

Mairie De Brindas

Dossier de séance

conseil municipal du 02/02/2026

02/02/2026



Ce dossier contient 57 feuillets.

Sommaire

NUMÉRO	INTITULÉ	RAPPORTEUR	PAGE
	Lettre de convocation		1
	POUVOIR		2
D.2026.07	Autorisation donnée au maire de signer le marché de fourniture de gaz naturel pour les bâtiments communaux	Frédéric JEAN	3
D.2026.08	Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brindas	Fabrice VERICEL	4
D.2026.09	Instauration du droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines de la commune de Brindas	Fabrice VERICEL	14
D.2026.10	Instauration des permis de démolir sur la commune de Brindas	Fabrice VERICEL	15
D.2026.11	Avis sur le PLH 2026-2031 arrêté par la CCVL	Fabrice VERICEL	16
	PLH 2026-2031 CCVL orientations		18
	PLH 2026-2031 CCVL diagnostic		40
	PLH 2026-2031 CCVL programme d'actions		82



CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL

J'ai l'honneur de vous inviter à la prochaine réunion publique qui se tiendra :

Le lundi 2 février à 19h00
Salle du conseil
Place de Verdun

ORDRE DU JOUR

Approbation du procès-verbal du 26/01/2026

D.2026.07 : Autorisation donnée au maire de signer le marché de fourniture de gaz naturel pour les bâtiments communaux

D.2026.08 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brindas

D.2026.09 : Instauration du droit de préemption urbain sur les zones urbaines de la commune de Brindas

D.2026.10 : Instauration des permis de démolir sur la commune de Brindas

D.2026.11 : Avis sur le PLH 2026-2031 arrêté par la CCVL

Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de l'article L.2121-22 du CGCT

Questions diverses

À Brindas, le 27 janvier 2026

Le Maire,
Frédéric JEAN



Horaires :



PROCURATION DE VOTE POUR LE CONSEIL MUNICIPAL

Je soussigné(e).....déclare
être dans l'impossibilité d'assister à la séance du conseil municipal et donne, en
vertu du Code général des Collectivités Locales, procuration à
Madame/Monsieur..... pour
voter toutes décisions en lieu et place lors de la réunion publique **du lundi 2
février 2026.**

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Brindas

Le

Signature





Objet : Autorisation donnée au maire de signer le marché de fourniture de gaz naturel pour les bâtiments communaux

Rapporteur: Frédéric JEAN

La Commune de Brindas a lancé et publié une procédure formalisée (appel d'offres ouvert) le 4 décembre 2025 pour le renouvellement de son marché de fourniture de gaz. La date limite de remise des offres a été fixée au 12 janvier 2026.

La Commission d'Appel d'offre s'est réunie le 19 janvier 2026 afin d'étudier les offres et de proposer l'attribution de ce marché.

À l'issue de cette commission et compte tenu de l'analyse réalisée par l'assistance à maîtrise d'ouvrage, il est proposé d'attribuer le marché de fourniture de gaz naturel à la société EDF - ÉLECTRICITÉ DE FRANCE pour la durée du marché du 01/04/2026 au 31/12/2028.

Le montant total du lot 1 « fourniture de gaz naturel » pour la durée du marché est de 212 346,03 € HT soit 254 815,24 € TTC.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- **ARTICLE UN : D'AUTORISER** M. le Maire à signer le marché de fourniture de gaz naturel avec l'entreprise EDF et aux montants figurants ci-dessus, conformément à l'avis de la commission d'appel d'offre du 19 janvier 2026, ainsi que tout acte y afférent ;
- **ARTICLE DEUX : DE DIRE** que les sommes mentionnées sont inscrites au budget de la Commune.





Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brindas

Rapporteur: Fabrice VERICEL

Par délibération en date du 12 Juillet 2021, le Conseil municipal de Brindas a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Le projet du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 7 Juillet 2025.

Le dossier d'Arrêt Projet a ensuite été transmis pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, à la MRAE, à la CDPENAF, à l'INAO et au CRPF.

Accompagné des 13 avis reçus (CCI, CCVL, CDPENAF, Chambre d'Agriculture, CNPF, commune de Francheville, INAO, RTE, SCoT de l'Ouest Lyonnais, SIAHVVY, Préfecture du Rhône, MRAE, Conseil Départemental), il a été mis à l'enquête publique du 10 novembre au 12 décembre 2025. Le commissaire enquêteur a remis ses conclusions et son avis le 12 janvier 2026.

1. Les avis des personnes publiques associées ou consultées :

Les observations des Personnes Publiques consultées ont porté sur les thèmes suivants :

- **Logements sociaux** (SCoT SOL).

Une observation porte sur le fait que le taux de 40 % de logements sociaux indiqué pour la zone de la ZAC des Verchères (zone UZ) n'est pas traduit règlementairement dans le PLU.

Ce point est corrigé.

- **Echéancier des zones AU** (Etat)

Une observation porte sur le fait qu'il conviendrait d'intégrer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans les OAP, afin d'anticiper l'urbanisation.

Ce point est corrigé en intégrant un échéancier pour les OAP Est et Sud, qui ne pourront pas faire l'objet d'autorisation d'aménager avant le 1^{er} janvier 2029.

- **La Zone des Andrés** (CDPENAF, Etat, CCI, CCVL, SCoT SOL).

- Une observation porte sur le fait qu'il conviendrait de justifier l'extension de la zone Ui sur le secteur Uia.

Le secteur Uia est entièrement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, entouré sur trois côtés par le parc d'activités et est clairement identifié dans le SCoT. Ce point ne nécessite pas de correction.

- Une observation porte sur le fait qu'il convient de ne pas d'autoriser les activités de service avec accueil de clientèle en Uia.

Il s'agit d'une demande de la CCVL qui a compétence pour le développement du Parc d'Activités Economique. Ce point est corrigé.

- Une observation porte sur le fait d'intégrer plus fortement la biodiversité.



Ce point est corrigé en intégrant plus d'éléments sur le traitement des frontières de la zone.

- Une observation porte sur le fait d'assouplir les règles sur le nombre de stationnement pour un objectif de rationalisation et de mutualisation.

Il s'agit d'une demande de la CCVL qui a compétence pour le développement du Parc d'Activités Economique. Ce point est corrigé.

- Une observation porte sur le fait de préconiser la compacité des formes.

Il s'agit d'une demande du Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL). Ce point est corrigé.

- **Développement de l'activité** (CCVL, SCoT SOL, RTE)

- Une observation porte sur le fait de laisser le site du garage Renault le long de la RD311 en zone Ui.

Etant donné la nécessité de conserver une offre de foncier pour l'activité dans le cadre de la trajectoire « 0 artificialisation » de la loi climat et résilience, ce point est corrigé.

- Une observation de RTE porte sur le fait de préciser des dispositions particulières pour ne pas gêner la gestion et l'entretien des lignes haute tension.

Ce point est corrigé.

- **STECAL et secteurs de A** (CDPENAF, Etat, Chambre d'agriculture, SCoT SOL)

- Une observation porte sur la justification du secteur pour les jardins partagés.

