urbaines proposent ainsi une plus forte mixité de typologies de logements pour répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des ménages.

Ces différentes analyses mettent en lumière un enjeu fort et persistant de diversification des formes d'habitat et des typologies de logements dans les communes périurbaines.

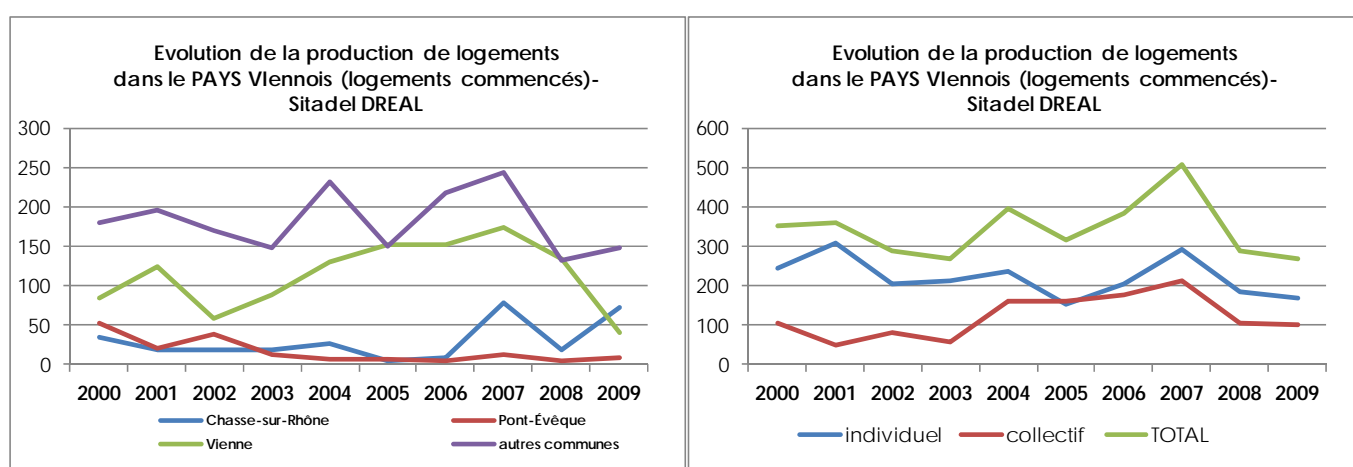


Un accroissement progressif de la construction de logements durant la dernière décennie, une chute brutale en 2008

Les données statistiques SITADEL (adossées sur les mises en chantier de logements) mettent en évidence un accroissement progressif du rythme de production des logements durant la décennie 2000, avec une forte augmentation en 2006-2007.

La crise économique et immobilière en 2008 fait chuter très nettement la production, nettement plus fortement dans la ville de Vienne.

En terme de rythme de production annuel, sur la période 1990-1994, 299 logements étaient commencés par an en moyenne sur l'ensemble de ViennAgglo, 302 entre 1995-1998, 309 entre 1999 et 2004 pour atteindre 353 logements par an sur la période 2005-2009.



Evolution de la construction de logements sur la période 1990-2009

	nouveaux logements (période 90-94)			nouveaux logements (période 95-98)			nouveaux logements (période 99-2004)			nouveaux logements (période 2005-09)		
	ind.	coll.	total	ind.	coll.	total	ind.	coll.	total	ind.	coll.	total
Chasse-sur-Rhône	100%	0%	45	75%	25%	134	91%	9%	138	46%	54%	184
Chonas-l'Amballan	100%	0%	41	100%	0%	39	61%	39%	69	88%	12%	66
Chuzelles	100%	0%	27	55%	45%	84	91%	9%	44	100%	0%	37
Les Côtes-d'Arej	100%	0%	47	93%	7%	59	96%	4%	72	98%	2%	102
Estrablin	65%	35%	91	77%	23%	87	99%	1%	107	75%	25%	75
Eyzin-Pinet	100%	0%	48	97%	3%	59	95%	5%	57	74%	26%	68
Jardin	98%	2%	88	100%	0%	51	98%	2%	97	96%	4%	54
Luzinay	86%	14%	90	100%	0%	48	98%	2%	84	49%	51%	37
Moidieu-Détourbe	93%	7%	30	86%	14%	56	100%	0%	99	83%	17%	66
Pont-Évêque	100%	0%	17	88%	12%	34	75%	25%	142	92%	8%	36
Reventin-Vaugris	91%	9%	44	98%	2%	47	100%	0%	44	87%	13%	54
Saint-Romain-en-Ga	100%	0%	17	78%	22%	23	34%	66%	92	85%	15%	26
Saint-Sorlin-de-Vienne	75%	25%	8	100%	0%	21	100%	0%	24	92%	8%	24
Septème	58%	42%	26	68%	32%	57	88%	12%	83	88%	12%	60
Serpaize	91%	9%	35	100%	0%	17	100%	0%	12	69%	31%	68
Seyssuel	87%	13%	63	100%	0%	18	100%	0%	48	85%	15%	34
Vienne	26%	74%	744	30%	70%	346	43%	57%	565	27%	73%	655
Villette-de-Vienne	100%	0%	33	93%	7%	27	77%	23%	77	55%	45%	120
ViennAgglo	58%	42%	1494	69%	31%	1207	73%	27%	1854	57%	43%	1766

Source : Construction neuve - Logements commencés (DREAL Rhône-Alpes Sitadel)

En termes de volume, **la production en logements neufs sur la ville de Vienne représente à elle seule 37% des mises en chantier entre 2005 et 2009.**

L'analyse réalisée dans l'observatoire local de l'habitat (Etude du Marché Privé) par le Pact Isère (sur la base des permis de construire accordés) confirme une évolution marquée par des ruptures de production ces cinq dernières années :

- la crise économique et financière a eu des répercussions sur le marché immobilier avec notamment une baisse du nombre de permis de construire délivrés de 26% entre 2008 et 2009, en lien notamment avec l'abandon de nombreux projets en collectif.
- **En revanche, l'année 2010 est marquée par une reprise de la construction** avec une hausse de 8,7% du nombre de logements dans le cadre des permis accordés sur cette année, en lien avec une reprise des dépôts de permis de programmes collectifs.

Décennie 2000 : les deux tiers des constructions neuves en logements individuels

Quelle que soit la période prise en considération sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, **la part de logements commencés en individuel est supérieure à celle en collectif.**

Sur la décennie 2000 (2000-2009), 65% des logements construits correspondent à de l'individuel et 35% à du collectif.

Parmi les 18 communes, seule la commune la plus urbaine, Vienne, se distingue depuis 1990 par une production de logements avec une majorité de logements collectifs commencés sur toutes les périodes de référence.

A noter toutefois que cette sous-représentation de la construction en collectif a été accentuée par **la faiblesse de l'investissement locatif privé en neuf dans le Pays Viennois durant la dernière décennie** relevée par les agents immobiliers locaux.

Du fait d'un zonage au titre des dispositifs de défiscalisation De Robien puis Scellier peu attractif, ViennAgglo a été peu concernée par l'effet « dopant » sur la production en collectif, à la différence par exemple de communes du Nord Isère (Bourgoin par exemple).

Progression de la production de logements collectifs à partir de 2005, notamment dans les communes périurbaines et rurales

On note toutefois que la période récente 2005-2009 a été plus propice que les précédentes pour la construction de logements collectifs, et ce, dans toutes les communes (sauf Chuzelles, Chonas-l'Amballan, Pont-Evêque et Saint-Romain-en-Gal pour laquelle une part importante de logements commencés en collectifs est enregistrée sur la période précédente).

De 2005 à 2009, la production de collectifs progresse ainsi à 43% de la construction dans ViennAgglo, contre seulement 23% sur la période 1999-2004.

Cette évolution traduit les efforts des communes périurbaines ou rurales pour accueillir sur leur territoire des programmes de logements collectifs, notamment dans le cadre des évolutions de leurs documents d'urbanisme, et de diversifier



ainsi l'offre de logements, initialement très fortement marquée par la maison individuelle.

Elle correspond également à une évolution de la demande de logements dans ces profils de communes : même si majoritairement les candidats à l'accèsion privilégient encore l'habitat individuel, les agents immobiliers locaux relèvent une attractivité de plus en plus prononcée pour des formes d'habitat alternatives, **en petits collectifs et également en habitat intermédiaire.**

Ces évolutions dans les souhaits résidentiels correspondent à des évolutions sociétales des modes de vie (moins de temps à consacrer à l'entretien d'une maison, baisse de la taille des ménages, etc.), **mais sont également motivées par des arbitrages financiers** : les ménages trouvent dans le logement collectif et intermédiaire en communes rurales/périurbaines un **compromis entre le souhait d'habiter dans un cadre de vie moins urbain et leurs contraintes de budget.**

Les perspectives d'évolution à court-moyen terme : une reprise « fragile » de la construction, une production neuve réorientée par les prescriptions du SCOT

Lors des entretiens réalisés dans les communes durant l'été 2011, les élus font part d'une reprise relative des projets de constructions à moyen terme, alimentée à la fois par :

- des projets de développement du parc de logements aidés (à la location et / ou à l'accèsion),
- un renforcement du dépôt de permis correspondant à des projets privés ponctuels (permis de construire pour une maison),
- des projets de plus grande envergure (projets de création de logements en collectif en promotion privée),
- de zones à enjeux repérées, sans projets précis, mais qui pourraient connaître un développement à moyen terme (dans les 5 ans), et parfois de zones ayant pour vocation un développement à plus long terme.

Dans un contexte économique et immobilier actuel très incertain, il est toutefois très difficile de définir une tendance fiable et solide à échéance du futur PLH.

Ces incertitudes sont accentuées par la situation particulière du Pays Viennois où une large partie du marché de la construction est alimentée et est dépendante de la demande externe issue d'actifs travaillant dans le département du Rhône. Lors de la crise immobilière de 2008, les agents immobiliers ont constaté ainsi une chute de cette demande, qui n'a pas été compensée ou amortie par la demande « interne » issue des ménages locaux souhaitant acquérir un logement neuf.

En termes de formes d'habitat, il faut également souligner que **la mise en application dans les PLU des orientations du SCOT** des Rives du Rhône après son approbation définitive, va progressivement réorienter et encadrer le développement de l'habitat, au sein du Pays Viennois au profit notamment d'une densification plus accentuée et d'un renforcement de formes d'habitat plus diversifiées, au profit du logement collectif et intermédiaire.



L'occupation des résidences principales

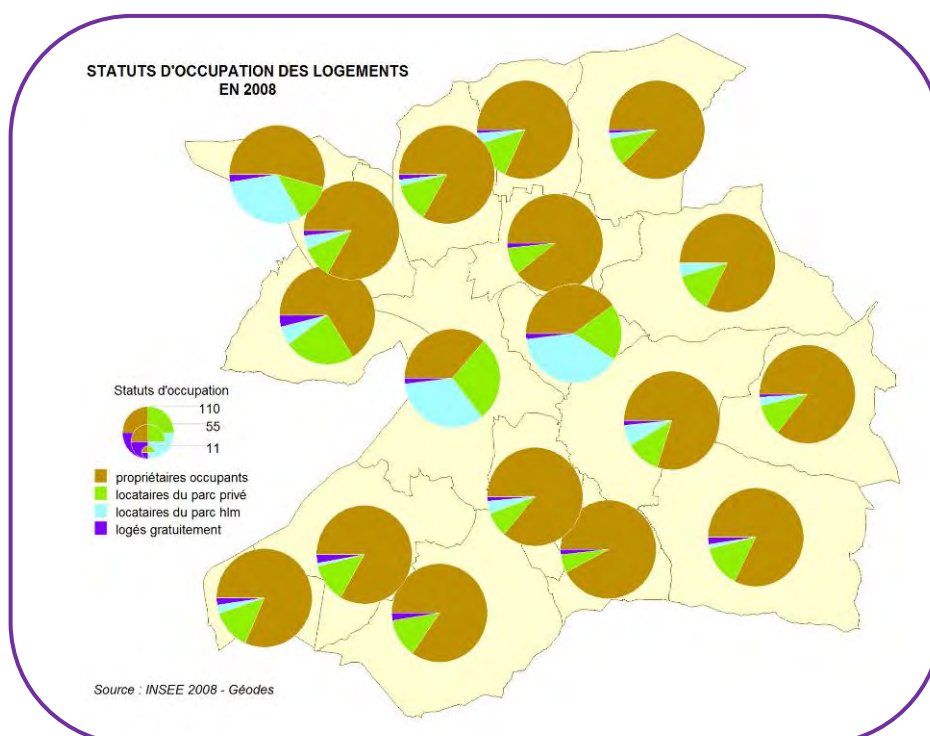
Occupation des résidences principales : une majorité de propriétaires occupants, et une part importante de locataires du parc HLM

En 2008, selon les données du recensement Insee, sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, **les logements occupés par leurs propriétaires représentent 55% du total des résidences principales, soit 15 361 logements** (contre 60% en Isère, 49% dans le Rhône et 58% en moyenne nationale).

20% des résidences principales sont occupées par des locataires (du parc privé), soit 5 653 logements (contre 25% en moyenne départementale). A noter que la source fiscale Filocom en 2009 fait état d'une part de logements locatifs sensiblement équivalente à celle calculée sur la base des données Insee (21,5% du parc de résidences principales).

Le Pays Viennois se distingue par son **taux de logements occupés par des locataires HLM : 23%**, soit 9 points de plus qu'en moyenne iséroise, et 8 points de plus qu'en moyenne nationale. En valeurs absolues, cela représente **6 305 logements en 2008**.

Cette moyenne intercommunale ne permet pas de distinguer la traditionnelle **dichotomie entre communes urbaines et communes rurales**.



En effet, les quatre communes les plus urbaines : Vienne, Chasse-sur-Rhône, Pont-Evêque et Saint-Romain-en-Gal enregistrent un profil bien différent de celui des communes rurales ou périurbaines, avec :

- des taux de propriétaires occupants bien inférieurs à celui de ces dernières : entre 37% et 66% pour les communes les plus urbaines contre des pourcentages supérieurs à 80% pour les autres communes. Les communes plus urbaines (dont les parts de logements en collectifs sont plus importantes), sont plus en capacité d'accueillir des locataires que les communes rurales et périurbaines dont la typologie des logements (majoritairement en individuel) est logiquement plus en priorité orientée vers une occupation "propriétaires-occupants".
- à l'inverse, les taux de logements occupés par des locataires du parc social sont très nettement supérieurs à Pont-Evêque (39%), Vienne (34%) et Chasse-sur-Rhône (31%). **95% du parc locatif social de l'intercommunalité est localisé dans ces trois communes.**

STATUT D'OCCUPATION DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

	2008							
	propriétaires occupants		locataires privés		locataires HLM		logés gratuitement	
Chasse-sur-Rhône	1043	54%	240	12%	592	31%	48	2%
Chonas-l'Amballan	462	81%	76	13%	16	3%	14	2%
Chuzelles	643	83%	101	13%	15	2%	14	2%
Les Côtes-d'Arey	567	85%	87	13%	0	0%	17	3%
Estrablin	1042	80%	152	12%	89	7%	22	2%
Eyzin-Pinet	642	82%	108	14%	11	1%	18	2%
Jardin	663	86%	63	8%	32	4%	12	2%
Luzinay	687	88%	72	9%	15	2%	9	1%
Moidieu-Détourbe	548	86%	66	10%	18	3%	7	1%
Pont-Évêque	843	40%	386	18%	820	39%	40	2%
Reventin-Vaugris	517	83%	80	13%	7	1%	17	3%
Saint-Romain-en-Gal	460	66%	168	24%	43	6%	27	4%
Saint-Sorlin-de-Vienne	269	92%	18	6%	0	0%	5	2%
Septème	531	82%	85	13%	27	4%	2	0%
Serpaize	451	89%	45	9%	0	0%	9	2%
Seyssuel	595	83%	75	10%	32	4%	13	2%
Vienne	4950	37%	3756	28%	4569	34%	272	2%
Villette-de-Vienne	448	82%	74	14%	19	3%	7	1%
ViennAgglo	15 361	55%	5 653	20%	6 305	23%	554	2%
Isère	60%		23%		14%		2%	
Rhône	49%		31%		18%		2%	
Rhône-Alpes	57%		26%		14%		3%	
France	58%		25%		15%		3%	

source : INSEE RPG 2008

Progression du statut de "propriétaires-occupants", faible progression du parc locatif privé à l'échelle de ViennAgglo

Entre 1999 et 2008, c'est le parc occupé par des propriétaires occupants qui a le plus progressé : +2%/an (soit 2 527 logements), à un niveau similaire aux territoires de référence (Isère, Rhône).

Ce sont logiquement les communes périurbaines, vers lesquelles se tournent les ménages souhaitant acquérir un logement individuel, qui progressent le plus rapidement.



Le parc privé occupé par des locataires progresse lui de 280 logements en 9 ans, ce qui représente une très faible évolution annuelle moyenne de 0,6%, à un niveau plus de 2 fois inférieur à celui des départements de référence (Isère : +1,4%, Rhône : +1,5%), et celui enregistré au niveau national : 1,3%. Cette analyse est à relier avec la faiblesse de l'investissement locatif en neuf déjà évoquée précédemment.

Cette progression faible du parc locatif privé dans ViennAgglo est par ailleurs confirmée par les statistiques fiscales du fichier Filocom qui indiquent, entre 1999 et l'année 2009, un taux de croissance annuel moyen de +0.61%/an, sensiblement équivalent à celui défini sur la base des données Insee.

Cette évolution est toutefois à nuancer dans la mesure où c'est uniquement la ville de Vienne qui perd du parc privé destiné à la location (le parc des communes de Saint-Sorlin-de-Vienne et de Chasse-sur-Rhône ne progresse pas également, alors que la progression est nettement plus soutenue dans les autres communes).

En volume le parc locatif privé a ainsi progressé de +400 logements hors Vienne, mais a diminué de -117 logements à Vienne entre 1999 et 2008.

La progression du parc locatif privé est à ce titre confirmée par les élus des communes rurales et périurbaines qui constatent durant la dernière décennie **le développement de projets de réhabilitation de bâti agricole en logements locatifs.**

L'analyse de l'évolution du parc locatif social fondée sur les données du recensement Insee est délicate et peu fiable, car l'Insee ne prend en compte que le parc occupé au moment du recensement.

Les données ne reflètent donc pas « la réalité » du parc en service, dans la mesure où dans les trois communes urbaines, en 1999 comme en 2008, la vacance dans cette catégorie de logements est importante.

Selon les données Insee, le parc locatif social est ainsi en augmentation (+0,7%) à un niveau supérieur à toutes les moyennes de référence (comprises entre 0,3% et 0,5%). En valeur absolue, c'est le parc de Vienne qui gagne le plus d'unités (82% du parc nouveau). Il est à noter que la commune de Chasse-sur-Rhône enregistre pour cet indice des valeurs négatives, liées à des programmes de démolition-reconstruction, pour lesquelles il est à penser que la phase reconstruction n'avait pas pu être prise en compte dans le recensement.

La part des logements destinée à l'hébergement gratuit est en nette diminution : 5% par an en moyenne à un niveau comparable aux autres territoires. Cet indice reposant sur des données limitées, il n'est pas forcément représentatif dans les communes disposant d'un parc quantitativement faible.



L'évolution du parc de logements existants et les enjeux d'amélioration

Depuis trente ans, des politiques actives de réhabilitation et renouvellement du parc de logements

Au regard de l'ancienneté du parc de logements, de l'évolution de l'attractivité des quartiers anciens de l'agglomération (notamment ceux comme la Vallée de la Gère concernés par le processus de désindustrialisation amorcée dans les années 70) ou de quartiers plus récents comme les grands quartiers d'habitat social dans les trois communes urbaines, **des actions publiques actives en appui à la réhabilitation, à l'amélioration et au renouvellement du parc de logements ont été mises en œuvre depuis près de 30 ans dans ViennAgglo.**

Celles-ci ont concerné, dans une première phase, les trois communes urbaines et se sont élargies dans le cadre du PLH 2006-2011 aux autres communes de ViennAgglo.

Ces actions se sont traduites dans la période récente par l'animation de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de la mise en œuvre d'un Programme de Rénovation Urbaine en lien avec l'Anru dans les villes de Vienne et Pont-Evêque (voir ci-après).

Les deux OPAH ont été lancées à partir de 2006, et se sont conclues en 2010.

OPAH Renouvellement Urbain de Vienne (2006-2010)

- **Périmètre** : ville de Vienne, avec pour objectif de réhabiliter les quartiers d'habitat anciens de Vienne : centre-ville, vallée de la Gère, Portes de Lyon, quartier de la sous-préfecture.
- **Objectifs** :
 - 186 logements "propriétaires bailleurs" + 26 logements occupés par leurs propriétaires,
 - lutter contre l'insalubrité et la vacance / produire une offre de logements locatifs de qualité à loyers accessibles / adapter des logements au handicap et à la perte d'autonomie, accompagner les copropriétés fragiles.
- **Réalisations** : au total, ce sont **207 logements qui ont bénéficié de ce dispositif** : 197 occupés par des locataires et 10 occupés par leurs propriétaires.
 - 138 des 197 logements locatifs sont désormais conventionnés (87 logements conventionnés sociaux, 12 logements conventionnés très sociaux ou 39 logements loyers intermédiaires).
 - cette OPAH a permis de sortir 108 logements de l'insalubrité et 88 de la vacance.



OPAH intercommunale (2007-2010)

- **Périmètre** : l'ensemble des 18 communes de ViennAgglo
- **Objectifs** :
 - 200 logements en propriétaires occupants et 108 en locatif privé
 - produire des logements locatifs à loyer maîtrisé (logements conventionnés) / remettre sur le marché des logements vacants / aider les propriétaires occupants modestes à améliorer leur logement ou l'adapter au vieillissement/handicap / adapter les logements du parc ancien aux exigences du développement durable (maîtrise des charges et amélioration du confort thermique) / lutter contre l'insalubrité et l'indécence.
- **Réalisation** : au total, l'OPAH a permis de réhabiliter **264 logements** :
 - **164 logements occupés par leurs propriétaires** (avec au moins un dossier par commune), pour des travaux liés au maintien à domicile ou au handicap),
 - **100 logements "propriétaires bailleurs" (38 conventionnés social, 30 logements loyers intermédiaires, et 32 logements loyers libres) sur quinze des 18 communes** (exceptées Saint-Sorlin-de-Vienne, Serpaize et Villette-de-Vienne) dont 41 logements locatifs remis sur le marché.

Prolongement des deux OPAH par un Programme d'Intérêt Général

Globalement, au regard des objectifs assignés **les deux opérations ont été des réussites tant quantitatives que qualitatives, notamment en ce qui concerne le volet locatif qui s'est traduit par la remise sur le marché de logements vacants, le traitement de situations d'insalubrité et le développement d'une offre conventionnée privée à loyer modéré.**

Le souhait de prolonger cette dynamique de réhabilitation à l'achèvement de l'animation des OPAH s'est traduit par la mise en œuvre d'une nouvelle opération en 2011 : **le PIG du Pays Viennois** (Programme d'Intérêt Général du Pays Viennois), avec comme objectifs prioritaires de lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique correspondant aux nouvelles orientations prioritaires définies par l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Le PIG est opérationnel depuis avril 2011 pour une période de 12 mois, avec pour objectif la réhabilitation de 75 logements :

- **40 logements locatifs dont 25 indignes ou très dégradés ;**
- **35 logements propriétaires-occupants (5 indignes/très dégradés, 5 logements travaux d'adaptation handicap perte d'autonomie, 20 logements lutte contre la précarité énergétique). ViennAgglo a mis en place un abondement de 500€ à la Prime FART (Fond Aide Rénovation Thermique) mis en place par l'Anah.**

Même s'il est délicat de faire un bilan après moins de 6 mois de fonctionnement (dont deux pour partie « neutralisés » du fait des périodes de vacances estivales), les opérateurs PACT 38/Habitat & Développement relèvent **des difficultés relatives à relancer et/ou prolonger la dynamique de réhabilitation, en fonction de différents facteurs liés à**



la fois à l'évolution du contexte réglementaire des dispositifs d'aide et au contexte local :

- **La modification des aides de l'Anah au 1^{er} janvier 2011**, avec notamment un « recentrage » des dispositifs sur les publics propriétaires occupants, des évolutions plus « restrictives » dans le niveau des aides accordées (modularité en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux engagés selon une grille de travaux), **rend désormais plus difficile le montage de projets locatifs et la mobilisation des propriétaires bailleurs.**
- A Vienne, du fait de l'efficacité et de l'antériorité des procédures d'appui à la réhabilitation (première OPAH au début des années 80), **les caractéristiques du gisement de réhabilitation dans la ville de Vienne ont progressivement évolué.**

Les situations de logements en mauvais état ou insalubres sont désormais moins nombreuses par rapport au milieu de la décennie 2000 moins concentrées dans certains quartiers spécifiques, mais plus diffuses dans le tissu urbain.

Parallèlement, si les opérateurs et acteurs locaux constatent **qu'il reste encore des « points noirs »** (109 logements sont repérés comme insalubres), **ceux-ci relèvent souvent désormais de contextes particuliers** (absence de règlement de copropriété, problèmes patrimoniaux, indivision, insolvabilité des propriétaires, etc.) **qui rendent leur traitement et leur prise en compte dans le cadre des dispositifs Anah plus difficiles à engager.**

Il y a donc depuis début 2011 un relatif « essoufflement » dans l'engagement des projets locatifs.

Des enjeux de réhabilitation qui évoluent

A Vienne :

Les problématiques actuelles de réhabilitation dans la ville-centre en termes de logements locatifs/vacants sont désormais plus difficiles à prendre en compte et traiter, au regard de l'évolution des dispositifs Anah :

- Comme évoqué précédemment, les situations d'insalubrité sont toujours prégnantes. **Leur repérage est mis en œuvre dans le cadre d'un réseau partenarial performant** entre le Service Hygiène Santé Environnement de la Ville de Vienne, les opérateurs du PIG (Pact 38 et Habitat et Développement), les services départementaux de l'ARS, la commission CLH, ADVIVO (analyse du fichier des demandeurs de logements sociaux), etc. Les dispositifs Anah sont ciblés prioritairement sur ces situations. Toutefois, dans la majorité des cas, les situations sont difficiles à traiter dans la mesure où elles concernent des dossiers complexes.
- **Il demeure un gisement important d'amélioration des performances énergétiques du parc locatif privé occupé ou vacant**, qui ne relève pas de travaux lourds et pour lequel les aides de l'Anah sont désormais plus limitées ou plus restrictives.
- **Il existe des problématiques de travaux en parties communes des bâtiments** dans les quartiers anciens de Vienne (mises aux normes électriques, etc.), pour lesquelles la mobilisation des copropriétaires est en outre difficile. A noter également dans le centre-ville historique, quelques blocages à l'engagement des travaux liés à



l'absence de règlement de copropriété, de syndic inexistant ou défaillant dans certains immeubles.

- **Les problématiques de copropriétés privées** des années 60/80 **dégradées ou fragilisées** apparaissent pour les acteurs contactés (régie, PACT 38, ville de Vienne) faiblement représentées ou à priori ponctuelles (il s'agit de copropriétés avec un profil d'occupation social, dans lesquels l'engagement de travaux d'amélioration en partie communes ou privatives sont de plus en plus difficiles à engager, entraînant une dégradation progressive du contexte patrimonial et social). Un travail plus précis de repérage en lien avec les syndicats et régies locales permettrait de préciser les enjeux sur ce parc spécifique.

Parallèlement, alors que les aides de l'Anah se sont priorisées sur le public propriétaires-occupants, **les opérateurs du PACT 38 relèvent que ce public est plus difficilement repérable et mobilisable en secteur urbain.**

L'analyse des besoins d'amélioration du parc propriétaires-occupants est donc difficile à cerner, notamment en ce qui concerne les besoins de travaux permettant d'améliorer les conditions de maintien à domicile, liés aux handicaps et à la perte d'autonomie.

En secteur rural et périurbain

Propriétaires-occupants :

Globalement, le niveau de confort et l'état du parc de logements sont satisfaisants, avec des situations de logements insalubres ou en mauvais état très limitées ou ponctuelles.

- L'opérateur du PIG et de la précédente OPAH intercommunale est en majorité sollicité par les propriétaires occupants **pour des besoins de travaux concernant pour la très large majorité soit l'amélioration des performances énergétiques des logements, soit des travaux d'adaptation et d'amélioration de l'accessibilité des logements.**
- Le repérage des dossiers « Adaptation », s'appuyant notamment sur la mobilisation des élus, et des services sociaux (CG 38, MDPH, MSA, etc.), permet une bonne prise en compte de situations. L'opérateur relève toutefois des difficultés dans le traitement des dossiers, liées aux délais d'obtention de l'évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) nécessaire pour le montage des dossiers.

Pour les dossiers « Energie », si les besoins sont appréciés comme importants, les propriétaires occupants rencontrent des difficultés liées principalement à la mobilisation des dispositifs d'aides au regard des critères d'éligibilité (notamment les primes du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés : FART). A noter que ViennAgglo bonifie la prime FART de 500€.

Propriétaires-bailleurs

Les entretiens réalisés auprès des élus des communes et acteurs locaux laissent apparaître un potentiel encore important de création de logements locatifs par transformation d'usage de bâtiments et dans une moindre mesure de sortie de vacance.

La réorientation des dispositifs Anah pèse toutefois désormais fortement sur la mobilisation des propriétaires bailleurs et des porteurs de projets.



A l'échelle globale de ViennAgglo

L'analyse du niveau de revenu des propriétaires-occupants du territoire laisse apparaître une part importante de ménages disposant de ressources limitées ou faibles :

- 13% disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM PLUS en 2009 (soit 2 062 ménages)
- 26% entre 60 et 100% des plafonds HLM PLUS (4 107 ménages)
- **au total, ce sont 39% des ménages propriétaires occupants qui disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM**

La part de propriétaires occupants à ressources très modestes (<60% des plafonds) est globalement plus élevée dans les communes urbaines mais en volume, c'est dans les communes rurales et périurbaines que ce profil de propriétaires occupants est le plus important (1 025 ménages, soit 49% des propriétaires de ViennAgglo).

Niveau de ressources de propriétaires-occupants par rapport aux plafonds HLM PLUS (2009)

	< ou = 30 %		30 % à 60 %		60 % à 100 %		100 % à 130 %		130 % à 150 %		> 150%		total
Chasse-sur-Rhône	42	4%	139	13%	328	30%	271	25%	96	9%	204	19%	1 080
Pont-Évêque	38	4%	96	11%	269	31%	187	21%	94	11%	187	21%	871
Vienne	176	3%	546	10%	1 312	25%	1 072	20%	528	10%	1 601	31%	5 235
autres communes ViennAgglo	216	3%	809	9%	2 198	26%	1 786	21%	964	11%	2 608	30%	8 581
ViennAgglo	472	3%	1 590	10%	4 107	26%	3 316	21%	1 682	11%	4 600	29%	15 767
Isère	9 799	3%	34 756	12%	82 986	28%	61 406	20%	30 797	10%	81 714	27%	301 458

source : MEEDDM- Filocom d'après la DGI 2011

C'est cette catégorie de propriétaires-occupants modestes qui est et va être la plus impactée par l'augmentation du coût de l'énergie dans le logement et pour laquelle la mise en œuvre de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement sera la plus difficile à assumer.



Le parc et la demande locative sociale

Cette thématique consacrée au marché locatif social est très largement alimentée par les analyses réalisées annuellement dans le cadre de **l'Observatoire Local de l'Habitat de ViennAgglo**.

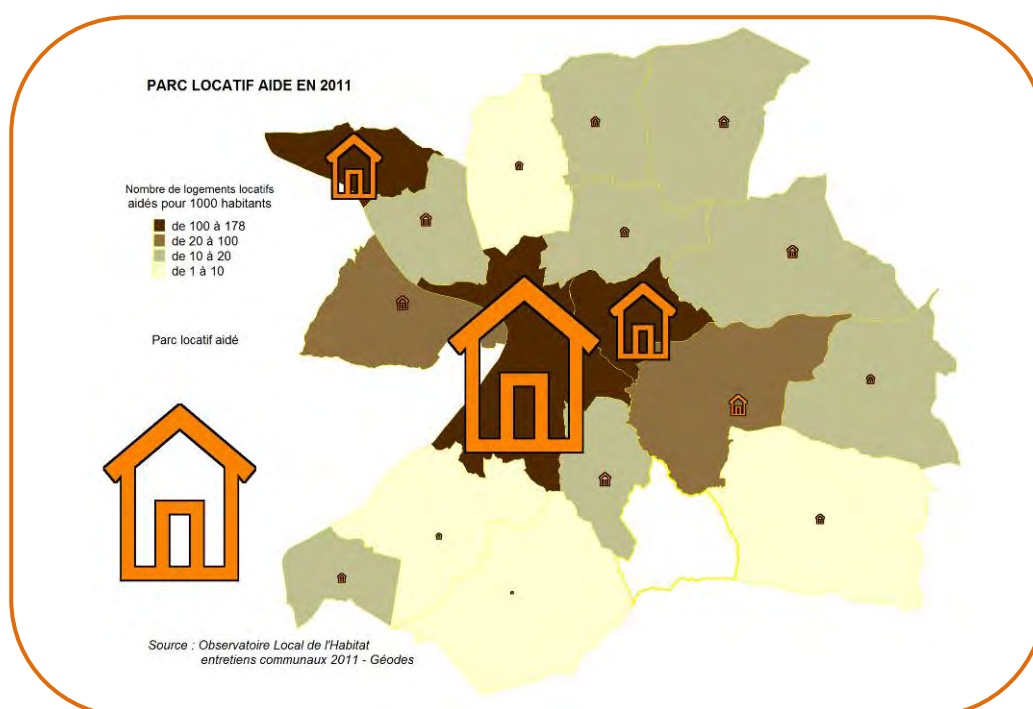
Sont mises en exergue ici les principales caractéristiques du parc, de la demande et de l'occupation. Il est donc possible de se référer à l'Observatoire pour obtenir des compléments et précisions sur les données présentées ci-dessous.

Un parc social bien représenté mais inégalement réparti au regard de la demande

En 2011, le parc locatif social dans les 18 communes du territoire est constitué de **6 536 logements**, représentant **23,4% du parc de résidences principales** (parc de résidences principales selon le recensement INSEE 2008), contre 14,2% pour l'Isère et 18,1% pour le Rhône.

Si ViennAgglo regroupe globalement une part importante de logements locatifs sociaux, leur répartition est fortement déséquilibrée sur le territoire de la communauté :

- **70% du parc aidé est concentré dans la ville de Vienne (4 548 logements).**
- Le parc de Chasse-sur-Rhône et de Pont-Evêque représente 24% de l'ensemble de l'offre locative aidée (Pont-Evêque : 924 logements, Chasse-sur-Rhône : 671 logements).
- **Quatorze communes interviennent à hauteur de 6% dans cette offre globale**, et seule une commune ne dispose pas de parc locatif social en 2011.



Les caractéristiques du parc social

Des actions de politique de la Ville dans les grands quartiers d'Habitat social

L'essentiel du parc de logements locatifs aidés a été mis en service entre 1950 et 1974, notamment dans des grands ensembles à Vienne, Pont Evêque et Chasse-sur-Rhône. Ce contexte particulier induit des besoins de réhabilitation et de renouvellement importants, ainsi que des actions de politique de la Ville dans les grands quartiers d'habitat social.

Une politique active d'amélioration du parc social

Différentes démarches contractuelles ont été ainsi initiées depuis plus de vingt ans (Contrats de Villes, Contrat Urbain de Cohésion Sociale, etc.) dans les 3 communes urbaines.

En 2011 est engagé le **Programme de Rénovation Urbaine du Pays Viennois**, qui permet de restructurer et renouveler deux quartiers d'habitat social sur les communes de Pont-Evêque (quartier Plan des Aures) et de Vienne (quartier Malissol). Dans ces deux quartiers, trois objectifs majeurs sont retenus :

- Réaménager les espaces publics et repenser les déplacements
- Redynamiser la vie économique et sociale des quartiers
- **Améliorer les conditions de logements par des procédures de réhabilitation de logements, et de démolition-reconstruction.**

Au total, 194 logements vont être réhabilités et 36 logements démolis à Malissol, 375 logements réhabilités et 60 logements démolis au Plan des Aures.

Les démolitions sont compensées par une reconstitution de l'offre par la construction de 104 logements, dont 75 à Vienne et Pont Evêque en dehors des quartiers concernés ou dans 7 autres communes de ViennAgglo.

La phase opérationnelle de ce programme s'étale sur cinq ans, de 2010 à 2015.

Parallèlement, **les bailleurs sociaux ont mis en œuvre durant la décennie des chantiers d'amélioration**, notamment dans le parc du principal bailleur Advivo (84% du parc locatif social de ViennAgglo) : au total, 1 353 logements ont été réhabilités entre 2000 à 2010.

ViennAgglo a parallèlement mis en œuvre une aide en appui à la réhabilitation des logements qui a été mobilisée pour 425 logements de 2006 à 2011, portant notamment sur l'amélioration du niveau de confort et des performances énergétiques.

typologie des logements

L'offre en logements locatifs aidés est principalement composée de T3 (37%) et T4 (33%). Les petits logements sont très peu représentés : 4% de T1 et 16% de T2, avec une représentation encore moindre dans les communes périurbaines et rurales. Les T5 et plus constituent 10% de l'offre locative aidée. Ainsi, **la pression de la demande de petits logements est extrêmement forte**, respectivement 3,1 demandes pour un T1 libéré et 2,8 demandes pour un T2 libéré (contre environ 2



demandes pour un T3 ou T4 et 1,1 demande pour un T5 et +). Par ailleurs, l'observatoire constate une **pression plus forte quel que soit le type de logements sur les communes périurbaines et rurales.**

Une mobilité en baisse En 2010, le parc de logements aidés de ViennAgglo enregistre **le taux de rotation le plus bas (10,1%) après l'année 2008 (9,6%)**, avec un constat encore plus marqué sur les communes périurbaines et rurales. Cette situation engendre notamment pour ces dernières des **difficultés à accueillir des populations nouvelles ou à permettre la décohabitation des jeunes de leur territoire.**

Une vacance concentrée dans les communes urbaines La vacance enregistre un **taux élevé en 2010 : 5%**, mais **qui ce niveau est à relativiser au regard de la vacance technique** dans les communes de Vienne et Pont-Evêque dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine et de programme de déconstruction-réhabilitation. Par contre, il persiste une **vacance par absence de candidats qui concerne plus spécifiquement certains quartiers** (Plan des Aures, Malissol, Saint Martin), à **plus faible attractivité** (image, ambiance urbaine, qualité du bâti...).

Les communes **périurbaines et rurales enregistrent à l'inverse une vacance très faible, ou de très courte durée.**

Le profil de l'occupation du parc locatif social

structure familiale **35% du parc est occupé par des personnes seules (et 12% par des couples sans enfants)**, ce qui met en exergue l'inadéquation de la typologie des logements au regard de l'occupation. De fait, des personnes seules occupent des grands logements et représentent une part importante dans la **sous-occupation** :

- 17% de l'ensemble du parc locatif social est "sous-occupé" par une personne seule (les personnes seules vivent dans un T3),
- 7% de l'ensemble du parc est "fortement sous-occupé" par une personne seule (les personnes seules vivent dans un T4 ou +).

Ce constat de sous-occupation est également applicable aux ménages comportant 2 personnes, mais dans une moindre mesure.

49% des ménages occupant le parc locatif social ont un ou plusieurs enfants, et 21% sont des familles monoparentales. Les familles nombreuses (de 4 enfants et plus) représentent entre 6% et 7% de l'occupation du parc locatif social.

La **sur-occupation** des logements de ViennAgglo se décline de cette façon :



- 10,1% des logements sont "sur-occupés" (un ménage vit dans un logement comportant le même nombre de pièces que le nombre de personnes qui le compose, ou une pièce de moins).
- 0,2% des logements sont "fortement sur-occupés" (un ménage vit dans un logement comportant un nombre de pièces inférieur à 2 unités par rapport au nombre de personnes qui composent le ménage)

Globalement le parc locatif social de la Communauté d'Agglomération souffre donc plus d'une sous-occupation (35,1%) que d'une sur-occupation (10,3%).

âge des ménages Le parc locatif social de ViennAgglo est **largement occupé par des personnes âgées de 30 à 60 ans : 52%**. L'autre part importante concerne **les personnes âgées de plus de 60 ans, qui représentent 35% des occupants**. **Les jeunes (moins de 30 ans) sont minoritaires : 10% des occupants**

activité et revenus des ménages

- Pour **45% des ménages** occupants, le chef de famille est un **actif occupé**.
- Les **situations précaires représentent 20% de l'occupation** (demandeurs d'emplois, actifs précaires et minima sociaux).
- Les **retraités** représentent **plus d'un quart (26%)** des ménages occupants.
- Les **étudiants** représentent **1%** de l'occupation globale.

En 2010 :

- **66% des locataires du parc public pourraient occuper en fonction de leurs ressources (<60% plafonds HLM) un logement PLAI** (niveaux de loyers les plus faibles)
- **25%, un logement PLUS**, logement locatif aidé classique (revenus compris entre 60% et 100% des plafonds HLM)
- **9% des occupants disposent de ressources >100% des plafonds HLM, qui leur permettraient d'accéder à un logement PLS.**

Les caractéristiques de la demande locative sociale

Volume, Répartition, Au 31 décembre 2010, l'observatoire de l'habitat fait état de **1 461 demandes en attente**, avec une faible évolution entre 2009 et 2010 (légère baisse de 1,2%).



Forte pression de la demande locative sociale, accentuée dans les communes rurales/périurbaines

65% des demandeurs souhaitent résider à Vienne en premier choix. Viennent ensuite les communes de Chasse-sur-Rhône (10%) et Pont-Evêque (8%).

La demande s'exprime en volume prioritairement dans les 3 communes urbaines, offrant la proximité de l'emploi, des services, commerces et équipements et de l'offre de transport ; et qui concentrent l'essentiel du parc locatif social.

Dans ces communes, le niveau de pression atteint deux demandes en attentes pour un logement libéré.

A l'inverse, si le nombre de demandes en communes périurbaines est plus limité en volume, **la pression est particulièrement élevée au regard du nombre de logements qui se libèrent chaque année, atteignant 7,2 demandes pour 1 logement libéré.**

Il est à noter également que dans ce profil de communes, il existe vraisemblablement une demande non exprimée, liée au fait que les demandeurs potentiels connaissent la situation du parc social sur la commune convoitée (parc peu étoffé et / ou turn-over très faible et / ou liste d'attentes importantes), et n'effectuent pas au final de demande pour cette commune. .

Profil des demandeurs

Origine des demandeurs

En 2010, la forte demande en provenance de ménages résidant à Vienne (56%) tend à augmenter et se confirmer depuis le début de la décennie, et ce, au détriment de la demande en provenance de communes extérieures à ViennAgglo. La part des demandeurs de ViennAgglo (hors Vienne) progresse, pour atteindre le même taux (22%) que la demande extérieure à l'agglomération.

Age des demandeurs

Les 30-60 ans représentent 55% de la demande en attente, niveau relativement constant depuis le début de la décennie. Ce sont les parts des moins de 30 ans et plus de 60 ans qui évoluent le plus. En 2010, la part des moins de 30 ans est à un niveau relativement élevé au détriment des plus de 60 ans.

Type de logement demandé

Les T3 sont les logements les plus demandés (38%), mais la demande en petits logements (T1 et T2) progresse, passant de 23% en 2000 à 38% en 2010. Les grands logements (T4 et +) représentent eux le quart de la demande. Cette augmentation de la part de la demande de petits logements peut s'expliquer par la hausse des loyers (les demandeurs se replient sur des logements de plus petite taille) et l'évolution des structures familiales.



L'offre actuelle n'est pas en adéquation avec cette demande, notamment sur les petits logements :

- 10% de demandeurs pour des T1 / offre : 4,5% du parc existant
- 28% de demandeurs pour des T2 / offre : 15% du parc existant

⇒ ***Les petits logements sont plus demandés dans les communes urbaines, alors que dans les communes plus rurales/périurbaines les T3 et T4 sont souhaités dans 62% des cas.***



Structure familiale des demandeurs

La **demande majoritaire** (39%) et **en augmentation** (+5% depuis 2000) émane **de personnes seules**. La **part des familles monoparentales est elle aussi en augmentation** (+9% depuis 2000) et représente 27% des demandes. Ces augmentations se réalisent au détriment des couples avec ou sans enfants : 33% en 2010 contre 47% en 2000.

⇒ *Les communes urbaines enregistrent des taux plus importants de petits ménages, alors que les communes périurbaines et rurales attirent majoritairement des profils de ménages familiaux.*

Une part importante de demandes de mutation

Sur les 1462 demandes enregistrées en 2010, 539 concernaient une demande de mutation, soit 37% de la demande totale.

Sur les 421 demandes dont on dispose du détail, 80% concernent des ménages disposant de ressources très faibles (<60% plafonds HLM), 13% avec des ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds, et 7% au-dessus des plafonds.

Sur l'ensemble des demandes de mutation déposées, les souhaits en termes de typologie de logements se répartissent de la manière suivante :

T1	T2	T3	T4	T5	T6
4%	17%	40%	33%	5%	1%

Le motif de la demande peut être classé en 7 classes principales :

- Inadéquation de la taille du logement :
trop petit : 27%
trop grand : 5%
- Evolution familiale : 14%
- Problème d'environnement ou de voisinage : 13%
- Etat du logement : 11%
- Logement trop cher : 8%
- Fin de bail /ANRU / etc. : 7%
- Rapprochement lieu de travail : 6%
- Autre : 9%



**Précarisation de
la demande locative
sociale****Ressources des demandeurs par rapport aux
plafonds PLUS**

La demande exprimée sur le territoire de ViennAgglo met en évidence **des niveaux de revenus faibles, avec une part très majoritaire de ménages au-dessous de 60% des plafonds HLM (78%) et en progression depuis 2000**. Ces ménages pourraient accéder à des logements locatifs aidés de type PLAI (dont les niveaux de loyers sont les plus faibles).

16% des demandeurs disposent de ressources comprises entre 60% et 100% des plafonds HLM, niveau globalement en baisse depuis le début de la décennie.

La demande émanant de ménages dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM, et qui pourraient accéder à un logement PLS (sous condition que leurs revenus soient inférieurs à 130% de ces plafonds), ne représente 6% de la demande locative aidée.

⇒ *Cette répartition diffère que l'on se situe en communes urbaines ou en communes périurbaines-rurales : dans les premières, les niveaux de ressources sont largement plus faibles que dans les secondes, en lien avec l'activité du chef de ménage des demandeurs. 55% des chefs de famille demandeurs de logement en communes rurales sont des actifs ayant un emploi, contre 47% des demandeurs dans les communes urbaines. Par ailleurs, les étudiants et les retraités sont majoritairement demandeurs de logements en communes urbaines.*

⇒ **Le profil de la demande se différencie de manière conséquente entre communes urbaines et communes périurbaines ou rurales : les ménages demandeurs en communes urbaines sont globalement dans des situations économiques plus précaires, avec des niveaux de revenus moindres, et sont majoritairement des petits ménages.**

⇒ **A l'inverse, on enregistre un profil plus familial dans les demandes positionnées sur les communes rurales, avec des niveaux de revenus plus élevés et des besoins en logements plus grands qu'en communes urbaines.**

Dans ce cadre, l'offre en logements vacants dans les communes de Vienne, Pont-Evêque ou Chasse-sur-Rhône ne peut avoir pour vocation à répondre et ainsi absorber les demandes en attente sur les communes rurales. La production de logements locatifs aidés doit donc se poursuivre sur ces communes où la pression est forte.



Les caractéristiques des flux (entrants et sortants du parc locatif social)

attributions de logements en 2010

Attributions et localisation

638 logements sociaux ont été attribués en 2010 (contre 619 en 2009), et pour 96% d'entre eux dans une des trois communes urbaines (Vienne : 65%, Chasse-sur-Rhône : 17% et Pont-Evêque : 14%)

Caractéristiques des entrants

- La part majoritaire des ménages entrés dans le parc social en 2010 sont des personnes isolées (45%, niveau encore jamais atteint depuis 2002).
- Les classes d'âges des ménages entrants respectent globalement les mêmes proportions que celles enregistrées au niveau de la demande (33% de moins de 30 ans, 55% de 30 à 60 ans et 12% de 60 ans et +). A noter que la part des moins de 30 ans tend à diminuer légèrement au profit des tranches d'âges plus élevées, depuis 2002.
- Les entrants en 2010 ont globalement des niveaux de revenus plus faibles par rapport à 2002, avec 78% des ménages en-dessous des 60% du plafond PLUS et 2% au-dessus de ce plafond. Par ailleurs, la moitié des logements a été attribuée à des personnes ayant un emploi, et 60% des entrants ont un revenu fixe (actifs occupés + retraités).

Caractéristiques des locataires sortants en 2010

Destination des locataires sortants

56% des ménages sortants du parc social restent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois (part en baisse par rapport à ces deux dernières années : 62% en 2009 et 67% en 2008), et 43% se logent à Vienne.

Durée de location dans le parc locatif social

59 % des ménages sortants en 2010 sont restés moins de 5 ans dans leur logement en parc social, valeur stable par rapport à ces deux dernières années, mais en baisse par rapport à la période 2005-2007. Les locataires étant restés dans leur logement (parc aidé) depuis plus de 10 ans représentent 21%, donnée stable par rapport aux deux années précédentes, mais en augmentation par rapport à 2005-2007.

Bilan des flux

Le croisement des données "entrées 2010", "sorties 2010" et "demandes 2010" permet de mettre en évidence les **caractéristiques** suivantes :

- une **surreprésentation des personnes seules parmi les entrants** au regard des profils des demandeurs,



- un **respect de la répartition des tranches d'âges** entre demandeurs et entrants en 2010,
- une **part de ménages entrants ayant un emploi presque 10% plus élevée que celle des demandeurs, et ce au détriment des ménages plus précarisés** (demandeurs d'emplois et ménages percevant les minima sociaux). Cette donnée peut poser la question des politiques d'attribution, avec la difficulté d'attribuer un logement social à des personnes disposant de ressources non constantes (jeunes / intérimaires / autres travailleurs précaires / etc.)
- une **élévation des niveaux de ressources entre les locataires entrants et les locataires sortants** en 2010. Le **parc locatif social reste ainsi globalement une étape transitoire dans les parcours résidentiels des ménages.**



Les objectifs de développement du parc locatif social du Programme Local de l'Habitat 2006-2011

Le PLH 2006-2011 a fixé un **triple objectif de production** :

- **1. Produire 50 logements aidés par an sur 6 ans** (soit 300 logements neufs sur la phase opérationnelle du programme). **C'est l'objectif de base du PLH pour la production de logements aidés sur la période 2006-2011.**
- **2. Tendre vers un objectif minimum pour chaque commune de 20 logements locatifs aidés pour 1000 habitants** (avec une actualisation de la population afin de réajuster le « reste à produire » pour chaque commune).
- **3. Diversifier l'offre locative dans chacun des programmes** : 65% de logements sociaux classiques (PLUS) - 15% de logements à loyer très modéré (PLAI) - 20% de logements intermédiaires (PLS) (*répartition indicative*)

Le bilan de la réalisation des objectifs de production de Locatif Aidé du PLH 2006-2011

OBJECTIF 300 LOGEMENTS : 92% DE L'OBJECTIF REALISE

La réalisation du premier objectif (produire 300 logements sur la durée du PLH) est pratiquement atteint à la fin 2011, avec 277 logements agréés sur la période, soit 92% de l'objectif.

Bilan de production de logements aidés 2006-2011 (logements agréés)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	Total	Rappel Objectif	Taux de réalisation de l'objectif
PLUS	29	33	1	27	45	35	170	195	87%
PLA I	2	2	1	23	11	7	46	45	102%
PLS	10	8	20	-	-	23	61	60	102%
Total des logements agréés	41	43	22	50	56	65	277	300	92%
Nombre de mises en location	37	28	33	11	41	?	?	-	-

De même, en termes qualitatifs, la réalisation du 3^{ème} objectif, c'est-à-dire respecter la clé de répartition PLUS / PLA I / PLS initialement envisagée est quasiment aboutie (61% de logements PLUS agréés, 16% Logements PLA I et 23% de logements PLS sur les 277 logements agréés).

Sur la durée du PLH 2006-2011, pour les 3 communes ayant produit un parc conséquent (Chasse-sur-Rhône, Saint-Romain-en-Gal et Vienne), on note pour les deux première une prédominance de création de logements en PLUS (>70%), alors que Vienne enregistre une part majoritaire en PLS (56%).

OBJECTIF 20 LOGEMENTS POUR 1 000 HABITANTS : DES RETARDS IMPORTANTS DANS CERTAINES COMMUNES

Si l'objectif quantitatif de « base » a été pratiquement atteint, le second objectif visant à tendre dans chacune des communes à 20 logements locatifs aidés pour 1 000 habitants n'a été atteint que dans une minorité de communes.



- **Les communes les plus urbaines** (Vienne, Chasse-sur-Rhône, Pont-Evêque, mais également Estrablin et Saint-Romain-en-Gal) **ont d'ores et déjà atteint l'objectif de 20 logements pour 1000 habitants.**
- **Toutefois, en juin 2011, il manque 215 logements pour parvenir au second objectif fixé par le PLH 2011 (voir tableau ci-après)**

Cependant :

- **Des projets de 48 logements ont été lancés** sur quatre communes (24 à Saint-Romain-en-Gal, 9 à Luzinay, 11 à Vienne et 4 à Septème), et comptent pour la programmation 2011.
- D'autres projets ont été engagés à hauteur de **90 logements** sur quatre communes (72 à Chasse-sur-Rhône, 3 à Chonas-L'Amballan, 6 à Reventin-Vaugris et 9 à Saint-Romain-en-Gal), mais ne comptent pas pour la programmation 2011 et seront comptabilisés au titre de la programmation 2012.
- **Pour 6 communes de ViennAgglo** (Chuzelles, Luzinay, Moidieu-Détourbe, Saint-Sorlin-de-Vienne, Serpaize et Seyssuel), **la programmation de logements locatifs à court ou moyen terme est une réponse apportée pour satisfaire leur objectif de production pour atteindre 20 logements pour 1000 habitants**, ou s'approcher de cet objectif. **Cependant, la comptabilité de ces logements ne relèvera plus du PLH 2006-2011, mais du PLH 2012-2017.**

	reste à produire pour atteindre 20 logements pour 1000 habitants	logements locatifs aidés en cours de réalisation et comptant pour la programmation 2011	projets de logements locatifs aidés d'initiative communale à court ou moyen terme (comptant pour le PLH 2012-2017)
Chasse-sur-Rhône	/	72	une cinquantaine
Chonas-L'Amballan	14	3	0
Les Côtes-d'Arey	37	0	une dizaine
Chuzelles	27	0	20
Estrablin	/	0	une centaine dont accession sociale
Eyzin-Pinet	24	0	6
Jardin	8	0	8
Luzinay	18	9	une vingtaine
Moidieu-Détourbe	19	0	une vingtaine
Pont-Évêque	/	0	projet démolition (60 logements) reconstruction (28 logements) + 19 à répartir dans les autres communes (projet ANRU)
Reventin-Vaugris	27	6	5
Saint-Romain-en-Gal	/	24 + 9	24
Saint-Sorlin-de-Vienne	16	0	entre 20 et 25
Serpaize	9	0	12 logts locatifs aidés + env. 20 accession sociale
Septème	2	4	logts aidés dans zone partiellement construite
Seyssuel	4	0	8
Vienne	/	11	67 logts loc aidés + 12 accession sociale
Villette-de-Vienne	10	0	0
TOTAL VIENNAGGLO	215	48 + 90	environ 350 logements locatifs aidés



- ⇒ **Ce constat met en lumière la problématique de l'engagement de ces communes sur le second objectif de production du PLH 2012-2017.** En effet, sur cette période vont être réalisés les programmes correspondants à l'objectif 2006-2011, et il sera parfois difficile pour certaines communes de faire émerger d'autres projets d'initiative communale.
- Cinq communes (Chonas-l'Amballan, Les Côtes d'Arej, Eyzin-Pinet, Reventin-Vaugris et Villette-de-Vienne) n'auront ni atteint leur objectif quantitatif respectif, ni engagé une programmation permettant de parvenir ou approcher cet objectif. Il est à noter que la commune de Reventin-Vaugris envisage d'insérer une servitude de mixité sociale sur une zone de développement future de l'habitat, imposant à l'opérateur la production d'un pourcentage de logements locatifs aidés, ce qui permettra de se rapprocher de son objectif défini dans le cadre du PLH 2006-2011.

Les facteurs explicatifs de **ces retards enregistrés par certaines communes dans la réalisation des objectifs du PLH 2006-2011** sont multiples :

- **les communes ont évoqué les difficultés rencontrées pour la mobilisation du foncier nécessaire à la réalisation des opérations** (coût, délai et complexité des procédures d'acquisition, etc.),
- **dans certaines communes, la réalisation des programmes s'est inscrite en parallèle ou était conditionnée à la révision ou à minima la modification des documents d'urbanisme communaux**, ce qui a le plus souvent nettement ralenti l'engagement des opérations,
- Par ailleurs, de nombreuses opérations de logements aidés sont rattachées à des projets plus larges, notamment de réorganisation de centre-bourg. Dans ce cadre, les projets mettent plus de temps à aboutir,
- Les élections municipales de 2008, qui ont amené des changements dans les équipes municipales, ont également pesé sur les délais d'engagement des projets,
- Le classement en zone III du logement locatif aidé ne favorise pas l'équilibre financier des opérations de logements locatifs aidés, ce qui rend plus difficile leur engagement effectif.

Des besoins de diversification de l'offre en logements aidés

Au regard de l'analyse du fonctionnement du parc locatif social, plusieurs enjeux devront être pris en compte dans le cadre du futur PLH :

- **la précarisation de la demande et le niveau de ressources faibles des demandeurs nécessite le développement plus soutenu de l'offre de logements à loyer modéré** type PLA I. A ce titre, le SCOT fixe un objectif de 15% de logements PLA I dans les agglomérations et les villes.
- **Au regard également du profil de la demande (6% des demandeurs dépassent les plafonds d'attribution), le développement de l'offre de logements à loyer intermédiaires type PLS doit être apprécié avec prudence**, d'autant plus que ce type de logements peut se trouver en termes de niveau de loyer en concurrence avec l'offre proposée dans le parc locatif privé (qui lui souffre d'une baisse de la demande).
- Plus largement, **la diversification de l'offre aidée induit également de répondre aux enjeux de parcours résidentiels des ménages locataires du parc social**, en développant des logements en accession sociale et notamment des produits de location accession (type PSLA), qui permettent à des ménages initialement locataires de devenir progressivement propriétaires.



Le montage de ce type d'opération nécessite **une certaine technicité qui n'a été mise en œuvre que très ponctuellement sur le territoire de ViennAgglo** (un projet en cours sur la ville de Vienne). Il présente dans le contexte local un intérêt certain dans la mesure où il permettrait :

- **de répondre à des besoins identifiés et qui ne trouvent actuellement pas de réponse dans les conditions actuelles de marché de l'accession dans le Pays Viennois** : ménages qui ne peuvent pas accéder à la propriété dans le parc privé existant, mais qui pourraient devenir propriétaires de façon progressive,
- **de désengorger le parc locatif social de certaines communes** (notamment les communes rurales et périurbaines) dans le cadre d'un parcours résidentiel adapté à des ménages ayant les capacités financières pour quitter le parc locatif social et entrer dans un logement PSLA. Ce type de produits pourrait correspondre au profil des demandeurs dans ces communes (ménages disposant de niveaux de ressources plus élevés qu'en zone urbaine, plus grande stabilité, notamment familiale des demandeurs).

Un important parc de logements privés conventionnés

Comme évoqué précédemment, les politiques d'amélioration menées depuis le début des années 1980 (6 OPAH successives dans la ville de Vienne) ont permis de développer progressivement un parc de logements locatifs à loyer conventionné dans le parc locatif privé (464 logements au 31/12/2010).

Au-delà de l'intérêt de ce type d'opérations en termes de lutte contre la vacance, l'insalubrité et d'amélioration globale des conditions de confort des logements du parc locatif privé, **elles ont permis de développer une offre locative à loyer modéré bien insérée dans le bâti existant et de diffuser cette offre dans l'ensemble des quartiers, notamment dans le centre-ville de Vienne.**

Cette offre permet ainsi **d'apporter une réponse complémentaire au parc locatif social public géré par les bailleurs publics et à la prise en compte des besoins sur le territoire.**

La prise en compte de la demande de ces logements est gérée par le Pact de l'Isère dans le cadre de la mission « Relogement ». Celle-ci sert de lieu d'accueil des demandeurs et les accompagne dans leurs démarches. Elle joue également un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires, les régies, la ville et l'agglomération pour préparer les différentes commissions d'attribution dans un cadre aussi consensuel que possible. Enfin, en cas d'impayés ou de dégradation, la mission Relogement est un médiateur entre le locataire et le propriétaire pour trouver une solution aux problèmes rencontrés.

Un parc de logements communaux, une offre locative complémentaire

Quatorze des dix-huit communes de ViennAgglo disposent d'un parc de logements communaux complémentaire au parc de logements locatifs aidés.

Ce parc communal, essentiellement dans du bâti communal existant (écoles, mairie, etc.) et majoritairement loué à des niveaux de loyers comparables à ceux du parc social, permet d'offrir une **solution de logement en locatif alternative et complémentaire à celle du parc locatif social.**



Trois principaux types d'occupation se dégagent des entretiens communaux :

- par des employés communaux,
- par des personnes âgées,
- logements réservés à de l'hébergement d'urgence.

Parc communal en 2011

	logements communaux en 2011	projets
Chasse-sur-Rhône	8 (principalement occupés par des employés communaux)	-
Chonas-l'Amballan	0	-
Chuzelles	1	-
Les Côtes-d'Arey	6 (gestion déléguée à Advivo)	volonté d'étoffer cette offre
Estrablin	9	-
Eyzin-Pinet	8	-
Jardin	0	-
Luzinay	1 logement d'urgence	-
Moidieu-Détourbe	2	3 logements
Pont-Évêque	20	-
Reventin-Vaugris	1	-
Saint-Romain-en-Gal	5 loués dans les mêmes conditions que le parc social	-
Saint-Sorlin-de-Vienne	0	-
Septème	8	2 logements de type3
Serpaize	1	2 logements à l'étude
Seyssuel	0	-
Vienne	25	-
Villette-de-Vienne	10 logements pour personnes âgées + 5 dont 1 à vocation d'urgence	-
TOTAL VIENNAGGLO	110	<10 logements

source : entretiens communaux juillet-août 2011



L'hébergement et le logement des populations spécifiques et des publics défavorisés

Le panel de solutions d'hébergement et de logement à destination des populations en situation précaire apparaît bien étoffé sur **la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois**.

Cette offre est logiquement concentrée dans les communes urbaines, pour l'essentiel à Vienne et dans une moindre mesure à Pont Evêque.

La prise en compte des publics "jeunes" : un dispositif d'accès performant et des solutions diversifiées

L'association RIVHAJ (Relais d'Initiative dans la Ville pour l'Habitat des Jeunes) est un CLLAJ (Comité Local pour Le Logement Autonome des Jeunes) dont la mission principale est, à l'échelle du Pays Viennois, **l'information, le conseil et l'orientation des jeunes de moins de 30 ans qui rencontrent des difficultés d'accès au logement**.

RIVHAJ centralise et oriente la demande de logement des jeunes vers l'offre disponible, et alimente l'Observatoire de l'Habitat mis en œuvre dans le cadre du PLH en analysant la situation du logement des jeunes.

Parallèlement, RIVHAJ accompagne les jeunes qui lui sont orientés de manière individualisée ou sous forme d'atelier d'information, voire utilise son offre d'hébergement (ALT + Bail accompagné + sous location).

L'offre de logements adaptés et le suivi de la demande en logement des jeunes font l'objet d'un suivi spécifique dans l'observatoire local de l'habitat.

Les éléments suivants présentés ci-après sont tirés de ce document ainsi que des éléments collectés en entretien avec la responsable de RIVHAJ.

Des solutions de logements diversifiées dans le territoire

- **42 places en Foyer Jeunes Travailleurs**
- **12 logements en diffus à Vienne et Pont-Evêque** (du T1 au T4 avec une durée d'hébergement fixée à 6 mois), **gérés par RIVHAJ**
- **7 logements "dispositif ORAH Jeunes"** qui permettait jusqu'en 2008 aux propriétaires louant leur logement pendant une durée minimale de 6 ans à des jeunes (<30 ans) en insertion professionnelle et à des niveaux de loyers plafonnés de bénéficier de subventions. Aujourd'hui, il reste 7 logements réservés jusqu'en 2012, 2013 et 2014, tous situés à Vienne.
- **13 logements "Prime Jeune"** sur le même principe que le dispositif ORAH
- **80 logements environ réservés par Advivo** (du T1 au T3) dans les quartiers de Saint-Martin, Malissol et le Plan des Aures, destinés au logement d'étudiants.



- Parallèlement, au regard de leur situation et de leur degré de précarité, des solutions peuvent être mobilisées dans des structures du Pays Viennois non spécifiquement dévolues à l'accueil de publics jeunes : **hébergement d'urgence, CHRS, Résidence Sociale.**
- **Dispositifs d'accompagnement proposés par RIVHAJ :**
 - **la sous-location** : l'association est signataire du bail et bénéficie de l'aide à la médiation locative, le logement est donc sous-loué au jeune pour une durée initiale de 6 mois, qui peut être prolongée,
 - **le bail accompagné** : Accompagnement du jeune à travers son parcours locatif. Un avenant au bail indique l'accompagnement par RIVHAJ pendant une durée déterminée,
 - **la mesure d'accompagnement sociale liée au logement (ASL)** : sur décision du Conseil Général pour aider les jeunes dans leur gestion budgétaire et gestion de leur logement,
 - **le bail glissant** : c'est une opération permettant de passer le bail liant le bailleur à RIVHAJ à un bail direct entre le jeune et le locataire au terme de 6 à 18 mois.

caractéristiques des demandeurs en 2010

- **571 jeunes ménages** ont déposé une demande de logement auprès de RIVHAJ.
- 50% des demandeurs ont moins de 22 ans.
- **Ce sont majoritairement des personnes seules (59%)**, avec une progression de la part des familles monoparentales depuis 2008.
- Les demandeurs sont pour 40% locataires, 34% chez leurs parents, 25% en situation transitoire et 1% sans logement.
- **61% de la demande provient de ViennAgglo.** Parmi eux, Un demandeur sur deux est originaire d'un quartier en Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), avec une majorité de jeunes résidant dans la Vallée de la Gère.
- **Des situations économiques précaires et un affaiblissement des niveaux de ressources** relevés par RIVHAJ depuis 2 ans : 36% sont chômeurs ou inactifs et seuls 23% ont un emploi stable ; 53% des demandeurs disposent d'un revenu de moins de 800€ par mois, dont 41% d'entre eux ne disposent d'aucune ressource.
- **La demande exprimée est majoritairement urbaine** : 80% d'entre eux souhaitent résider à Vienne et 14% à Chasse-sur-Rhône ou Pont-Evêque (proximité de l'emploi, des services et commerces).

caractéristique de la demande

- La demande s'oriente essentiellement vers des T2 et T3 : demande plus importante de logements plus grands par rapport à l'année précédente (en lien avec des profils plus familiaux de demandeurs).
- Le principal motif invoqué lors de la demande est "hébergé chez un tiers" : 35%, puis suivent le loyer trop élevé : 19% et l'inadaptation du logement (trop petit / mauvais état) : 29%.

caractéristiques de la réponse à la demande

- En 2010, un tiers des demandeurs (189) a pu accéder à une solution de logement ou d'hébergement :
- 56% en logement autonome, 44% en logement transitoire (FJT, sous location, hébergement, CHRS)



- 61% bénéficient d'un accompagnement en lien avec le logement ou l'hébergement

⇒ **RIVHAJ relève en 2011 des insuffisances en termes d'offre à destination des jeunes sur trois profils spécifiques dans le Pays Viennois :**

- **Les étudiants** : les solutions de logements proposées par Advivo ne semblent pas être en adéquation avec la demande, du fait de l'éloignement du centre de Vienne des logements proposés (excepté Saint Martin).
La population étudiante représente environ 1 500 personnes, et RIVHAJ pointe un net déficit de l'offre de logements adaptée à ce type de public dans la ville de Vienne (par exemple la faiblesse d'une offre locative meublée).
Dans ce cadre, RIVHAJ évoque le souhait d'engager une étude prospective avec pour objectif de développer une offre de type "chambre chez l'habitant".
- **Les jeunes en mobilité professionnelle liée à la formation** : cette demande de logement est en progression récente (environ 2 ans), correspondant à des jeunes en stages courts ou en alternance. Le FJT qui aurait vocation à répondre à cette demande est saturé : les 42 places, bien situées dans le centre-ville de Vienne enregistrent un turn-over insuffisant pour répondre à la demande. Ainsi, d'autres solutions doivent être envisagées (environ une demande en provenance de jeunes en mobilité professionnelle est recensée par semaine).
RIVHAJ étudie actuellement des solutions alternatives et notamment un **projet de sous-colocation** : l'association RIVHAJ serait titulaire du bail d'un appartement de type 4, qu'elle sous-louerait à des jeunes avec des niveaux de loyers toutes charges comprises estimé à 270€ par mois. L'association est en recherche de solutions de financement qui permettraient d'assurer le fonctionnement du dispositif et la prise en charge du coût de la vacance ponctuelle.
- **Les jeunes précarisés, « éloignés » du logement autonome** : il s'agit de jeunes fortement précarisés, pour lesquels les solutions de logements en pleine autonomie ne sont pas adaptées (jeunes en « errance », hébergés par des tiers et sans ressource). Il est difficile de répondre à ce profil de demande dans la mesure où les structures d'hébergement local en capacité d'y répondre sont engorgées (hébergement d'urgence, CHRS, etc.). Par ailleurs, RIVHAJ rencontre des difficultés à assurer, en termes de fonctionnement, l'accompagnement social de ces publics.



L'offre de logements et d'hébergement des ménages âgés

En 2011, ViennAgglo compte **5 structures d'hébergement pour les personnes âgées**, pour un total de **488 places**, soit 92,16 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (contre une moyenne iséroise de 88,37‰). Seules deux communes (Vienne et Jardin) disposent d'une offre spécifique à destination des ménages âgés, et 85% de ces lits sont localisés à Vienne.

Le "Schéma Autonomie du Département de l'Isère 2011-2015" fait état des projets de créations et d'extensions notamment sur la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois, afin d'ajuster l'offre en fonction des besoins enregistrés localement :

	structure	nombre de lits	projet création / extension*
Jardin	EHPAD Korian Villa Ortis	73	-
Vienne	EHPAD Victor Hugo	69	-
	EHPAD + foyer-logements l'Argentière	85 EHPAD + 23 foyer logements	-
	EHPAD Notre Dame de l'Isle	67	intention de reconstruire avec extension de capacité (+20 places)
	EHPAD Centre Hospitalier de Vienne	171	restructuration à l'étude avec transformation de 29 place en Unité Psycho-Gériatrique ou en Unité d'Hébergement Renforcé et création de 3 places d'Hébergement temporaire
Chasse-sur-Rhône	-	-	création d'un EHPAD de 80 place
Eyzin-Pinet	-	-	création d'un EHPAD de 80 place

*source : Schéma Autonomie du Département de l'Isère 2011-2015

Ainsi, à échéance **2015**, la Communauté d'Agglomération enregistrera **183 places de plus**, et atteindra ainsi un total de 671 lits, avec une offre qui s'étendra aux communes de Chasse-sur-Rhône et d'Eyzin-Pinet.

En parallèle à cette politique de développement de l'offre, le Schéma Départemental a pour objectif de renforcer sa politique de maintien à domicile des personnes âgées.

De ce point de vue, **au regard du vieillissement rapide de la population dans le Pays Viennois, les politiques et les actions d'appui et de réponse aux besoins d'adaptation des logements apparaissent comme un des axes prioritaires d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat.**

L'accueil des gens du voyage

En 2011, l'offre d'accueil des gens du voyage dans ViennAgglo est détaillée dans le tableau ci-après.

Il a été convenu avec l'Etat que la commune de Chasse-sur-Rhône puisse assumer en partie les obligations quantitatives initialement affectées à Pont-Evêque.

Les communes de ViennAgglo sur lesquelles le Schéma Départemental de l'Accueil des Gens du Voyage de l'Isère est applicable sont en conformité et répondent aux objectifs qui leur étaient assignés.



Par ailleurs, le nouveau Schéma départemental du Rhône (2011) a levé son obligation de réaliser une aire de passage de 25 places à la commune de Saint-Romain-en-Gal. En effet, sur la phase opérationnelle du dernier Schéma, cette commune avait proposé plusieurs sites pour la création de cette aire, mais, soumise à de nombreuses contraintes liées au bruit, aux fouilles archéologiques et aux risques d'inondation, elle n'avait pu trouver de terrain adapté. Sa participation à ViennAgglo a donc été jugée suffisante par le département du Rhône qui a levé son objectif initial de 25 places.

	commune	Capacité d'accueil	Durée de stationnement	Participation financière	gestion
Aire de grand passage	Vienne (en cours de réalisation)	de 80 à 100 places (ouverture à partir de 50 caravanes)	3 semaines maximum avec possibilité de prolongation	à déterminer	présence d'un gestionnaire uniquement en période d'occupation de l'aire
Aire de séjour	Chasse-sur-Rhône	26 places	9 mois par an maximum	3€ / nuit + consommation des fluides au réel (compteur)	présence d'un gestionnaire permanent (Adoma)
Aire de passage	Chasse-sur-Rhône	26	3 mois maximum	tarif progressif de 3€ à 9€ / nuit en fonction du nombre de jours de stationnement + consommation des fluides au réel (compteur)	présence d'un gestionnaire permanent (Adoma)
	Pont-Evêque	14			

Les enjeux actuels de prise en compte des besoins d'accueil des gens du voyage dans ViennAgglo concernent :

- **Les difficultés pour les gens du voyage à régler les factures liées à la consommation énergétique** : actuellement, un accompagnement social est mis en œuvre auprès des gens du voyage sur cette problématique.
- **Prise en compte des gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisés** : actuellement, ViennAgglo ne dispose pas d'aire spécifiquement dédiée à ces publics. La prise en compte de cet enjeu sur le territoire de ViennAgglo doit avoir pour objectif de recenser les besoins et d'évaluer les moyens à mettre en œuvre pour y répondre.

Les besoins d'hébergement ou de logement des publics précarisés

Un panel de solutions diversifiées et un bon fonctionnement partenarial entre les acteurs

Le Pays Viennois se caractérise par un panel d'offres d'hébergements diversifiées et étoffées permettant de prendre en compte la diversité des situations de précarité (voir tableau de détail ci-après).

La période récente a été marquée par l'ouverture, avec l'appui du PLH de ViennAgglo, de deux solutions d'offre qui faisaient jusqu'alors défaut dans le territoire : **le CHRS L'Accueil à Vienne et la Maison Relais (pension de famille) la Traille.**

ViennAgglo se distingue également par les liens de partenariats étroits qui existent entre les différents acteurs : CCAS de Vienne, structures d'hébergements, bailleurs publics, services sociaux, CLH, RIVHAJ, **qui améliorent et facilitent la mise en œuvre de réponses adaptées et concertées aux besoins d'hébergement.**

Pour autant, même si le panel de solutions est large, la prise en compte des besoins se heurte notamment à des **problématiques de « parcours » des publics accueillis.**

Faute de possibilité de sortie vers des solutions d'hébergement mieux adaptées au regard de l'évolution des situations, les structures sont fréquemment saturées, avec des publics hébergés qui ne relèvent plus de leur vocation première d'accueil.