Le STECAL Ajp correspond à un projet porté par la commune, et il répond à un besoin et une demande. Son objet étant la culture, sa localisation a été envisagée sur du foncier agricole actuellement maîtrisé par la collectivité. Alors qu'il est cherché à consommer le moins possible de terrain pour le développement urbain, il n'est pas apparu pertinent de chercher à installer des jardins partagés sur des terrains urbanisables. Le secteur Ajp est conservé, mais ses contours sont repris pour le faire correspondre exactement au projet en cours.

Sur le plan de zonage, le STECAL sera limité aux deux tranches de 14 parcelles (4000 m² au lieu de 5000 m²). Dans le règlement sera indiqué que l'emprise au sol des bâtiments ne pourra dépasser 380 m² (28*10 +100). La zone d'implantation des stationnements et de l'espace commun sera positionnée le long du chemin des Roulattes. L'accès à la parcelle BO 67 située au Sud sera maintenu.

Pour l'accès, une voie douce reliant le centre bourg est en cours de réalisation par la CCVL. Une borne de puisage pour l'irrigation a été installée par le SMHAR pour de ne pas consommer de l'eau propre à la consommation.

Un travail plus précis pourra être fait sur la superficie nécessaire et sur l'implantation des petits bâtiments nécessaires et les espaces de stationnement, afin de préserver au maximum les espaces à cultiver. Cela permettra de ne pas gêner l'activité agricole, puisque la vocation et l'utilisation des terrains restera un usage de culture.

- Une observation porte sur la justification du secteur Ns

En l'absence de projet précis qui permettrait de s'assurer de l'absence d'incidences sur l'activité agricole à proximité, ce point est corrigé et le STECAL est supprimé.

- Une observation porte sur la justification du secteur NL et une proposition de créer un secteur d'implantation des bâtiments autorisés (200 m² d'emprise au sol maximale au total).

Ce point est repris et un secteur d'implantation est dessiné entre le pumtrack et le



gymnase du collège.

- Une observation porte sur le dessin du secteur Ax qui pourrait être dessiné sur l'ensemble des espaces artificialisés correspondant à l'activité.

Ce point est repris et le secteur Ax est redessiné.

- Une observation porte sur la justification du secteur Ap.

Le zonage Ap a pour vocation de préserver deux cônes de vue paysagers particuliers, comme cela est expliqué et justifié dans le « rapport de justification » (p.47). Ce point n'est pas repris.

- Une observation porte sur la création d'un STECAL pour une zone de stockage de matériaux au lieu-dit Le Pontay.

Cette zone ne correspond pas à une activité, mais simplement à un dépôt de matériaux sur une plate-forme remblayée. Ce point n'est pas repris.

- **Emplacements réservés** (CDPENAF, Etat, Chambre d'agriculture, SCoT SOL, commune de Francheville)

- Une observation porte sur la justification des bassins de rétention.

Tous les bassins de rétention projetés le sont par nécessité, pour faire face à des risques de ruissellement clairement identifiés ou répondre à des besoins de régulation. Des compléments d'information seront apportés dans le rapport de présentation.

- Une observation porte sur la suppression de l'ER 38.

L'ER a pour but le possible rétablissement de l'ancien chemin public des Hoteaux, qui présenterait une alternative piétonne à la RD75 pour une liaison entre Francheville et Brindas. Il est maintenu.

- Une observation porte sur la sécurisation nécessaire des traversées piétonnes pour accéder à la « base loisirs », objet de l'ER 39.

La destination de l'ER 39 donnée dans le cahier des emplacements réservés est « Aménagement d'une aire de loisirs et de repos ». Or, en fait, il s'agit simplement de permettre un aménagement paysager pour faire disparaître une friche à l'entrée de la commune. Cette destination est corrigée.

- **Enjeux environnementaux** (CDPENAF, Etat, SCoT SOL, Conseil Départemental, Commune de Francheville)

- Une observation porte sur la retranscription, dans le règlement graphique, des espaces à fort enjeux écologiques.

Pour tenir compte de cette observation, ont été intégrées les zones humides repérées dans l'étude (fin 2025) du SAGYRC. De plus, ont été précisées et repérées les différentes catégories de L151-23 : Corridor, bois, haies, parcs et jardins.

- Une observation porte sur l'utilisation de l'outil Espace Boisé Classé (EBC) plutôt que le L151-23 pour protéger les boisements.

Le PLU de Brindas utilise l'outil L151-23 plutôt que l'outil Espace Boisé Classé (EBC) parce qu'il permet de s'adapter à des situations diverses. Ce point n'est pas modifié.

- Une observation porte sur les passages prévus pour la petite faune dans le règlement des clôtures, et l'absence de mesures de protection des hirondelles et martinets dans les constructions neuves.

Ce point sera complété : on ajoutera une règle de principe à l'article 14 du règlement visant à la protection des oiseaux nichant en cas de réhabilitation d'un bâtiment, et on



visera les règles prévues à l'article 14 pour les passages pour la petite faune dans le paragraphe sur les clôtures à l'article 11.

- Une observation porte sur la bonne intégration paysagère de panneaux solaires.

Ce point sera complété : on ajoutera une règle de principe à l'article 14 du règlement visant à demander un traitement paysager des frontières de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, afin d'en limiter l'impact paysager.

- Une observation porte sur l'absence d'un coefficient de pleine terre (CPT) dans la zone AU.

Ce point sera corrigé. Il est logique que l'on applique dans les zones AU, un coefficient de pleine terre équivalent à celui de la zone Ub.

- Une observation porte sur le fait que l'article 15 sur le traitement des eaux pluviales ne met pas en avant que le principe d'infiltration est premier.

Ce point sera corrigé.

- **Enjeux agricoles** (CDPENAF)

Une observation porte sur le fait que, dans le secteur de l'Yzeron, les terrains à usage agricole classés en zone N devraient être en zone A.

Les parcelles en N sont ainsi classées parce que la construction de bâtiments pourrait avoir des incidences sur l'environnement et le paysage. Ce point n'est pas modifié.

- **Changements de destination** (CDPENAF, Etat, SCoT SOL)

Une observation porte sur le fait qu'il n'est pas montré que les changements de destination répondent aux huit critères de la grille CDPENAF.

Les changements de destination proposés répondent bien aux huit critères. Ce point est complété dans le cahier des changements de destination.

- **Habitations existantes en zones A et N** (CDPENAF, Chambre d'agriculture)

Une observation porte sur le fait qu'il conviendrait de limiter la surface des logements à 150 m² au lieu de 160, et limiter à une annexe avec une superficie maximum de 20 m² par parcelle, piscine comprise.

Ce point est modifié pour le logement. La règle sur les annexes n'est pas modifiée. La règle proposée à 20 m² piscine comprise au lieu de 40 m² piscine non comprise, est excessive. La règle inscrite dans le PLU actuel de 40 m² maximum hors piscine pour A et N est identique pour toutes les autres zones, traitant ainsi de manière équitable toutes les zones sur ce sujet.

2. Les observations faites lors de l'enquête publique :

Lors de l'enquête publique, 63 observations particulières ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Elles peuvent être classées en trois catégories.

1 - Demandes satisfaites par le nouvel arrêt du projet, demandes de renseignements et demandes ne concernant pas le dossier de PLU

12 observations sont de ce type et n'appellent pas à examiner de possibles changements dans le dossier de PLU

2 - Demandes auxquelles il n'est pas possible de donner satisfaction car en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



29 observations sont de ce type et correspondent aux cas suivants:

- **6 demandes de rendre constructibles les zones non anthropisées de + de 2500 m² à l'intérieur des zones Uc et Ud**
- **1 demande d'étendre la zone Uc en extension de l'enveloppe urbaine**
- **8 demandes de rendre constructible une parcelle en zone Ug**
- **2 demandes de rendre constructible une parcelle non construite limitrophe d'une zone Ug**

Il n'est pas possible de répondre à ces demandes, car elles ne respectent pas les principes définis dans le PADD (orientation N°3 de l'axe 2 : Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain).

- **13 demandes de rendre constructibles des secteurs non anthropisés classés en PENAP.**

Selon l'article L143-4 du code de l'urbanisme, il n'est pas possible de répondre à ces demandes car les terrains sont classés en PENAP.

3 - Demandes ne remettant pas en cause de manière évidente le PADD et pour lesquelles un arbitrage est nécessaire (23)

24 observations sont de ce type. Une réunion du groupe de travail du PLU le 14 janvier a examiné l'ensemble de ces observations.

- **Zone Ug du hameau Les Granges**

1 demande de classer en Ug l'ensemble de la parcelle BV88 :

La partie de la parcelle BV88 non intégrée en zone Ug contient l'habitation, justifiant du classement en zone Ug. L'ensemble de la parcelle est donc classé en Ug.

- **Zone Und à l'angle de la route de la douane et du chemin du Pelly**

3 demandes de revenir à un classement Uc :

Afin de prendre en compte les enjeux particuliers du secteur (étroitesse du chemin du Pelly et paysage d'entrée de ville), le secteur est reclassé en zone Uc, mais il est prévu un emplacement réservé rue du Pelly et un deuxième pour la reprise de l'angle entre route de la douane et chemin du Pelly. Un seul nouvel accès sur le chemin du Pelly, aucun nouvel accès sur la route de la douane et un repérage au titre de l'article L151-23 de la végétation existante le long de la route de douane.

- **Zone N route neuve (parcelle AP314)**

1 demande de revenir à un classement U :

La parcelle faisant moins de 2500 m², elle n'entre pas dans la règle de classement en N des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine Ud/Uc. Elle est reclassée en zone Ud.

- **Zone N Montée de la Quinsonnière (parcelle AP42, 45, 46, 47)**

1 demande de revenir à un classement U :

L'ensemble constitue bien une « dent creuse » de plus de 2500 m², mais a fait l'objet d'une autorisation de lotissement et d'un commencement de travaux de viabilisation. Etant donc artificialisé, il n'entre pas dans la règle de classement en N des espaces non anthropisés de plus de 2500 m² dans l'enveloppe urbaine Ud/Uc. Il est reclassé en zone Uc.

- **Zone N route neuve (parcelle AP141, 142, 143)**



1 demande de revenir à un classement U :

L'ensemble constitue bien une « dent creuse » de plus de 2500 m², mais est coupé en deux par un emplacement réservé pour création d'une voirie. A terme, il s'agira donc de deux « dents creuses » de moins de 2500 m² qui n'entrent pas dans la règle de classement en N des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine Ud/Uc. Elle est reclassée en zone Ud.

- **Zone Ue Lieu-dit « Le Bourg » (parcelle AS17)**

1 demande de revenir à un classement AU :

La zone AU du PLU actuel est apparue difficile à réaliser (topographie, desserte), c'est pourquoi elle n'a pas été retenue. Le PLU n'est pas modifié sur ce point.

- **Zone A au lieu-dit « Les Roulattes » (parcelles BT53, 61, 87, 88)**

2 demandes : 1 pour revenir à un classement U et 1 pour rester en A

Le choix du classement en A était lié à la proximité de l'exploitation agricole et d'un bâtiment de stockage sur la parcelle 87 au Nord. Toutefois, étant donné les bâtiments d'habitation récemment construits, toutes ces parcelles étant désormais occupées, un classement Ud apparaît logique.

- **Zone A au lieu-dit « Les Verchères » (parcelles BP69 pour partie)**

1 demande pour revenir à un classement U :

Eu égard à la superficie de la partie de parcelle (619 m²) dont le classement en U est demandé, et au fait que la parcelle est entourée sur trois côtés par les constructions, un classement en Uc comme les parcelles voisines est logique.

- **OAP de la zone UZ**

2 demandes : une pour ajouter dans le règlement une phrase renvoyant à l'OAP, et une pour modifier très légèrement l'OAP pour avoir une gradation de hauteurs sur l'îlot nord-ouest, qui permettra d'autoriser R+1+attique vers l'intérieur de la ZAC.

La demande de gradation de hauteurs n'ayant d'effet que côté voirie intérieur de la ZAC et limitée à un îlot, elle est intégrée.

- **OAP Nord**

1 demande pour diminuer la densité et les hauteurs sur une partie de l'OAP Nord :

L'OAP Nord correspond à une partie d'un îlot de la zone Ub, sur lequel le PLU cherche à maîtriser les opérations de démolition/reconstruction. Il n'y a pas de raison de modifier les règles de densité et de hauteur qui sont les mêmes que pour le reste de la zone Ub.

- **OAP Sud**

1 demande pour que le tènement ne soit pas construit :

L'OAP Sud est un élément du projet du PLU. Celui-ci n'est pas modifié sur ce point.

- **Changement de destination**

1 demande pour un bâtiment au lieu-dit Grossand (parcelle AW8)

Le changement de destination demandé touche un ensemble bâti sur lequel il y a déjà un changement de destination. Il répond aux huit critères de la CDPENAF. Il est donc ajouté.



1 demande pour un bâtiment au lieu-dit En Milon (parcelle BN28)

Le changement de destination concerne un bâtiment agricole récent. Il ne répond pas aux huit critères de la CDPENAF. Le PLU n'est pas modifié.

- **Zone Up**

1 demande de classer la parcelle AI88 en zone Ud au lieu de Up

La parcelle ne fait effectivement pas partie du lotissement qui est l'objet de la zone Up. Elle est reclassée en Ud.

- **STECAL Ax**

1 demande d'adapter le STECAL Ax à la réalité de l'usage du sol par l'activité.

Point soulevé par la chambre d'agriculture et corrigé.

- **Règlement**

1 demande d'indiquer que les clôtures pourront être adaptées pour des raisons de sécurité au niveau des voies publiques.

Le règlement sera complété sur ce point.

- **Observation générale : Densité et respect du PADD**

Inquiétude sur l'augmentation des densités au-delà du 60 logements/ha demandé par le SCoT et l'absence de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et de Coefficient de Pleine Terre (CPT) dans les zones AU.

Il apparaît logique de compléter le règlement de la zone AU sur ce point.