- La structure L'Accueil CHRS arrive à saturation sur les places "urgence" du fait des difficultés de sortie de certaines catégories de publics vers une offre mieux adaptée à leurs besoins (blocage), notamment les publics ne nécessitant pas spécifiquement un accompagnement mais dont le besoin relève uniquement de l'hébergement (ex : publics en situation administrative complexe).
- Le CHRS L'Accueil relève également le besoin de disposer de 1 à 3 appartements en CHRS, éclatés (dans le parc diffus) afin d'adapter son offre à la mixité des besoins. Cependant, la mise en place de ce dispositif nécessiterait de renforcer les équipes socio-éducatives et d'accompagnement social de cette structure.
- Par ailleurs, certains publics nécessiteraient une orientation vers des structures type Maison Relais, dans la mesure où la sortie vers le logement autonome n'est pas adaptée. **L'ouverture récente de la Maison Relais La Traille ne semble pas avoir suffi à couvrir les besoins** et le développement complémentaire de ce type d'offre à l'échelle de l'Isère rhodanienne serait nécessaire.

Mieux structurer la vocation d'accueil de l'offre, améliorer l'orientation des publics

En l'état, l'enjeu premier sur le territoire de ViennAgglo concerne donc en priorité l'amélioration de la structuration et de la définition du rôle et des vocations d'accueil de l'offre en urgence et hébergement temporaire, dans l'objectif d'améliorer l'orientation des publics et de faciliter les parcours.

Cet enjeu doit être mis en perspective avec la mise en œuvre du **Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI)** et plus spécifiquement du **Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO)**. Le SIAO est une mise en réseau du dispositif d'accueil, d'hébergement, d'insertion et d'accès au logement.



L'enjeu est de favoriser un travail coordonné des acteurs locaux pour faciliter la transition de l'urgence vers l'insertion dans le cadre de la fluidité vers le logement.

Ceux-ci visent également une **meilleure adéquation entre l'offre et la demande d'hébergement**, une rationalisation des moyens ainsi qu'une simplification des démarches.

A l'échelle de l'Isère Rhodanienne, une réflexion partenariale est en cours en 2011 pour la mise en œuvre d'un **Pôle d'Hébergement et d'Insertion (POHI) correspondant à la déclinaison locale du dispositif SIAO**.

L'OFFRE EN HEBERGEMENT SPECIFIQUE DANS LA CAPV EN 2011				
Vocation d'accueil		commune	Gestionnaire	Nombre de places
Hébergement d'urgence : accueil sans condition et immédiat pour les personnes sans solution et pour une courte durée en principe, sans accompagnement social systématique	hébergement d'urgence	Vienne	l'Accueil	10
		Vienne	CCAS Vienne / accueil temporaire	6
		Pont-Evêque	Emmaüs	3
	Urgence hivernale (Plan Hivernal)	Vienne	CCAS Vienne / appartement Grand Froid	12 (dans 1 T3)
Hébergement temporaire : accès sur orientation ou après évaluation sociale, procédure d'admission sur dossier (étude de la demande), hébergement avec accompagnement social		Vienne	l'Accueil	3
		Vienne	CCAS Vienne / accueil temporaire	24 dans 5 appartements
		Vienne	CCAS Vienne / les POLY-GONES	2
		Vienne	CCAS Vienne / résidence du Soleil (résidence sociale)	22 - 7 appartements
		Vienne et Pont-Evêque	RIVHAJ	12
Centre d'hébergement et d'insertion : accès sur orientation ou après évaluation sociale, procédure d'admission sur dossier (étude de la demande) / hébergement pour les personnes qui cumulent des difficultés, dans une perspective d'insertion	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	Vienne	l'Accueil	20 + 3 Lits Halte Soins Santé (LHSS)
Logement temporaire : structure ou place de résidence sociale sans accompagnement social. Accès direct et sur orientation sociale, et procédure d'admission sur dossier (étude de la demande)	CCAS Vienne les POLY-GONES	Vienne	FJT	42 (41 logements dont un logement de couple)
	Résidence sociale	Pont-Evêque	Emmaüs	20 + 17 (possibilité récente d'y accueillir des femmes)
Logement adapté : habitat durable, en semi-collectif, sans limitation de durée	Maison Relais	Vienne	Habitat et Humanisme / La Traille	23



Le marché locatif privé

Les caractéristiques du parc

Un parc pour 80% en communes urbaines

Le parc locatif privé du Pays Viennois regroupe **environ 6 100 logements** (source Filocom 2009), dont une très large majorité localisée dans la ville-centre : **69% à Vienne**, 10% à Chasse/Rhône et Pont Evêque, 20% en communes périurbaines/rurales.

LE PARC LOCATIF PRIVE EN 2009

	Nombre de logements locatifs privés	% du parc CAPV	% de logements individuels
Chasse-sur-Rhône	271	4%	42%
Chonas-l'Amballan	76	1%	55%
Chuzelles	109	2%	49%
Les Côtes-d'Arey	97	2%	64%
Estrablin	129	2%	57%
Eyzin-Pinet	102	2%	57%
Jardin	64	1%	69%
Luzinay	74	1%	47%
Moidieu-Détourbe	66	1%	67%
Pont-Évêque	396	6%	14%
Reventin-Vaugris	89	1%	61%
Saint-Romain-en-Gal	148	2%	31%
Saint-Sorlin-de-Vienne	24	0%	75%
Septème	74	1%	64%
Serpaize	43	1%	70%
Seyssuel	80	1%	45%
Vienne	4214	69%	6%
Villette-de-Vienne	75	1%	47%
ViennAgglo	6131	100%	18%
Isère			20%

source : MEEDDM- Filocom d'après la DGI 2009

Le parc du Pays Viennois est logiquement constitué d'une majorité de logements en collectif, du fait du poids du parc de la ville de Vienne. Toutefois, en communes périurbaines et rurales, les logements individuels sont nettement mieux représentés, dépassant 50% du parc dans la majorité des communes.

Une des spécificités du parc locatif privé dans ViennAgglo est une forte représentation du parc locatif privé conventionné (464 logements soit 8% du parc).

Un parc qui stagne à Vienne mais se développe rapidement en communes périurbaines

Comme évoqué précédemment, **le parc locatif privé n'a progressé que faiblement à l'échelle de ViennAgglo** durant les dernières décennies (+0,6%/an selon l'Insee ou la



source Filocom entre 1999 et 2008/2009 cf. § L'Occupation du parc de résidences principales).

Les contrastes sont toutefois marqués selon les profils de communes :

- **Une forte progression du parc en communes périurbaines/rurales durant la dernière décennie : +37%** (données Insee)
- **Une stagnation à Vienne du fait notamment de la faiblesse de l'investissement en neuf** (produit de défiscalisation).

Un parc locatif privé en majorité ancien

Le parc locatif privé est majoritairement constitué de logements dans du bâti ancien, notamment en communes urbaines.

A Vienne, 62% du parc de logements a été construit avant 1915. Seuls 10% ont été construits après 1990, contre 36% en communes périurbaines ou rurales.

Du fait de l'ancienneté du parc, les professionnels locaux identifient des besoins importants d'amélioration dans le parc locatif privé, que concernent en priorité l'amélioration des performances énergétiques et la mise aux normes des logements (électricité, etc.). **Une majorité des logements locatifs est ainsi classée dans des classes de logements fortement énergivores** : l'essentiel des logements bénéficie d'un classement DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) **E** ou inférieur.

L'utilisation d'une étiquette énergie pour le logement est analogue à celle en usage pour les équipements électroménagers : c'est un outil permettant de déterminer le caractère énergivore d'un logement, grâce à une échelle allant de la lettre A (logement économe en énergie) à la lettre G (logement fortement énergivore).

Age des logements locatifs privés

	avant 1915		1915-1948		1949-1974		1975-1989		à partir de 1990		total renseigné	non renseigné
Chasse-sur-Rhône	69	29%	33	14%	69	29%	24	10%	42	18%	237	34
Pont-Évêque	100	25%	23	6%	117	30%	95	24%	61	15%	396	0
Vienne	2 521	62%	185	5%	721	18%	243	6%	425	10%	4 095	119
autres communes ViennAgglo	474	39%	30	2%	139	11%	138	11%	431	36%	1 212	38
ViennAgglo	3 164	53%	271	5%	1 046	18%	500	8%	959	16%	5 940	191
Isère	31 462	29%	9 159	8%	33 926	31%	10 925	10%	24 737	22%	110 209	4 730

source : MEEDDM- Filocom d'après la DGI 2011

En outre, l'ancienneté du parc induit également **une forte hétérogénéité dans la qualité et le niveau de l'offre proposée et plus largement du parc de logements occupés**, avec des situations de logements occupés en mauvais état voire insalubres jusqu'au logement ancien réhabilité de haut standing.

L'offre en construction neuve ou récente est globalement un produit limité dans l'ensemble du Pays Viennois.

En termes de taille de logement, **le parc de petits logements est logiquement plus fortement représenté à Vienne, alors que les moyens et grands logements dominant en secteur rural/périurbain** (16% de type 5 et + et 63% de types 3 ou 4).



	Locatif privé							
	1 pièce		2 pièces		3 ou 4 pièces		5 pièces et +	
Chasse-sur-Rhône	24	9%	56	21%	159	59%	32	12%
Pont-Évêque	71	18%	93	23%	211	53%	21	5%
Vienne	730	17%	1 242	29%	2 002	48%	240	6%
autres communes ViennAgglo	76	6%	185	15%	789	63%	200	16%
ViennAgglo	901	15%	1 576	26%	3 161	52%	493	8%
Isère	24 041	21%	27 962	24%	53 592	47%	9 344	8%

source : MEEDDM- Filocom d'après la DGI 2011

Loyers stabilisés et progression de la vacance locative en secteur urbain

Les agents immobiliers locaux relèvent depuis début 2011 une tendance à **l'augmentation de l'offre de logements disponibles proposés à la location en secteur urbain, avec une progression de la vacance locative liée à l'allongement des durées de location.** Celle-ci s'établirait entre 5 et 10% des lots en gestion des agences et régies locales.

Cette évolution récente, encore mal cernée, serait consécutive à **un tassement de la demande, due à un marché de l'emploi local plutôt déprimé** et, plus largement à un **contexte socio-économique incertain qui limite les souhaits de mobilité résidentielle des ménages.**

De plus, une partie de la vacance dans le parc locatif privé serait liée à une plus forte inadéquation et un écart s'élargissant entre le niveau de garanties sollicitées par les bailleurs (revenus, caution, etc.) et l'évolution des revenus des ménages en recherche de logements.

Les professionnels constatent en effet **une précarisation du profil des ménages**, à laquelle une partie des bailleurs ne souhaitent pas pour l'instant s'adapter préférant laisser leurs logements vacants durant une période plutôt que de louer à un ménage qui présenterait trop de risques locatifs.

Dans ce contexte, à Vienne **les loyers sont stabilisés depuis 1 an** (l'Observatoire du parc privé de ViennAgglo fait même état d'une légère baisse en 2010) et certains professionnels locaux envisagent **une tendance à la baisse et une progression de la vacance**, notamment pour ce qui concerne **les produits les moins bien positionnés ou les moins attractifs (parc ancien, excentré, parc énergivore, etc.).**

Selon les données analysées dans le cadre de l'Observatoire du parc privé, confirmées par les entretiens auprès des agents immobiliers locaux, les loyers privés s'établissent entre **7,5€/m² en type 4 à 11.5€ en studio/type 1**, avec une majorité des loyers dans une fourchette comprise **entre 7 et 9,5€/m².**

Les données du Fichier Clameur (outil statistique national d'observation des loyers regroupant des références locatives de grands opérateurs : Unpi, Foncia) laissent apparaître des niveaux légèrement différents, avec des niveaux de loyers moyens des petits logements un peu inférieurs.

	niveaux de loyers moyens hors charge en 2010 selon le fichier Clameur					
	studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	ensemble
Vienne	9,9	9,5	8,5	7,6	7,9	8,9
ViennAgglo	10	9,3	8,4	7,6	7,8	8,8



Un marché locatif privé tendu en secteur périurbain

A l'inverse des secteurs urbains, **la demande locative en secteur périurbain/rural demeure soutenue et l'offre locative privée est appréciée localement comme largement déficitaire au regard des besoins**. Sont pénalisés en priorité les jeunes ménages locaux ou s'installant sur le territoire, pour lesquels l'offre est à la fois très insuffisante, et notamment en moyens logements (types 3-4).



Le marché de l'accession à la propriété

Marché foncier : forte pression de la demande, des prix élevés

A l'échelle de ViennAgglo, **le marché foncier se caractérise par un niveau d'activité soutenue, marqué par une forte pression de la demande, alors que l'offre foncière proposée à la vente est en regard largement déficitaire dans la majorité des communes.**

C'est notamment le cas dans les communes du nord de l'agglomération, les plus proches de Lyon, où la pression est plus accentuée du fait de la demande externe issue de ménages actifs dans l'agglomération lyonnaise.

A l'échelle des communes, le niveau de l'offre foncière est évalué par les élus et professionnels de l'immobilier comme faible, mais variant selon les communes et au gré des années en fonction de la mise sur le marché de lotissements.

Les prix fonciers sont ainsi élevés, avec des prix compris dans une fourchette allant de 90€/m² à 250/300€/m² selon les communes. L'essentiel des références collectées et des sources mobilisées (entretiens communaux, professionnels de l'immobilier) fait état de prix de marché compris pour la majorité des biens entre 100 et 150€/m² de terrain viabilisé.

Fourchette de prix des terrains à bâtir - Eté 2011

	PRIX/M ² VIABILISE
CHASSE SUR RHONE	
EYZIN PINET	90 - 120 €/m ²
MOIDIEU DETOURBE	100 € /m ²
ST ROMAIN EN GAL	100 € / m ²
SAINT SORLIN	100 A 130 €/m ²
LES COTES DAREY	100-120 VOIR 150 €/m ²
CHONAS L'AMBALLAN	100/140 € m ²
ESTRABLIN	100/150 € m ²
SEPTEME	100/150 € m ²
REVENTIN VAUGRIS	120/140 € m ²
JARDIN	150 VOIR 180
LUZINAY	150/200 € m ²
VILLETTE DE VIENNE	150-200
SEYSSUEL	170 €/m ²
SERPAIZE	170 à 250 €/M ²
CHUZELLES	250-300

2011 : entretiens communaux

Marché des appartements anciens : marché refuge

Le marché de l'accession en appartement ancien est le marché dominant en volume sur le territoire de ViennAgglo, mais il est logiquement fortement concentré sur la ville de Vienne.



Selon les statistiques notariales, Vienne arrive ainsi en cinquième position des volumes de ventes en Isère, après Grenoble, Echirolles, Saint Martin d'Hères et Voiron. Ce marché est marqué par des prix de vente relativement faibles (1 780€/m² en moyenne) avec toutefois une différenciation selon les quartiers viennois (voir tableau ci-après).

Appartements anciens - Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/06/2010 au 31/05/2011

		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Ville	Vienne	*	de 1 330 €/m ² à 2 050 €/m ²	de 1 560 €/m ² à 2 110 €/m ²	de 1 530 €/m ² à 1 870 €/m ²	*	de 1 380 €/m ² à 2 110 €/m ²
Quartier	Centre Ville	*	*	*	*	*	de 1 550 €/m ² à 2 220 €/m ²
	Estressin-Vienne Nord	*	*	*	*	*	de 1 550 €/m ² à 2 220 €/m ²
	Isle-Vienne Sud	*	*	*	*	*	de 1 670 €/m ² à 1 960 €/m ²
	Vallee De La Gere	*	*	*	*	*	de 1 140 €/m ² à 1 630 €/m ²

source : PERVAL Marché Immobilier des Notaires

De fait, les professionnels locaux analysent ce segment de marché comme le marché « refuge » des primo-accédants ou de ménages disposant de budget limité ne pouvant pas se positionner sur le marché du logement individuel.

Selon les statistiques notariales à l'échelle de l'Isère Rhodanienne, 31% des acquisitions sont réalisées par des ménages jeunes de moins de 30 ans, avec un budget moyen en 2010 de 106 300 €.

La clientèle est constituée en priorité de ménages locaux, dont une large partie de jeunes ménages locataires (notamment dans le centre-ville de Vienne) mais également de ménages originaires de l'agglomération lyonnaise, disposant de ressources limitées et qui trouvent dans ce segment de marché viennois des conditions adaptées à leurs capacités financières.

Le marché des appartements neufs est nettement plus limité en volume du fait d'une offre relativement faible. Les références sont limitées mais les prix moyens s'établissent en moyenne à 2 400€/m².

Marché de l'individuel

C'est le second marché en termes de volume d'activité avec des prix de maisons dans l'ancien compris **entre 215 000€ et 300 000€** (source Min Perval 2011). Les moyennes établies dans le cadre de l'observatoire font état de moyenne de prix à 220 000€.

Du fait de la pression de la demande lyonnaise, les prix sont les plus élevés dans les communes du nord de ViennAgglo (Balmes Viennoises) (plus de 250 000€).

Environ 30% des acquéreurs sont originaires du Rhône.

Les transactions de maisons anciennes dans la ville de Vienne représentent 40% des volumes de vente.

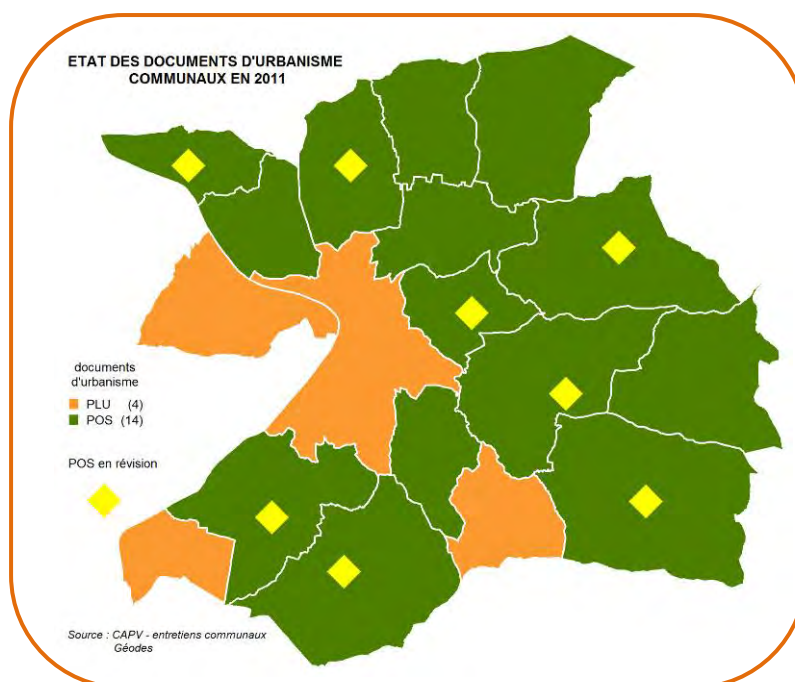


Stratégies et politiques foncières mises en œuvre par les communes et les outils mobilisés

Les communes ont à leur disposition des outils leur permettant de mener à bien des projets de création de logements locatifs aidés, ou plus largement, d'engager une réflexion et mettre en œuvre une politique de l'habitat sur leur territoire.

La modification ou la révision des documents d'urbanisme communaux

Toutes les communes de ViennAgglo sont dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Huit d'entre elles sont en cours de révision pour faire évoluer leur POS en PLU. La révision permet d'engager au sein des conseils municipaux une réflexion sur l'ensemble des problématiques du territoire, dont celle du logement : zones à prioriser pour la réalisation de logements, échéancier de l'ouverture des zones à urbaniser, importance de ces zones, typologie du bâti, etc.



⇒ Lors des révisions ou modifications des documents d'urbanisme communaux, les élus sont parfois confrontés à des recours par leurs administrés. Cette difficulté peut parfois générer une certaine inertie dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'habitat.

⇒ Certaines communes sont en attente de l'approbation définitive du SCOT pour mettre en cohérence leur propre document d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les possibilités de développement des communes rurales et périurbaines.

L'intervention d'EPORA et de la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'acquisition de foncier

Les communes de ViennAgglo évoquent presque unanimement les freins liés à la maîtrise et l'acquisition du foncier dans la production de logements locatifs aidés.

Avec la mise en œuvre de l'intervention d'EPORA (Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) fin 2007, les communes ont pu faire appel à cet organisme dans le cadre de portage foncier spécifique. EPORA procède en effet à des acquisitions foncières et immobilières nécessitant des besoins de requalification ou de dépollution, afin de permettre la réalisation d'un projet clairement identifié, notamment des projets d'habitat.

Fin 2008, ViennAgglo avec l'appui d'EPORA a identifié 8 sites prioritaires (sur la vingtaine repérée initialement). L'objectif étant alors de s'appuyer sur EPORA pour la réalisation d'une opération foncière sur ces différents sites.

En 2009, le travail de programmation a été précisé afin d'inscrire ces opérations au Plan d'action foncière de l'EPORA et 5 sites ont été retenus : Saint-Sorlin-de-Vienne, Chasse-sur-Rhône, Saint-Romain-en-Gal, Pont-Evêque et Serpaize.

Parallèlement, **ViennAgglo a décidé en janvier 2010 dans le cadre du PLH de mettre en place une solution de portage foncier au service des communes notamment pour la mise en œuvre de leurs projets d'habitat aidé.**

Cet appui permet aux communes n'ayant pas pu mobiliser EPORA de trouver une solution alternative de portage. Ainsi, l'action de ViennAgglo n'est pas subordonnée à l'acquisition d'un terrain à réhabiliter ou dépolluer. **A ce jour, un bien immobilier obsolète a été acheté sur la commune de Luzinay dans la perspective d'une opération de logement social.**

⇒ Les modalités d'intervention d'EPORA et de la Communauté d'Agglomération dans le cadre de portage foncier méritent d'être précisées auprès de chacune des communes, afin que ces dernières puissent se saisir de ces outils.

La mobilisation du droit de préemption urbain

Toutes les communes de ViennAgglo ont instauré un droit de préemption urbain leur permettant d'acheter en priorité, des biens mis en vente dans des zones préalablement définies. Certaines communes évoquent la nécessité de mettre en place un DPU pour disposer d'une connaissance fine de leur territoire, bien que le but de cette procédure soit de réaliser des opérations d'intérêt général. Ce droit de préemption est mobilisé sur les zones urbanisées et à urbaniser, pour des usages différents suivant les communes :



- mise en œuvre de réserves foncières,
- réalisation d'équipements publics,
- préemption pour de l'habitat.

Malgré les avantages considérables qu'offre le droit de préemption urbain, ce dernier pose toutefois selon les élus le problème de la nécessité d'une réactivité importante de la part de la commune, non seulement au niveau financier, mais également au niveau technique.

⇒ **Le droit de préemption urbain apparaît être le plus souvent un outil de connaissance du territoire ou un outil utilisé dans le cadre de projets routiers ou d'équipements publics, et est en revanche très peu mobilisé dans le cadre de projet d'habitat.**

La mise en œuvre de servitudes de mixité sociale : un outil encore peu mobilisé

Le droit de l'urbanisme a pour objet de règlementer l'utilisation du sol et de planifier l'aménagement de l'espace, et offre donc la possibilité de produire des logements. Il peut ainsi favoriser la construction de logements sociaux.

C'est dans ce contexte que la loi « Engagement national pour le logement » (ENL) de 2006 permet l'institution d'une nouvelle servitude de logement locatif (consistant à imposer aux constructeurs la réalisation de certains types de logements locatifs) ainsi que la possibilité dans certains secteurs de majorer le coefficient d'occupation des sols (COS) pour les programmes comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux.

Les communes et EPCI peuvent désormais délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU.

Il ne s'agit pas de réserver un emplacement déterminé, mais d'identifier des périmètres au sein du territoire communal sur lesquels un programme de construction de logements est envisagé, et pour lequel une partie du programme doit obéir aux contraintes fixées par le PLU.

Cette procédure permet donc à une commune de développer sur son territoire des logements locatifs aidés **sans pour autant maîtriser le foncier sur lequel les logements seront produits.**

Au regard des enjeux et des objectifs de développement du parc social dans le Pays Viennois, **cet outil mériterait d'être mieux valorisé.**

⇒ **Peu de communes se sont déjà saisies de cette opportunité : 2 communes ont évoqué la mise en œuvre de cette servitude dans leur document d'urbanisme : Septème et Serpaize. Chasse-sur-Rhône et Chuzelles ont évoqué la possibilité de l'instaurer dans une réflexion sur son prochain PLU.**

Les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat dans les communes

Les communes de la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois établissent des stratégies variées pour permettre le développement de l'habitat sur leur territoire, qui **s'opèrent entre autres par l'identification de zones à enjeux** (cf. éléments cartographiques ci-après) :

réflexions en matière de développement de l'habitat et secteurs stratégiques	
Chasse-sur-Rhône	<ul style="list-style-type: none"> Projets d'amélioration du parc locatif social (passant notamment par des démolitions-reconstructions) Projet de développement de l'habitat aidé Projet de ZAC (actuellement : périmètre de prise en considération) Réflexion sur l'emplacement d'un futur EHPAD
Chonas-L'Amballan	<ul style="list-style-type: none"> Définition de zones à enjeux, notamment pour la réalisation de logements aidés et pour un projet "petite enfance"
Chuzelles	<ul style="list-style-type: none"> Zone à enjeu sur du foncier communal pour le développement de l'habitat (dont du locatif social) Souhait d'instaurer une servitude de mixité sociale sur du foncier privé
Estrablin	<ul style="list-style-type: none"> Définition de zones de développement de l'habitat privé et public Repérage de zones stratégiques de développement de l'habitat à plus long terme Intervention d'EPORA pour l'acquisition foncière sur une zone à enjeux
Eyzin-Pinet	<ul style="list-style-type: none"> Projet de développement de logements aidés dans du bâti communal (ancienne école) Repérage de zones à enjeux par la commune
Jardin	<ul style="list-style-type: none"> Projet de développement de l'habitat locatif aidé en centre village
Les Côtes d'Arej	<ul style="list-style-type: none"> Projet de développement de l'habitat privé et public, à moyen terme en proximité immédiate du centre village, Repérage de foncier nu privé à enjeu, proche du centre-village
Luzinay	<ul style="list-style-type: none"> Projet de développement de l'habitat aidé Définition de plusieurs zones à enjeux, dans, ou en proximité du centre dans le cadre de la production de logements privés et publics
Moidieu-Détourbe	<ul style="list-style-type: none"> Projet "du centre village" sur du foncier propriété communale : logements privés / publics et commerces
Pont-Evêque	<ul style="list-style-type: none"> Projet global de requalification urbaine d'entrée de ville avec du potentiel pour la production d'environ 80 logements, Projet ANRU sur le quartier des Aures (démolition-reconstruction) Repérage de secteurs stratégiques : secteur Beauregard, Bocoton, Cancanne
Renventin-Vaugris	<ul style="list-style-type: none"> Projet de développement de l'habitat aidé Repérage d'une zone à enjeux en proximité du centre mais sans maîtrise communale avec possibilité d'y réaliser environ 30 logements
Saint-Romain-en-Gal	<ul style="list-style-type: none"> Projets de développement de l'habitat aidé sur plusieurs zones de la commune Projet d'ensemble de 44 logements privés et d'activités, Zone à enjeux de 5000m² en zone U
Saint-Sorlin-de-Vienne	<ul style="list-style-type: none"> Programme de logements locatifs aidés Projet d'éco-quartier (à échéance 5 – 6 ans), comprenant une soixantaine de logements, dont une dizaine de logements aidés
Septème	<ul style="list-style-type: none"> Politique de réserves foncières Projets de développement de l'habitat sur des zones propriété privé et propriété communale Déblocage d'une zone par le PLU pour le développement de l'habitat, avec mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale
Serpaize	<ul style="list-style-type: none"> Projet de réaménagement et de densification du centre, avec production de logements aidés (intervention d'EPORA pour l'acquisition foncière)
Seyssuel	<ul style="list-style-type: none"> Projet de réalisation de logements aidés et de commerces (en attente d'une délibération à la suite d'un recours administratif)
Vienne	<ul style="list-style-type: none"> Repérage de zones de développement de l'habitat : en individuel (2 zones sur le nord de Vienne + quartier Charlemagne) Définition d'une zone à enjeux autour de la gare d'Estressin, notamment pour la production de logements locatifs aidés
Villette-de-Vienne	<ul style="list-style-type: none"> Repérage de foncier stratégique en centre-village (propriété Académie Française)



Bien que les communes mènent une réflexion sur les zones à enjeux de leur territoire, les stratégies d'acquisition foncières sont encore peu développées, avec des acquisitions plutôt ponctuelles et opportunistes qu'une véritable réflexion d'acquisition planifiée sur le moyen ou long terme.

Les stratégies définies et planifiées permettent de définir l'évolution des besoins foncières de la commune sur le long terme, mais **se heurtent à la difficulté de la réalisation concrète de réserves foncières, en lien avec les coûts élevés du foncier.**

Les prescriptions du SCOT

Le **Schéma de Cohérence Territoriale Rives du Rhône**, lancé en 2003 a permis, à l'issue du diagnostic (finalisé en 2006) :

- de préciser le projet des collectivités en matière d'aménagement, de développement et de protection de l'environnement à travers **le PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui définit les objectifs stratégiques,
- de définir les prescriptions et le mode d'application pratique et opposable du SCOT dans le **Document d'Orientations Générales**. Ce dernier détermine ainsi la phase active de mise en œuvre du projet.

Après l'enquête publique réalisée durant l'été 2011, l'approbation par le Comité Syndical est envisagée au printemps 2012.

Le PLH et les PLU des communes devront être compatibles avec les orientations et prescriptions du SCOT, notamment dans la définition des objectifs quantifiés du PLH.

L'analyse des implications du SCOT pour le PLH ViennAgglo est détaillée dans le deuxième partie du document PLH « Les Orientations Stratégiques »





SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

ENJEUX DU FUTUR PLH

Synthèse du diagnostic et enjeux

A l'issue de ce diagnostic, **différents grands enjeux peuvent être identifiés**, permettant de **guider la définition des objectifs prioritaires et des orientations stratégiques** du futur Programme Local de l'Habitat.

Ceux-ci peuvent être synthétisés au travers des différentes thématiques suivantes :

- ❑ Un **tassement du rythme de croissance démographique** du Pays Viennois,
- ❑ Une **population viennoise qui stagne, des soldes migratoires négatifs dans les communes urbaines** : des évolutions en partie compensées quantitativement par l'attractivité résidentielle des communes périurbaines,
- ❑ Un **mouvement de périurbanisation qui s'est renforcé**, une **forte pression «externe»**, une production de logements encore fortement orientée vers l'individuel.

→ *Articuler les objectifs de production du futur PLH avec les orientations du SCOT des Rives du Rhône*

→ *Au regard des orientations du SCOT, répondre au double-enjeu de renforcement de la «qualité de ville» et de la diversification de l'offre de logements dans les communes périurbaines*

- ❑ La **poursuite du mouvement de décohabitation, diversification des profils de ménages**, notamment en communes périurbaines

→ *Poursuivre l'adaptation de l'offre de logements à des besoins plus diversifiés : taille / prix / typologies / vocations d'accueil*

- ❑ Une **forte pression foncière**, des prix fonciers élevés,
- ❑ La **mise en œuvre d'outils fonciers** (EPORA, portage ViennAgglo) mais **des stratégies foncières communales encore peu organisées**

→ *« Structurer » les actions foncières pour l'habitat et renforcer la mobilisation des communes*



- ❑ **Un marché de l'accession de plus en plus sélectif** pénalisant les parcours résidentiels
- ❑ **Une production neuve en accession encore peu diversifiée** en communes rurales/périurbaines,
- ❑ **Une faible production de logements en accession sociale** durant la dernière décennie

→ *Renforcer les solutions d'accession sociale dans l'ensemble de ViennAgglo*

- ❑ **Une forte pression de la demande locative sociale**, plus particulièrement dans les communes rurales/périurbaines,
- ❑ **Un retard dans la réalisation des objectifs du précédent PLH.**

→ *Poursuivre et dynamiser le développement du parc locatif social dans les communes périurbaines, en intégrant les orientations du SCOT*

- ❑ **Le succès des précédentes actions en appui à l'amélioration du parc privé existant (OPAH)**
- ❑ **Mais des besoins d'amélioration qui évoluent et dont la prise en compte est désormais plus difficile du fait de la réorientation des dispositifs Anah**

→ *Quelles cibles d'interventions prioriser ? Quelles évolutions des politiques d'appui de ViennAgglo ?*

- ❑ **Public jeune: un dispositif performant de prise en compte de diversité la demande en hébergement/logement (RIVAJH)**, des difficultés plus marquées d'accès au logement pour certains publics,
- ❑ **Une offre en hébergements d'urgence et temporaire étoffée et diversifiée, un partenariat performant entre les acteurs,**
- ❑ **Des blocages dans les parcours des publics accueillis**, saturant les structures

→ *Coordonner et « fluidifier » la chaîne de l'hébergement, dans la perspective de mise en œuvre du SIAO et du Pôle d'Orientation d'Hébergement et d'Insertion (POHI)*



→ *Développer des solutions complémentaires et «d'ajustement» en réponse à des besoins mal/peu couverts*

- Un réseau partenarial local étroit entre les différents acteurs de l'habitat,
- Un deuxième PLH 2006-2011 qui a permis une pleine appropriation de la compétence Habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (mise en œuvre d'actions réellement opérationnelles en réponse aux besoins du territoire et aux projets des communes, prise de la délégation des aides à la pierre, etc.)
- Un SCOT des Rives du Rhône, prochainement approuvé, qui oriente et encadre le développement de l'habitat dans les 20 prochaines années

→ *« Bonifier » et compléter les actions et les outils du PLH, en prenant compte et appuyant la mise en œuvre des orientations du SCOT*

→ *Améliorer l'appropriation des enjeux d'habitat, des orientations du SCOT et des objectifs du PLH par les communes, les partenaires locaux du logement et les habitants du territoire*



Diagnostic du PLH

Liste des personnes contactées

Entretiens :

- Les Maires et/ou élus en charge de l'urbanisme/CCAS des **18 communes de ViennAgglo**
- Les responsables du **Service Habitat et de la Direction de l'Aménagement Urbain, ViennAgglo**
- Les responsables du **Service Transport ViennAgglo**
- la Directrice du **CLLAJ Vienne (RIVHAJ)**
- Les Chargées d'opération OPAH/PIG - **Pact Isère et Habitat et Développement 38**
- La chef de Service et la directrice des Projets –**Service Développement et Etudes EPORA**
- Le Président d'**Advivo**, Le Directeur Général, Le Directeur des services de Proximité, La Directrice de la Maintenance et du Développement d'**Advivo**
- La **Directrice du Service Habitat - CG38**
- La Directrice, la Responsable du bureau politique de l'habitat et le responsable du Bureau du Logement Public – **Service Logement Construction DDT 38**.
- La responsable du **Service Hygiène, Ville de Vienne**
- Le responsable du Service **Insalubrité –Agence Régionale de Santé (Isère)**
- **La Directrice de la Gestion Locative Foncia, Vienne**
- **Le Directeur des Transactions Foncia, Vienne**
- Le **Directeur Square Habitat**
- Les membres du **Conseil de Développement de ViennAgglo**

Entretiens téléphoniques :

- Le Responsable de l'**Agence Amallia Nord Isère**
- Mme la Responsable du **CHRS L'Accueil Vienne**
- **Emmaus Vienne**
- M le responsable du **Pôle Hébergement, CCAS Vienne**
- **Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SCOT)**
- Mme la Directrice d'**Interstice** (bureau d'étude intervenant dans la réalisation des documents d'urbanisme communaux)







Deuxième Partie

ORIENTATIONS STRATEGIQUES





UN PLH À ARTICULER ET COORDONNER AVEC LES POLITIQUES HABITAT, AMÉNAGEMENT, URBANISME ET TRANSPORT

Les orientations du PLH ViennAgglo 2012-2017, et leur déclinaison dans le programme d'actions, prennent en compte et intègrent les orientations, les objectifs, les préconisations ou prescriptions définis dans des démarches ou documents supracommunautaires mis en œuvre à différentes échelles territoriales et encadrant la politique de l'habitat de ViennAgglo.

Sont rappelées ci-après ces différentes démarches et leurs principaux objectifs et contenus.

Le plan d'actions du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère a été adopté le 28 janvier 2011. Cinq axes d'actions ont été définis :

Axe 1 : Produire du foncier à vocation d'habitat dans un cadre régulé par l'action publique :

- **action 1** - Localiser et prioriser les cibles de la production foncière à vocation d'habitat en lien avec le volet foncier du P.D.H
- **action 2** - Assurer un relais auprès des collectivités en matière de stratégie foncière.

Axe 2 : Favoriser la réalisation de parcours résidentiels

- **action 3** - Faire d'Etoil.org et du C.O.H.P.H.R.A. des outils d'aide à la décision en appui au P.A.L.D.I.
- **action 4** - Faciliter l'émergence de solutions d'accession aidée

Axe 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

- **action 5** - Organiser la mise en œuvre et le suivi territorialisé et coordonné des schémas et plan départementaux en direction des publics spécifiques

Axe 4 : Réinvestir le parc existant

- **action 6** - Parc public – Coordonner, suivre les C.U.S. et traiter la vacance H.L.M. dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs sociaux
- **action 7** - Parc privé – Organiser la connaissance, l'information des propriétaires et des locataires ainsi que le suivi de l'état du parc, de la précarité énergétique et de l'occupation des logements.

Axe 5 : Organiser la mise en cohérence des politiques locales de l'habitat

- **action 8** - Organiser un travail en commun avec les commissions sociales des C.L.H. et les bailleurs sur des C.L.H. et les bailleurs sur les politiques d'attribution
- **action 9** - Mettre en œuvre une politique de contractualisation avec les E.P.C.I. sur la base du référentiel P.D.H.
- **action 10** - Suivre et évaluer la mise en œuvre du P.D.H. en appui sur un observatoire permanent



Le plan d'actions du PDH répond à un **double objectif** :

- Etablir une feuille de route partagée avec les acteurs de l'habitat autour d'engagements concrets pris par les pilotes du P.D.H.,
 - Amener les territoires à poser les bases d'une déclinaison locale des objectifs émanant du P.D.H. en les incitant à se saisir d'une stratégie habitat cohérente avec les enjeux identifiés à l'échelle départementale.
-
- ➔ **Le PLH de ViennAgglo 2012-2017 prend en compte dans son programme d'actions les grandes orientations du PDH de l'Isère.**
 - ➔ **Plus spécifiquement, les objectifs de production de logement PLA I définis par ViennAgglo seront contractualisés avec le Conseil Général de l'Isère dans le cadre d'une convention d'objectifs, sur la base du référentiel du PDH¹.**

Le Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées en Isère (PALDI)

Le Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées en Isère 2008-2013 s'articule autour de la mise en œuvre de 10 actions.

Celles-ci ont d'ores et déjà été prises en compte **par ViennAgglo dans le cadre du précédent PLH 2006-2011 et plus particulièrement au travers** :

- de l'appui au fonctionnement du Comité Local de l'Habitat du Pays Viennois,
- de la production d'une offre de logements à loyers très modérés en PLA I dans le parc locatif social et par le conventionnement de logements dans le parc locatif privé (notamment dans le cadre des deux OPAH conduites durant le dernier PLH).
- dans le cadre des actions de lutte contre l'habitat insalubre menées par les communes et relayées par ViennAgglo dans le cadre des deux OPAH

Pour mémoire, sont rappelées ci-après les actions du PALDI 2008-2013

- **Action 1. Repérer les ménages considérés comme prioritaires et harmoniser le traitement de la demande**
 - ⇒ Utiliser un imprimé commun d'enregistrement de la demande
 - ⇒ Adopter un traitement pour améliorer le rapprochement offre / demande
 - ⇒ Harmoniser le traitement de la demande via les Comité locaux de l'Habitat
- **Action 2. et 3. Produire une offre nouvelle dans le parc public (action 2), en développant les logements en PLAI, et dans le parc privé (action 3), en prévoyant une articulation avec les OPAH pour l'offre nouvelle, et en captant les logements privés conventionnés sociaux et très sociaux déjà existants**

¹ Le Conseil Général de l'Isère appuie financièrement la production de logements locatifs aidés uniquement pour les logements PLAI, selon des critères conditionnés au respect d'un référentiel (prenant en compte notamment la localisation, la mixité, la densité, l'accessibilité, etc. des opérations produites).



- **Action 4. Mobiliser le parc existant – dans le parc public : l'accord départemental**
 - ⇒ Trouver des solutions en logement autonome pour les sortants d'hébergement
- **Action 5. Agir pour la résorption de l'habitat insalubre**
 - ⇒ Mettre en place un observatoire et articuler avec la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel
- **Action 6. Réaffirmer la vocation des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement**
 - ⇒ Développer l'information sur les aides aux locataires et aux bailleurs
- **Action 7. Coordonner les actions d'accompagnement au logement**
 - ⇒ Travail sur les baux glissants et repréciser les objectifs des actions conventionnées auprès des bailleurs et associations
- **Action 8. Renforcer le dispositif prévention des expulsions**
 - ⇒ Mettre en œuvre la charte de prévention des expulsions
- **Action 9. Capitaliser les données et les expériences**
 - ⇒ S'appuyer sur les outils existants,
 - ⇒ Créer une instance d'échange et de synthèse des observations
 - ⇒ Formaliser les articulations entre le PALDI et autres dispositifs ou schémas programmatique ou d'organisation
- **Action 10. Garantir l'intégration des objectifs du PALDI au niveau local**
 - ⇒ Renforcer les échanges avec les CLH

Dans le cadre du PALDI sont également déclinés le Schéma Départemental d'Hébergement, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, le Plan Départemental pour le Logement des Jeunes.

- ➔ **Dans la continuité du précédent PLH, le PLH 2012-2017 s'attachera à décliner et conforter à l'échelle de ViennAgglo les orientations et les actions du PALDI sur les différentes thématiques.**



Le Plan de Déplacement Urbain 2012-2017 de ViennAgglo

ViennAgglo achève en 2012 la révision de son Plan de Déplacement Urbain (PDU) pour la période 2012-2017.

3 enjeux majeurs ont été définis dans le cadre de ce projet de révision du Plan de Déplacements Urbains 2012-2017 :

- Diminuer la part du trafic motorisé et protéger notamment les centres des communes,
- S'appuyer sur un réseau de bus performant et réellement concurrentiel à la voiture particulière et valoriser l'usage du réseau ferroviaire,
- Développer l'usage des modes actifs,

Ces enjeux sont en cohérence avec le projet d'agglomération du Pays viennois 2009-2015, dont l'un des axes majeurs est d'organiser ensemble la transformation du territoire en :

- sortant le territoire de l'asphyxie
- favorisant les transports collectifs
- donnant la priorité aux modes doux de déplacements

Les objectifs du PDU 2012-2017 sont de trois ordres :

- développer l'offre en transports collectifs routiers ⁽²⁾ en améliorant et en développant la desserte des zones économiques, des gares, des pôles générateurs de déplacement et des quartiers prioritaires,
- réorganiser et améliorer l'attractivité du service de transport à la demande (nouvelles liaisons et adaptation des horaires aux flux pendulaires).
- valoriser l'usage du réseau ferroviaire

En parallèle, dans le Document d'Orientations Générales, le Scot des Rives du Rhône (voir ci-après) privilégie un développement de l'habitat dans les secteurs desservis par les transports collectifs afin de permettre une meilleure accessibilité aux services urbains: *"Pour les communes bénéficiant d'une bonne desserte en transports collectifs et sauf exception justifiée (topographie, contraintes environnementales, etc.), les documents d'urbanisme doivent prévoir, dans les secteurs à proximité des arrêts (1 km pour les gares et 500 m pour les arrêts de bus), une densité plus élevée que dans l'enveloppe urbaine existante."*

➔ **L'élaboration du PLH 2012-2017 s'appuie sur des objectifs de développement du logement cohérents avec les orientations du SCOT, reprises dans le cadre des orientations du Plan de Déplacement Urbain. Le développement du logement aidé sera notamment priorisé dans les communes d'agglomération et dans les centres des communes villages, au plus près de l'offre de transports collectifs ou des équipements/commerces/services.**

² Concernant les transports collectifs routiers, le territoire du Pays Viennois est desservi par différents types de réseaux :

- un réseau urbain géré par ViennAgglo : réseau régulier, réseau à la demande et un service spécialisé de transport pour les personnes à mobilité réduite
- des lignes interurbaines à vocation scolaire principalement gérées par ViennAgglo et les Conseils généraux du Rhône, de l'Isère et de la Loire.



Un Plan Climat Energie Territorial du Pays Viennois

Le Plan Climat Energie Territorial de ViennAgglo, en cours de finalisation, a pour objectifs de lutter contre le changement climatique et de favoriser les économies d'énergie.

Parmi les 34 fiches-actions, 10 trouvent une implication dans les problématiques habitat étudiées dans le cadre du PLH.

- **fiche-action 4 : développer la chaleur bois énergie**
Systématiser les réflexions sur la mise en œuvre d'un réseau de chauffage avec une chaudière bois énergie local pour les nouveaux projets d'urbanisation et augmenter la part du bois énergie local dans le mix énergétique territorial
- **Fiche-action 6 : Créer un pôle de compétence du Plan Climat**
Faire de ViennAgglo un centre de ressources Plan Climat permettant de fournir l'information, renvoyer sur les partenaires compétents, développer un accueil unique « plan climat » pour les différents domaines du PCET, référencer les entreprises et artisans du développement durable.
- **Fiche-action : Promouvoir la formation des artisans aux éco-matériaux**
Augmenter la connaissance concernant les éco-matériaux pour augmenter leur utilisation : disponibilité, mise en œuvre, règles d'usages...
- **Fiche-action 19 : Faire la promotion de la construction bois**
Développer la construction bois sur un territoire proche d'une ressource locale importante (massif du Pilat et Bonnevaux).
Communication auprès du grand public sur les avantages de la construction bois
Développement de partenariats avec les producteurs et les constructeurs
Organisation de visites de construction bois (Advivo).
- **Fiche-action 20 : Mise en cohérence du futur PLH**
Veiller à ce que le PLH favorise la réhabilitation énergétique des logements les plus énergivores. La définition des enjeux et des orientations du PLH devra énoncer cet objectif lié aux enjeux de la rénovation énergétique.
La mise en cohérence du PLH avec le PCET concernera également le plan d'actions.
Le PLH constituera l'outil essentiel de la mise en œuvre de la rénovation énergétique sur le Pays Viennois.
- **Fiche-action 23 : Sensibilisation du grand public sur l'énergie dans les logements**
Soutenir l'amélioration énergétique des logements, par la mise en œuvre de plusieurs opérations de sensibilisation :
Promotion et animation du concours Famille à Energie Positive de Rhône-Alpes,
Réalisation d'une opération de diagnostic thermique du territoire (Promotion de diagnostics énergétiques auprès des principaux bailleurs privés,
Conseils à la rénovation,
Programme de communication auprès du grand public sur les thématiques de la précarité énergétique et du coût des énergies
- **Fiche-action 25 : Circuits courts de la construction écologique**
Faciliter l'accès aux matériaux à faible impact environnemental et développer les circuits locaux.



- **Fiche-action 26 : Une OPAH ambitieuse sur l'énergie**
Améliorer les performances thermiques des logements en réalisant une OPAH possédant un volet énergie ambitieux à l'échelle intercommunale. Dans ce cadre, ViennAgglo apporte une éco-aide aux propriétaires respectant le niveau de performance demandé. Ce niveau de performance doit être supérieur à ce qui est classiquement exigé par l'Anah et sera à définir en concertation avec les partenaires.
- **Fiche-action 27 : Exemplarité des collectivités**
En lien avec les plans d'actions interne de ViennAgglo et d'Advivo, et applicables à toutes les communes du territoire :
 - Mettre en œuvre les plans d'actions des Bilans Carbone internes de Ville de Vienne, ViennAgglo et Advivo,
 - Systématiser les réflexions sur la construction neuve permettant d'aller au delà de la réglementation en vigueur sur l'efficacité énergétique
 - Engager la réhabilitation thermique des bâtiments existants après un diagnostic,
 - Promouvoir l'utilisation de matériaux et techniques à moindre impact environnemental et communiquer sur l'exemplarité des constructions bois,
 - Communiquer sur l'exemplarité et le caractère « possible » des réhabilitations,
 - Mise en place d'un service de conseil en énergie partagée à l'échelle intercommunale
- **Fiche-action 34 : Sensibilisation des élus et décideurs sur le logement durable**
Le logement est un gros consommateur d'énergie. Il s'agit donc d'informer et de mobiliser régulièrement les élus sur le logement durable : construction, usage, planification.
Il s'agit également de fournir aux élus les outils pour confronter les projets communaux aux enjeux du Plan Climat
- ➔ **Dans la continuité du précédent PLH, les actions concernant l'amélioration des performances énergétiques du parc existant et de la production neuve de logement demeurent un axe prioritaire du futur PLH.
En cohérence avec les orientations du SCOT, les actions en faveur d'une production de logements plus durables seront également développées dans le cadre du PLH 2012-2017.**

Le CDDRA Rhône Pluriel

Depuis le début de l'année 2011, le Syndicat Mixte Rhône PLURIEL (au sein duquel ViennAgglo est partie prenante) s'est engagé dans la préparation du futur CDDRA qui le liera avec la Région Rhône-Alpes jusqu'en 2018. En janvier 2012, les enjeux sont en phase de définition; ainsi deux enjeux provisoires en lien avec les problématiques habitat et logement ont été identifiés, mais doivent encore faire l'objet de validation et de précisions :

- **Favoriser l'indépendance des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et personnes handicapées)**
- **Favoriser l'habitat durable**

Dans ce cadre, les réflexions menées par ViennAgglo dans le cadre du PLH pourront venir alimenter l'élaboration du CDDRA.

- ➔ **Des actions ou appuis du CCDRA pourraient le cas échéant venir conforter la mise en œuvre de certaines actions du PLH ViennAgglo.**



La prise en compte des orientations du Scot Rives du Rhône

Le SCOT des Rives du Rhône, qui sera définitivement arrêté au printemps 2012 a établi des objectifs et des orientations concernant le développement du territoire de ViennAgglo, **avec d'importantes conséquences et implications dans le domaine de l'habitat et du logement.**

Dans le cadre du Document d'Orientations Générales du SCOT sont définis des objectifs, orientations ou prescriptions qui s'appliqueront aux documents de planification de rang inférieur et notamment les PLH et les documents d'urbanisme communaux.

De ce fait, la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de ViennAgglo s'est appuyée sur la prise en compte de ces orientations et prescriptions afin d'assurer la compatibilité entre les deux documents.

Sont rappelées ainsi ci-après **les principales orientations ou prescriptions du SCOT qui impactent ViennAgglo, à la fois dans le domaine de l'habitat et du logement et dans celui de l'urbanisme.**

Le SCOT définit en premier lieu des typologies de communes auxquelles sont appliqués des critères de développement. **Dans ViennAgglo, deux typologies de communes ont été définies : 7 communes d'agglomération et 11 communes villages :**



Les orientations et prescriptions du SCOT en matière d'urbanisme et de développement de l'habitat

Favoriser un urbanisme de projet, respectueux de l'environnement

- Favoriser le développement d'un urbanisme de projet et éviter le développement au "coup par coup" qui participe généralement à l'étalement urbain et au manque de qualité de la trame bâtie.
- L'ensemble des secteurs à enjeux fonciers doit pouvoir bénéficier d'une veille permettant d'établir des politiques d'anticipation (atlas des potentialités foncières) et de constituer des réserves foncières.
- Les documents d'urbanisme et leurs règlements doivent favoriser des modes de construction innovants permettant une réduction des consommations énergétiques, via :
 - la conception bioclimatique des bâtiments neufs, la qualité environnementale et la haute performance énergétique,
 - des démarches de type "approche environnementale de l'urbanisme (AEU)" réalisée en amont de toute opération d'aménagement importante (ZAC ou autre opération d'ensemble créant plus de 5 000 m² de SHON).

Rompre avec la dispersion de l'habitat

Les politiques menées en matière d'habitat doivent permettre, au niveau de chaque commune, de :

- **Renforcer les centres urbains** (cœur de village, centre-bourgs, etc.), par une logique d'optimisation du tissu urbain existant en diversifiant l'offre de logements (collectif / individuel / intermédiaire, privé / accession / locatif, taille variée des logements), en accord avec les besoins identifiés
- **Augmenter la densité moyenne des constructions en privilégiant l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif :**



- **40 logements / ha** pour les communes d'agglomération. Seyssuel et Jardin, communes plus éloignées du centre des agglomérations et caractérisées par un tissu urbain peu dense pourront mettre en œuvre une densification progressive sur une base minimum de 30 logements/ha
- **20 logements / ha dans les communes villages.**

Pour les communes bénéficiant d'une bonne desserte en transports collectifs et sauf exception justifiée (topographie, contraintes environnementales, etc.), les documents d'urbanisme doivent prévoir, dans les secteurs à proximité des arrêts (1 km pour les gares et 500 m pour les arrêts de bus), une densité plus élevée que dans l'enveloppe urbaine existante.

Réinvestir le tissu urbain existant

Réinvestir le tissu urbain suppose de :

➤ **Réhabiliter le bâti ancien ou vétuste :**

Afin d'améliorer l'attractivité du tissu urbain existant et développer les capacités d'accueil dans les secteurs urbanisés, les PLH doivent inscrire dans leur programme d'actions, l'amélioration du bâti ancien dégradé (logements vétustes ou friches industrielles).

Les communes doivent également favoriser la réalisation d'opérations de requalification / restructuration urbaine, ainsi que la reconstruction ou la réhabilitation d'immeubles vétustes ou inadaptés.

➤ **Densifier les centres urbains et cœurs de villages (valorisation des dents creuses et des friches, divisions parcellaires, etc.)**

Les communes doivent veiller à ne pas prendre dans les PLU de dispositions pouvant freiner, voire proscrire les possibilités de densification dans le tissu urbain existant comme dans les zones en extension. Ce développement urbain en densification doit s'inscrire dans le respect des volumes et rythmes de construction fixés par le SCOT et/ou le PLH.

Le développement de l'habitat ailleurs qu'en continuité des centres-bourgs des communes ne peut se réaliser que par le renouvellement, la réhabilitation, l'extension du bâti existant ou par le remplissage des dents creuses.

La commune de Saint-Romain-en-Gal possède des capacités de densification et remplissage très limitées. Dans ce cadre, cette commune a la possibilité de reporter son urbanisation sur d'autres secteurs, à la condition de l'élaboration préalable d'un schéma de secteur (document de planification permettant d'assurer l'exécution du SCOT) visant à localiser des secteurs délimités.

Pour faciliter la prise en compte de l'objectif de densification et pour réduire le taux de rétention foncière, les communes peuvent choisir, depuis la loi ENL de 2006, de majorer la taxe sur les propriétés foncières non bâties dans les zones urbaines pour inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché et ainsi favoriser la production de logements.

Le logement des personnes âgées

Les politiques locales doivent favoriser la production d'une offre minimale en logements adaptés, à construire au plus près des centres-bourgs / centres villes des



communes, à proximité immédiate des principaux commerces, équipements, services et arrêts de transports en commun.

Le PLH doit définir un pourcentage de logements adaptés à produire dans chaque commune en fonction de leur niveau d'équipement et de services, et intégrer un suivi / évaluation de ce parc de logements dans le cadre de leur dispositif d'observation territoriale.

Les PLH et documents d'urbanisme locaux doivent favoriser à la fois :

- **l'adaptation des logements existants, dans un souci de maintien des personnes âgées à domicile,**
- **la mixité intergénérationnelle dans les programmes de logements neufs,**
- **la création d'équipements spécifiques, pour personnes âgées ou à mobilité réduite (petites unités de vie, maisons pour personnes âgées, résidences de services, etc.), dans un souci de diversification de l'offre,**
- **la création de logements adaptés dans chaque nouveau programme de logements abordables, afin de favoriser la mixité et l'accès au logement pour tous.**

Les dispositions du PLH concernant les personnes âgées et à mobilité réduite doivent s'appuyer sur un diagnostic global des besoins et doivent permettre de définir à la fois les catégories d'hébergements à créer et leur localisation préférentielle.

Les communes doivent également, à leur échelle, s'emparer de cette problématique et intégrer dans leurs documents d'urbanisme des mesures concrètes destinées à répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et à mobilité réduite.

L'hébergement d'urgence

Le SCOT rappelle que conformément à la loi DALO (Droit Au Logement Opposable), les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants doivent compter au moins une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants. Soit 23 places réparties de la manière suivante (référence population INSEE 2008) :

- 1 place dans les communes de Chuzelles, Estrablin, Eyzin-Pinet, Jardin, Luzinay,
- 2 places dans les communes de Chasse-sur-Rhône et Pont-Evêque,
- 14 places à Vienne.

Les communes de Vienne et de Pont-Evêque remplissent leur objectif.

L'accueil des gens du voyage

Les Schémas départementaux d'accueil des gens du voyage de l'Isère et du Rhône s'appliquent sur le territoire de ViennAgglo.

Dans ce cadre, le SCOT prévoit que les communes et intercommunalités doivent achever de compléter leur équipement en aires d'accueil de séjour et de grand passage pour les gens du voyage tel que prévu aux schémas départementaux en vigueur, or en 2011, l'ensemble des communes de ViennAgglo est à jour de ces objectifs.

En revanche, la gestion des aires d'accueil nouvelles (charges de fonctionnement et non d'investissement) sera à intégrer dans le programme d'actions du PLH.



Les objectifs globaux de production de logements

Les objectifs de production globale définis par le SCOT

Le SCOT précise les objectifs de production de logements (toutes catégories de logements confondues) en fonction de la typologie des communes (communes d'agglomération et communes villages) :

- **une production minimale de 6 logements par an pour 1000 habitants pour les communes d'agglomération.**
- **une production maximale de 5,5 logements par an pour 1000 habitants pour les communes villages.**

En territoire de PLH, la répartition des objectifs de construction prescrits par le SCOT est possible entre les communes d'une même typologie.

Sont décomptés de cette production :

- **les logements produits sur des terrains issus de divisions ou de détachements parcellaires,**
- **les logements locatifs dits "abordables" :**
 - ✓ les logements sociaux au sens de la loi SRU,
 - ✓ les logements privés conventionnés à loyers maîtrisés,
 - ✓ les logements communaux (dont le loyer équivaut au maximum au loyer "PLUS", avec une attribution gérée dans le cadre d'une commission, et effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social).
- **les logements anciens ou vétustes remis sur le marché de l'accession ou de la location,** suite à une opération de réhabilitation publique ou privée,
- **les nouveaux logements créés par la réhabilitation ou la démolition / reconstruction de friches industrielles ou agricoles situées dans le tissu urbanisé des communes, voire en dehors, quand des raisons de préservation patrimoniale le justifient,**
- **les logements construits dans le cadre de concepts innovants et inédits sur le territoire** (n'ouvrent droit qu'à une capacité de construction limitée à +50% des objectifs de base).



Objectifs de production de logements à échéance 2017 (durée PLH) sur la base des orientations du SCOT

Les objectifs globaux de production de logements (toutes catégories de logements confondues) sur la durée du PLH ont été ainsi définis sur la base des prescriptions du SCOT.

Sur la durée du futur PLH, objectifs de production prescrits par le SCOT de 2012 à fin 2017*

		PRESCRIPTIONS SCOT	
		objectif rythme de construction	objectif indicatif de production 2012-2017
communes d'agglomération	Chasse-sur-Rhône	minimum 6 logts / an / 1000 hab.	190
	Estrablin		122
	Jardin		83
	Pont-Évêque		184
	Saint-Romain-en-Gal		66
	Seyssuel		73
	Vienne		1078
			1797
communes villages	Chonas-l'Amballan	maximum 5,5 logts / an / 1000 hab.	57
	Chuzelles		71
	Les Côtes-d'Arey		67
	Eyzin-Pinet		73
	Luzinay		81
	Moidieu-Détourbe		64
	Reventin-Vaugris		60
	Saint-Sorlin-de-Vienne		29
	Septème		64
	Serpaize		50
	Villette-de-Vienne		57
ViennAgglo			2469
			2469

* hors logements non comptabilisés (voir précédemment)

COMMUNES D'AGGLOMERATION :

- «Minima» de **1797 logements en capacité à construire**, avec possibilité d'une répartition entre les 7 communes d'agglomération.
Les PLU des communes, au regard des règles de constructibilité définies (zonages, densité, etc.), devront être ainsi en capacité de permettre une production potentielle de logements à minima d'environ 1800 logements dans les 7 communes d'agglomération sur la durée du PLH (soit en moyenne 300 logements par an).
 A noter que cette production « potentielle » est très nettement supérieure au rythme de construction enregistré durant la dernière décennie (181 logements mis en chantier en moyenne par an entre 2000 à 2010 dans les 7 communes d'agglomération).



COMMUNES VILLAGES :

- «*Maximum*» de **672 logements en capacité à construire**, avec possibilité d'une répartition entre les 11 communes.
Les PLU des communes, au regard des règles de constructibilité définies (zonages, densité, etc.), devront être en capacité de permettre une production potentielle de logements au maximum d'environ 680 logements dans les 11 communes villages sur la durée du PLH (soit en moyenne 112 logements par an).
A titre de comparaison, les capacités de construction des PLU prescrites par le SCOT sont très légèrement inférieures à la production réalisée en moyenne par an de 2000 à 2010 (118 logements mis en chantier dans les 11 communes-villages de 2000 à 2010).

- Sur la base de ces objectifs, à l'échelle de ViennAgglo, le territoire pourrait atteindre environ 34 500 logements fin 2017, dont 31 600 résidences principales.



Les objectifs de production de logements locatifs aidés

La prise en compte des prescriptions du SCOT

Le SCOT encadre le développement du parc de logements locatifs aidés à travers **quatre grands principes**:

- **solidarité territoriale** : présence d'une offre minimale par commune,
- **mixité** : part minimale de ces logements dans les opérations neuves,
- **rééquilibrage spatial** : effort plus important dans les communes faisant l'objet d'un déficit en matière de logements de ce type,
- **proportionnalité** : la part de logements abordables dans le parc total de logement d'une commune croît en fonction du niveau d'équipements et de services de cette dernière.

Le Scot des Rives du Rhône prescrit par ailleurs une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables à produire parmi l'ensemble des nouveaux logements des communes selon les proportions suivantes :

- **pour les agglomérations** : 20 % de logements sociaux (définition loi SRU) parmi les nouveaux logements produits
- **pour les villages** : 10% de logements abordables (3) parmi les nouveaux logements produits

Le SCOT laisse le soin au PLH de définir pour chaque commune concernée un objectif de rattrapage du retard (rythme, volume), qui ne peut être inférieur aux objectifs du SCOT. Il précise cependant que les communes en déficit de logements abordables doivent développer dans leur PLU les conditions réglementaires aptes à assurer la réalisation des objectifs de diversification des logements assignés.

Les communes dont le parc de logements satisfait déjà aux exigences de diversité fixées par le SCOT (Chasse-sur-Rhône, Pont-Evêque et Vienne dans ViennAgglo) déterminent librement, par l'intermédiaire du PLH et de leur PLU, leurs objectifs de production en nouveaux logements sociaux et / ou abordables. Dans ce cadre, l'objectif indiqué par le PLH correspond à celui projeté par ces communes

L'offre en logements locatifs abordables doit être implantée de façon homogène sur l'ensemble du territoire communal et en priorité à proximité des centres urbains où se situent commerces et services. Elle doit également être renforcée dans les secteurs proches des dessertes des transports collectifs.

³ * définition de "logements locatifs abordables" :

- les logements sociaux au sens de la loi SRU,
- les logements privés conventionnés à loyers maîtrisés,
- les logements communaux (dont le loyer équivaut au maximum au loyer "PLUS", avec une attribution gérée dans le cadre d'une commission, et effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social).



Principes de définition des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux retenus pour le PLH 2012-2017

La définition des objectifs de production territorialisés de logements locatifs sociaux s'appuie sur la prise en compte de différents principes, plus précisément détaillés dans l'action 1.1 du programme d'action :

1. La définition des objectifs devra permettre de respecter à minima les prescriptions et orientations minimales du Scot des Rives du Rhône, synthétisées dans le tableau suivant :

Prescription SCOT logements locatifs sociaux	communes agglomération	communes villages
% de logements locatifs sociaux dans la construction de logements	20% de la production à minima <i>OU objectifs fixés librement si les communes atteignent déjà 20% des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales</i>	10% de la production à minima <i>OU objectifs fixés librement si les communes atteignent déjà 10 % des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales</i>
Objectif "à terme"	20% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales	10% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales
Typologie de logements locatifs à produire	2/3 logements PLUS	2/3 logements PLUS
Objectif "à terme"	15% de logements PLA I dans le parc de logements locatifs sociaux	

2. L'objectif de rééquilibrage du parc locatif social énoncé entre les communes de ViennAgglo par le précédent PLH à l'échelle de ViennAgglo demeure un enjeu central, en tenant compte désormais des nouvelles prescriptions du SCOT ;
3. Pour les communes d'agglomération définies par le SCOT qui atteignent d'ores et déjà 20% de logements locatifs aidés (communes de Vienne, Pont Evêque et Chasse-Sur Rhône) et respectent donc les prescriptions du Scot des Rives du Rhône, les objectifs seront définis en concertation avec les communes et bailleurs, en tenant compte notamment des projets urbains envisagés et des opérations programmées.

Pour les autres communes, les objectifs s'appuieront à la base sur le respect à minima des prescriptions SCOT (20% de la production en locatif social) et, au-delà le cas échéant, sur la prise en compte des projets envisagés par les communes.

4. Dans les communes-village, outre le respect des prescriptions du SCOT (à minima 10% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve) une analyse des projets envisagés par chaque commune sera réalisée, en retenant notamment les opérations programmées en centre-bourg, qui participent à la structuration urbaine des centres, fruit d'une réflexion amorcée durant le précédent PLH.



LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les conclusions issues du diagnostic du PLH, les enjeux identifiés et la prise en compte des orientations définies par le Scot des Rives du Rhône, le bilan du précédent PLH, ont permis de proposer 5 orientations stratégiques servant de cadre à la mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le Pays Viennois.

Les orientations stratégiques ont été débattues et discutées dans un cadre partenarial, à l'issue de la présentation du diagnostic au CLH:

- En amont dans le cadre de l'animation de 4 ateliers thématiques organisés à l'automne 2011,
- Dans le cadre du Groupe de Direction du CLH ;
- Elles ont été validées par les instances communautaires.

➔ Ces orientations se situent dans la continuité de celles du précédent PLH 2006-2011, tout en étant adaptées et complétées pour répondre aux évolutions du contexte de ViennAgglo.

La prise en compte du développement durable dans le cadre du PLH est transversale à l'ensemble des 5 axes stratégiques définis ci-dessous.

ORIENTATION 1.

Diversifier et rééquilibrer la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations, et des orientations du SCOT

ORIENTATION 2.

Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCOT

ORIENTATION 3.

Réorienter la politique d'amélioration du parc existant

ORIENTATION 4.

Mieux répondre aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement du Pays Viennois

ORIENTATION 5.

Consolider l'animation et les outils de pilotage du PLH



Orientation 1.

Diversifier et rééquilibrer la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations, et des orientations du SCOT

constats et enjeux

Le parc locatif aidé dans ViennAgglo est constitué en 2011 de 6536 logements locatifs sociaux, soit 23,4% du parc de résidences principales (Isère : 14,2% / Rhône : 18,1%). L'offre de logements locatifs sociaux est fortement concentrée dans les trois communes urbaines : Vienne, Pont-Evêque, Chasse-sur-Rhône (94%).

Les besoins en logements locatifs sociaux demeurent importants :

- Parmi l'ensemble des ménages de ViennAgglo, en fonction de leurs ressources, **56% des foyers sont éligibles à un logement HLM PLUS** (27% des foyers sont éligibles à un logement PLA I) et, **parmi les ménages locataires du parc privé, 68% sont éligibles à un logement HLM PLUS** (34% à un logement PLA I).
- La demande locative sociale atteint 1 500 ménages demandeurs en attente en 2011, avec une demande locative sociale relativement «cloisonnée» entre communes urbaines et communes périurbaines / rurales :
 - **une très forte pression dans les communes périurbaines/rurales** avec vraisemblablement une part de demandes «non exprimées» (7,9 demandes pour 1 logement à attribuer en 2010), un profil plus familial des demandeurs, avec des niveaux de revenus plus élevés et des besoins en logements plus grands qu'en communes urbaines
 - **Une demande en communes urbaines (Vienne, Chasse/Rhône, Pont-Evêque) caractérisée par des ménages globalement dans des situations économiques plus précaires**, aux niveaux de revenus moindres, avec une plus forte représentation de petits ménages. En 2010, la pression de la demande atteint 2 demandes pour 1 logement à attribuer.

objectifs

Produire une offre de logements diversifiée qui réponde aux besoins de toutes les catégories de ménages du Pays Viennois

Poursuivre le développement et le rééquilibrage du parc locatif social à l'échelle de toutes les communes de ViennAgglo : territorialiser les objectifs de production au regard des objectifs du Scot des Rives du Rhône

Orienter et adapter la production de logements locatifs aidés pour



répondre aux évolutions des besoins (typologie de logements, logements adaptés à l'accueil de ménages âgés, etc.)

Favoriser dans chaque commune la mixité d'habitat et des populations

Répondre aux besoins des ménages les plus modestes : développer l'offre de logements à loyer très modéré PLA I, en priorité dans les communes d'agglomération et les bourgs centres

Favoriser les parcours résidentiels vers l'accession sociale

Renforcer la mobilisation des bailleurs sociaux à la réalisation des objectifs

Favoriser la diversification des formes d'habitat en cohérence avec les orientations du SCOT, produire une offre de logement durable



Orientation 2.

Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCOT

constats et enjeux

Des documents d'urbanisme communaux qui doivent être compatibles avec le Scot des Rives du Rhône en cours d'approbation, mais également avec le Programme Local de l'Habitat.

Les outils fonciers ou réglementaires permettant de maîtriser ou d'orienter la ressource foncière sont encore peu usités dans les documents d'urbanisme communaux.

ViennAgglo a mis en œuvre deux outils de portage foncier dans le cadre du précédent PLH permettant de soutenir les stratégies foncières des communes en appui à la réalisation de leurs objectifs habitat :

- **portage EPORA** : modalités d'intervention définies dans une convention cadre 2009-2013 avec ViennAgglo, avec des interventions ciblées et prioritaires sur du foncier recyclé nécessitant des opérations de démolition / dépollution.
- en parallèle, **ViennAgglo** a délibéré en janvier 2010 pour créer une solution de **portage foncier** (de 3 ans maximum) au service des communes pour la mobilisation de foncier ne nécessitant pas d'intervention spécifique en termes de démolition / dépollution.

Le niveau de la charge foncière pour les communes conditionne largement l'équilibre financier de leurs opérations de logements locatifs sociaux et d'accession sociale.

objectifs

Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH et du SCOT.

Mobiliser à l'échelle de chaque commune les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH.

Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières «habitat» par les communes et ViennAgglo :

- accompagner les communes dans la définition de leur stratégie foncière
- adapter les outils de portage foncier du PLH : renouveler la convention cadre EPORA / ViennAgglo et adapter le dispositif de portage de ViennAgglo

Produire du foncier « abordable » pour la production de logements aidés en mettant en place un dispositif de minoration du coût du foncier.



Orientation 3.

Réorienter la politique d'amélioration du parc existant

constats et enjeux

Des enjeux de réhabilitation dans le parc privé qui évoluent :

- Les problématiques actuelles de réhabilitation dans la ville-centre en termes de logements locatifs / vacants sont désormais plus difficiles à prendre en compte et traiter, au regard de l'évolution des dispositifs Anah
- En secteur rural et périurbain, les enjeux concernent pour la très large majorité soit l'amélioration des performances énergétiques des logements, soit des travaux d'adaptation et d'amélioration de l'accessibilité des logements
- Depuis 2011, des conditions de mobilisation des dispositifs d'aides Anah plus sélectives, et moins opérantes sur le volet locatif.

La réhabilitation et l'amélioration du parc locatif social existant dans les trois communes urbaines demeurent également un des enjeux prioritaires de ViennAgglo

Depuis 2009, ViennAgglo a mené des actions en faveur des économies d'énergie, de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables sur son territoire en confiant l'animation de ce dispositif à l'AGEDEN.

objectifs

Poursuivre les appuis à l'amélioration et la requalification du parc locatif social public existant

- améliorer les performances énergétiques des logements
- adapter les logements locatifs sociaux aux évolutions des besoins (accessibilité, etc.)
- soutenir l'attractivité des grands quartiers d'habitat social

Redéfinir les interventions sur le parc privé existant

- (re)définir les cibles (et/ou les sites) prioritaires d'intervention
- définir les sites potentiels de maîtrise publique en renouvellement ou acquisition-amélioration
- adapter les appuis de ViennAgglo aux évolutions des aides de l'Anah et des autres partenaires
- poursuivre les appuis à l'adaptation des logements occupés par des ménages âgés et à la lutte contre l'insalubrité

Renforcer l'information, la sensibilisation et l'accompagnement des habitants à l'amélioration des performances énergétiques de leur logement



Orientation 4

Mieux répondre aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement du Pays Viennois

constats et enjeux

La croissance du nombre de ménages âgés sur le territoire de ViennAgglo génère des besoins d'adaptation du parc existant de logements pour favoriser le maintien à domicile.

ViennAgglo bénéficie d'un dispositif performant de prise en compte des besoins des jeunes dans le cadre du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes du Pays Viennois (CLLAJ) porté par l'association RIVHAJ.

Des solutions en logements ou hébergements sont à développer en direction des étudiants, les jeunes en mobilité professionnelle ou liée à la formation, les jeunes précarisés.

ViennAgglo dispose d'une gamme diversifiée de solutions d'hébergements et de logements destinées à accueillir des publics précarisés (hébergement d'urgence, CHRS, hébergements temporaires, résidences sociales, maison-relais, etc.).

Les problématiques du territoire relèvent désormais plus de l'amélioration des flux dans ces structures existantes que du développement de solutions nouvelles.

Une réflexion partenariale animée par l'Etat et le Conseil Général est en cours à l'échelle de l'Isère Rhodanienne pour la mise en œuvre d'un Pôle d'Hébergement et d'Insertion (POHI), avec pour objectif d'améliorer la mise en relation entre l'offre et la demande d'hébergement dans ce territoire.

Dans le cadre du PLH 2006-2011, ViennAgglo a assuré financièrement la création des aires d'accueil des gens du voyage, permettant au territoire d'être en conformité avec les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Isère.

objectifs

Améliorer la réponse «Logement» aux besoins liés au vieillissement des populations et au handicap dans le Pays Viennois

- préciser les besoins et renforcer l'information des habitants
- poursuivre les appuis à l'adaptation du parc existant
- développer dans la production neuve une offre en logement autonome adaptée aux ménages âgés
- rendre opérationnelle la Commission pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées (CAPH)

Poursuivre l'appui à l'amélioration de l'accès au logement des jeunes sur le territoire de ViennAgglo, améliorer la réponse aux besoins insatisfaits (étudiants, jeunes en mobilité professionnelle, jeunes fortement précarisés)



Préciser les besoins des gens du voyage en voie de sédentarisation**Poursuivre les appuis de ViennAgglo à l'amélioration de l'offre et de la prise en compte des besoins en logement et hébergement des publics précarisés**

- s'impliquer dans la mise en œuvre du POHI, en coopération avec les territoires voisins,
- appuyer et accompagner la création de réponses complémentaires à l'offre existante d'hébergement « si le besoin s'en fait sentir » (par exemple centre maternel, accueil d'urgence des familles).