- **Observation générale : Garage Renault**

Opposition au classement en zone Ud du garage Renault le long de la RD311

Point soulevé par la CCVL et le SCot SOL et corrigé.

- **Observation générale : Problème de circulation à venir**

Demande d'ajouter aux emplacements réservés l'élargissement du chemin de la Gonaude (entre Chazottier et Moncel), compte tenu des opérations de logements à venir.

La mise en œuvre d'ER semble très complexe étant donné la densité du bâti ancien. La question relève plutôt d'un futur schéma de circulation, en fonction des nouvelles voies créées dans la zone AU et la zone UZ. Le PLU n'est pas modifié.

- **Observation générale : Parking Relais**

Etonnement sur le fait qu'il n'y ait aucun parking relais prévu dans le PLU :

Le PLU ne prévoit effectivement pas de parking relais car il n'existe aujourd'hui aucun porteur de projet de ce type, mais il ne l'interdit pas. Le PLU n'est pas modifié sur ce point.

3. Avis du commissaire enquêteur :

La conclusion de M. le commissaire enquêteur est :

« J'émetts un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Brindas assorti de 3 réserves et 4 observations. »



1 – Réserves

- **Revoir le classement des parcelles de moins de 2500 m² hors zone PENAP, anciennement constructibles et classées en zone N.**

Cela a été fait sans remettre en cause le principe qui est lié à l'objectif de modération de consommation de l'espace du PADD. L'examen de cas particuliers a entraîné trois corrections présentées ci-dessus.

- **Conserver en zone Ui le secteur dit du « Garage Brossard » en zone Ui**

Ce point a été corrigé.

- **Revoir la rédaction du règlement, en précisant ce qui est possible dans les zones urbaines pour la construction d'annexes et d'extensions**

Les tableaux synthétiques des zones Ua, Uz, Ub, Uc, Ud et Up ont été repris pour enlever toute ambiguïté éventuelle.

2 – Observations

- **Revoir la création de la zone Und et le classement des parcelles dans cette zone, en mettant en place un classement plus adapté**

Ce point a été modifié.

- **OAP : Préciser les densités de logements et rappeler dans le règlement les dispositions prévues pour l'implantation et la hauteur des bâtiments**

Ce point a été pris en compte.

- **STECAL : redélimiter le STECAL Ax, préciser le maintien d'un passage pour l'activité agricole dans le STECAL Ajp, préciser le maintien de la zone Ns si le Stecal Ns venait à être supprimé**

Ax: Ce point a été modifié.

Ajp: La diminution de la superficie de Ajp permet de maintenir un passage pour l'activité agricole.

Ns est supprimé.

- **Changements de destination : réexaminer les changements de destination proposés et les nouvelles demandes au regard des critères de la CDPENAF**

La grille d'analyse avec les critères de la CDPENAF a été vérifiée et intégrée dans le cahier des changements de destination.

Il a donc été tenu compte des réserves et observations du commissaire enquêteur.

4. Corrections apportées au dossier de PLU :

Le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal a été repris sur les éléments de forme signalés dans les divers avis et a été corrigé sur les points suivants :

Rapport de présentation - justification

- Compléments sur les bassins de rétention.
- Ajout d'une annexe sur l'analyse des avis des PPA et observations faites lors de l'enquête publique.



OAP sectorielles

- Ajout d'un échancier pour les OAP Sud et Est.
- OAP activités : Suppression du secteur autorisant les activités de service avec accueil de clientèle. Intégration de principes sur le traitement végétalisé des frontières.
- Réintégration de l'OAP de la zone UZ qui avait été oubliée. Correction sur la partie de l'ilot nord-ouest tournée vers l'intérieur de la ZAC.

Plan de zonage

- Le secteur du garage Renault le long de la RD311 est reclassé en zone Ui.
- Suppression des repérages L151-23 (boisement) sous les lignes HTB.
- Le STECAL Ajp est dessiné avec une superficie correspondant au projet de la commune (moins 1000 m² environ)
- Le STECAL Ns est supprimé et reclassé en N
- Le STECAL Ax est redessiné.
- Les éléments de repérage L151-23 ont été complétés avec les zones humides et différenciés dans la légende.
- Reclassement en Ug de toute la parcelle BV88.
- La zone Und ,à l'angle de la route de la douane et du chemin du Pelly, est reclassée en zone Uc. Un nouvel emplacement réservé est créé pour élargissement du chemin du Pelly, et un autre pour aménagement de l'angle de la route de la douane et du chemin du Pelly. Un repérage au titre de l'article L151-23 est ajouté le long de la route de la douane
- Reclassement en Ud de la parcelle AP314
- Reclassement en Uc des parcelles AP42, 45, 46, 47
- Reclassement en Ud des parcelles AP141, 142, 143
- Reclassement en Ud des parcelles BT53, 61, 87, 88
- Reclassement en Uc d'une petite partie de la parcelle BP69
- Reclassement en Ud de la parcelle AI88

Règlement

- Article 2 des zones Ua, Uz, Ub, Uc, Ud et Up : Le tableau résumant les destinations autorisées a été modifié pour enlever toute ambiguïté.
- Article 2 de la zone UZ : ajout de la règle de 40% de Logement sociaux au titre de l'article L151-15 et ajout du renvoi à l'OAP.
- Article 2 de la zone AU : mention de l'échancier pour les OAP Sud et Est
- Article 2 de la zone Ui : suppression de l'autorisation des activités de service avec accueil de clientèle dans le secteur Uia.
- Article 2 de la zone A : adaptation du règlement du STECAL Ajp au projet en cours de la commune.
- Article 2 de la zone N : Suppression du STECAL Ns.
- Articles 2 des zones A et N : la superficie totale des logements est limitée à 150 m².
- Article 2 de la zone N : Ajout d'un secteur d'implantation des bâtiments.
- Article 3 : Règle spécifique pour la zone à l'angle de la route de la douane et le chemin du Pelly.
- Articles 6 et 7 : complément sur l'implantation des lignes « HTB ».
- Article 9 : Inscription d'un CES de 0.5 pour la zone AU (idem Ub)
- Article 10 : complément sur la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Article 11 : au paragraphe clôture, rappel des règles sur les passages pour la petite faune.
- Article 11 : au paragraphe clôture, rappel que des prescriptions particulières peuvent être prescrites pour des raisons d sécurité.
- Article 13 : Inscription d'un CPT de 40% pour la zone AU (idem Ub)
- Article 14 : Compléments sur les protections L151-23 et mesures pour la protection des oiseaux nicheurs dans les bâtiments existants.
- Article 14 : Compléments sur l'intégration paysagère des panneaux solaires au sol.
- Article 16 de la zone Ui : la seule règle concernant le stationnement pour les constructions à usage de bureaux est supprimée.



Cahier des emplacements réservés

- La nouvelle destination de l'ER 39 est : « Aménagement paysager à l'entrée de la commune (Les Hoteaux).
- Ajout de l'emplacement réservé N°40 « Elargissement du chemin du Pelly »
- Ajout de l'emplacement réservé N°41 « Aménagement du carrefour route de la douane et chemin du Pelly ».