Orientation 5

Consolider l'animation et les outils de pilotage du PLH

constats et enjeux

Le précédent PLH a permis de structurer progressivement un service Habitat au sein de ViennAgglo en appui à la mise en œuvre opérationnelle des actions et à l'animation du PLH.

ViennAgglo a mis en place dans le cadre du précédent PLH un observatoire de l'habitat. Restitué annuellement, l'observatoire de l'habitat de ViennAgglo doit être amélioré et complété pour renforcer sa vocation d'outil de pilotage du PLH en appui à la décision des élus.

La Charte de l'habitat du Pays Viennois a fait l'objet d'avenants successifs depuis sa réécriture en 2002. L'évolution du contexte législatif, réglementaire et institutionnel ainsi que du rôle de la Commission Sociale d'Attribution du CLH rend nécessaire de renouveler et d'adapter le contenu de cette charte de l'habitat.

La mise en œuvre du nouveau PLH, concomitante avec la prochaine mise en application des orientations et des prescriptions du SCOT nécessite de renforcer l'information et l'association des habitants et des acteurs du territoire aux enjeux de la politique locale de l'habitat.

objectifs

Renforcer le suivi et l'évaluation des actions et des objectifs du PLH à l'échelle de chaque commune, dresser un bilan annuel par commune de la mise en œuvre du PLH

Renforcer le rôle d'interface, d'appui-conseil et d'accompagnement du service Habitat auprès des communes et vis à vis des porteurs de projet d'habitat

Améliorer le fonctionnement du Comité Local de l'Habitat, en révisant la charte de l'habitat

Améliorer l'observatoire de l'habitat en tant qu'outil d'appui à la conduite du PLH et d'aide à la décision des élus, élargir ses champs d'analyse (notamment logement des ménages âgés, accessibilité)

Renforcer l'information et la communication auprès des acteurs et habitants du territoire sur les objectifs de la politique de l'habitat (en partenariat avec le Conseil de Développement du Pays Viennois)







Troisième Partie

PROGRAMME D' ACTIONS





La troisième partie du PLH décline **les cinq orientations stratégiques en 29 actions thématiques, présentées sous la forme de fiches-actions.**

Le programme d'action constitue le support et le cadre opérationnel de mise en œuvre du PLH de ViennAgglo durant les 6 années de la procédure.

Chaque fiche action comprend :

- **Un rappel du contexte et des motivations qui conduisent à la mise en œuvre de l'action,**
- **Les objectifs qualitatifs et éventuellement quantitatifs de mise en œuvre de l'action,**
- **Le contenu et les modalités concrètes de mise en œuvre de l'action**
- **Une évaluation des moyens financiers mobilisés par ViennAgglo sur la durée du PLH**
- **Les partenaires associés et mobilisés dans la mise en œuvre de l'action**
- **Les modalités et critères de suivi de l'action qui permettront d'alimenter la démarche d'évaluation du PLH.**





Orientation 1.

Diversifier et rééquilibrer la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations, et des orientations du SCOT



Action 1.1. Poursuivre le développement du parc locatif social : territorialiser les objectifs de production

contexte La poursuite du développement du parc locatif social dans l'ensemble des communes du Pays Viennois demeure **un objectif prioritaire, dans la continuité du précédent PLH et du principe de solidarité à l'échelle intercommunale.**

Cet objectif répond aux besoins importants en logements locatifs sociaux qui s'expriment sur le territoire de ViennAgglo (1500 demandeurs en attente en 2011), avec une pression très forte de la demande dans les communes périurbaines et rurales.

La définition des objectifs de production de logements définis dans le PLH, et, plus spécifiquement de logements locatifs sociaux, doit désormais intégrer les orientations et prescriptions du Scot des Rives du Rhône.

La production de logements locatifs sociaux doit également permettre sur la durée du PLH, d'adapter l'offre de logements à l'évolution des besoins dans ViennAgglo :

- diversifier la typologie des logements produits pour répondre à l'évolution du profil de la demande, notamment en renforçant les logements de petites typologies
- prendre en compte des besoins spécifiques : ménages âgés, publics jeunes, etc.,
- répondre aux besoins des plus modestes en renforçant la production de logements locatifs à loyers très modérés (PLA I).

objectifs → **Programmer le développement du parc locatif social à l'échelle de chaque commune de ViennAgglo :** s'engager solidairement pendant la durée du PLH sur la réalisation d'un objectif de production décliné par commune.

→ **Développer, diversifier et renouveler l'offre de logements locatifs sociaux** afin de faciliter et de garantir l'accueil de toutes les catégories de ménages sur le territoire,

→ **renforcer l'offre de logements locatifs sociaux à loyer très modéré (PLA I)**

contenu La proposition d'objectifs de production territorialisés de logements locatifs sociaux a été réalisée en concertation avec les communes et partenaires locaux lors de différents groupes de travail techniques et politiques.

Elle s'appuie sur la prise en compte de différents objectifs et principes suivants:

- **Prolonger et renforcer la dynamique de production et de rééquilibrage du parc locatif social** amorcée par le précédent PLH à l'échelle de ViennAgglo.
- Etre en cohérence et **respecter à minima les prescriptions et orientations du Scot des Rives du Rhône,**



- **Pour les communes d'agglomération définies par le SCOT** (Jardin, Seyssuel, Saint Romain en Gal, Estrablin, Vienne, Pont-Evêque et Chasse sur Rhône):
 - atteindre à minima 20% de logements locatifs sociaux dans la production neuve de logements sur la durée du PLH (pour la Commune d'Estrablin, anticiper l'application des obligations réglementaires liée au respect de l'article 55 de la Loi SRU qui devrait prochainement concerner la commune dans les 10 ans à venir).
Pour les communes de Vienne, Pont Evêque et Chasse-Sur Rhône⁴, qui respectent d'ores et déjà les prescriptions du Scot des Rives du Rhône, **les objectifs ont été définis en concertation avec les communes et opérateurs, en tenant compte notamment des projets urbains envisagés et des opérations programmées.**

- **Dans les communes-village :**
 - respect des prescriptions SCOT : à minima 10% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve,
Pour les communes de St Sorlin, Moidieu Détourbe, Reventin Vaugris, Serpaize, Chuzelles, Luzinay et Les Côtes d'Arej, **les objectifs ont été définis en prenant en compte les opérations programmées en centre-bourg, qui participent à la structuration urbaine des centres** (notamment), fruit d'une réflexion amorcée durant le précédent PLH; ces objectifs allant au-delà des minima de production SCOT.

OBJECTIFS QUANTIFIÉS DE PRODUCTION :

- **Au total, les objectifs globaux de productions du PLH 2012-2017 atteignent (cf. détail tableau ci-dessous) :**
 - **493 logements à l'échelle de ViennAgglo** (dont 82 logements ANRU en reconstitution de l'offre),
 - **dont 354 logements en communes d'agglomération** (dont 74 logements ANRU en reconstitution de l'offre),
 - **dont 139 logements en communes villages** (dont 8 logements ANRU en reconstitution de l'offre),

- Seront comptabilisés au titre du suivi de la réalisation des objectifs du PLH:
 - **Les logements locatifs sociaux familiaux financés en PLUS et PLA I** réalisés par des bailleurs sociaux ou le cas échéant sous maîtrise d'ouvrage directe par les communes, y compris les logements ANRU en reconstitution de l'offre.

 - **Les logements locatifs sociaux PLS** (hors logements en structures collectives).

⁴ L'objectif de production de logements neufs de Chasse sur Rhône sera augmenté en fonction de la programmation de logements neufs de l'opération du Château qui fait actuellement l'objet d'une étude au sein de l'OPAC 38 (projet global de démolition /reconstruction/réhabilitation du quartier).



TYPLOGIE DES LOGEMENTS PRODUITS

- La priorité est donnée à la production de logements de type PLUS et PLA I

La production de logements PLA I sera envisagée selon le profil des communes (niveau d'équipements, desserte des transports en commun, etc.) en cohérence avec les orientations définies par le PALDI.

En amont des projets, la commission sociale du CLH sera consultée afin de préciser les besoins qui s'expriment localement (typologie des logements, etc.).

Afin de garantir le développement de logements à loyer très modérés (PLA I) dans toutes les communes, des niveaux de production minimaux sont définis, en fonction de la taille des opérations. Ces niveaux constituent une base de travail, et sont réinterrogés pour chaque opération, pour tenir compte du contexte social et urbain de l'opération.

		Taille des opérations de logements locatifs sociaux (en nombre de logements)			
		0-5	6-10	11-15	16-20
communes villages	nombre minimal de logements à niveau de loyer PLA I à produire	-	1	2	3
		1	2	2	4
communes d'agglomération	nombre minimal de logements à niveau de loyer PLA I à produire	1	2	2	4

- La production de logements PLS est possible dans le cadre d'opérations en mixité PLUS/PLA I/PLS ou PLUS/PLS, et en priorité dans les communes urbaines comme outil de diversification de l'offre locative sociale.

Elle ne fera pas l'objet d'un appui financier de ViennAgglo.

L'objectif maximal de production de logements PLS est évalué à 15% du total des objectifs de production du PLH.

- Typologie des logements :

- En amont des projets, **ViennAgglo sera associée**, en partenariat avec le bailleur et la commune, à la **définition de la typologie des logements produits**.
- En communes urbaines, où la demande locative sociale s'oriente plus fortement vers les petites typologies de logements, les opérations devront proposer un nombre suffisant de logements de type 1 ou type 2. Un seuil indicatif de 20% de logements type 1 ou type 2 est définie dans cette typologie de communes.

cf. OBJECTIFS DE PRODUCTION TERRITORIALISES 2012-2017 page suivante



territoire	objectifs minimaux : respect prescriptions SCOT		Programmation en logements locatifs aidés des communes		OBJECTIFS PLH 2012-2017			
	règle	objectifs minimum fixé librement			définition de l'objectif choisi	objectif PLH 2012-2017	dont reconstitution offre logements	
communes d'agglomération	Respecte d'ores et déjà les obligations SCOT (+ de 20% de logements locatifs sociaux)		83	83	objectif de programmation communale	83		
			40	51		33		
	objectif minimal SCOT (20% des objectifs de construction de logements)		133	133	anticipation loi SRU	133	37	
			61	61		40	4	
			8	8		17		
			10	10		15		
		13	13	15	objectif programmation communale	15		
	communes villages			4	6	objectif minimal SCOT	6	1
				6	7		7	
				2	2		6	
			0	0	6			
objectif minimal SCOT (10% des objectifs de construction de logements)			10	10	objectif de programmation communale	10	4	
			20	20		20	139	
			12	12		12		
			18	18		18		
		6	6	17				
		6	6	21				
	3	3	11	16	3			
ViennAgglo		138	471	493	82			



mise en
œuvre

A l'initiative des communes :

- **Mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le SCOT et le PLH** notamment en mettant en place des outils fonciers réglementaires (servitudes, densité, OAP, etc.) et des outils d'aménagement opérationnels (ZAC, etc.)
- Avec l'appui d'EPORA et de ViennAgglo, définir **une stratégie foncière adaptée** permettant de mieux répondre aux objectifs PLH (cf Actions 2.1, 2.2, 2.3)

A l'initiative de ViennAgglo :

- Mettre en œuvre les **outils d'appui à la maîtrise de foncier** par les communes (portage, minoration foncière cf. Actions 2.1, 2.2, 2.3)
- Apporter son **appui financier à l'équilibre financier** des opérations de logements locatifs sociaux (cf. action 1.3)
- Dans le cadre des missions dévolues au service Habitat, apporter **son appui et son assistance technique auprès des communes** pour le montage des opérations, la négociation avec les opérateurs et la mobilisation des partenariats (action 5.1).
- **Renforcer la mobilisation des bailleurs**, des communes et des partenaires, en étudiant notamment **la mise en place de conventions d'objectifs** en début de PLH
- **Suivre le bilan de réalisation des objectifs de productions** sur la durée du PLH
- Dans le cadre de **l'observatoire de l'habitat**, suivre les évolutions des besoins en logements locatifs sociaux et du profil de la demande locative sociale

moyens
financiers
mobilisés
par
ViennAgglo

- Aide à l'ingénierie auprès des communes par le service Habitat ViennAgglo pour le suivi de la mise en œuvre des objectifs de production (cf. action 5.1)
- Aide à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux (action 1.3)
- Fonds de minoration foncière (action 2.3)

acteurs
mobilisés

- **Communes**
- **ViennAgglo**
- **Bailleurs sociaux.**
- **Etat / CDC** (subventions et prêts PLA I, PLUS, PLS), dans le cadre de la mise en œuvre de la Délégation des Aides à la Pierre à ViennAgglo.



- **Conseils Généraux de l'Isère et du Rhône** dans le cadre de leur politique d'appui à la production de logements locatifs sociaux. Une convention d'objectifs sera contractualisée entre ViennAgglo et le Conseil Général de l'Isère
- **Région Rhône-Alpes**, dans le cadre de son dispositif régional d'aides financières en appui à la production de logements locatifs aides dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat
- **Collecteurs d'Action-logement** (ex : 1% logement) dans le cadre de leurs appuis au financement de la production de logements locatifs sociaux)
- **EPORA** (établissement public foncier d'État) : appui à la mobilisation de foncier destiné à la réalisation des programmes de logements aidés (portage et ingénierie).

indicateurs de suivi

- Le suivi de la réalisation des objectifs de production sera réalisé en partenariat étroit avec les communes et les opérateurs (bailleurs sociaux). Il fera l'objet d'une restitution régulière aux instances communautaires et aux instances du CLH.
- Plusieurs indicateurs de suivi de la réalisation des objectifs du PLH seront à ce titre mobilisés et déclinés par commune, par typologie de communes SCOT (communes d'agglomération/communes villages) et à l'échelle de ViennAgglo :
 - Nombre de logements sociaux financés/objectifs de réalisation
 - Caractéristiques des logements financés : opérateurs, type de financement, taille, formes urbaines, vocations des logements,
 - Prix de revient par logement et par opérations
 - Montant moyen de la charge foncière (par mètre carré)
 - Coût moyen investit par ViennAgglo par logement

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat (action 5.2), à l'échelle de chaque commune, **un bilan annuel détaillé sera réalisée, présentant une analyse argumentée de l'état d'avancement des projets.**



Action 1.2 Favoriser la diversification des formes d'habitat et produire un habitat plus durable

Contexte Globalement, **la production de logements durant la dernière décennie est restée fortement orientée vers l'individuel**, avec un mouvement de périurbanisation qui s'est renforcé, une consommation foncière importante et peu de diversification des formes d'habitat (notamment une faible production d'habitat intermédiaire).

Plus largement, **les opérations intégrant des réflexions de type éco-quartiers et quartiers durables n'ont été que tardivement envisagées** sur le territoire.

Le Scot des Rives du Rhône définit désormais des orientations et des prescriptions spécifiques en termes de formes et mode d'habitat à développer :

- **promouvoir des formes urbaines variées et limiter la consommation de foncier**, avec des prescriptions en termes de densité minimale de logements par hectare dans les zones urbanisables (voir orientations stratégiques) selon le profil des communes,
- **rompre avec la dispersion de l'habitat** (développement priorisé sur les centres),
- **réinvestir le tissu urbain existant : réhabilitation et/ou renouvellement du bâti ancien, et densification des centres urbains et des cœurs de village existants.**

La qualité architecturale, urbaine et environnementale des opérations d'habitat doit être soutenue afin de garantir **une qualité de ville** qui permette de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire, notamment dans les centres urbains.

- objectifs**
- ➔ **Diversifier les formes d'habitat** dans la production neuve de logements, en cohérence avec les orientations du SCOT
 - ➔ **Réinvestir le tissu urbain existant, par la réhabilitation et/ou renouvellement du bâti ancien et la densification des centres**
 - ➔ **Améliorer la qualité des logements produits** en termes de performances énergétiques, d'insertion urbaine, de qualité d'usage et résidentielle.
 - ➔ **Promouvoir une qualité de ville**, qui permette de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

- contenu et mise en œuvre**
- A l'initiative des communes :**
- Mettre en **compatibilité les documents d'urbanisme avec les orientations et prescriptions du Scot** en matière de formes d'habitat et de densité.
 - **Initier et favoriser sur la durée du PLH, la mise en œuvre de projets d'habitat exemplaires** (éco quartiers, etc.).



A l'initiative de ViennAgglo, en coordination avec le Scot des Rives du Rhône :

- Suivi et participation à la révision des documents d'urbanisme communaux,
- Poursuite des actions de sensibilisation, formation et mobilisation des élus et des habitants sur les enjeux de diversification des formes d'habitat et la production de logements durables,
- Appui au financement des études menées par les communes liées à la mise en œuvre de projets d'habitat exemplaires et innovants initiés dans le territoire ou intégrant des démarches d'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

moyens financiers mobilisés par ViennAgglo

- Animation de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat de ViennAgglo (Cf. action 5.1).
- Appui au financement des études liées à la mise en œuvre de projets d'habitat exemplaires : évaluation à **30000 € sur la durée du PLH** (à préciser selon les actions qui pourraient être mises en œuvre sur cette thématique dans le cadre du futur CDDRA Rhône Pluriel, en cours d'élaboration).

acteurs mobilisés

- **ViennAgglo** : aide et suivi technique aux communes dans la mise en œuvre des outils d'aménagement par ces dernières
- **Communes** : intervention via les outils réglementaires à leur disposition pouvant être intégrés dans leur document d'urbanisme.
- **Scot des Rives du Rhône** : suivi et éventuellement soutien aux communes en cours de modification ou révision de leur document d'urbanisme, ou pour des projets d'aménagement spécifiques.
- **Cabinets d'urbanisme** mandatés pour la révision / modification des documents d'urbanisme communaux.
- **CDDRA Rhône Pluriel**
- **CAUE Isère.**

indicateurs de suivi

- Nombre de permis de construire délivrés pour de la production de logements neufs,
- nombre de logements selon les formes d'habitat (collectif/individuel/intermédiaire)
- Evolution de la consommation foncière induite par la production de logements (par communes/ViennAgglo)
- Nombre de projets
- Suivi du nombre d'opérations suivies et des communes ayant bénéficié de l'assistance technique du service Habitat



- Pour les opérations suivies par ViennAgglo :
 - outils utilisés (lotissement, ZAC, réhabilitation, etc.),
 - forme des opérations,
 - densités moyennes,
 - etc.



Action 1.3 Poursuivre et adapter l'appui de ViennAgglo à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux

contexte

Le classement de 17 communes de ViennAgglo en zone III du financement du logement social (hors Chasse sur Rhône en zone II) pénalise fortement le montage financier des opérations.

L'appui de ViennAgglo a été bonifié en 2010 et 2011 et a permis de compenser en partie la diminution des appuis apportés par l'Etat en zone III, par le Conseil Général de l'Isère (suppression des aides à la production de logements PLUS) et de la Région Rhône Alpes (redéfinition du dispositif d'aide régionale début 2011).

En termes de subvention moyenne accordée par logement, ViennAgglo apparaît désormais au premier rang des partenaires financeurs des opérations de logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, **la poursuite et l'adaptation de l'appui financier de ViennAgglo au montage des opérations de logements locatifs sociaux apparaît d'autant plus comme une des conditions essentielles de la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements locatifs sociaux du PLH 2012-2017.**

ViennAgglo a pris la délégation de compétences des aides à la pierre de l'Etat depuis janvier 2006, permettant la mise en place d'un guichet de financement commun du logement social auprès des bailleurs.

objectifs

- ➔ **Redimensionner le dispositif d'appui financier aux objectifs de production du PLH 2012-2017.**
- ➔ **Renforcer la prise en compte et la réalisation des objectifs qualitatifs du PLH dans la production de logements locatifs sociaux.**
- ➔ **Négocier avec l'Etat une nouvelle convention de délégation de compétence des aides à la pierre**

contenu et mise en œuvre

Dans le cadre du PLH 2012-2017, ViennAgglo adaptera son aide à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux, sur la base des principes suivants :

- **L'appui de ViennAgglo est modulé selon les caractéristiques des logements et des opérations engagées** (respect des objectifs fixés par type de financement, nature et taille des opérations définies dans l'action 1.1),
- **L'attribution des aides de ViennAgglo sera conditionnée à une analyse détaillée des plans de financement des opérations, après mobilisation de l'ensemble des autres partenaires financiers** (Etat dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre, CG38, CG69, Région, Action Logement, fonds propres des bailleurs sociaux).



- **Le partenariat avec ViennAgglo sera renforcé dans le montage des opérations:** le service habitat de ViennAgglo sera associé en amont au montage des opérations avec la commune concernée, le bailleur et le promoteur (pour les opérations en VEFA), en particulier sur le niveau de loyer des opérations (PLUS, PLA I, PLS), la typologie des logements envisagés, le degré de performance énergétique des logements.
- **Ces principes d'intervention de ViennAgglo seront formalisés avec les communes et les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention partenariale d'objectifs élaborée en début de PLH.**
- Les modalités d'appuis financiers sont mises en œuvre sur la première année du PLH, **des ajustements pourront être apportés ultérieurement en fonction de la programmation définie annuellement.**

moyens financiers mobilisés par ViennAgglo

Sur la durée du PLH, sur la base d'un **objectif de 411 logements** (hors projet ANRU) (dont 15% de logements PLS non financés), en retenant comme hypothèse:

- **Le maintien des aides forfaitaires par logement PLUS (5500€) ou PLA I (8000€) en vigueur en 2011,**
- La suppression de l'éco-prime (1000€) attribuée pour tout logement atteignant le niveau BBC (le BBC devenant la norme au 1^{er} janvier 2013).

Simulation des engagements financiers de ViennAgglo "Aide Equilibre financier" sur la base du maintien du dispositif en vigueur en 2011

	Evaluation du nombre de logements par type de financement	Aide à l'Equilibre financier des opérations en vigueur en 2011 (par logement construit)	simulation engagement financier sur 6 ans
PLA i COMMUNES VILLAGES (moy.: 15%)	19	8 000 €	152 000 €
PLA i COMMUNES D'AGGLOMERATION (25%)	70		560 000 €
PLUS	260	5 500 €	1 430 000 €
PLS (15%)	62	0 €	0 €
OBJECTIFS GLOBAUX (hors Logements reconstitution offre Anru)	411		2 142 000 €

(avec suppression de l'éco-prime)

acteurs mobilisés dans le financement des opérations

- **ViennAgglo**
- **Communes**
- **Bailleurs sociaux** : fonds propres
- **Etat / CDC** :
 - **Dans le cadre de la mise en œuvre de la Délégation des Aides à la pierre à ViennAgglo** : subventions et prêts PLA I, PLUS, PLS.,
 - taux de TVA à 7% et exonération de la TFPB durant 25 ans
- **Conseil Général de l'Isère** : Dispositif de soutien aux prêts locatifs



aidés d'intégration (PLAI) en logements familiaux, dans le cadre d'opérations relevant du Plan Départemental de l'Habitat selon le dispositif en vigueur en 2012.

Aide au profit du bailleur sur la base du nombre de PLA I de l'opération agréée selon les modalités suivantes :

Barème	Conditions d'éligibilité	Montant en € / logement
Une aide forfaitaire de base	Localisation à proximité des services Mixité de l'opération Performance énergétique ; éco-conditionnalité	3 000 €
Bonus PDH	Formes urbaines compactes et optimisées Accessibilité des aménagements Charge foncière de référence du logement privé et du logement social (base Sim CF) et prix de revient de référence du logement social pour l'acquisition-amélioration	3 000 €
Aide complémentaire liée à l'équilibre de l'opération	au cas par cas : surcoûts justifiés sur foncier, aménagement	Au cas par cas dans la limite du plafond
Total :		Minimum : 3 000 € Maximum : 10 000 €

- **Conseil Général du Rhône** : (commune de Saint-Romain-en-Gal) intervention financière étudiée au cas par cas
 - **Région Rhône-Alpes**, dans le cadre de son dispositif régional d'aides financières en appui à la production de logements locatifs aides dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat :
 - 2000€/logement PLUS/PLA I plafonné à 100000€ par opération si logement atteint le label BBC (consommation inférieure à 50 kWh / m²shon_{RT}/an)
 - 3000€/logement PLUS/PLA I plafonné à 150000€ par opération si logement atteint le niveau BBC + (consommation inférieure à 35 kWh / m²shon_{RT}/an)
 - 4000€/logement BEPOS plafonné à 150000€ par opération si logement atteint un niveau de consommation énergétique inférieur à 0 kWh / m²shon_{RT}/an.
 - **Collecteurs d'Action-logement** (ex : 1% logement) dans le cadre de leurs appuis au financement de la production de logements locatifs sociaux (sous forme de prêts).
 - **EPORA** (établissement public foncier d'État) : appui à la mobilisation de foncier destiné à la réalisation des programmes de logements aidés (portage et ingénierie).
- indicateurs de suivi**
- Suivi annuel des prix de revient des opérations selon les différents postes des plans de financements (charge foncière, travaux.) :
 - par typologie d'opérations (collectif, intermédiaire, individuel, acquisition-amélioration,)
 - selon la taille des opérations (nombre de logements)
 - par bailleur.
 - Suivi annuel des participations des différents financeurs à l'équilibre financier des opérations. (ratio par logement et par mètre carré)



Action 1.4 Développer l'offre de logements en accession sociale à la propriété

contexte

Durant la dernière décennie, les parcours résidentiels vers l'accession des ménages locataires à ressources moyennes ou modestes dans le parc ont été de plus en plus pénalisés par la progression des prix immobiliers dans ViennAgglo.

La production neuve de logements en accession sociale (à prix encadrés) réalisée par des bailleurs publics est restée limitée pour l'ensemble des communes de ViennAgglo (l'offre neuve est ainsi souvent devenue de moins en moins accessible aux ménages primo-accédants).

Les opérations en mixité locatif social/accession sociale sur du foncier maîtrisé par les communes ont été peu nombreuses.

De même, en dehors des opérations en accession sociale prévues dans le cadre du projet ANRU (10 et 12 logements à Pont Evêque et Vienne) qui pourraient être montées en PSLA, la production de logements PSLA est restée très limitée (une opération comprenant 13 logements PSLA a été agréée en 2011 à Vienne).

Dans le cadre du précédent PLH à partir de juillet 2009, ViennAgglo a mis en place avec succès un appui permettant à des ménages de mobiliser le Pass Foncier (36 ménages accédants aidés). Ce dispositif a été suspendu fin 2010 à l'arrêt du Pass-Foncier.

objectifs

- **Dynamiser et favoriser la production de logements neufs en accession sociale à la propriété réalisée par les bailleurs sociaux**
- **Assister les parcours résidentiels vers l'accession des ménages primo-accédants, notamment les ménages locataires du parc HLM**

contenu et mise en œuvre

A l'initiative des communes, par le biais du levier foncier, en partenariat avec les bailleurs sociaux :

- Dans le cadre de la mise en conformité et l'adaptation des PLU des communes aux objectifs du PLH et du SCOT, **développer les outils fonciers et réglementaires permettant la baisse de la charge foncière et ainsi le lancement d'opérations de logements en accession sociale à prix encadrés** : servitudes de mixité, emplacements réservés, Orientations d'Aménagements et de Programmation, procédures d'aménagement type ZAC ;
- **Mobilisation des outils du PLH en appui à la maîtrise foncière par les communes** : portage foncier EPORA/ViennAgglo, fonds de



minoration foncière ViennAgglo.

- Sur du foncier maîtrisé par les communes, en concertation avec les bailleurs sociaux, **prioriser le développement d'opérations en mixité locatif social / accession sociale.**

A l'initiative de ViennAgglo :

- **Appui à la mobilisation du foncier par les communes** (cf. outils de portage: action 2.2, fonds de minoration foncière : 2.3),
- **Information et assistance technique assurée par le service Habitat auprès des communes** en appui au montage d'opérations d'accession sociale.
- **Mobilisation des organismes HLM** pour renforcer la production de logements en accession sociale dans ViennAgglo.

En partenariat avec le CG38, étudier les modalités de mise en œuvre du dispositif expérimental de soutien à l'accession sociale à la propriété :

- **Dispositif réservé aux ménages primo-accédants** sortant du parc locatif social ou demandeurs HLM sous plafonds de ressources PSLA,
- **Mobilisable pour des acquisitions dans des opérations en collectif ou individuel groupé réalisées par des bailleurs sociaux ou coopératives HLM**, avec mise en œuvre de dispositif de sécurisation pour l'acquéreur : garantie de rachat et de relogement et/ou assurance revente, 30% de taux d'endettement des ménages) **=> nécessité de mobiliser au préalable les communes et bailleurs sociaux pour développer ce type d'opérations.**
- **Prix des opérations encadré et défini annuellement en concertation entre ViennAgglo et le CG38.**
- **Modalité du dispositif d'aide financière : aide du CG38 forfaitaire et plafonnée au doublement de l'aide apportée par l'EPCI (ViennAgglo) + possibilité de mobilisation de prêt « Missions Sociales » sans intérêt auprès de Procvivis Alpes Dauphiné (entre 20k€ et 25k€)**
- **Simulation sur un appui de ViennAgglo de 2500€ par ménage (+ bonification de 2500€ par le CG38) sur la base de 120 ménages aidés sur la durée du PLH : total 300 000€**
- **Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, suivre les évolutions des besoins en logements locatifs sociaux et du profil des ménages demandeurs qui pourraient bénéficier d'un logement en accession sociale**



**moyens
financiers
mobilisés
par
ViennAgglo**

- **Outil d'appui à la maîtrise foncière par les communes** : fonds de minoration foncière (action 2.3)
- Dispositif d'appui à l'accession sociale en partenariat avec le CG38 : évaluation à **300 000€ sur la durée du PLH soit 50.000€ / an**
- Animation et suivi de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat (cf. action 5.1)

**acteurs
mobilisés**

- **ViennAgglo** :
 - Mobilisation des organismes HLM pour renforcer la production de logements en accession sociale.
 - association aux projets de logements aidés (accession et locatif)
 - appui à la maitrise publique du foncier destiné à accueillir les opérations
 - en partenariat avec le CG38 et Procivis Alpes Dauphiné, mise en œuvre du dispositif d'appui départemental à l'accession sociale : mise en place d'une aide financière permettant de mobiliser le dispositif départemental
 - programmation en concertation avec les organismes HLM et le CG38 des opérations en accession susceptibles d'être retenues au titre du dispositif départemental.
- **Communes** :
 - définition de projets de logements aidés, association de ViennAgglo, suivi opérationnel des opérations
 - maitrise publique de foncier et mise à disposition de foncier à des organismes HLM dans des conditions qui permettent d'équilibrer les opérations en accession sociale.
 - En concertation avec ViennAgglo et les bailleurs sociaux, étude des candidats éligibles au dispositif
- **Organismes HLM** : opérateurs des opérations de logements en accession sociale.
- **Conseil Général de l'Isère** : dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété étendu au territoire de ViennAgglo
- **Conseil Général du Rhône** : intervention financière étudiée au cas par cas (commune de Saint-Romain-en-Gal)

**indicateurs
de suivi**

- **Suivi de la production en accession sociale** :
 - Nombre de logements en accession sociale produits
 - Intervention financière (et apport foncier et / ou immobilier) des différents partenaires
 - Prix de revient des opérations
 - Prix de vente des logements
- **Suivi des ménages aidés accédants** :
 - Occupation d'origine (locataires parc public / locataires parc privé / etc.)
 - Profil familial
 - Eléments de prêt (durée, prêts mobilisés)





Orientation 2

**Orienter et mobiliser la ressource foncière pour
atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCOT**



Action 2.1 Adapter et réviser les documents d'urbanisme aux objectifs du Scot et du PLH

contexte

Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles à la fois avec le Scot des Rives du Rhône en cours d'approbation, mais également avec le Programme Local de l'Habitat

Les outils fonciers ou réglementaires permettant de maîtriser ou d'orienter la ressource foncière encore sont peu usités dans les documents d'urbanisme communaux (servitudes de mixité, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation, etc.)

objectifs

- Traduire les objectifs du PLH et du Scot dans les documents d'urbanisme communaux
- Mobiliser à l'échelle de chaque commune les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH

contenu et mise en œuvre

A l'initiative des communes :

- Engager une modification ou une révision du document d'urbanisme communal si ce dernier n'est pas compatible avec les prescriptions du Scot et du PLH.
- Mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme les mesures réglementaires et outils permettant d'orienter la mobilisation du foncier et de répondre aux objectifs de développement de l'habitat conformes au PLH et au Scot (servitudes de mixité, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation, etc.)

A l'initiative de ViennAgglo, en partenariat avec le Scot des Rives du Rhône :

- Assurer un suivi des documents d'urbanisme communaux, et tendre vers une « harmonisation » des règles urbanistiques à l'échelle de groupe de communes de même typologie (notamment sur les modalités de mise en œuvre des servitudes de mixité sociale).
- Mettre en œuvre une veille sur les évolutions réglementaires du droit de l'urbanisme au regard des objectifs de développement de l'habitat : informer les élus et services communaux.



**moyens
financiers
mobilisés
par
ViennAgglo**

- Animation de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat de ViennAgglo Cf. action 5.1

**acteurs
mobilisés**

- **ViennAgglo** : aide technique aux communes dans leurs projets de révision ou modification de leur document d'urbanisme, et vérification de la compatibilité des modifications avec le PLH.
- **Communes** : communication auprès de ViennAgglo des projets de modification et révisions de documents d'urbanisme, et association de l'intercommunalité tout au long du projet.
- **Scot des Rives du Rhône** : suivi des modifications et révisions des documents d'urbanisme communaux au regard des prescriptions du Scot.
- **Urbanistes et bureaux d'études** en charge de l'aide aux modifications et révision des documents d'urbanisme communaux

**indicateurs
de suivi**

- **Suivi des documents d'urbanisme communaux** :
 - Recensement des modifications et révisions des documents d'urbanisme communaux (ou des projets)
 - Objet des modifications / révisions
 - Recensement des outils mobilisés pour favoriser la production de logements aidés : emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, etc.
 - Suivi sur la durée du PLH de la mobilisation des outils mis en œuvre



Action 2.2 Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières «habitat» par les communes

contexte | Les stratégies et les actions foncières sont un levier essentiel pour faciliter et permettre la mise en œuvre des objectifs du PLH (et des orientations du Scot).

L'approbation du Scot des Rives du Rhône induit la nécessité de réviser les PLU dans la majorité des communes : c'est ainsi l'opportunité pour les communes de réfléchir à la définition d'une stratégie foncière sur le court et moyen terme et à la mise en œuvre des outils fonciers permettant d'y répondre

ViennAgglo a mis en œuvre deux outils de portage foncier dans le cadre du précédent PLH permettant de soutenir les stratégies foncières des communes en appui à la réalisation de leurs objectifs habitat :

- **Portage EPORA** : modalités d'intervention définies dans une convention cadre 2009-2013 avec ViennAgglo, avec des interventions ciblées et priorisées sur du foncier recyclé nécessitant des opérations de démolition/dépollution.
- **En parallèle, ViennAgglo a délibéré en janvier 2010 pour créer une solution de portage foncier** (de 3 ans maximum) au service des communes pour la mobilisation de foncier ne nécessitant pas d'intervention spécifique en termes de démolition/dépollution. Une priorité 1 a été donnée aux projets d'habitat en lien avec le PLH.

Si le précédent PLH a permis la mise en œuvre et la mobilisation de ces outils de portage, **la mobilisation des communes doit être renforcée pour qu'elles puissent définir plus clairement des stratégies foncières à court, moyen et long terme.**

objectifs | → **En lien avec les modifications ou révisions des documents d'urbanisme communaux, accompagner les communes dans la définition d'une stratégie foncière répondant aux objectifs Habitat.**

→ **Adapter les outils de portage foncier du PLH : renouveler la convention cadre EPORA/ViennAgglo.**

→ **Adapter le dispositif de portage de ViennAgglo.**

contenu et mise en œuvre | **A l'initiative des communes, avec l'appui de ViennAgglo :**

- Au service de la réalisation des objectifs du nouveau PLH et des orientations du Scot, définir une stratégie foncière à court et moyen terme permettant d'anticiper les besoins en foncier liés au développement de l'habitat (sortir de « l'unique logique » de saisies d'opportunités) :



- définition des secteurs stratégiques d'intervention,
- définition des outils fonciers à mobiliser,
- définition des modalités de veille foncière à mettre en œuvre, etc.

A l'initiative de ViennAgglo :

- Au regard des objectifs du nouveau PLH, **contractualiser avec EPORA le renouvellement de la convention cadre**, permettant d'aider les communes à produire des opérations comportant de l'habitat aidé (locatif social, accession sociale),
- **Au regard des nouvelles modalités d'intervention d'EPORA** (possibilité d'intervenir sur des terrains ne comportant pas forcément des besoins de démolition et /ou de dépollution), **adapter l'outil de portage de ViennAgglo**, en fonction de la convention signée avec EPORA, visant à être complémentaire à cette dernière (éviter un chevauchement des compétences),
- **Rendre plus « lisible » ces deux outils de portage foncier**: communiquer plus largement auprès des élus sur leurs vocations et leurs modalités spécifiques d'intervention
- Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, **améliorer le suivi de l'évolution des prix fonciers**.

moyens financiers mobilisés par ViennAgglo

- Animation de l'action dans le cadre des missions dévolues au service Habitat de ViennAgglo Cf. action 5.1
- Moyens financiers mobilisés dans le cadre de l'outil de portage de ViennAgglo.

acteurs mobilisés

- **ViennAgglo** : convention avec EPORA + dispositif de portage foncier en complément de celui déjà mis en œuvre par EPORA
- **EPORA** : définition d'une convention avec ViennAgglo pour son intervention de portage foncier sur le territoire de ViennAgglo
- **Communes** :
 - définition avec l'appui de ViennAgglo et d'EPORA de la stratégie foncière
 - mobilisation des dispositifs de portage foncier dans le cadre d'opérations de logements sociaux.

indicateurs de suivi

- **Nombre de d'acquisitions foncières / immobilières** abouties grâce à la mobilisation du portage foncier d'EPORA / portage foncier de ViennAgglo
- **Indicateurs concernant le type d'acquisition** :
 - Type de bien acquis : foncier / immobilier
 - Prix d'achat
 - Intervention financière d'EPORA ou de ViennAgglo
 - Durée du portage



- **Indicateurs concernant le projet :**
 - Type d'opération : locatif aidé pur / mixité locatif aidé – accession sociale / etc.
 - Forme urbaine : collectif / intermédiaire / etc.
 - Nombre de logements produits
 - Date de livraison envisagée (et suivi)



Action 2.3 Etudier la mise en place d'un fonds de minoration foncière en appui à la réalisation des programmes de logements aidés

contexte	<p>Le niveau de la charge foncière conditionne largement l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux et d'accession sociale.</p> <p>La maîtrise du foncier par les communes doit permettre d'accompagner et d'appuyer la réalisation des objectifs de renouvellement, de densification et/ou de valorisation du bâti (projets en acquisition-amélioration) dans les centres-bourgs et les communes d'agglomération.</p> <p>Ces opérations en centre-bourg ou centre-ville se heurtent toutefois fréquemment au coût du foncier qui ne permet que difficilement d'équilibrer les opérations de logements aidés (en locatif ou en accession).</p>
objectifs	<p>→ Produire du foncier « abordable » pour la production de logements aidés : mettre en place un dispositif de minoration du coût du foncier afin de rendre financièrement possible la réalisation d'opérations de construction de logements aidés (locatif/accession) dans des secteurs stratégiques d'intervention</p>
contenu et mise en œuvre	<p>En partenariat et avec l'appui d'EPORA, définir les modalités de mise en place d'un fonds de minoration destiné à abaisser le coût de cession du foncier :</p> <ul style="list-style-type: none">• Définir les critères d'éligibilité :<ul style="list-style-type: none">– quels secteurs ou type de foncier prioriser ? : foncier en centres-bourg ou centre-ville, secteurs d'intervention d'EPORA ciblés dans la convention-cadre, opérations en construction neuve et/ou en acquisition-amélioration,– quel niveau maximal de charge foncière de référence ?– quelles vocations du foncier mobilisé : uniquement pour la production de logements locatifs sociaux, pour la production de logements en accession sociale, opérations mixtes ?– définir des critères par rapport aux formes d'habitat qui seront produites, et/ou à des exigences en matière de performances énergétiques des programmes ?• Définir les modalités et le niveau d'intervention de ViennAgglo:<ul style="list-style-type: none">– Quel pourcentage de minoration foncière et dans quel plafond ?– Evaluer l'impact budgétaire de la mise en œuvre d'un fonds de minoration foncière.• Elaborer une convention cadre définissant les conditions précises de mobilisation du fonds de minoration foncière.
moyens financiers mobilisés	<ul style="list-style-type: none">▪ Etude des modalités techniques de la mise en œuvre d'un fonds de minoration foncière : sous l'égide du service Habitat de ViennAgglo en partenariat avec EPORA, recours à une prestation d'assistance à la



par
ViennAgglo

maîtrise d'ouvrage : coût estimatif **40.000€**

- Moyens mobilisés pour le fonds de minoration foncière : **à préciser sur la durée du PLH.**

acteurs
mobilisés

- **ViennAgglo** : financement du fonds de minoration foncière
- **Communes** : mobilisation du fonds dans le cadre de projets de logements aidés
- **EPORA** : mise en adéquation de l'intervention de ViennAgglo par rapport aux interventions de portage foncier mis en œuvre par EPORA

indicateurs
de suivi

- **Dans le cadre de l'étude de mise en œuvre d'un fonds de minoration foncière :**
 - Acquisitions foncières et immobilières par les communes sur la durée du PLH précédent (2006-2012), pour la production de logements aidés
 - Communes concernées
 - Nombre
 - Surfaces
 - Prix
 - Financement (mobilisation de prêts? Mobilisation du portage foncier? etc.)
 - Nombre de logements produits
 - L'ensemble de ces données doit permettre de « calibrer » et conditionner le fonds de minoration foncière
- **Dans le cadre du suivi de la phase opérationnelle du fonds de minoration foncière :**
 - Nombre d'acquisitions foncières et immobilières réalisées par les communes
 - Surfaces du foncier
 - Prix d'acquisition
 - Vocation des terrains : nombre de logements produits, dont nombre de logements en locatif social, en accession sociale et marché libre
 - Le suivi de ces données doit permettre de vérifier la bonne utilisation du fonds et éventuellement de modifier la conditionnalité de l'aide en fonction de la consommation de l'enveloppe financière.





Orientation 3

Réorienter
la politique d'amélioration du parc existant



Action 3.1 Redéfinir les cibles prioritaires et les stratégies d'intervention sur le parc privé existant

contexte Des enjeux de réhabilitation dans le parc privé qui évoluent :

- **Les problématiques actuelles de réhabilitation dans la ville-centre en termes de logements locatifs/vacants sont désormais plus difficiles à prendre en compte et traiter**, au regard de l'évolution des dispositifs Anah
- **A Vienne et en communes urbaines:**
 - Les situations d'insalubrité sont toujours prégnantes. Toutefois, dans la majorité des cas, les situations sont difficiles à traiter dans la mesure où elles concernent des dossiers complexes.
 - Il demeure un gisement important d'amélioration des performances énergétiques du parc locatif privé occupé ou vacant
 - Il existe des problématiques de travaux en parties communes des bâtiments dans les quartiers anciens de Vienne
 - Nécessité de mettre en place une veille sur les copropriétés privées
- **En secteur rural et périurbain :**
 - Des besoins de travaux concernant pour la très large majorité soit l'amélioration des performances énergétiques des logements, soit des travaux d'adaptation et d'amélioration de l'accessibilité des logements

Depuis 2011, les conditions de mobilisation des dispositifs d'aides Anah sont devenues plus sélectives, et moins opérantes sur le volet locatif.

- objectifs**
- **(Re) définir les cibles (et/ou les sites) prioritaires d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé**
 - **Adapter les appuis de ViennAgglo à l'amélioration du parc privé**

contenu et mise en œuvre

Au lancement du PLH, engagement d'une étude de diagnostic à l'échelle de ViennAgglo permettant de qualifier et quantifier :

- **les cibles (et/ou les sites) prioritaires d'intervention sur le parc privé existant** (insalubrité, immeuble soumis à arrêté de péril, vacance, précarité énergétique et amélioration des performances énergétiques, accessibilité, maintien à domicile, problématique des copropriétés fragilisées, etc.).



- **les sites potentiels de maîtrise publique en renouvellement ou acquisition-amélioration** (notamment en communes d'agglomération).

Cette étude devra permettre d'adapter les appuis de ViennAgglo **aux évolutions des enjeux et besoins enregistrés sur le territoire, mais également, aux évolutions des aides de l'Anah et des autres partenaires.**

A minima, seront engagées par ViennAgglo (dans le cadre d'une Opération Programmée) des actions en appui :

- à l'adaptation des logements occupés par des ménages âgés,
- à la lutte contre la précarité énergétique
- à la lutte contre l'insalubrité

De plus, une réflexion sera menée pour le maintien du parc conventionné existant.

moyens financiers mobilisés par ViennAgglo

- étude diagnostic sur les enjeux d'amélioration du parc privé (communes urbaines et communes rurales) et la définition d'une stratégie d'intervention : estimation à **60 000 euros**.
- A minima, mise en place d'un dispositif opérationnel type OPAH ou PIG sur les objectifs Habitat Indigne, ménages âgés/accessibilité et précarité énergétique : coût estimatif pour ViennAgglo sur durée PLH (**subventions mobilisables déduites**) :
 - **Animation** : **350 000€** pour 4 ans d'Opérations programmées
 - **Aides complémentaires ViennAgglo** (aides aux travaux, abondement Fart, etc.) : **400 000€**

acteurs mobilisés

- **ViennAgglo** :
 - maître d'ouvrage de l'étude de définition des enjeux d'amélioration du parc privé
 - Selon dispositif opérationnel envisagé : financement de l'animation et d'aides aux propriétaires en complément des aides des autres partenaires (Anah, etc.)
- **Communes** : relais d'information auprès de l'ensemble des administrés et plus particulièrement des habitants dont les besoins d'amélioration de leur logement sont perceptibles
- **Services sociaux, Services d'aide à domicile** : repérage des logements nécessitant des améliorations (accessibilité, énergie, isolation, etc.) + relais d'information
- **Opérateur(s) du suivi-animation du(es) dispositif(s) opérationnel(s) mis en place**
- **Etat/ Anah** (dans le cadre de la délégation des aides à la pierre)
- **Professionnels locaux de l'immobilier** (Agences, Syndics, Régies) : mobilisation dans le cadre de l'étude et association au suivi-animation du(es) dispositif(s) opérationnel(s)



**indicateurs
de suivi**

- Suivi des situations relevées par les acteurs de proximité, de logement insalubre, indécents, indignes
- Suivi du nombre et des caractéristiques des logements améliorés dans le cadre des dispositifs Anah (diffus) et des dispositifs opérationnels qui seront mis en place
- Suivi des prises de contact avec l'AGEDEN dans le cadre de permanences : objet de la visite, commune d'origine, type de logement occupé, etc.



Action 3.2 Poursuivre les appuis à la réhabilitation du parc locatif social public existant en faveur du développement durable

contexte | **La réhabilitation et l'amélioration du parc locatif social existant dans les trois communes urbaines demeurent un enjeu prioritaire à ViennAgglo, compte tenu :**

- de l'ancienneté des logements (45% du parc locatif social ont été construits avant 1975, et 85% avant 1990)
- de la nécessité de soutenir l'attractivité résidentielle des programmes et des quartiers,
- d'améliorer leurs performances énergétiques afin de limiter l'augmentation des charges.

ViennAgglo a mis en place dans le cadre du précédent PLH un dispositif d'appui à la réhabilitation du parc locatif social existant dont ont bénéficié 426 logements de 2006 à 2011 (aide de 1000€/logements + éco-prime de 1000€ pour les logements atteignant le niveau BBC Rénovation après travaux).

L'aide au financement de travaux favorisant la relocation de logements vacants dans le parc public mise en œuvre dans le précédent PLH a été relativement peu mobilisée (en moyenne 22 logements/an de 2006 à 2011). Ce dispositif concernait les logements vacants de plus trois mois, non concernés par des programmes de travaux d'amélioration lourds.

Au regard des causes de la vacance identifiée dans le parc locatif social actuel (qui n'est pas strictement liée à l'engagement de travaux d'amélioration des logements), il a été proposé de supprimer ce dispositif dans le PLH 2012-2017.

objectifs | **→ Poursuivre les appuis à l'amélioration et la requalification du parc locatif social public existant dans les communes urbaines :**

- Améliorer les performances énergétiques des logements
- Adapter les logements locatifs sociaux aux évolutions des besoins (accessibilité, etc.)
- Soutenir l'attractivité des grands quartiers d'habitat social

contenu et mise en œuvre | La programmation des opérations de travaux et réhabilitations lourdes fait état sur la période 2012-2017 de **566 logements améliorés avec l'objectif d'atteindre à minima le niveau de performance BBC compatible dans tous les logements** (et donc éligibles aux aides du Conseil Régional). Le tableau ci-après détaille les programmes concernés sur la durée du PLH :



Programmation des réhabilitations lourdes engagées entre 2012 et 2017 (hors réhabilitations Anru)

Bailleur	Commune	Opération	Nbre logements	Date réhabilitation prévue	Niveau de performance énergétique atteint après travaux: objectif
Advivo	Pont-Evêque	Plan des Aures	60	2012	BBC "compatible"
	Vienne	Champ de Mars	274	2013 - 2016	
		Le Donnat	40	2014	
		Leclerc	22	2014	
		Robespierre	80	2016	
OPAC 38	Chasse s/Rhône ⁵	Hélios	42	2012	BBC "compatible" voire BBC
		Les Espinasses	48	2015	
Total			566		

Source : bailleurs.

Pour mémoire, des réhabilitations sont également programmées dans le cadre du programme ANRU (hors budget PLH), détaillées dans le tableau suivant :

Bailleur	Commune	Opération	Nbre logements	Date de réalisation prévue
Advivo	Vienne	Malissol 3	64	2013
	Pont-Evêque	Plan des Aures	375	2012 - 2013 - 2014
Total			439	

Afin de répondre aux besoins du parc locatif ancien, **ViennAgglo reconduit sa politique d'appui aux opérations lourdes de réhabilitation programmées par les bailleurs sociaux du territoire** (hors programme ANRU) sur la base des principes suivants :

- Objectif 2012-2017 : **566 logements réhabilités aidés par ViennAgglo** (contre 426 durant le précédent PLH). **Cet objectif volontariste** (dépassant la programmation en production neuve) **marque la volonté de ViennAgglo d'accompagner fortement la revalorisation du parc locatif social ancien dans les trois communes urbaines.**

⁵ L'objectif de réhabilitation de Chasse sur Rhône sera augmenté en fonction de la programmation de l'opération du Château qui fait actuellement l'objet d'une étude au sein de l'OPAC 38 (projet global de démolition /reconstruction/réhabilitation du quartier)



- Travaux de réhabilitation lourds : **aide de 1000€/logement du coût TTC/logement pour les opérations dont le coût dépasse 7500€/logement.**
- **Eco-Prime complémentaire de 1000€ TTC/logement** pour les opérations de réhabilitation permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.
- **A l'engagement du PLH, la programmation des projets de réhabilitations lourdes sera contractualisée entre ViennAgglo et les bailleurs afin de renforcer la planification budgétaire des engagements de ViennAgglo.**

moyens financiers mobilisés par ViennAgglo

- Sur la durée du PLH et sur la base de 566 logements améliorés subventionnés par ViennAgglo et atteignant à minima le niveau BBC compatible.

	réhabilitations programmées 2012-2017	aides en vigueur en 2011	simulation engagement financier sur 6 ans
réhabilitations lourdes (>7500€ par logt)	566 logements	1000€ / logement	566 000 €
Eco-Prime (niveau BBC Rénovation après travaux)	90 logements	1000€ / logement	90 000 €
OBJECTIFS GLOBAUX (hors ANRU)	566 logements		656 000 €

- Coût estimatif : **656 000€ sur la durée du PLH** soit 109 350€ en moyenne annuelle.

acteurs mobilisés

- **ViennAgglo** : financement de l'aide aux bailleurs
- **Bailleurs sociaux** : définition d'une stratégie d'amélioration du parc social, échelonnement des opérations de réhabilitation, relogement des locataires

indicateurs de suivi

- **Indicateurs concernant l'intervention financière :**
 - Nombre de logements réhabilités
 - Nombre de logements bénéficiant de l'éco-prime
 - Prix de revient pour chaque opération de réhabilitation (par logement / par mètre carré)
 - Répartition de ce prix de revient (ViennAgglo, bailleur social, autre)
- **Indicateur concernant les logements réhabilités :**
 - Bailleur
 - Localisation
 - Typologie



Action 3.3 Poursuivre les actions d'information et de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements

constats

Depuis 2009, ViennAgglo a mené des actions en faveur des économies d'énergie, de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables sur son territoire **en mettant en place une véritable politique énergétique locale.**

ViennAgglo confie l'animation de ce dispositif à l'AGEDEN, association départementale spécialiste de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables.

Dans le cadre du **Plan Climat Energie Territorial de ViennAgglo**, en cours de finalisation, des objectifs ont été définis concernant les thématiques du logement et la construction :

- *« Augmenter la connaissance concernant les éco-matériaux pour augmenter leur utilisation*
- *Développer la construction bois sur un territoire proche d'une ressource locale importante*
- *Avoir un PLH qui permet d'encourager :*
 - *les propriétaires à réaliser des réhabilitations du bâti ancien visant les standards BBC.*
 - *l'augmentation importante des performances énergétiques lors des réhabilitations de logements anciens.*
- *Augmenter les énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire et encourager à la production d'énergie renouvelable.*
- *Soutenir l'amélioration énergétique des logements.*
- *Faciliter l'accès aux matériaux à faible impact environnemental et développer les circuits locaux.*
- *Faire des collectivités du territoire des exemples dans la réhabilitation et la construction.*
- *Intégrer les enjeux du changement climatique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans tous les projets urbains et de planification territoriale.»*

objectifs

- ➔ **Réduire les dépenses énergétiques liées au logement sur le territoire de ViennAgglo, limiter les besoins en énergie en utilisant les systèmes les plus efficaces.**
- ➔ **Privilégier les énergies renouvelables locales**
- ➔ **Poursuivre les actions d'information logement en direction des habitants de ViennAgglo.**

contenu et mise en œuvre

Cette action s'articule transversalement et complète d'autres actions du PLH portant sur le soutien à l'amélioration du parc de logements existants, notamment en termes de performances énergétiques :

- **Dans le parc privé : action 3.1** « Redéfinir les cibles prioritaires et les stratégies d'intervention sur le parc privé existant »,



- **Dans le parc locatif social** : action 3.2 « Poursuivre les appuis à la réhabilitation du parc locatif social public existant en faveur du développement durable »,
- **Poursuite des actions «Point Info énergie» sous l'égide de l'AGEDEN**

ViennAgglo a mobilisé l'association AGEDEN pour assurer chaque semaine (mercredi matin) des permanences Info Energie au siège de ViennAgglo, avec pour objectifs la diffusion d'information auprès des particuliers portant sur les économies d'énergie, le choix d'énergie, les énergies renouvelables, les aides financières mobilisables, des analyses des devis, etc.

Parallèlement l'AGEDEN met en œuvre sur le territoire de ViennAgglo d'autres types d'actions :

- **Des actions de sensibilisation :**
 - Visites de sites remarquables, performants du point de vue énergétique ou équipés en énergies renouvelables
 - Réunions d'informations ou conférences grand public
 - Expositions sur le thème de la maîtrise de l'énergie, des énergies renouvelables, de l'efficacité énergétique et de l'éco-consommation
- **Des actions de développement de la qualité environnementale des bâtiments :**
 - sur le patrimoine des collectivités, conception et restructuration de bâtiments "haute performance énergétique" et "haute qualité environnementale"
 - pour les maîtres d'ouvrage privés par la mise en œuvre d'outils d'aide à la décision, des incitations aux travaux d'amélioration thermique des bâtiments existants, à l'amélioration des performances pour le neuf et à l'utilisation des énergies renouvelables.

**moyens
financiers
à mobiliser
par
ViennAgglo**

- Financement des actions info énergie mises en œuvre par l'AGEDEN (intégré au budget environnement de ViennAgglo).
- Financement des dispositifs de suivi-animation et d'aides complémentaires qui pourraient être mise en œuvre par ViennAgglo dans le cadre de l'action Action 3.1 « Redéfinir les cibles prioritaires et les stratégies d'intervention sur le parc privé existant ».



acteurs
mobilisés

- **ViennAgglo**
- **Communes** : relais d'information sur l'existence des permanences AGEDEN, éventuellement réflexion sur la création d'un éco-quartier ou d'une démarche innovante visant à limiter l'impact écologique des logements
- **AGEDEN** : mise en œuvre des permanences et des actions d'information / sensibilisation
- **Partenaires financiers** intervenant auprès des particuliers pour la mise en œuvre de dispositifs limitant la consommation énergétique des logements

indicateurs
de suivi

- Contacts pris avec l'AGEDEN durant les permanences : nombre, objet, logements concernés et communes concernées
- Actions d'information et de communication mises en œuvre par l'AGEDEN
- Politiques mises en œuvre par les territoires (communes, intercommunalité) en réponse au Plan Climat Energie de ViennAgglo.
- Suivi des opérations innovantes en matière de performance énergétiques : forme, nombre de logements, financement, équilibre de l'opération, typologie des logements, etc.





Orientation 4

Mieux répondre aux besoins spécifiques de
logement et d'hébergement du Pays Viennois



Action 4.1 Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap à ViennAgglo

contexte	<ul style="list-style-type: none">• Une croissance du nombre de ménages âgés sur le territoire ViennAgglo,• Des besoins d'adaptation du parc existant de logements pour favoriser le maintien à domicile,• Une demande croissante en logements autonomes dans les centres-bourgs et à Vienne émanant de ménages âgés.
objectifs	<ul style="list-style-type: none">→ Préciser les besoins en logements adaptés à des publics âgés ou handicapés dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs locaux.→ Renforcer l'information des ménages âgés/handicapés sur les questions Habitat→ Poursuivre les appuis de ViennAgglo à l'adaptation du parc existant→ Développer dans la production neuve l'offre en logement autonome adaptée aux ménages âgés→ Améliorer la mise en relation entre l'offre de logements adaptés aux besoins des ménages âgés et la demande
contenu et mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en place sous l'égide de ViennAgglo, dans le cadre du CLH, d'un partenariat entre les différents acteurs en lien avec la question du vieillissement et du handicap afin de préciser et suivre l'évolution de besoins liés au logement (ViennAgglo service Politique des Ages de la Vie, CCAS, CG38, Services d'Aide à domicile, ARS, Hôpital de Bienne, Pact 38/Habitat Développement, Carsat, etc.).• Elargir l'observatoire de l'habitat aux problématiques des logements des ménages âgés/ handicapés.• Dans la continuité des actions menées durant le précédent PLH, étudier, en lien avec l'action 3.1, les modalités de mise en place d'un nouveau dispositif d'appui incitatif (OPAH ou PIG) favorisant l'adaptation des logements existants dans le parc privé ancien.• Expérimenter avec le CLLAJ local (RIVHAJ) la mise en place de dispositifs innovants permettant d'améliorer la réponse aux besoins locaux (logements intergénérationnels par exemple).• Favoriser dans la production de logements en centre-village (notamment dans le parc locatif aidé) une part de logements plus spécifiquement adaptés à la demande de ménages âgés/handicapés.• Rendre opérationnelle la Commission pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées (CAPH) sur le volet logement : organiser le repérage des logements accessibles, améliorer la mise en relation entre cette offre et la demande.



**moyens
financiers
mobilisés
par
ViennAgglo**

- Mise en œuvre de l'action dans le cadre de l'animation du PLH assurée par le service Habitat, en lien avec les autres services concernés de ViennAgglo (cf actions 5.1 et 5.2).
- Adaptation du parc privé : financement dans le cadre de l'action 3.1.
- Développement d'une offre adaptée en centre-village : appuis financiers mis en œuvre par ViennAgglo en faveur de la production de logements sociaux action 1.3.

**acteurs
mobilisés**

- **ViennAgglo** : dans le cadre de la CAPH et du CLH, service Habitat et service Ages de la Vie.
- **Communes** : relais d'information auprès des ménages handicapés ou vieillissants sur leur territoire
- **RIVHAJ** : sur les thématiques de logement intergénérationnel
- **Services sociaux, services d'aide à domicile**: pour un retour sur les besoins des ménages rencontrés
- **Conseil Général de l'Isère** dans le cadre des actions du Schéma Autonomie 2011 2015.
- **Conseil Général du Rhône** dans le cadre des actions du Schéma Départemental d'organisation sociale et médicosociale en faveur des personnes âgées 2011 2015 et du schéma PA/PH.
- **Opérateur(s)/animateur(s)** des procédures d'appui à l'amélioration du parc privé OPAH ou PIG
- **Bailleurs sociaux**
- **Professionnels locaux de l'immobilier** dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la CAPH

**indicateurs
de suivi**

- Besoins en logements quantitatifs et qualitatifs recensés par les acteurs sociaux
- Nombre de logements adaptés grâce aux aides de l'Anah
- Nombre de logements accessibles dans le parc locatif social, localisation, accessibilité à quel handicap?
- Nombre de logements "accessibles" du parc social, ayant été attribués à des ménages handicapés ou âgés
- Nombre de logements accessibles dans le parc locatif privé conventionné, localisation, accessibilité à quel handicap?
- Nombre de logements "accessibles" du parc locatif privé conventionné, ayant été attribués à des ménages handicapés ou âgés



Action 4.2 Reconduire le soutien aux actions d'amélioration de l'accès au logement des jeunes

contexte	<p>Le Pays Viennois bénéficie d'un dispositif performant de prise en compte des besoins des jeunes dans le cadre du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes du Pays Viennois (CLLAJ) porté par l'association RIVHAJ.</p> <p>Des solutions en logements ou hébergements sont à développer en direction des étudiants, les jeunes en mobilité professionnelle ou liée à la formation, les jeunes précarisés.</p>
objectifs	<p>→ Suivre et développer la prise en compte des besoins en logements des jeunes dans le cadre des appuis apportés par ViennAgglo au Comité Local Logement Autonome des Jeunes du Pays Viennois (CLLAJ) porté par l'association RIVHAJ.</p>
contenu et mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre, dans le cadre de la convention signée avec RIVHAJ, l'appui financier de ViennAgglo au fonctionnement du CLLAJ, désormais « guichet unique » de la demande jeune du Pays Viennois• Soutenir l'expérimentation de nouvelles solutions de logements et d'hébergements mis en œuvre par RIVHAJ (chambre chez l'habitant, sous-colocation, etc.), mobiliser les nouveaux dispositifs d'appuis d'Action Logement sur l'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement.• Améliorer dans le cadre de la refonte de l'observatoire du logement, le suivi des besoins et de l'offre en logements ou hébergements des jeunes, afin notamment de renforcer sa vocation d'outil d'aide à la décision.• Contractualiser avec les bailleurs sociaux (cf. Action 1.1) la production, dans les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux, d'une part minimale de petits logements (type 2) adaptés au profil de la demande émanant des publics jeunes• Etudier, dans le cadre de l'action 3.1 (actions sur le parc privé), les moyens de renforcer la mobilisation de logements du parc locatif privé spécifiquement dédiés au relogement des publics jeunes.
moyens financiers mobilisés par ViennAgglo	<ul style="list-style-type: none">▪ Appui de ViennAgglo au fonctionnement de RIVHAJ : 45000€/an.▪ Suivi de l'action par le service Habitat (Cf. Action 5.1).▪ Développement d'une offre adaptée au public jeune : appuis financiers mis en œuvre par ViennAgglo en faveur de la production de logements sociaux action 1.3.



- Mobilisation de logements dans le parc privé : financement dans le cadre de l'action 3.1.

**acteurs
mobilisés**

- **ViennAgglo**
- **Communes urbaines** (et plus particulièrement Vienne et Pont-Evêque),
- **RIVHAJ** : connaissance de terrain des difficultés des jeunes et mise en œuvre de projets en logement ou hébergement des jeunes
- **Bailleurs sociaux** (notamment Advivo : dispositif Logements Etudiant)
- **Structures d'hébergement temporaire** du territoire et **FJT**
- **Structures d'enseignement de ViennAgglo (notamment post-bac)** : pour des données quantitatives sur les besoins en logements des étudiants

**indicateurs
de suivi**

- Nombre de demandes de logements émanant d'étudiants ou d'un public jeune dans le parc locatif social.
- Nombre de logements locatifs sociaux occupés par des étudiants ou un public jeune.
- Localisation, nombre, typologie, loyer des logements sociaux "réservés" pour le public jeune.
- Nombre de demandes de logements émanant d'étudiants ou d'un public jeune auprès de RIVHAJ.
- Nombre de demandes de logements émanant d'étudiants ou d'un public jeune directement dans les structures d'hébergement.
- Nombre de jeunes hébergés dans les structures de ViennAgglo.



Action 4.3 Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logements et hébergements des publics précarisés

contexte	<p>ViennAgglo dispose d'une gamme diversifiée de solutions d'hébergements et de logements destinées à accueillir des publics précarisés (hébergement d'urgence, CHRS, hébergements temporaires, résidences sociales, maison-relai etc.).</p> <p>Les problématiques du territoire relèvent désormais plus de l'amélioration des flux dans ces structures existantes que du développement de solutions nouvelles.</p> <p>Le fonctionnement du partenariat entre les acteurs de ViennAgglo est performant et facilite la mise en œuvre de réponses adaptées et concertées aux besoins des publics précarisés.</p> <p>Depuis 2011, dans le cadre du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'insertion (PDAHI), une réflexion partenariale animée par l'Etat et le Conseil Général est en cours. Elle doit se traduire à l'échelle de l'Isère Rhodanienne par la mise IPL (Instance de Pilotage Locale) et d'un Pôle d'Hébergement et d'Insertion (POHI), avec pour objectif d'améliorer la mise en relation entre l'offre et la demande d'hébergement dans ce territoire.</p>
objectifs	<p>→ Dans le cadre de la mise en oeuvre du POHI, améliorer la structuration et la coordination des structures d'hébergement afin de faciliter la mise en œuvre de réponses adaptées et les parcours d'insertion vers le logement.</p>
contenu et mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">- Impliquer ViennAgglo dans la mise en place de l'IPL et dans la démarche d'élaboration et de mise en œuvre opérationnelle du POHI à l'échelle de l'Isère Rhodanienne : association du service Habitat à la démarche initiée par le Conseil Général de l'Isère et l'Etat (Direction Départementale de la Cohésion Sociale 38).- Selon l'analyse des besoins qui pourra être réalisée une fois le POHI rendu opérationnel, étudier les solutions complémentaires en hébergements ou logements adaptés qui devraient être créés le cas échéant pour améliorer la prise en compte des besoins locaux.
moyens financiers mobilisés par ViennAgglo	<ul style="list-style-type: none">▪ A préciser, selon les besoins de développement de nouvelles structures ou places d'hébergement qui pourraient être le cas échéant identifiés : l'appui financier de ViennAgglo pourrait être mobilisé dans le cadre des actions du PLH.



acteurs
mobilisés

- **ViennAgglo**
- **Comité Local de l'Habitat du Pays Viennois**
- **Communes (CCAS)**
- **Services sociaux CG38 et CG69**
- **Structures d'hébergement temporaire et de logement d'insertion de ViennAgglo, associations d'aide aux plus démunis**
- **Etat** (Directions Départementales de la Cohésion Sociale de l'Isère et du Rhône)
- **Conseil Général de l'Isère** dans le cadre de la mise en œuvre des actions du PALDI
- **Conseil Général du Rhône**

indicateurs
de suivi

- **Analyse de l'offre et des besoins :**

Dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du POHI Isère Rhodanienne, analyse des besoins dans **le cadre de l'observatoire de l'habitat et du CLH** :

 - Suivi des analyses de terrain des services sociaux, des structures d'hébergement et de logement d'insertion, RIVHAJ, etc.
 - Etat de l'offre selon le type d'hébergement: nombre de demandes en attente, durée moyenne d'attente pour accéder à un hébergement, profil de la demande, profil des hébergés, durée moyenne de l'hébergement, solution de relogement en sortie d'hébergement
 - Analyse des besoins non couverts par les structures existantes à l'échelle de ViennAgglo et éventuellement des intercommunalités voisines.
- **Ces indicateurs seront ensuite alimentés par le POHI de l'Isère Rhodanienne lorsque le dispositif sera opérationnel.**



Action 4.4 Assurer l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage

constats Dans le cadre du PLH 2006-2011, **ViennAgglo a assuré financièrement la création des aires d'accueil des gens du voyage**, permettant au territoire d'être en conformité avec les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Isère.

ViennAgglo assure la gestion des aires d'accueil du territoire (gestion opérationnelle déléguée actuellement au prestataire Adoma)

Des besoins en terrains familiaux ou habitat adaptés pour des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation existent mais doivent être précisés.

objectifs

- ➔ Assurer la gestion et le fonctionnement des aires d'accueil
- ➔ Préciser les besoins en terrains familiaux ou habitat adapté.

contenu

- **Financement par ViennAgglo du fonctionnement et de la gestion des aires d'accueil du territoire** : mission déléguée à un gestionnaire dans le cadre d'une délégation de service public (Adoma à ce jour).
- **Sur la durée du PLH, évaluer avec l'appui des partenaires et acteurs locaux (gestionnaire, communes, APMV, DDT38, etc.) les besoins spécifiques aux gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation** et étudier les solutions qui pourraient être mises en œuvre (aménagement de terrains ou création d'habitats adaptés financés en PLA I)

moyens financiers mobilisés par ViennAgglo

- A la différence du précédent PLH, les moyens mobilisés par ViennAgglo concerneront en priorité **la prise en charge des coûts de fonctionnement et d'entretien** des aires d'accueil de Chasse sur Rhône, Pont Evêque et Vienne
- Coût de gestion des aires évalué à **48000€/an + 10000€/an** de travaux d'amélioration et d'entretien soit **348000€ sur la durée du PLH**.

acteurs mobilisés

- **ViennAgglo**
- **Communes** concernées par les aires d'accueil des gens du voyage, et éventuellement leur service social
- **ADOMA** : gestion actuelle des aires d'accueil + informations qualitatives sur cette gestion
- **DDT38 et 69** dans le cadre du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage



**indicateurs
de suivi**

- **Associations intervenant auprès des gens du voyage** : relais entre les gens du voyage et les acteurs institutionnels
- Suivi du fonctionnement des aires d'accueil : arrivées / départs
- Evolution des besoins en termes quantitatifs et qualitatifs (sédentarisation / mobilité)
- Retours des gestionnaires sur le fonctionnement des aires d'accueil





Orientation 5

Consolider l'animation
et les outils de pilotage du PLH



Action 5.1 Conforter le fonctionnement et le rôle du service Habitat

contexte	<p>Le précédent PLH a permis de structurer progressivement un service Habitat au sein de ViennAgglo en appui à la mise en œuvre opérationnelle des actions et à l'animation du PLH.</p> <p>Le service Habitat assure également le fonctionnement et la gestion de la prise de délégation des aides à la pierre de l'Etat par ViennAgglo.</p>
objectifs	<p>→ Conforter et développer les missions du Service Habitat et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- Renforcer le suivi et l'évaluation des actions et des objectifs du PLH à l'échelle de chaque commune, dresser un bilan annuel par commune de la mise en œuvre du PLH.- Renforcer le rôle d'interface, d'appui-conseil et d'accompagnement du service Habitat auprès des communes et vis à vis des porteurs de projet d'habitat.
contenu	<ul style="list-style-type: none">• L'animation du nouveau PLH sera assurée dans le cadre du dispositif fonctionnel identique à celui mis en œuvre dans le cadre du précédent PLH :<ul style="list-style-type: none">- Un poste de responsable de service Habitat,- Un poste de chargé de mission Parc Locatif Public- Un poste d'assistant- Un poste de chef de projet ANRU /PRU• Principales missions dévolues au service Habitat :<ul style="list-style-type: none">- Mise en œuvre et suivi des actions du PLH- Assistance et appui-conseil auprès des communes- Animation du Comité Local de l'Habitat- Suivi des dispositifs partenariaux (PALDI, POHI, etc.) et animation du partenariat local entre les différents acteurs du logement et de l'hébergement (dans le cadre du CLH).- Instruction des appuis financiers mis en œuvre par ViennAgglo- Gestion de la délégation des aides de l'Etat- Mise en œuvre, suivi et animation de l'observatoire de l'habitat de ViennAgglo- Mise en œuvre des actions de communication auprès des habitants.
moyens financiers mobilisés par ViennAgglo	<ul style="list-style-type: none">▪ Financement par ViennAgglo de 4 postes équivalent temps-plein.



**acteurs
mobilisés**

- **ViennAgglo**
- **Tous les partenaires** institutionnels, associatifs, économiques, etc. intervenant dans le cadre de la mise en œuvre des actions du PLH

**indicateurs
de suivi**

- Suivi des interventions du service habitat dans chacune des actions mentionnées dans le programme d'actions.



Action 5.2 Refondre l'observatoire de l'habitat

- contexte**
- ViennAgglo a mis en place dans le cadre du précédent PLH un **observatoire de l'habitat** comportant plusieurs volets thématiques : observatoire du parc locatif public, suivi des quartiers prioritaires du Contrat Urbain de Cohésion Sociale, observatoire du parc privé, observatoire de la demande des jeunes, observatoire de la demande en Hébergement.
 - Restitué annuellement, **l'observatoire de l'habitat de ViennAgglo doit être amélioré et compléter pour renforcer sa vocation d'outil de pilotage du PLH en appui à la décision des élus.**
- objectifs**
- ➔ **Redéfinir le contenu, les indicateurs de suivi et les modalités d'élaboration de l'observatoire de l'Habitat**
 - ➔ **Réaliser un outil plus simple et plus opérationnel en appui à la conduite du PLH et d'aide à la décision des élus,**
 - ➔ **Elargir ses champs d'analyse à d'autres thématiques**
- contenu**
- Au démarrage du PLH, dans un cadre partenarial, associant les partenaires et les acteurs impliqués dans les thématiques d'observation, **le service Habitat redéfinira le contenu de l'observatoire avec comme priorités :**
 - Globalement, la simplification et le recentrage de l'observatoire sur les indicateurs de suivi les plus pertinents,
 - Simplification de l'observatoire du parc public,
 - **Renforcement des outils de suivi de la réalisation des objectifs de production du logement locatif social** à l'échelle de chaque commune (analyse de l'état d'avancement des projets, analyse des plans de financement, typologie des logements produits, etc.),
 - **Refonte de l'observatoire du parc privé** en l'orientant plus vers une analyse du fonctionnement des marchés locatifs privés et de l'accession (analyse du profil de la demande et de l'offre, notamment en renforçant l'expertise pouvant être apportée par les professionnels locaux),
 - **Elargissement à l'observation de certaines thématiques** (logements des ménages âgés, foncier, suivi des prix de revient des opérations de logements sociaux, accessibilité).
 - **La restitution des données de l'observatoire devra pouvoir conduire à des propositions en appui à la décision des élus :** définition de cibles prioritaires d'intervention, le cas échéant réorientation ou adaptation des actions du PLH, propositions de nouvelles actions, etc.