Cahier des changements de destination

- Le cahier des changements de destination est complété avec la grille d'analyse des huit critères de la CDPENAF
- Ajout d'un changement de destination à Grossand.

Annexes

- Annexe 1 liste des servitudes : Corrections demandées par RTE

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brindas tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE DIRE** que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :
 - Sera transmise à Madame la Préfète du Rhône
 - Fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois
 - Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **DE DIRE** que le dossier sera téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.





Objet : Instauration du droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines de la commune de Brindas

Rapporteur: Fabrice VERICEL

Le droit de préemption urbain est une prérogative octroyée aux communes pour faire l'acquisition de biens immobiliers de façon prioritaire. Le mécanisme de la préemption permet au maire de se substituer à l'acheteur initialement choisi par le propriétaire, et de conclure la vente à sa place.

L'instauration du droit de préemption, qui peut être simple ou renforcé, est conditionnée à l'adoption d'une délibération du conseil municipal. Cette procédure sert avant tout à encadrer la préemption, conditionnée à la réalisation d'un projet urbain d'intérêt général.

Compte tenu de l'approbation du nouveau PLU, il est nécessaire de renouveler l'instauration d'un droit de préemption simple sur la totalité des zones urbaines (zones U et AU du PLU) de la commune.

Ainsi, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- **ARTICLE UNIQUE : D'INSTAURER** le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U et AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.





Objet : Instauration des permis de démolir sur la commune de Brindas

Rapporteur: Fabrice VERICEL

Outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, le permis de démolir permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti.

Aussi, à l'occasion de l'approbation du nouveau PLU, il est dans l'intérêt de la Commune de Brindas de soumettre à permis de démolir, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- **ARTICLE UN : D'INSTAURER** le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal, à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme ;
- **ARTICLE DEUX : D'ANNEXER** la présente délibération au PLU approuvé le 2 février 2026 ;
- **ARTICLE TROIS : D'AUTORISER** le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.





Objet : Avis sur le PLH 2026-2031 arrêté par la CCVL

Rapporteur: Fabrice VERICEL

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVL est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique local de l'habitat. Il concerne les 8 communes membres de la CCVL en tenant compte de leurs spécificités, de leurs besoins et de leurs projets.

Le PLH communautaire arrivant à échéance le 31 décembre 2025, la CCVL a engagé une procédure de révision.

Le nouveau PLH de la CCVL définit, sur une durée de 6 ans de 2026 à 2031, conformément à la réglementation, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les cinq orientations du PLH 2026-2031 sont les suivantes :

- Assurer un développement du territoire tout en maîtrisant l'utilisation du foncier
- Diversifier l'offre en logement
- Continuer la mobilisation et l'amélioration du parc existant
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCVL

Ce cinquième PLH communautaire devra confirmer la dynamique en place et poursuivre les efforts déjà engagés.

Le projet de PLH 2026-2031, tel que joint en annexe de la présente délibération comprend :

- Un diagnostic portant sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat sur la CCVL ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme. Ce document fixe une politique de l'habitat à moyen terme, concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, quantitatifs et qualitatifs, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la qualité de l'offre de logements.
- Un programme d'actions définissant les outils et moyens mis en œuvre par la CCVL, les communes et l'ensemble des partenaires afin de répondre aux orientations stratégiques.

Ont été associés à l'élaboration de ce nouveau PLH les membres du comité de pilotage constitué en 2020 et comprenant des représentants de l'État, des organisations représentatives de la vie économique du territoire, des bailleurs sociaux, des représentants des établissements publics de coopération intercommunale des territoires voisins et des élus membres des communes de la CCVL.

Le conseil de communauté de la CCVL ayant, d'une part, approuvé le programme d'actions du PLH et, d'autre part, arrêté le PLH communautaire 2026-2031, les communes membres de la CCVL doivent aujourd'hui délibérer afin de définir les moyens à mettre en place pour la réalisation des objectifs du PLH communautaire.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil



Municipal :

- **ARTICLE UNIQUE : D'ÉMETTRE** un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 arrêté par la CCVL incluant le diagnostic, les orientations et le programme d'actions ainsi que sur les moyens à mettre en place.





5^{ème} Programme Local de l'Habitat 2026-2031

Les orientations





TABLE DES MATIERES

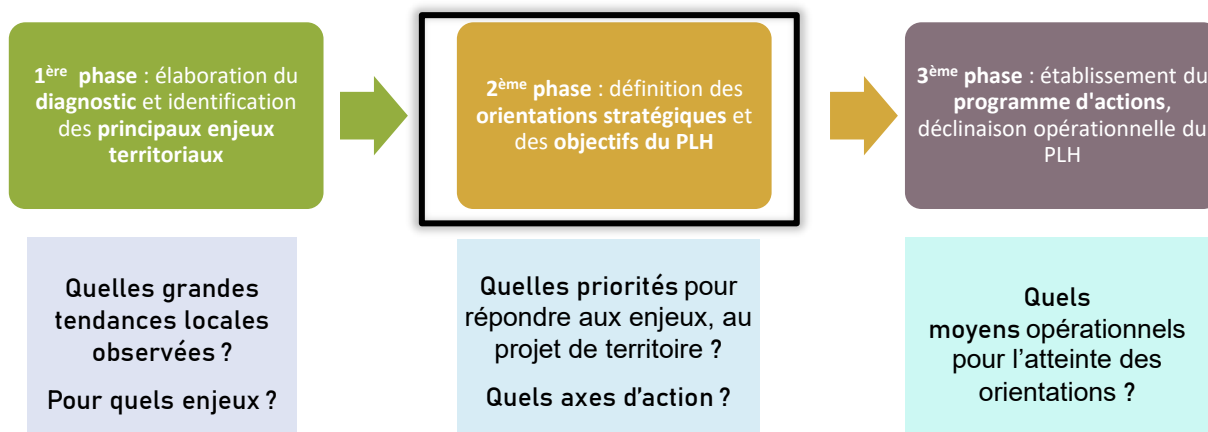
PRÉAMBULE	4
Une concertation auprès des élus dans la construction du projet politique.....	4
ORIENTATION 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE TOUT EN MAITRISANT L'UTILISATION DU FONCIER.....	7
Objectif 1.1. Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT	8
Objectif 1.2. Offrir un cadre de vie désirable aux habitants en veillant à proposer des logements de qualité	9
Objectif 1.3. Réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant.....	9
Objectif 1.4. Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière.....	10
ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT	11
Objectif 2.1. Poursuivre le développement de l'offre locative sociale	12
Objectif 2.2. Diversifier les modes de production du logement social.....	12
Objectif 2.3. Adapter l'offre à l'évolution de la demande	13
Objectif 2.4. Proposer une offre en accession abordable	13
ORIENTATION 3. CONTINUER LA MOBILISATION ET L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT... 	14
Objectif 3.1. Améliorer la performance énergétique des logements	15
Objectif 3.2. Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire	15
Objectif 3.3. Identifier et lutter contre les situations de mal-logement.....	15
ORIENTATION 4. REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	16
Objectif 4.1. Soutenir les initiatives en faveur de l'habitat des seniors	17
Objectif 4.2. Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans	17
Objectif 4.3. Développer l'offre pour les personnes défavorisées	18
Objectif 4.4. Poursuivre les actions déjà initiées en faveur des gens du voyage.....	18
ORIENTATION 5. FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PILOTANT ET ANIMANT LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCVL.....	19
Objectif 5.1. Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat.....	20
Objectif 5.2. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat.....	20
Objectif 5.3. Développer le rôle d'appui de la CCVL auprès des communes.....	21



PRÉAMBULE

Une concertation auprès des élus dans la construction du projet politique

Les grandes étapes de la construction du PLH :



Les objectifs du document d'orientations

Le document d'orientations qui constitue la 2^{ème} brique de l'élaboration du PLH de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais doit fixer :



Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permet de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues.

Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la Communauté de Communes, une fois le PLH approuvé, en actant :



- Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, mais également par le desserrement des ménages ;
- Au-delà de l'approche quantitative, veiller à ce que l'offre réponde aux évolutions du profil des ménages ;
- Les objectifs en termes de répartition équilibrée de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre ;
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
 - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle ;
 - De favoriser la diversité de l'habitat produit ;
 - D'améliorer la qualité du parc existant ;
 - De répondre aux besoins des publics spécifiques ;
 - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de différents temps d'échanges (commission habitat et Comité de pilotage associant l'ensemble des acteurs de l'Habitat). L'objectif des rencontres qui se sont tenues en septembre 2025 était de fonder la stratégie sur une réflexion partagée entre les partenaires et les élus, quant aux perspectives de développement et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire.

Les principaux enjeux issus du diagnostic

Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire

- Répondre aux besoins induits par la croissance démographique et le desserrement des ménages, en intégrant les nouveaux objectifs du SCoT
- Continuer de mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire
- Poursuivre l'optimisation des ressources foncières disponibles

Adapter le parc de logements aux évolutions sociétales

- S'assurer de disposer d'une offre diversifiée afin de permettre les parcours résidentiels au sein de la CCVL
- Poursuivre la production de logements locatifs sociaux en réponse à l'augmentation de la pression de la demande
- Compléter l'offre locative sociale par une offre en accession sociale
- Favoriser la production de logements plus petits
- Développer l'offre pour les personnes en perte d'autonomie

Poursuivre les actions en matière d'amélioration de l'habitat

- S'appuyer sur le Pacte Territorial France Renov'
- S'engager dans une démarche de diminution de la vacance structurelle

Répondre aux besoins des publics spécifiques

- Répondre aux besoins croissants en logements adaptés pour les personnes âgées
- Proposer des logements adaptés en termes de prix et de typologies aux jeunes
- Proposer des solutions permettant un parcours d'insertion vers le logement
- Répondre aux obligations du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage



5 orientations majeures pour définir la politique communautaire de l'Habitat

1. Assurer un développement du territoire tout en maîtrisant l'utilisation du foncier

2. Diversifier l'offre en logement

3. Continuer la mobilisation et l'amélioration du parc existant

4. Répondre aux besoins des publics spécifiques

5. Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCVL




ORIENTATION 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE TOUT EN MAITRISANT L'UTILISATION DU FONCIER


La CC des Vallons du Lyonnais est depuis de nombreuses années un territoire attractif. La dynamique démographique s'est encore renforcée sur la période récente. A l'instar des évolutions sociologiques observées à l'échelle nationale, la CCVL est concernée par le desserrement des ménages, induisant des besoins supplémentaires de logements, par le vieillissement d'une partie de sa population nécessitant l'adaptation des logements ou le développement d'une offre plus adaptée.


Le PLH devra donc s'assurer de permettre de développer une offre de logements suffisante afin de répondre à cette dynamique en prenant en compte la structuration du territoire et en s'inscrivant également dans une logique de préservation du foncier. Au-delà de la production neuve de logements, les élus souhaitent maintenir le cadre de vie et l'attractivité des communes. La qualité des opérations et leur insertion devront être travaillées à l'échelle d'un projet global qui devra viser des créations de qualité, sobres en foncier, à proximité d'axes de mobilités et des services, respectant la richesse environnementale et paysagère de chaque commune et renforçant la qualité du cadre de vie.

La maîtrise du développement de l'offre résidentielle doit notamment passer par une pratique raisonnée et innovante du « habiter le territoire », en passant par le développement de formes urbaines moins « consommatrices » d'espace, mais également en réfléchissant à des modes d'habiter innovants, modulables, à la fois pour anticiper le vieillissement de la population et la perte d'autonomie. Cet enjeu s'inscrit dans les nouvelles directives nationales avec le « Zéro Artificialisation Nette »

Cette première orientation est traduite selon 4 objectifs :

 Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT
Objectif 1.1.

 Offrir un cadre de vie désirable aux habitants en veillant à proposer des logements de qualité
Objectif 1.2.

 Réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant
Objectif 1.3.

 Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière
Objectif 1.4.



Objectif 1.1. Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT

Le scénario de production de logements sur la CC Vallons du Lyonnais s'appuie en premier lieu sur les prescriptions du Scot, de leur déclinaison à l'échelle des communes selon leur stratégie tout en s'assurant de ne pas être en rupture avec les évolutions récentes et de répondre aux besoins des ménages.

Le Scot, en cours de révision, vise un développement démographique de 1% en moyenne par an à l'échelle du territoire du SOL, soit une production d'environ 1000 logements par an. Afin de prendre en compte les différences de rôle que les communes doivent jouer, l'objectif de croissance démographique a été décliné selon les polarités des communes : il s'entend comme un objectif plancher pour les communes « structurantes » (polarité 2) et comme valeur plafond pour les communes relevant des polarités 3 et 4.

Afin de définir les objectifs de production de logements pour le futur PLH, :

- Les objectifs du SCoT ont été repris pour les communes qui n'avaient pas engagé de démarche de révision de leur PLU.
- Les objectifs fixés dans les PLU ont été retenus pour les communes engagées dans la révision de leur document d'urbanisme, après échange avec le SCoT

Sur cette base, les objectifs de Grézieu-la-Varenne, Messimy et Thurins sont ceux du SCoT (1%). Pour Vaugneray, et Yzeron, l'objectif du SCoT a été repris. Yzeron a retenu l'objectif plafond dans la mesure où son PLU actuel a bloqué de nombreuses opérations et n'a donc pu répondre à une demande qui se confirme sur la commune.

Brindas a retenu un objectif plus important afin de mieux répondre à la pression sur la commune. Ce choix permettra également de favoriser le développement de l'offre locative sociale en réponse à la demande et aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Inversement, les communes de Pollionnay et Sainte-Consorce ont retenu un objectif plus faible, de 0,85% en lien avec les perspectives de développement souhaitées.

Ce scénario prévoit donc la production de près de 1 500 résidences principales sur la durée du PLH, soit 250 logements par an. Pour rappel la production nouvelle de logement correspond aussi bien à la construction neuve d'un logement, qu'à la réhabilitation d'un bâtiment avec changement d'usage pour création d'un logement ou division d'un grand logement (renouvellement du parc).