- Parallèlement, **la valorisation des données de l'observatoire sera renforcée auprès des élus mais également auprès des partenaires et des habitants du territoire** (diffusion synthétique dans les supports de communication de ViennAgglo, etc.).
- **Les données de l'observatoire serviront de base à l'élaboration du bilan triennal du PLH à mi parcours de sa mise en œuvre.**

**moyens
financiers
mobilisés
par
ViennAgglo**

- Coût annuel estimé à 40 000€/an soit 240000€ sur la durée du PLH.

**acteurs
mobilisés**

- **ViennAgglo** : rédaction d'un appel d'offre pour la réalisation de cet observatoire, et suivi.
- **Opérateur missionné pour la réalisation de cet observatoire**
- **Ensemble des partenaires** intervenant dans chacune des actions du PLH

**indicateurs
de suivi**

- Rapport d'activité de l'observatoire présenté au Comité Local de l'Habitat du Pays Viennois.



Action 5.3 Adapter la charte de l'habitat et le fonctionnement du CLH

Contexte | La Charte de l'habitat du Pays Viennois a fait l'objet d'avenants successifs depuis sa réécriture en 2002.

L'évolution du contexte législatif, réglementaire et institutionnel ainsi que du rôle de la Commission Sociale d'Attribution du CLH rend nécessaire de renouveler et d'adapter le contenu de cette charte de l'habitat.

ViennAgglo assure un appui financier au fonctionnement du Comité local de l'habitat depuis sa création.

objectifs | → Poursuivre l'appui et l'implication de ViennAgglo au fonctionnement du Comité Local de l'Habitat.

→ Réécrire la charte de l'habitat du Pays Viennois afin de l'adapter aux évolutions réglementaires nationales, locales (PALDI) et aux objectifs du nouveau PLH 2012-2017.

contenu | • Dans un cadre partenarial associant les partenaires institutionnels et les acteurs locaux, **le Service Habitat proposera une nouvelle charte de l'habitat qui sera soumise à l'engagement des différents partenaires associés.**

• **Le rôle, les missions et le fonctionnement du CLH seront précisés et adaptés**, notamment pour ce qui concerne la Commission Sociale.

• Parallèlement, **le service Habitat organisera sur la durée du PLH des ateliers thématiques ou visites de sites destinés aux élus locaux, aux acteurs et aux professionnels** concernés par les thématiques sélectionnées.

moyens financiers mobilisés par ViennAgglo | • Action mise en œuvre dans le cadre des missions dévolues au service Habitat de ViennAgglo.
• Mission d'Assistance à la Maitrise d'Ouvrage : 20000€ pour la réécriture de la charte
• Organisation d'ateliers thématiques (visites, tables rondes...) : budget communication / événementiel, évalué à 5000€/an soit 30000€ sur la durée du PLH.

acteurs mobilisés | • **ViennAgglo**
• **Membres du CLH** : Etat, CG 38, Région Rhône-Alpes, communes, CAF, EPORA, bailleurs sociaux, Amallia (collecteur d'Action Logement), associations locales œuvrant dans le domaine du logement et de l'hébergement, etc.



**indicateurs
de suivi**

- Bilan d'activité de la Commission Sociale d'Attribution présenté au Comité Local de l'Habitat
- Nombre d'ateliers thématiques
- Participation aux ateliers thématiques (nombres de participants, type d'acteurs mobilisés)



Action 5.4 Renforcer l'information auprès des acteurs et des habitants du territoire sur les objectifs de la politique de l'habitat, en associant le Comité de Développement

contexte	La mise en œuvre du nouveau PLH, concomitante avec la prochaine mise en application des orientations et des prescriptions du SCOT nécessite de renforcer l'information et l'association des habitants et des acteurs du territoire aux enjeux de la politique locale de l'habitat.
objectifs	→ Renforcer l'appropriation des objectifs du PLH auprès des habitants et des acteurs locaux de ViennAgglo.
contenu	<ul style="list-style-type: none"> • En partenariat et en association avec le Conseil de Développement, le service Habitat de ViennAgglo définira sur la durée du PLH une stratégie de communication auprès des habitants et des acteurs locaux afin notamment de renforcer l'appropriation : <ul style="list-style-type: none"> - Des enjeux du développement du parc locatif social et de son fonctionnement dans ViennAgglo. - Des enjeux de diversification des formes d'habitat (développement de l'habitat intermédiaire et collectif). - Des enjeux de densification et de renouvellement dans les centres-villages et secteurs d'agglomération, - Des enjeux et objectifs de l'action foncière pouvant être menée par les communes ou ViennAgglo au service des projets d'habitat. - Des enjeux d'amélioration des performances énergétiques du parc de logements, - etc.
moyens financiers mobilisés par ViennAgglo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget communication « PLH et politique de l'habitat » de ViennAgglo : à préciser
acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ViennAgglo : communication ▪ Conseil de Développement : associé à l'élaboration de la stratégie ▪ Communes : relais auprès des habitants informant des missions du CLD ▪ Eventuellement associations d'habitants déjà constituées



**indicateurs
de suivi**

- Interventions du service Habitat auprès des habitants ou du Comité Local de Développement : nombre, communes concernées, objet
- Retours, questions, suggestions des administrés sur les actions habitat menées par ViennAgglo, et réponses apportées en directe ou via le CLD



Action 5.5 Poursuite des actions information logement assurées par l'ADIL 38

contexte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ViennAgglo subventionne le fonctionnement de permanences hebdomadaires d'information (conseil juridique, financier et fiscal) en direction des habitants de l'Association Départementale d'information sur le logement de l'Isère (ADIL 38).
objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Renforcer l'intervention auprès des habitants et des acteurs locaux de ViennAgglo sur les thématiques Habitat ➔ Informers et conseiller concrètement et individuellement les habitants dans leurs projets ou la gestion de leurs difficultés, par la diffusion d'informations pratiques, d'aide administrative, de mise en contact avec des spécialistes, etc.
contenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuite des actions Information Logement assurées par l'ADIL 38 : permanences hebdomadaires chaque mercredi après midi au siège de ViennAgglo, avec pour missions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le domaine juridique, informations concernant : <ul style="list-style-type: none"> - Les droits et obligations des locataires et des propriétaires - Les questions relatives à la copropriété - Les contrats (de vente, de construction de maison individuelle, de maîtrise d'œuvre, d'entreprise) - Les relations de voisinage - L'urbanisme - La réglementation sur la qualité de l'habitat, etc ▪ Dans le domaine fiscal, le conseil porte, notamment, sur : <ul style="list-style-type: none"> - Le régime des impôts locaux - L'investissement locatif ▪ Dans le domaine du financement de l'accession à la propriété, l'ADIL donne une information complète et précise sur : <ul style="list-style-type: none"> - Les prêts - Les aides au logement - Le financement de l'amélioration de l'habitat
moyens financiers mobilisés par ViennAgglo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appui financier de ViennAgglo au fonctionnement de l'ADIL 38 : 6500€ par an soit 39.000€ sur la durée du PLH
acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ViennAgglo : financement, communication sur ce dispositif ▪ ADIL 38 : communication, permanences, suivi des contacts pris lors des permanences
indicateurs de suivi	<p>Contacts pris par les habitants auprès des permanences ADIL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre - objet - lieu de résidence du demandeur.



TABLEAU RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE ViennAgglo SUR LA DUREE DU PLH 2012 -2017

ORIENTATIONS STRATEGIQUES	ACTIONS	INCIDENCES FINANCIERES POUR VIENNAGGLO SUR LA DUREE DU PLH		
		investissement	fonctionnement	Dépense annuelle moyenne
Orientation 1. Diversifier et rééquilibrer la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations, et des orientations du SCOT	1.1. Poursuivre le développement du parc locatif social: territorialiser les objectifs de production			
	1.2. Favoriser la diversification des formes d'habitat et produire un habitat plus durable		30 000 €	5 000 €
	1.3. Poursuivre et adapter l'appui de ViennAgglo à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux	2 142 000 €		357 000 €
	1.4. Développer l'offre de logements en accession sociale à la propriété	300 000 €		50 000 €
Orientation 2. Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCOT	2.1. Adapter et réviser les documents d'urbanisme aux objectifs du SCOT et du PLH			
	2.2. Assurer les conditions de mise place de stratégies foncières «habitat» par les communes	Portage foncier ViennAgglo : impact nul (Revente à n+3)		
	2.3. Etudier la mise en place d'un fond de minoration foncière en appui à la réalisation des programmes de logements aidés	à préciser sur durée du PLH	40 000 €	
Orientation 3. Réorienter la politique d'amélioration du parc existant.	3.1. Redéfinir les cibles prioritaires et les stratégies d'intervention sur le parc privé existant (*)	aides complémentaires aux propriétaires privés (Fart, etc.): 400.000€	étude : 60.000€ + animation 350.000€	135 000 €
	3.2. Poursuivre les appuis à la réhabilitation du parc locatif social public existant PLH	656 000 €		109 333 €
	3.3. Poursuivre les actions d'information et de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements		Permanences Ageden (Environnement)	
Orientation 4. Mieux répondre aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement du Pays Viennois	4.1. Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap dans le Pays Viennois			
	4.2. Reconduire le soutien aux actions d'amélioration de l'accès au logement des jeunes		270 000 €	45 000 €
	4.3. Poursuivre les appuis à la prise en compte des besoins en logement et hébergement des publics précarisés	à préciser sur durée du PLH (moyens éventuellement mobilisés dans le cadre des actions 1.3 et 2.3 selon besoins de création d'offre nouvelle)		
	4.4. Assurer la gestion des aires d'accueil des gens du voyage	60 000 €	288 000 €	58 000 €
	5.1. Conforter le fonctionnement et le rôle du service Habitat		4 équivalents temps plein	
	5.2. Refondre l'observatoire de l'habitat		240 000 €	40 000 €
Orientation 5. Consolider l'animation et les outils de pilotage du PLH	5.3. Adapter la charte de l'habitat et le fonctionnement du CLH		50 000 €	8 333 €
	5.4. Renforcer l'information auprès des acteurs et des habitants du territoire sur les objectifs de la politique de l'habitat, en associant le Comité Local de Développement			
	5.5. Poursuite de l'information Logement auprès des habitants assurée par l'Adil38		39 000 €	6 500 €
MARGE DE MANŒUVRE FINANCIERE A REVENTILER SUR LES ACTIONS DU PLH (**)			825 000 €	
TOTAL ENGAGEMENT PREVISIONNEL HABITAT ViennAgglo		4 383 000 €	1 367 000 €	814 167 €
			5 750 000 €	

(*) (hors coût d'une éventuelle reprise à 100% par ViennAgglo de la mission Relogement)
(**) sur la base d'un budget PLH de 5 750 000€ sur la durée du PLH





Quatrième Partie

FICHES

COMMUNALES





Chasse-sur-Rhône

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **5153**

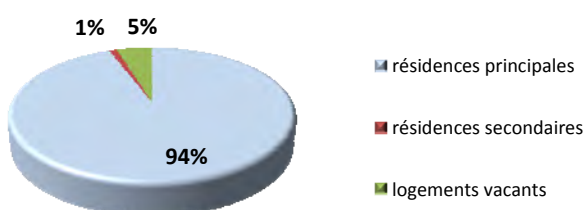
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **2041**

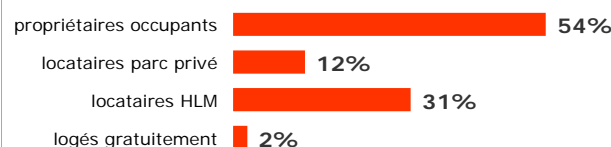
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **671**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **35%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **09/11/1993**

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune d'agglomération**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **> ou = 190**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **fixé librement (83)** dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

CHASSE-SUR-RHONE		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Rue victimes bombardement 2 ^e et 3 ^e tranches	ICF Sud-Est Méd.	33	12	5	50	0	2012
ZAC de la Gare 2	SDH	11	4		15	0	2012
Ténement EPORA	non désigné		18		18	0	2013
TOTAL					83		

A cette programmation s'ajoute le projet de démolition/reconstruction/ réhabilitation du programme Le Château en cours d'étude en 2012 (objectifs de construction neuve non définis)





Chonas-l'Amballan

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1534**

Evolution annuelle moyenne 1999-2012

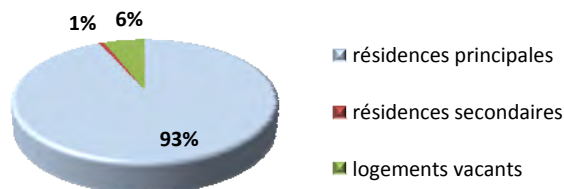
évolution communale **1,93%**

évolution ViennAgglo **0,29%**

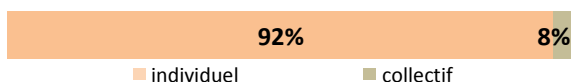
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **608**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*

propriétaires occupants **81%**

locataires parc privé **13%**

locataires HLM **3%**

logés gratuitement **2%**

Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)

Logements locatifs sociaux familiaux : **17**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **3%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **PLU**

Date d'approbation : **04/07/2005**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 57**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **6**

dont reconstitution offre ANRU : **1**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

CHONAS L'AMBALLAN		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage						
chemin du Marais	Advivo	4			4	1	2012
TOTAL					4		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **2**





Chuzelles

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **2055**

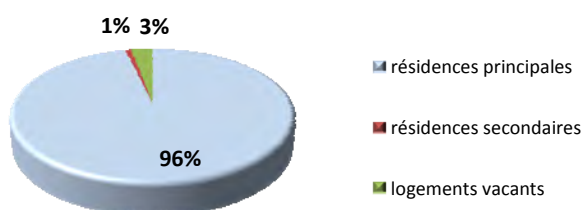
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



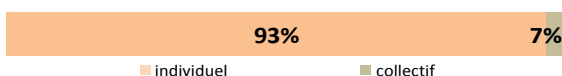
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **803**

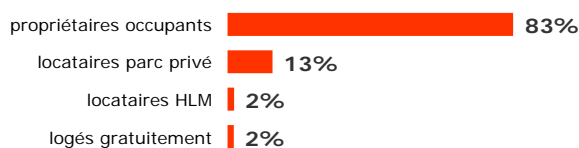
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)

Logements locatifs sociaux familiaux : **15**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **2%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **16/12/1994**

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 71**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **20**

dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

CHUZELLES		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA i ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage						
Centre village	Advivo	16	4		20		2014
TOTAL					20		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **0**





Estrablin

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **3280**

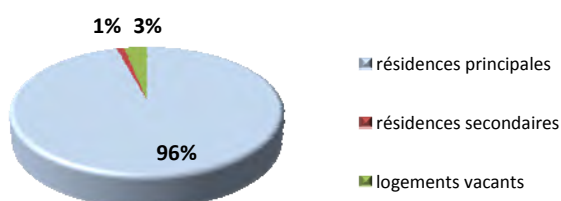
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



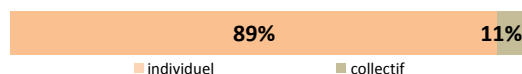
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **1364**

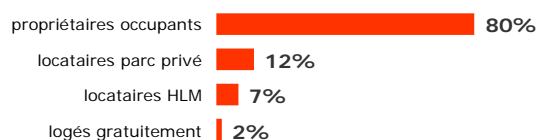
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **95**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **7%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **1985**

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune d'agglomération**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 122**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **40**

dont reconstitution offre ANRU : **4**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

ESTRABLIN		PLUS	PLA I	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Rives du Jardin (*)	non désigné	10	2		12	2	2013
Les Mâtives	non désigné	à préciser			44		2013
Le Clos des Moines	Advivo	2			2	2	2012
Cattin	projet privé	2			2		2012
Centre-village (bâtiment boucherie) (*)	non désigné	5			5		2013
TOTAL					65		

(*) ventilation PLUS/PLA I : projet, non encore acté définitivement

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 :





Eyzin-Pinet

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **2134**

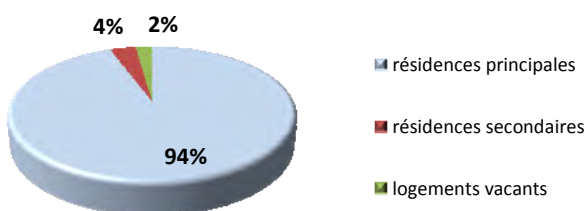
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



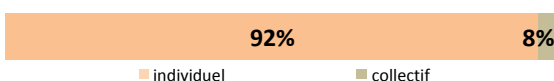
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **827**

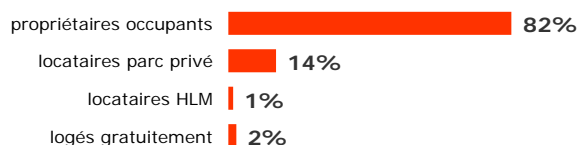
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **21**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **3%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **16/12/1994**

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 73**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **7**

dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

EYZIN-PINET		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
Ex école de Chaumont	Advivo	5	1		6		2012
TOTAL					6		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **1**





Jardin

Population (source : INSEE 2012)

Population en 2012 : **2228**

Evolution annuelle moyenne 1999-2012

évolution communale **0,94%**

évolution ViennAgglo **0,29%**

Logement (source : INSEE 2012)

Nombre total de logements en 2008 : **799**

Typologie du parc de logements

■ résidences principales
■ résidences secondaires
■ logements vacants

Typologie du parc de résidences principales

■ individuel ■ collectif

Statuts d'occupation des résidences principales (source : INSEE 2012)

propriétaires occupants **86%**

locataires parc privé **8%**

locataires HLM **4%**

logés gratuitement **2%**

Logements locatifs sociaux (source : Observatoire Habitat ViennAgglo)

Logements locatifs sociaux familiaux : **38**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **5%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS** Date d'approbation : **18/12/2001**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune d'agglomération**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **> ou = 83**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **17** dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014							
JARDIN		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
Rond-point des écoles	Advivo	à préciser			8		2013
TOTAL					8		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **9**





Les Cotes d'Arej

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1927**

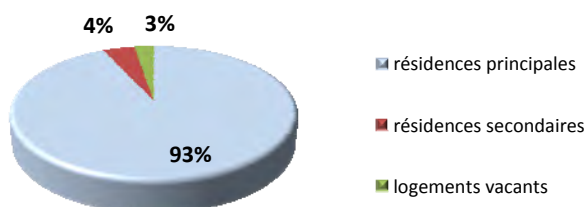
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



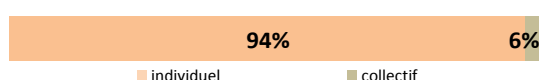
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **720**

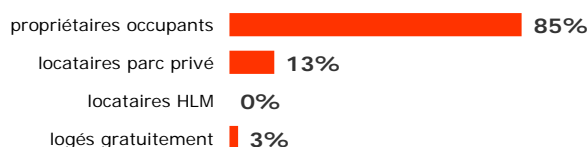
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **1**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **0%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation :

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 67**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **12**

dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

COTES D'AREJ		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
centre-village (*)	non désigné	10	2		12		2013
TOTAL					12		

(*) ventilation PLUS/PLA I : projet, non encore acté définitivement

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **0**





Luzinay

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **2232**

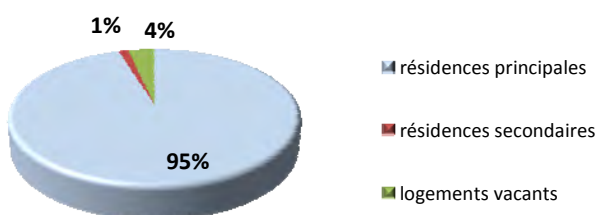
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



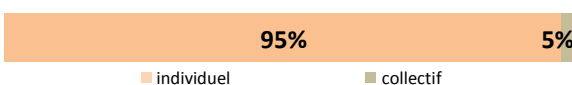
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **822**

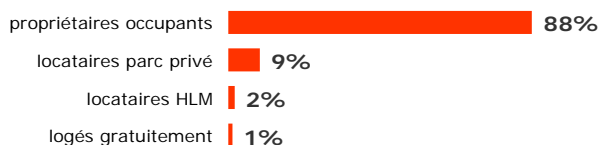
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **28**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **4%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **mars 1999**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 81**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **18**

dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

LUZINAY		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
Les Ouyassières (entrée de village)(*)	Non désigné	18			18		2013/2014
TOTAL					18		

(*) ventilation PLUS/PLAI : projet, non encore acté définitivement

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **0**





Moidieu-Detourbe

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1764**

Evolution annuelle moyenne 1999-2012

évolution communale **1,79%**

évolution ViennAgglo **0,29%**

Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **680**

Typologie du parc de logements

■ résidences principales
■ résidences secondaires
■ logements vacants

Typologie du parc de résidences principales

■ individuel ■ collectif

Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*

propriétaires occupants **86%**

locataires parc privé **10%**

locataires HLM **3%**

logés gratuitement **1%**

Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **17**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **3%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS** Date d'approbation : **18/03/2002**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 64**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **17** *dont reconstitution offre ANRU : -*

Planning prévisionnel de réalisation :

MOIDIEU - DÉTOURBE		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Centre village	Non désigné	à préciser			12		2013
Centre village	Non désigné	à préciser			5		2014
TOTAL					17		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **0**





Pont-Evêque

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **5070**

Evolution annuelle moyenne 1999-2012

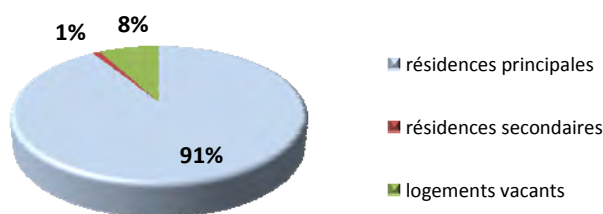
évolution communale **0,05%**

évolution ViennAgglo **0,29%**

Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **2291**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*

propriétaires occupants **40%**

locataires parc privé **18%**

locataires HLM **39%**

logés gratuitement **2%**

Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **924**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **44%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **25/10/1995**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune d'agglomération**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **> ou = 184**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **fixé librement : 51** dont reconstitution offre ANRU : **33**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

PONT-EVEQUE		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
Les Génets (*)	advivo				11	11	2012
Centre-ville (*)	advivo				22	22	2013
TOTAL					33		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **18**





Reventin Vaugris

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1738**

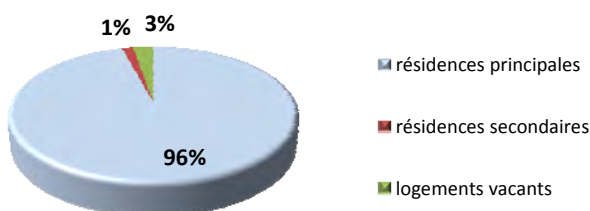
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



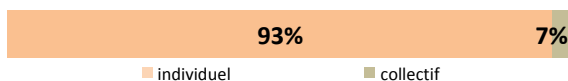
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **649**

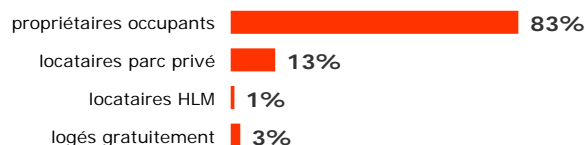
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **8**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **1%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **02/09/1992**

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 60**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **21**

dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

REVENTIN-VAUGRIS		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage						
Chemin du vieux Vaugris (*)	Non désigné	4	1		5		2012
Le Village tranche 1 (*)	Non désigné	10			10		2013
Le Village tranche 2 (*)	Non désigné	6			6		2014
TOTAL					21		

(*) ventilation PLUS/PLAI : projet, non encore acté définitivement

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **0**





Septème

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1746**

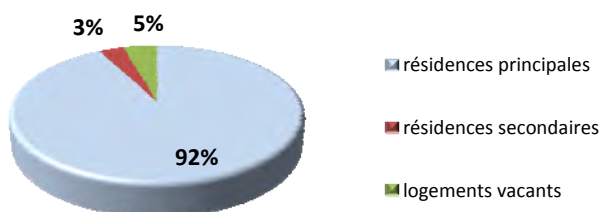
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



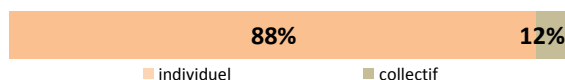
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **698**

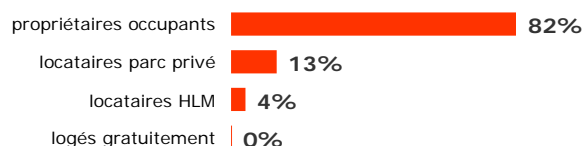
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **34**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **5%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **23/02/2002**

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 64**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **6**

dont reconstitution offre ANRU : **-**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

SEPTEME		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA i ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage			2	2		2012
Maison des Sociétés	Commune			2	2		
TOTAL					2		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **4**





Serpaize

Population (source : INSEE 2012)

Population en 2012 : **1464**

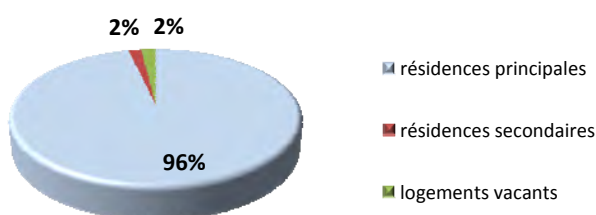
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



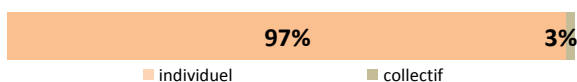
Logement (source : INSEE 2012)

Nombre total de logements en 2008 : **524**

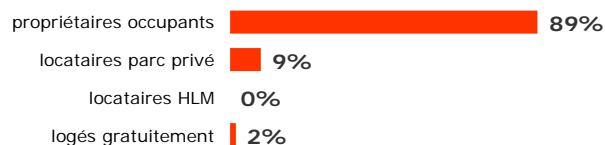
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales (source : INSEE 2012)



Logements locatifs sociaux (source : Observatoire Habitat ViennAgglo)

Logements locatifs sociaux familiaux : **20**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **4%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **13/03/2002**

Révisions / modification en cours de réalisation : **révision en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 50**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **10**

dont reconstitution offre ANRU : **4**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

SERPAIZE		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
Centre village (*)	non désigné	10		0	10	4	2013
TOTAL					10		

(*) ventilation PLUS/PLAI : projet, non encore acté définitivement

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **0**





Seyssuel

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1980**

Evolution annuelle moyenne 1999-2012

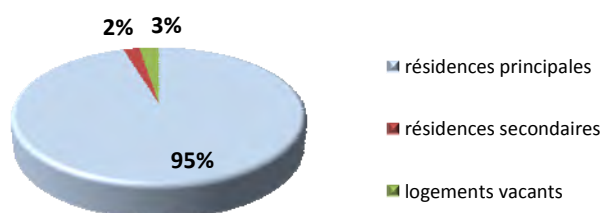
évolution communale **0,59%**

évolution ViennAgglo **0,29%**

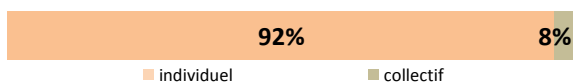
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **750**

Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*

propriétaires occupants **83%**

locataires parc privé **10%**

locataires HLM **4%**

logés gratuitement **2%**

Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **36**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **5%**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **5%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS**

Date d'approbation : **09/07/1979**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune d'agglomération**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **> ou = 73**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **15**

dont reconstitution offre ANRU : **-**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

SEYSSUEL		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
Centre - village	Advivo	à préciser			10		2013
TOTAL					10		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **5**





St-Romain-en-Gal

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1681**

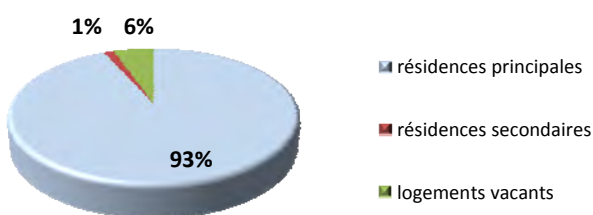
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



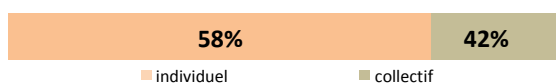
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **748**

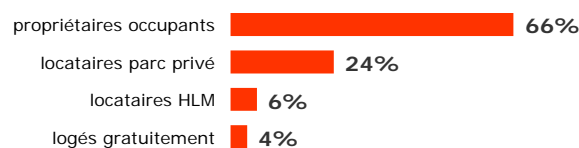
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)

Logements locatifs sociaux familiaux : **42**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **6%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **PLU**

Date d'approbation : **11/05/2005**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune d'agglomération**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **> ou = 66**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **15**

dont reconstitution offre ANRU : -

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

SAINT-ROMAIN-EN-GAL		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage						
RD 386 (*)	OPAC Rhône	11	4		15		2012
TOTAL					15		

() ventilation PLUS/PLA I : projet, non encore acté définitivement*

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **0**





St-Sorlin-de-Vienne

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **812**

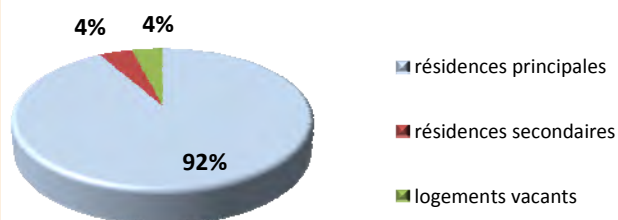
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



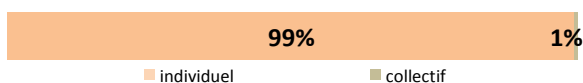
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **317**

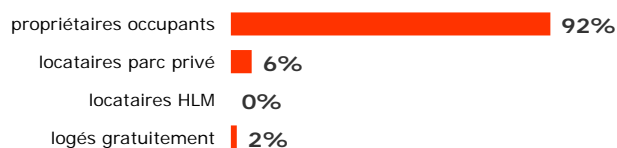
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **0**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **0%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **PLU**

Date d'approbation : **03/09/2010**

Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 29**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **16**

dont reconstitution offre ANRU : **3**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

SAINT-SORLIN DE VIENNE		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA i ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage						
Centre village (phase 1)	Advivo	10	1		11	3	2012
TOTAL					11		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **5**





Vienne

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **29619**

Evolution annuelle moyenne 1999-2012

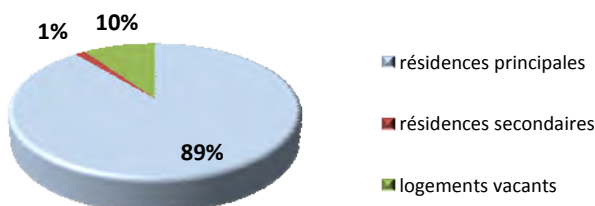
évolution communale **-0,02%**

évolution ViennAgglo **0,29%**

Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **15214**

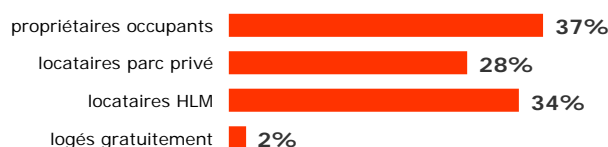
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)

Logements locatifs sociaux familiaux : **4548**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **34%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **PLU**

Date d'approbation : **16/07/2007**

Révisions / modification en cours de réalisation : **modification en cours**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune d'agglomération**

Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **> ou = 1078**

Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire: **fixé librement (133)** dont reconstitution offre ANRU : **37**

Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

VIENNE		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
Rue Pegeron	Advivo	à préciser		55		2013	
7 rue Abbé Peyssoneau	Advivo	14	4	18		2013	
Malissol St Ignace (*)	Advivo	11		11	11	2012	
Rue de la convention (*)	Advivo	26		26	26	2014	
TOTAL					110		

(*) ventilation PLUS/PLAI : projet, non encore acté définitivement

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **23**





Villette-de-Vienne

Population *(source : INSEE 2012)*

Population en 2012 : **1601**

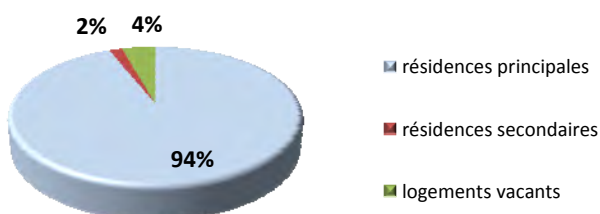
Evolution annuelle moyenne 1999-2012



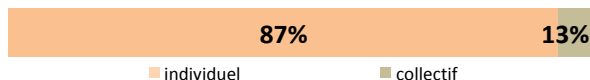
Logement *(source : INSEE 2012)*

Nombre total de logements en 2008 : **584**

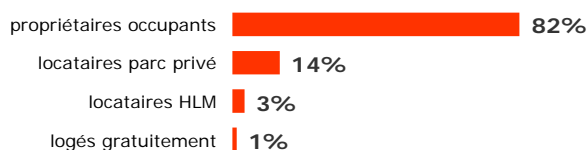
Typologie du parc de logements



Typologie du parc de résidences principales



Statuts d'occupation des résidences principales *(source : INSEE 2012)*



Logements locatifs sociaux *(source : Observatoire Habitat ViennAgglo)*

Logements locatifs sociaux familiaux : **21**

Part de logements locatifs sociaux familiaux dans les résidences principales : **4%**

Document d'urbanisme communal

Document communal opposable : **POS** Date d'approbation : **22/03/2002**
 Révisions / modification en cours de réalisation : **non**

Prescriptions du SCOT des Rives du Rhône

Catégorie de communes : **commune "village"**
 Capacité à construire (tous logements confondus) d'ici 2017 : **< ou = 57**
Rappel : le document d'urbanisme communal doit être en capacité de produire cet objectif

Objectifs de production PLH 2012-2017

Logements locatifs sociaux à produire : **6** *dont reconstitution offre ANRU : -*
 Planning prévisionnel de réalisation :

Programmation période triennale 2012-2014

VILLETTE DE VIENNE		PLUS	PLA i	PLS	TOTAL	dont PLUS/PLA I ANRU	Année de programmation
Nom de l'opération	Maître d'ouvrage						
		0	0	0	0	0	
TOTAL					0		

Reste à programmer sur la période triennale 2015-2017 : **6**





NOTES COMPLEMENTAIRES

PLH 2012-2017
Communauté d'Agglomération du Pays Viennois

Note complémentaire N° 1

EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
ET AUTRES ELEMENTS PRIS EN COMPTE POUR DEFINIR LES
OBJECTIFS DE CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Juin 2012

Cette note vise à apporter des éléments complémentaires à ceux présentés dans le projet de PLH, concernant les éléments pris en compte pour la définition des objectifs par commune en matière de création de logements sociaux.

Les objectifs de création de logements locatifs sociaux déclinés à l'échelle de chaque commune de ViennAgglo, ont été définis **en croisant les éléments d'analyses statistiques et les éléments de projet ou d'orientations suivants** :

- **L'analyse des besoins en logements locatifs sociaux**, : tels que perçus par les acteurs locaux, analysés annuellement dans le cadre de l'observatoire du parc public réalisé par ViennAgglo, ou appréciés dans le cadre d'études réalisées à l'échelle départementale,
- **La prise en compte des orientations et prescriptions du SCOT des Rives du Rhône** en matière de développement du parc de logements locatifs aidés, déclinées différemment selon le rang des communes défini par le SCOT (« communes-villages », ou « communes d'agglomération »),
- **La prise en compte des projets engagés par les communes** :
En vérifiant la cohérence avec l'analyse des besoins exprimés localement, la définition des objectifs du production du PLH a pris en compte **les projets de développement du parc locatif social qui avaient été amorcés et étudiés par les communes dans le cadre du précédent PLH**, mais qui n'avaient pu aboutir compte tenu des délais longs de conception et/ou d'adaptation le cas échéant des documents d'urbanisme, de montage et de livraison.

Enfin, dans la continuité des orientations du précédent PLH, **un objectif de solidarité intercommunale a été également recherché**, garantissant, dans le respect des équilibres du territoire, une prise en compte partagée des besoins en logements locatifs sociaux s'exprimant dans ViennAgglo.

1- L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

1.1. La demande locative sociale

L'observatoire de l'habitat réalisé et restitué chaque année depuis 2006 par ViennAgglo permet de suivre l'évolution et le profil de la demande locative sociale qui s'exprime dans les différentes communes.

Les principaux constats issus de cette analyse, rappelés ci-dessous, ont confirmé la nécessité d'étoffer le parc locatif social dans les communes d'agglomération définies par le SCOT mais également dans les communes-villages, soumises à une forte pression de la demande.

→ Une demande sous-évaluée en communes périurbaines

L'analyse de la demande ne recouvre pas totalement la notion, plus large, de besoins en logements, dans la mesure où elle ne reflète qu'une demande exprimée à une période donnée.

En effet, fréquemment, les candidats ne déposent pas de dossier pour un quartier ou une commune qui n'a pas de logements sociaux (Saint-Sorlin-de-Vienne par exemple), voire pour un quartier ou une commune où les disponibilités de logements sociaux sont exceptionnelles.

Dans les communes rurales ou périurbaines, malgré un lien social de proximité, certains demandeurs potentiels ne font pas de demande parce qu'ils savent qu'aucun logement n'est disponible à la location dans la commune.

Toutefois, malgré ces précautions et ces nuances, les données concernant la demande locative sont en soi des indicateurs pertinents pour préciser **le niveau de pression qui s'exerce sur un territoire.**

→ Une demande locative sociale en progression en 2011

Les données issues de la demande enregistrée en 2011 permettent de recenser 1560 demandes à l'échelle de ViennAgglo, en progression de 7% par rapport à l'année 2010 (1461 demandes).

La progression de la demande est plus marquée dans les 11 communes-villages, avec +11% (94 demandes en 2011), contre +6% dans les communes d'agglomération (1502 demandes, dont 125 hors Vienne, Chasse sur Rhône ou Pont Evêque).

→ Une pression de la demande très soutenue en communes-villages et en communes d'agglomération hors Vienne, Chasse Sur Rhône et Pont Evêque

L'analyse de la demande locative au regard de l'offre disponible (nombre de logements proposés à la relocation) ou du parc de logements locatifs sociaux existant dans chaque commune met clairement en évidence **un niveau de pression très élevé dans l'ensemble des communes en dehors de Vienne, Chasse sur Rhône et Pont Evêque.**

- Dans **les 11 communes-villages**, la pression de la demande⁶ sur le parc locatif social atteint en 2011, **4 demandes en attente pour 1 logement disponible proposé à la relocation**, contre 2.3 demandes pour un 1 logement disponible à l'échelle de ViennAgglo.

A titre de comparaison, ce niveau de pression est équivalent à celui enregistré dans la Metro7, territoire le plus tendu de département de l'Isère.

La pression est particulièrement élevée à Chuzelles (12), Villette-de Vienne (4.5). A noter que Chonas-l'Amballan, les Côtes-d'Arey, Reventin-Vaugris n'ont connu aucune libération de logements alors que toutes ces communes ont enregistré des demandes durant l'année 2011.

Par rapport à l'ensemble du parc locatif social existant dans les communes maintenant, il y a en 2011: **46 demandes en attente pour 100 logements en service en communes-villages**, contre 24 en moyenne dans ViennAgglo et dans les communes d'agglomération.

A titre de comparaison, ce niveau de pression n'est que de 35 dans la Metro en 2011, agglomération iséroise pourtant soumise à des besoins importants en logements locatifs sociaux.

- **Dans les 4 communes d'agglomération « périurbaines »** (Estrablin, Jardin, Saint Romain en gal et Seyssuel), le niveau de pression est encore plus accentué, avec **8 demandes en attente pour 1 logement disponible** proposé à la relocation (125 demandes en attente pour seulement 15 logements qui ont pu être proposés à la relocation).

L'insuffisance de l'offre disponible au regard de la demande qui s'exprime est particulièrement marquée à Saint Romain (64 demandes en attente pour 4 logements libérés), Estrablin (8 demandes pour 1 logement disponible).

Dans ces 4 communes, au total, il a en 2011 **59 demandes en attente pour 100 logements en service.**

→ L'origine et le profil de la demande locative sociale

- **En communes-villages :**

La demande qui s'exprime dans les communes-villages correspond avant tout à **une demande locale ou de proximité**, logée en majorité dans le parc privé. Elle ne correspond pas à une « fuite » des locataires du parc social des trois communes urbaines :

65% des demandeurs en communes-villages habitent ViennAgglo hors Vienne, dont 44% déjà dans la commune demandée (avec des taux qui varient de 25% à Seyssuel jusqu'à 80% à Reventin Vaugris) ; 22% habitent à Vienne et une part limitée hors ViennAgglo (13%).

82% sont logés dans le parc privé (presque exclusivement dans le parc locatif privé) ou hébergés : la part de demandeurs logés dans le parc locatif social de Vienne, Chasse/Rhône ou Pont Evêque est donc très limitée.

⁶ **Pression de la demande** = nombre de demandes rapporté au nombre de logements libérés et proposé à la relocation dans l'année.

⁷ **Selon les données de l'Observatoire du L'Hébergement et du Logement de Grenoble Alpes Métropolitaine** – « Suivi de la demande de logements et d'hébergement et des parcours résidentiels des ménages modestes » Mars 2012. Il y a eu 2010 3300 attributions réalisées pour 12954 demandes en attentes recensées.

- **En commune d'agglomération hors communes urbaines** (Estrablin, Jardin, Saint Romain en gal et Seyssuel)

Dans ces 4 communes, les origines géographiques des demandeurs sont plus diversifiées. Plus proches de Vienne, elles regroupent une part élevée de demandeurs domiciliés à Vienne (39%) ou en dehors de ViennAgglo (24%). Seules 18% des demandeurs habitent déjà dans la commune demandée.

La part de demandeurs logés dans des logements hors parc locatif social est également très élevée, avec 72% des demandeurs et là encore, **ne correspond que faiblement à des ménages locataires qui souhaitent quitter le parc social des trois communes urbaines.**

- **A Vienne, Chasse sur Rhône et Pont-Evêque**

61% des demandeurs habitent Vienne, 19% hors ViennAgglo et 20% dans d'autres communes de ViennAgglo (en très large majorité à Pont-Evêque ou Chasse sur Rhône).

58% des demandeurs sont logés dans le parc privé et 42% dans le parc social.

La demande dans ces trois communes urbaines en priorité « endogène » et correspond pour plus de 4 demandeurs sur 10 à de demandes de mutation interne dans le parc social de ces trois communes.

Au total, **l'analyse des données issue de la demande locative sociale mettent en évidence un net déficit de l'offre au regard de la demande qui s'exprime dans l'ensemble des communes villages, et, de manière encore plus accentuée, en communes d'agglomération en dehors de Vienne, Chasse sur Rhône et Pont-Evêque et Vienne.**

1.2. Une offre locative très limitée en communes périurbaines

→ **vacance nulle et taux de mobilité faible dans le parc social des communes périurbaines, significatifs de la forte tension sur le parc existant**

Si le parc social des trois communes urbaines est soumis à de la vacance dans certains quartiers d'habitat social notamment, **celle-ci est quasiment nulle dans l'ensemble des parcs locatifs sociaux existants dans les 11 communes villages et les 4 communes d'agglomération hors communes urbaines** (voir détail dans tableau annexe).

La vacance concerne 274 logements au 1^{er} janvier 2012 à Vienne, Chasse sur Rhône ou Pont Evêque, dont 210 par absence de candidats soit 3% du parc.

En moyenne, à l'échelle de ces 15 communes périurbaines, le taux de mobilité est également plus faible (9% en 2011, 8% en 2008), mettant en évidence **les difficultés des parcours résidentiels d'une partie des locataires.**

→ **Déficit de l'offre locative (sociale ou privée) en communes périurbaines**

Outre les éléments précédents issus de l'analyse de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc locatif social, on constate un déficit net de l'offre locative au sens large (parc public et privé) (cf tableau ci-après):

- **Dans les 11 communes-villages**, la part du parc locatif ne dépasse pas en moyenne 3% pour les logements locatifs sociaux, 12% pour le parc locatif privé (contre 23% en Isère et 26% en moyenne régionale).
- **A Estrablin, Jardin, Saint Romain en Gal et Seyssuel**, le parc locatif social représente en moyenne 6% du parc de résidences principales et le parc locatif privé, 13%.

L'offre locative dans ce profil de communes est ainsi apprécié par les professionnels de l'immobilier comme largement déficitaire au regard des demandes exprimées, pénalisant notamment les jeunes ménages locaux ou ceux s'installant dans le territoire, avec un déficit plus marqué de moyens logements (type 3 et type 4).

A ce titre, les logements vacants⁸ remis sur le marché locatif privé en communes périurbaines dans le cadre de l'OPAH intercommunale 2007-2010 (et notamment les logements à loyer conventionné), ont été soumis à une très forte demande lors de leur mise en location sur le marché, confirmant la pression qui s'exerce sur le parc locatif et le déficit d'une offre adaptée.

commune	Typologie Scot	Parc locatif privé et % dans le parc de résidences principales		Parc de logements locatifs sociaux au 1/1/2012 et % dans le parc de résidences principales (*)	
Chasse-sur-Rhône	Agglomération	240	12%	643	35%
Chonas l'Amballan	Village	76	13%	17	3%
Chuzelles	Village	101	13%	15	2%
Cotes-d'Arey	Village	87	13%	1	0,5%
Estrablin	Agglomération	152	12%	95	7%
Eyzin Pinet	Village	108	14%	21	3%
Jardin	Agglomération	63	8%	38	5%
Luzinay	Village	72	9%	28	4%
Moidieu Détourbe	Village	66	10%	17	3%
Pont-Evêque	Agglomération	386	18%	924	44%
Reventin Vaugris	Village	80	13%	8	1%
Saint-Romain-en-Gal	Agglomération	168	24%	42	6%
Saint Sorlin de Vienne	Village	18	6%	0	0%
Septème	Village	85	13%	34	5%
Serpaize	Village	45	9%	20	4%
Seyssuel	Agglomération	75	10%	36	5%
Vienne	Agglomération	3756	28%	4564	34%
Villette-de-Vienne	Village	74	14%	21	4%
total ViennAgglo		5653	20%	6524	23%
Total Communes d'Agglomération		4841	23%	6342	30%
Total communes villages		813	12%	182	3%
Communes d'Agglomération hors Vienne, Chasse et Pont Eveque		458	13%	211	6%
Vienne, Chasse et Pont Eveque		4382	25%	6131	35%

source : INSEE RPG 2008 (*) parc Insee 2008

Dans les 15 communes périurbaines, les données du fichier Filocom mettent en évidence une part et un volume important de ménages logés dans le parc privé disposant de ressources modestes. En 2009, en effet, 59% de ces foyers locataires privés disposaient de ressources inférieures aux plafonds d'attribution HLM PLUS, soit 732 ménages, dont 312 (25%) disposant de ressources très modestes inférieures à 60% des plafonds HLM PLUS.

⁸ 100 logements locatifs réalisés de 2007 à 2011 dont 41 logements vacants remis sur le marché.

2 - LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SCOT DES RIVES DU RHONE

Aux éléments « conjoncturels » liés à l'analyse de la demande locative sociale qui s'exprime dans les communes et ceux plus « structurels » liés aux caractéristiques du parc de logements et notamment au niveau de l'offre locative proposée, **la définition des objectifs de développement du parc de logements locatifs sociaux a intégré également les prescriptions définies par le SCOT Rives du Rhône, rappelées ci-après :**

- **Pour les 7 communes d'agglomération** (Jardin, Seyssuel, Saint Romain en Gal, Estrablin, Vienne, Pont-Evêque et Chasse sur Rhône):

Atteindre à **minima 20%** de logements locatifs sociaux dans la production neuve de logements sur la durée du PLH (pour la Commune d'Estrablin, anticiper l'application des obligations réglementaires liée au respect de l'article 55 de la Loi SRU qui devrait prochainement concerner la commune dans les 10 ans à venir).

Pour les communes de Vienne, Pont Evêque et Chasse-Sur Rhône, qui respectent d'ores et déjà les prescriptions du Scot des Rives du Rhône, **les objectifs sont définis librement, en intégrant notamment la production ANRU en reconstitution de l'offre.**

- **Pour les 11 communes-villages :**

Atteindre à **minima 10%** de logements locatifs sociaux dans la construction neuve,

Pour chaque commune a été ainsi défini un seuil ou objectif minimal de production de logements locatifs sociaux permettant de respecter la cohérence et la compatibilité avec les prescriptions du SCOT. Ce chiffre est rappelé dans le tableau présentant les objectifs PLH page suivante.

3- LA PRISE EN COMPTE DES PROJETS ENGAGES PAR LES COMMUNES

Pour l'ensemble des communes, et notamment Saint-Sorlin de Vienne, Moidieu-Détourbe, Reventin Vaugris, Serpaize, Chuzelles, Luzinay et Les Côtes d'Arey (communes villages), Estrablin et Saint Romain (communes d'agglomération) ont été pris en compte, pour la définition des objectifs quantifiés de création de logements sociaux, **les opérations programmées en centre-bourg issues des réflexions menées dans le cadre du précédent PLH.**

La volonté d'engager ces projets est issue d'une analyse locale des besoins, et notamment du constat de déficit de l'offre locative au regard de la demande identifiée par ces communes.

En cohérence avec les orientations du SCOT, **ces projets ont été définis également en tant qu'éléments urbains structurants dans les centres-villages :** valorisation d'un bâtiment ancien, construction neuve en **dents creuses voire opération de renouvellement urbain** (construction neuve après démolition-dépollution).

Ils permettront **de renforcer les fonctions de centralité** (la majorité des projets sont couplés avec le développement de surfaces qui destinées à la création d'équipements, commerces et services), et de **développer une offre locative sociale au plus près des équipements, commerces, services et dessertes de transport en commun existants**.

A Vienne, Chasse/Rhône et Pont Evêque, le développement du parc locatif a été défini sur la base d'objectifs :

- de **diversification et d'adaptation** de l'offre au regard de l'évolution des besoins,
- **De renouvellement de l'offre dans le cadre des projets ANRU** (reconstitution du parc démolé).

4 – LES OBJECTIFS DU PLH EN MATIERE DE CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les **objectifs du PLH** en matière de création de logements sociaux sont rappelés dans le tableau ci-dessous. Ils sont **issus de l'analyse des besoins identifiés localement, de la prise en compte des prescriptions du SCOT et des projets envisagés par les communes**.

territoire		objectifs minimaux : respect prescriptions SCOT			OBJECTIF RETENU (proposition)				
		règle	objectifs minimum		définition de l'objectif choisi	objectif PLH 2012-2017	dont reconstitution offre logements ANRU		
communes d'agglomération	Chasse-sur-Rhône	Respecte d'ores et déjà les obligations SCOT (+ de 20% de logements locatifs sociaux)	fixé librement	71	objectif de programmation communale	83	354	33	
	Pont-Evêque					51			
	Vienne					133			37
	Estrablin	26	objectif minimal SCOT (20% des objectifs de construction de logements)	71	anticipation loi SRU	40	354	4	
	Jardin	17				objectif minimal SCOT		17	
	Seyssuel	15						15	
	St-Romain-en-Gal	13						15	
communes villages	Chonas-l'Amballan	objectif minimal SCOT (10% des objectifs de construction de logements)	67	71	objectif minimal SCOT	6	139	1	
	Eyzin-Pinet					7			
	Septème					6			
	Villette-de-Vienne				6	objectif de programmation communale		6	
	Serpaize				5			10	4
	Chuzelles				7			20	
	Les Côtes-d'Arey				7			12	
	Luzinay				8			18	
	Moidieu-Détourbe				6			17	
	Reventin-Vaugris				6			21	
	St-Sorlin-de-Vienne				3			16	3
ViennAgglo			138		493		82		

5 - LA PRISE EN COMPTE DES ANALYSES DES BESOINS MENEES A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE

Les objectifs du PLH en matière de création de de logements sociaux issus de l'analyse des besoins identifiés localement, de la prise en compte des prescriptions du SCOT et des projets envisagés par les communes. **Afin de vérifier leur pertinence, ils ont été confrontés aux analyses de besoins qui ont pu être menées à l'échelle départementale ou régionale.**

A ce titre, l'étude d'évaluation des besoins en logements Rhône-Alpes, **réalisée en 2005-2007** dans le cadre de **l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement**⁹, propose une évaluation des besoins en logements locatifs sociaux issues d'une répartition à l'échelle communale des objectifs régionaux de production de logements sociaux.

La répartition a été établie en analysant les communes au regard de leurs caractéristiques, permettant un regroupement en onze groupes typologiques définis à l'échelle régionale.

Les 18 communes de ViennAgglo ont été classées dans les 4 groupes typologiques suivants :

- **« Pôles Urbains Centraux » (Poids HLM/précarité sociale)**, « communes denses et pourvues en emplois notamment industriels. Le solde migratoire très négatif reflète une faible attractivité résidentielle. Forte précarité sociale et poids important du parc locatif social. Faible dynamisme de la construction neuve. » : **Vienne, Pont Evêque, Chasse sur Rhône.**
- **« Périurbain Moyen »** « Secteurs plus périphériques, assez attractifs, au caractère très familial et aux revenus moyens. Forte dominante d'individuels et de propriétaires. Faiblesse du locatif. Existence d'un parc ancien notable et d'un confort très moyen » : **Eyzin Pinet, Saint-Sorlin-de-Vienne, Saint Romain en Gal**
- **« Rural périurbain dense »**, « Revenus modestes : Communes résidentielles très attractives, au caractère très familial. Forte motorisation, des ménages. Dominante marquée de propriétaires en individuels et aux revenus plutôt modestes. Faiblesse du locatif. Fort dynamisme de la construction neuve. **Modieu Detourbe et Chonas l'Ambellan**
- **« Périurbain Familial »** Secteurs en première couronne du cœur des agglomérations, assez denses bien qu'à dominante d'individuels, et à vocation résidentielle. Forte attractivité. Population très jeune et familiale. Revenus élevés. Forte dominante de propriétaires et faiblesse du locatif. Construction neuve dynamique» : **autres communes de ViennAgglo.**

Le tableau page suivante récapitule les résultats de l'étude ORHL et les compare aux objectifs définis dans le cadre du PLH :

⁹ Etude Guy Taieb Conseil.

commune	Typologie Scot	Besoin annuel en logements Locatifs sociaux Source Etude ORHL	Besoin en logements Locatif sociaux Etude ORHL sur 6 ans	objectif PLH	écart Etude ORHL / Objectif PLH
Chasse-sur-Rhône	Agglomération	0	0	83	83
Chonas l'Amballan	Village	1	6	6	0
Chuzelles	Village	4,4	27	20	-7
Cotes-d'Arey	Village	3,5	21	12	-9
Estrablin	Agglomération	7,3	44	40	-4
Eyzin Pinet	Village	4,4	26	7	-19
Jardin	Agglomération	4,4	26	17	-9
Luzinay	Village	4,5	27	18	-9
Moidieu Détourbe	Village	1,2	7	17	10
Pont-Evêque	Agglomération	0	0	51	51
Reventin Vaugris	Village	3,6	21	21	0
Saint-Romain-en-Gal*	Agglomération			15	15
Saint Sorlin de Vienne	Village	1,7	10	16	6
Septême	Village	3,3	20	6	-14
Serpaize	Village	2,8	17	10	-7
Seysuel	Agglomération	4,3	26	15	-11
Vienne	Agglomération	0	0	133	133
Villette-de-Vienne	Village	2,7	16	6	-10
total ViennAgglo		49	294	493	199
Total Communes d'Agglomération		16	96	354	258
Total communes villages		33,1	198	139	-59
Communes d'Agglomération hors Vienne, Chasse et Pont Eveque		16	96	87	-9
Vienne, Chasse et Pont Eveque		0	0	267	267

Au total, **les objectifs Etude ORHL sont supérieurs en communes villages aux objectifs définis dans le PLH** (198 logements contre 139 pour les objectifs PLH). Ils sont toutefois sensiblement équivalents à Chonas l'Amballan et Reventin Vaugris.

Ils sont par contre **inférieurs aux objectifs PLH dans les communes d'agglomération**, principalement du fait que l'étude ORHL évalue à un objectif nul le développement du parc de logements sociaux à Vienne, Chasse sur Rhône et Pont Evêque.

Ce résultat peut s'expliquer par le fait que la méthodologie de l'étude ORHL *ne prend en compte que le poids très important du parc locatif social existant dans ces communes, sans intégrer les enjeux de diversification et de renouvellement de ce parc (reconstitution offre des démolitions ANRU).*

Il n'y a donc au final pas de véritables incohérences entre les deux démarches :

- l'étude ORHL repose sur une réflexion « macroéconomique » basée sur la déclinaison d'un objectif de production évalué globalement à l'échelle régionale, datant de 2005, à répartir sur le territoire.
- Les objectifs PLH tiennent compte d'une évaluation actualisée des besoins analysés localement, du contexte de développement des communes et de la prise en compte des obligations réglementaires du SCOT.

ANNEXES

A1 - EVOLUTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE ET NIVEAU DE PRESSION DE LA DEMANDE DANS LES COMMUNES DE VIENNAGGIO

Source : Observatoire de l'Habitat du Pays Viennois / Parc public

commune	Typologie Scot	Nbre de demandes 2010	Nombre de logements libérés en 2010	Pression de la demande en 2010	Nbre de demandes 2011	Nombre de logements libérés en 2011	Pression de la demande en 2011	demandeurs 2011 logés hors parc locatif social (parc privé, hébergement, etc.)		Origine géographique des demandeurs						PARC SOCIAL EN SERVICE EN 2012	Nombre de demandes pour 100 logis en service en 2011				
								86	61%	ViennAgglo (hors Vien ne)	Extérieur Viennagglo	Vienn e	demandeur s habitant déjà la commune	demandeu r habitant une autre commune							
Chasse-sur-Rhône	Agglomération	150	81	1,9	142	68	2,1	7	100%	65	46%	62	44%	15	11%	55	39%	87	61%	643	22
Chonas l'Arballan	Village	7	1	7	7	0	/	7	100%	5	71%	1	14%	1	14%	4	57%	3	43%	17	41
Chuzelles	Village	10	0	/	12	1	12	9	75%	5	42%	0	0%	7	58%	1	8%	11	92%	15	80
Cotes-d'Arey	Village	1	0	/	2	0	/	2	100%	1	50%	0	0%	1	50%	1	50%	1	50%	1	200
Estrablin	Agglomération	38	6	6,3	41	5	8,2	31	76%	24	59%	7	17%	10	24%	12	29%	29	71%	95	43
Eyzin Pinet	Village	9	1	9	7	2	3,5	7	100%	5	71%	1	14%	1	14%	4	57%	3	43%	21	33
Jardin	Agglomération	25	1	25	17	3	/	12	71%	6	35%	4	24%	7	41%	4	24%	13	76%	38	45
Luzinay	Village	11	1	11	20	6	3,3	16	80%	15	75%	1	5%	4	20%	14	70%	6	30%	28	71
Moidieu Détourbe	Village	3	1	3	6	3	2	3	50%	5	83%	0	0%	1	17%	3	50%	3	50%	17	35
Pont-Evaque	Agglomération	119	94	1,3	154	89	1,8	61	40%	119	78%	12	8%	22	14%	113	74%	40	26%	924	17
Reventin Vauris	Village	11	2	5,5	5	0	/	4	80%	4	80%	0	0%	1	20%	4	80%	1	20%	8	63
Saint-Romain-en-Gal*	Agglomération	89	4	22,3	64	4	16,0	70	109%	15	23%	18	28%	31	48%	7	11%	57	89%	42	152
Saint Sorlin de Viègne	Village	1	0	/	1	0	/	1	100%	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	1	100%	0	-
Septème	Village	12	7	1,7	17	9	1,9	12	71%	9	53%	5	29%	3	18%	5	29%	12	71%	34	50
Serpaize	Village	6	2	3	8	2	4	7	88%	5	63%	0	0%	3	38%	2	25%	6	75%	20	40
Seysuel	Agglomération	8	2	4	3	3	1,0	3	100%	1	33%	1	33%	1	33%	0	0%	3	100%	36	8
Viègne	Agglomération	948	438	2,2	1045	487	2,1	632	60%	85	8%	182	17%	779	74%	790	76%	256	24%	4564	23
Villette-de-Viègne	Village	13	3	4,3	9	2	4,5	9	100%	6	67%	3	33%	0	0%	3	33%	6	67%	21	43
total ViennAgglo		1461	644	2,3	1560	684	2,3	972	62%	375	24%	298	19%	887	57%	1022	66%	538	34%	6524	24
Total Communes d'Agglomération		1377	626	2,2	1466	659	2,2	895	61%	315	21%	286	20%	865	59%	981	67%	485	33%	6342	23
Total communes villages		84	18	4,7	94	25	3,8	77	82%	60	64%	12	13%	22	23%	41	44%	53	56%	182	52
Communes d'Agglomération hors Viègne, Chasse et Pont Evéque		160	13	12,3	125	15	8,3	116	93%	46	37%	30	24%	49	39%	23	18%	102	82%	211	59
Viègne, Chasse et Pont Evéque		1217	613	2,0	1341	644	2,1	779	58%	269	20%	256	19%	816	61%	958	71%	383	29%	6131	22

A2 – LA VACANCE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 1^{er} JANVIER 2012

Source : Observatoire de l'Habitat du Pays Viennois / Parc public – 2012

Communes	Nombre de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2012	logements occupés au 1 ^{er} janvier 2012	logements vacants au 1 ^{er} janvier 2012	dont vacance technique ou volontaire	taux de vacance Hors vacance technique
CHASSE SUR RHONE	643	613	30	nr	5%
CHONAS	17	17	0	0	-
CHUZELLES	15	15	0	0	-
ESTRABLIN	95	94	1	0	1%
EYZIN PINET	21	21	0	0	-
JARDIN	38	38	0	0	-
LES CÔTES D'AREY	1	1	0	0	-
LUZINAY	28	28	0	0	-
MOIDIEU DETOURBE	17	17	0	0	-
PONT EVEQUE	924	880	44	30	5%
REVENTIN-VAUGRIS	8	8	0	0	-
ST ROMAIN EN GAL	42	41	1	0	2%
SEPTEME	34	33	1	0	3%
SERPAIZE	20	20	0	0	-
SEYSSUEL	36	36	0	0	-
VIENNE	4564	4307	197	34	4%
VILLETTE DE VIENNE	21	21	0	0	-
TOTAL	6524	6190	274	64	4%

A3 – LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES DANS LES COMMUNES DE VIENNAGGLO

Sources : INSEE et ViennAgglo

	TRANSPORTS COLLECTIFS				COMMERCES / SERVICES DE PROXIMITE							SERVICES SCOLAIRES / ENFANCE			
	Réseau urbain régulier L'VA (Viennagglo)	Réseau urbain régulier L'VA à la demande (Viennagglo)	L'VA personnes à mobilité réduite	ligne interurbaine en semaine CG38 et CG69 (nombre A/R) convergeant vers gare de	boulangerie	superette / supermarché	pharmacie	médecin	soin infirmier	dentiste	poste / point poste	école maternelle	école élémentaire	garderie	cantine
Chasse-sur-Rhône	ligne 7	n°57 (≈3 A/R/jour)	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Estrablin	ligne 1	n°50 (≈7 A/R/jour) n°55 (≈2 A/R/jour)	X	2900 (3)	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jardin		n°52 (≈5 A/R/jour)	X	2180 (3)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pont-Évêque	lignes 2, 4, 6	n°51 (≈3 A/R/jour)	X	2900 (3) 2990 (4)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
St-Romain-en-Gal		n°57 (≈3 A/R/jour)	X	101 (21)		X						X	X	X	X
Seysssel		n°56 (≈3 A/R/jour)	X	179 (6)		X		X	X			X	X	X	X
Vienne	toutes les lignes	en fonction destination	X	2900 (3) / 2180 (3) / 2990 (4)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chonas-l'Amballan		n°53 (≈4 A/R/jour)	X		X			X	X		X	X	X	X	X
Chuzelles		n°56 (≈3 A/R/jour)	X	179 (6)	X			X	X			X	X	X	X
Les Côtes-d'Arey		n°53 (≈4 A/R/jour)	X		X			X	X		X	X	X	X	X
Eyzin-Pinet		n°52 (≈5 A/R/jour)	X	2180 (3)	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Luzinay		n°54 (≈4 A/R/jour)	X		X	X		X	X	X		X	X	X	X
Mordieu-Détourbe		n°52 (≈5 A/R/jour)	X	2900 (3)	X			X				X	X	X	X
Reventin-Vaugris		n°53 (≈4 A/R/jour)	X			X					X	X	X	X	X
St-Sorlin-de-Vienne		n°55 (≈2 A/R/jour)	X									X	X	X	X
Septème		n°51 (≈3 A/R/jour)	X	2990 (4)	X	X	X	X			X	X	X	X	X
Serpalze		n°54 (≈4 A/R/jour)	X		X	X						X	X	X	X
Villette-de-Vienne		n°54 (≈4 A/R/jour)	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

PLH 2012-2017
Communauté d'Agglomération du Pays Viennois

Note complémentaire N° 2

PRECISIONS DU PROGRAMME D' ACTIONS EN FAVEUR DE
L'AMELIORATION DU PARC PRIVE

Juin 2012

Le projet de PLH 2012-2017, comme le précédent, identifie la question de la réhabilitation des logements existants comme un enjeu majeur et en fait l'une des 5 orientations stratégiques du nouveau PLH.

Cette orientation est ensuite déclinée dans le programme d'action avec en particulier **l'Action 3.1 – redéfinir les cibles prioritaires et les stratégies d'intervention sur le parc privé existant.**

C'est dans le cadre de cette action que ViennAgglo entend engager dans le courant du PLH **une nouvelle opération programmée** pour favoriser la réhabilitation du parc de logements privés, en lien avec l'Anah. Les crédits nécessaires sont prévus à savoir,

- 400.000€ de crédits d'investissement pour l'attribution d'aides aux travaux, complémentaires à celle de l'Anah,
- 350.000€ de crédits de fonctionnement pour financer la mission d'animation d'opération programmée.

ViennAgglo souhaite néanmoins engager cette nouvelle opération programmée à l'issue d'une étude stratégique préalable qui sera lancée dès l'approbation du PLH, à l'échelle de l'agglomération. Cette étude doit permettre de redéfinir les actions à mettre en œuvre, les outils et les moyens à mobiliser, pour tenir compte de l'état actuel du parc privé viennois et de son fonctionnement, de l'évolution des outils d'intervention en faveur de sa réhabilitation. 60.000€ de crédits supplémentaires ont été réservés pour conduire cette étude, dans la perspective d'une nouvelle opération programmée mieux « ajustée » au contexte local et à la nouvelle réglementation de l'Anah.

La DDT de l'Isère souhaite néanmoins que le programme d'actions du nouveau PLH intègre des objectifs quantifiés concernant la réhabilitation du parc privé.

L'étude préalable permettra de calibrer les objectifs quantitatifs de la prochaine opération programmée. Dans le programme d'actions, ont néanmoins été identifiés les objectifs thématiques ou cibles d'intervention prioritaires qui seront quoiqu'il en soit repris par l'opération programmée à savoir :

- la lutte contre l'habitat indigne
- la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au vieillissement

Dans ce cadre, ViennAgglo se donne comme objectif minimal la réhabilitation de **200 logements privés**. Cet objectif se décline comme suit :

100 logements de propriétaires occupants :

- 10 logements indignes et très dégradés
- 50 logements pour travaux d'amélioration dont la rénovation thermique
- 40 logements pour travaux d'adaptation à la perte d'autonomie

100 logements propriétaires bailleurs :

- 60 logements indignes ou très dégradés
- 40 logements dégradés (travaux de sécurité /salubrité – travaux d'amélioration en logement dégradé – travaux pour l'autonomie de la personne – transformation d'usage)

Soit 200 logements en tout.

En phase opérationnelle, ViennAgglo entend utiliser tous les leviers permettant d'améliorer l'efficacité des outils qui seront mis en place. Concernant le dispositif financier, elle apportera des subventions complémentaires à celles de l'Anah. Elle utilisera si nécessaire les possibilités de majoration de taux ou de déplafonnement qu'offre la délégation de compétence pour la gestion des crédits de l'Anah, dans le cadre de la convention de délégation de compétence qui sera signée avec l'Etat. Enfin, elle maintiendra sa contribution au Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements et abondera la prime de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux.



LEXIQUE

Anah	Association Nationale pour l'Habitat : finance les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat privée (logements de plus de 15 ans)
ADIL38	Agence Départementale d'Information sur le Logement Missions de conseil juridique, financier et fiscal auprès des particuliers
AGEDEN	Espace info Energie de l'Isère L'AGEDEN soutient et accompagne les collectivités et territoires de l'Isère dans leur politique de maîtrise de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables au service de la population.
CLLAJ	Comité Local pour le Logement des Jeunes : dispositif d'animation et d'appui mis en place en direction des publics jeunes pour les conseiller et les orienter dans leurs recherches de logements et leurs démarches liées au logement.
CLH	Comité Local de l'Habitat Instance d'élaboration, de mise en œuvre et de suivi d'une politique locale de l'habitat cohérente, visant à répondre aux besoins en logement. Il associe l'Etat, le Conseil Général, la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois, les communes membres, les bailleurs sociaux, et les autres partenaires intervenant dans le domaine de l'habitat (PALDI, SIALDI, Rivhaj, le Pacte de l'Isère...) Il permet aux communes de connaître l'évolution des marchés du logement public et privé à travers l'observatoire de l'habitat réalisé annuellement. C'est aussi un organe de gestion concertée des attributions de logements locatifs sociaux et très sociaux permettant le relogement des ménages prioritaires n'ayant pas trouvé de solution dans le circuit classique des commissions communales et des bailleurs. Il a pour mission de proposer à l'Etat les opérations annuelles de logements locatifs sociaux nécessitant des financements publics.
COHPHRA	Connaissance de l'Offre d'Hébergement et des Populations Hébergées en Rhône-Alpes Outil d'observation de l'offre, de la demande et des parcours des personnes hébergées en Rhône-Alpes
ENL (loi)	loi Engagement National pour le Logement (du 13 juillet 2006)
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
Ménages	ensemble des personnes occupant un même logement occupé à l'année Un ménage = une résidence principale

OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : dispositif permettant aux propriétaires privés de mobiliser pendant 3 ans des aides et un appui technique pour l'engagement de travaux d'amélioration dans des logements (ou bâti transformé en logement) de plus de 15 ans
PALDI	Plan d'Action pour le Logement des Défavorisés en Isère Outil de droit commun pour le logement des personnes et familles défavorisées, ayant pour vocation à rassembler les dispositifs, les procédures, les partenaires et les initiatives concourant à la mise en place du droit au logement, sous l'égide du Conseil Général de l'Isère et de l'Etat (DDT38).
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PLAI	Catégorie de logement locatif social , : logement à loyer très modéré financé par le prêt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) : destiné aux plus modestes, c'est le plus aidé et le plus social.
PLUS	Catégorie de logement locatif aidé : le logement social « classique », financé par le PLUS (prêt locatif à usage social) : destiné aux ménages ne connaissant pas de difficultés particulières, c'est le plus répandu.
PLS	Catégorie de logement locatif aidé : le logement social intermédiaire financé par le PLS (prêt locatif social) : destiné aux ménages dont les revenus peuvent être supérieurs de 30% à ceux du PLUS, c'est l'offre intermédiaire entre le social et le marché privé.
PSLA	Prêt Social Location Accession Catégorie de logement s'adressant à des ménages sous plafonds de ressources , qui achètent leur logement dans le cadre du mécanisme de location-accession . Il permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut au départ de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première phase, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur social. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Plafonds de ressources Locatif Aidé PLA I/ PLUS/ PLS

Pour les demandeurs de logements locatifs aidés (PLUS, PLA I PLS), les ressources annuelles imposables ajoutées à celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer ne doivent pas excéder un plafond qui varie en fonction du nombre de personnes dans le ménage.

**Plafonds de ressources annuelles applicables au 1er janvier 2012
pour accéder à un logement locatif aidé**

Catégorie de ménages	logement PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration		logement PLUS Prêt Locatif à Usage Social		Logement PLS Prêt Locatif Social	
	Revenus imposables*	<i>Salaires net (environ)</i>	Revenus imposables*	<i>Salaires net (environ)</i>	Revenus imposables*	<i>Salaires net (environ)</i>
1 - Une personne seule	10.678	967 €	19.417	1796 €	25 242 €	2 335 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	15.559	1 409 €	25.930	2399 €	33 709 €	3 118 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	18.709	1 695 €	31.183	2884 €	40 538 €	3 750 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	20.818	1 886 €	37.645	3482 €	48 939 €	4 527 €
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	24.357	2 206 €	44.284	4096 €	57 569 €	5 325 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	27.450	2 487 €	49.908	4616 €	64 880 €	6 001 €
Personne supplémentaire	3.061		5.567		7 237 €	

*avis d'imposition 2011 au titre des revenus de l'année 2010

PLU

Plan Local d'Urbanisme

PIG

Programme d'Interêt Général : programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, dans le cadre d'un partenariat Anah, collectivités locales, Etat, sur des thématiques spécifiques (par exemple PIG Insalubrité, PIG Adaptation des logements des ménages âgés/handicapés, etc.)

POHI

Pôle d'OrientatIon Hébergement et Insertion

Centralise les demandes d'hébergement transmises par les travailleurs sociaux et dans le cadre d'une Commission partenariale d'orientation, positionne les dossiers sur une des coordinations : accompagnement global – accompagnement vers le logement – logement adapté. En 2012, en cours de mise en œuvre à l'échelle de l'Isère Rhodanienne (ViennAgglo + CC Pays Roussillonnais).

POS

Plan d'Occupation des Sols

Primo accédant Ménages qui ne sont pas propriétaires (avant acquisition) d'un logement. Toutefois dans certains cas, ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans entrent dans la catégorie des primo accédants.

RIVHAJ**Relais d'Initiative dans la Ville pour l'Habitat des Jeunes**

C'est l'association qui assure les missions du CLLAJ sur le territoire de ViennAgglo (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes). Cf. définition ci-dessus.

Ses actions :

- Un accueil des jeunes avec une présentation d'informations personnalisées
- Des temps d'information avec des ateliers informatifs, des simulations d'état des lieux, etc.
- Des réponses en fonction de la situation des jeunes : bail accompagné, sous-location, mesure d'accompagnement liée au logement, hébergement temporaire, etc.
- La tenue d'un observatoire habitat annuel, consacré au public jeune

RP

Résidences Principales

RS

Résidences Secondaires

SIAO**Service intégré de l'accueil et de l'orientation**

Service visant à regrouper dans une plate-forme unique, toutes les demandes d'hébergement en établissement d'accueil d'urgence ou d'insertion, de toutes les personnes en grande difficulté de logement qui demandent un hébergement. L'objectif étant de bénéficier d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande d'hébergement, une rationalisation des moyens ainsi qu'une simplification des démarches des demandeurs. Sa déclinaison opérationnelle est envisagée à l'échelle de l'Isère Rhodanienne dans le cadre du POHI (voir préc.).

SRU (loi)

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain



Communauté d'Agglomération du Pays Viennois

30 avenue du Général Leclerc - 38200 Vienne

Tél : 04 74 78 32 10

info@viennagglo.fr

www.viennagglo.fr



17-19 rue André Gide - 74000 ANNECY

Tél.: 04.50.52.81.45 geodes@aates.org