	Pop 2021	Croissance démographique	Nombre de résidences principales 2026/2031	Par an
Brindas	6 661	1,50% ¹	408	68
Grézieu-la-Varenne	6 094	1,00%	281	47
Vaugneray	6 091	1,00%	269	45
Messimy	3 543	1,00%	160	26
Thurins	3 131	1,00%	128	21
Pollionnay	2 974	0,85%	118	20
Sainte-Consorce	2 059	0,85%	84	14
Yzeron	965	1,00%	45	8
CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	31 518	1,11%	1493	249

¹ Les données en orange sont issues des PLU en cours de révision



Cet objectif s'inscrit dans la continuité du PLH précédent et de ce qui a été observé entre 2019 et 2024 avec un peu plus de 230 logements autorisés en moyenne par an.

En ce qui concerne les moyens pour parvenir à atteindre les objectifs, il s'agira notamment de poursuivre la politique foncière ambitieuse de la CCVL (cf. objectif 1.4) afin de se donner les moyens fonciers de développer l'offre. Les documents d'urbanisme devront jouer un rôle fondamental pour la réalisation de ces objectifs de répartition géographique de la production neuve, en traduisant ces derniers spatialement sur le territoire communal et en se dotant d'outils adaptés. La CCVL aura pour rôle d'accompagner les communes dans leur révision de PLU et de vérifier leur compatibilité avec le PLH.

L'évaluation de l'atteinte des objectifs se fera au regard des logements autorisés (sur la base des permis de construire accordés sur la temporalité du PLH 2026-2031).

Objectif 1.2. Offrir un cadre de vie désirable aux habitants en veillant à proposer des logements de qualité

La CCVL bénéficie d'un cadre de vie à la fois agréable, préservé et fortement marqué par son identité rurale, malgré la proximité immédiate de la Métropole. Le principe d'un développement maîtrisé vise précisément à répondre au besoin de maintenir une qualité de vie élevée en valorisant et en protégeant les caractéristiques locales qui fondent l'attractivité du territoire. Ainsi, le développement futur et les efforts de densification ne devront en aucun cas mener à une urbanisation standardisée ou indistincte, afin d'éviter toute altération du cadre de vie et de l'identité du territoire.

Dans la continuité de ce qui est produit aujourd'hui, chaque opération devra répondre à une certaine exigence paysagère cohérente avec les caractéristiques de la commune afin de favoriser la production d'une offre résidentielle de qualité et le bien-être des occupants. Cette exigence nécessite une capacité de maîtrise des opérations (objectif 1.4) et la poursuite des échanges avec les aménageurs et constructeurs.

En lien avec les normes actuelles, la CCVL valorisera donc les opérations de logements respectant les démarches suivantes :

- Haute Qualité Environnementale (HQE), démarche volontaire et qualitative visant à intégrer dans le bâti les principes de développement durable ;
- « BBC » (Bâtiment Basse Consommation), qui désigne le niveau de performance le plus élevé du label HPE (Haute Performance Énergétique).
- Bâtiment passif, bâtiment dont la consommation est compensée par les apports solaires ou par des apports internes (calories émises par le matériel électrique, les habitants, etc.). Un tel bâtiment a des coûts importants, mais un véritable intérêt dans une volonté de développement durable de l'habitat.

Objectif 1.3. Réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant

Les démarches visant à mieux utiliser le parc ou le tissu existant contribuent à moins consommer de foncier, redonner à certains secteurs une peu plus d'attractivité ou encore à (re)développer une offre plus abordable (petit appartement, en centre bourg, de plain-pied, en location/accession). Même si le potentiel de logements reste faible compte tenu de la pression sur le territoire, l'objectif est de remettre sur le marché des logements vacants (cf. objectif 3.1.), mais aussi d'accompagner les propriétaires pour les réhabilitations ou les divisions de logements. Ces démarches permettront donc de répondre à des besoins de petits logements pour les jeunes ménages et de proximité de service pour des ménages autonomes plus âgés et de contribuer à l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette ».



Objectif 1.4. Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations, que de la réduction de la consommation de l'espace. Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière. Afin de concilier le développement du territoire et un cadre de vie agréable, la CCVL devra poursuivre la mise en place de cette stratégie foncière favorisant la sortie d'opérations contribuant aux objectifs du PLH. Pour cela, le territoire pourra s'appuyer sur l'étude foncière déjà menée.

En collaboration avec la CCVL, les communes devront veiller à la maîtrise de leur développement à travers leur document d'urbanisme communal qui devra être mis en compatibilité avec le PLH. Elles seront encouragées à mobiliser les différents outils permettant de traduire les objectifs de ce PLH :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent des intentions qualitatives d'aménagement de secteurs ciblés
- Les Emplacements Réservés (ER), qui permettent d'acquérir du foncier afin de réaliser des projets de voiries, d'équipements publics, d'espaces verts, etc.
- Le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet à une personne publique d'acquérir un bien mis en vente (ou faisant l'objet d'une donation) pour y réaliser une opération d'aménagement
- Le règlement du PLU qui permet d'encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs rappelés par le PLH.

Pour cela, elles pourront poursuivre la stratégie foncière, en partenariat avec l'EPORA, afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux tout en réduisant la consommation d'espace dans l'ensemble de leur territoire communal. Le développement du parc de logement sera orienté en partie par le renouvellement urbain et l'évolution des espaces déjà bâtis.

Par ailleurs, il s'agira de travailler sur la densité et les formes urbaines des opérations, tout en préservant la qualité des opérations. La production future devra intégrer les objectifs fixés par le SCoT :

	Individuel pur	Collectif/Individuel groupé
Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray	20%	80%
Messimy,	25%	75%
Pollionnay, Sainte-Consorce, Thurins	30%	70%
Yzeron	40%	60%

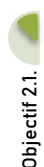


ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT

La croissance des prix des logements et du foncier que connaît le territoire impose un renforcement des moyens de maîtrise du développement urbain et de contrôle de la production d'habitat à destination d'une diversité de publics. Par ailleurs 4 communes du territoire sont tenues à respecter les dispositifs de l'article 55 de la loi SRU, fixant à 25% des résidences principales la part des logements sociaux au sein de ces communes.

Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi favoriser l'amélioration du parcours résidentiel, et ce dans la plupart des communes du territoire. L'accession à la propriété d'une maison devient de plus en plus compliquée pour une partie croissante de la population (en place ou désireuse de s'installer) compte tenu des prix. Par ailleurs, en lien avec la fragilisation d'une partie des ménages, la demande locative sociale ne cesse de progresser. Il s'agit dans ce cadre de développer une offre de logement abordable, qualitative dans un souci d'équilibre de l'habitat social. L'enjeu sera de maintenir l'effort en matière de production de logements locatifs sociaux et de développer une offre en accession pour faciliter l'accueil et le maintien de jeunes familles.

Cette deuxième orientation regroupe quatre objectifs :



Poursuivre le développement de l'offre locative sociale

Objectif 2.1.



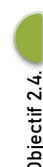
Diversifier les modes de production du logement social

Objectif 2.2.



Adapter l'offre à l'évolution de la demande

Objectif 2.3.



Proposer une offre en accession abordable

Objectif 2.4.



Objectif 2.1. Poursuivre le développement de l'offre locative sociale

Durant la période du précédent PLH, la CCVL a déployé des efforts significatifs pour se rapprocher du seuil de logements sociaux fixé par la loi SRU. Dans le cadre du nouveau PLH, l'intercommunalité souhaite poursuivre cette dynamique, afin de garantir une offre suffisante et adaptée aux besoins réels des ménages présents et futurs sur le territoire.

Les objectifs de rattrapage SRU mais aussi les objectifs du SCoT et des PLU pour les communes non-SRU ont permis aux communes de valider un scénario de production qui permet de se rapprocher des objectifs SRU :

- Maintien d'un objectif important à 50% de la production totale sur les communes SRU afin d'être proche de l'objectif théorique de rattrapage triennal (calculé sur deux périodes). Il est de 45% à Grézieu-la-Varenne dans la mesure où le déficit est moins important ;
- Il est de 33% à Thurins dans une logique d'anticipation de l'application de la loi SRU ;
- Sur les autres communes, l'objectif correspond au SCoT.

	Nombre de résidences principales à produire 2026/2031	Objectifs logements locatifs sociaux (%) PLH 5	Nombre de logements sociaux 2026/2031	Déficit SRU 2024	Objectif rattrapage théorique PLH	Écart objectif PLH et rattrapage
Brindas	408	50%	204	361	224	-20
Grézieu-la-Varenne	281	45%	126	201	125	1
Vaugneray	269	50%	135	224	138	-4
Messimy	160	50%	80	209	99	-19
Thurins	128	33%	42			
Pollionnay	118	25%	30			
Sainte-Consorte	84	25%	21			
Yzeron	45	15%	7			
CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	1493	43%	645			

Les objectifs triennaux à Grézieu-la-Varenne seraient atteints, Vaugneray en serait proche, les communes de Messimy et Brindas en sont plus éloignées.

Ainsi par an la CCVL devra produire 105 logements locatifs sociaux représentant 43% de l'offre produite. Pour rappel lors du précédent PLH ces objectifs annuels étaient de 98 logements pour 41% de la production.

Objectif 2.2. Diversifier les modes de production du logement social

S'assurer d'une diversité des modes de production (maîtrise d'ouvrage directe, VEFA, acquisition/amélioration)

Avec le développement des Secteurs de Mixité Sociale, mais également de la crise immobilière actuelle, la production de logements sociaux est sur le territoire, comme beaucoup d'autre, orientée vers le mode VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). Ce modèle permet aux bailleurs de se développer, réduire les risques financiers, aux communes d'augmenter le rythme de production du parc social. En



revanche, il limite le suivi des communes sur les logements livrés, réduisant ainsi leur capacité à encadrer la qualité et l'adéquation des biens produits.

Dans ce contexte, la CCVL souhaite mieux équilibrer les modes de production du logement social et s'assurer de maintenir les opérations en maîtrise d'ouvrage directe et développer les opérations en acquisition/amélioration

Ce dernier mode de production sera notamment utilisé afin de répondre aux exigences de la démarche ZAN et encourager un développement plus durable. La CCVL s'engage à adapter son règlement d'intervention afin de majorer les aides pour les opérations en acquisition/amélioration. L'objectif serait de produire 10% environ des logements sociaux par ce biais sachant que ces opérations ont représenté moins de 4% de la programmation du précédent PLH.

Renforcer la collaboration avec l'EPORA

Le recours à l'Établissement Public Foncier Ouest Rhône-Alpes (EPFOA) constitue un levier essentiel pour le développement du parc social dans les communes qui ne disposent souvent que de peu de moyen pour réaliser des projets complexes.

L'action de l'EPFL permet de :

- Faciliter la négociation foncière avec les propriétaires.
- Accompagner le montage des projets, en apportant une expertise technique et financière.
- Proposer des financements pour soutenir la production de logements sociaux.
- Réserver du foncier pour les communes, en attendant la conception des projets.

La CCVL et les communes, dans le cadre de la finalisation de la stratégie foncière vont identifier les fonciers considérés comme prioritaires pour le développement de l'offre locative sociale. Sur cette base, l'EPORA pourra être mobilisée en fonction du contexte de chaque foncier identifié.

Objectif 2.3. Adapter l'offre à l'évolution de la demande

Au-delà du maintien du rythme de production sociale, la CCVL s'engage également à diversifier l'offre de logements, en garantissant notamment une production de logements financés en PLAI, à hauteur de 28% des nouvelles constructions (30% dans les communes SRU, 20% à Thurins, 15% à Pollionnay et Sainte-Consorte). Cet objectif vise à faciliter l'accès au logement social pour les ménages ayant un niveau de ressource faible.

Par ailleurs, la CCVL doit porter une attention particulière à la diversité des typologies de logements produits, notamment dans les communes urbaines. L'objectif est d'assurer une production d'au moins 30% de petites typologies (T1 et T2), afin de mieux répondre aux besoins réels des demandeurs et de réduire la pression élevée sur cette catégorie de logements sociaux. Pour rappel, la pression de demande en petite typologie est très élevée (8,7 contre une moyenne de 4,5).

Objectif 2.4. Proposer une offre en accession abordable

En complément de l'offre locative sociale, la CCVL s'engage à développer une offre en accession sociale via le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS) en complément du Prêt Social Locatif Accession (PSLA). Le BRS permet de décorréliser le foncier et l'immobilier : l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) demeure propriétaire du foncier sur lequel est bâti le bien, seuls les murs de ce bien immobilier seront vendus à l'accédant, et non le terrain. En échange de l'usufruit du foncier, l'accédant devra payer une redevance mensuelle à l'OFS, qui permet d'assurer son bon fonctionnement. L'OFS peut être un organisme créé par la collectivité, ou peut être porté par un bailleur social local. Ce dispositif d'accession sociale permet de limiter le prix payé par l'accédant, tout en assurant que le bien restera un produit en accession aidée à la revente éventuelle, dans la mesure où tout acquéreur potentiel doit correspondre à des plafonds de ressources qui sont les mêmes que les plafonds PSLA.



ORIENTATION 3. CONTINUER LA MOBILISATION ET L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

L'amélioration du parc existant est devenue au fil du temps une priorité nationale, priorité reprise dans les PLH. Compte tenu de la pression immobilière sur le territoire et du profil socioéconomique plutôt « aisé » d'une majorité de la population, le potentiel de logements devant être améliorés ou de reconquête du parc vacant reste faible. Pour autant, les élus souhaitent maintenir, voire renforcer les actions d'amélioration de l'habitat. Parmi les travaux de rénovation, l'amélioration des performances énergétiques des logements est particulièrement visée afin de diminuer la consommation énergétique du territoire, d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages les plus précaires et leur permettre d'avoir de meilleures conditions de vie (santé, bien-être). L'enjeu sera également de poursuivre toutes les actions de communication et de conseil avec l'Alte 69 et Soliha à l'ensemble des ménages souhaitant améliorer leur logement (éligibles ou pas aux différentes aides). Il s'agira par ailleurs de lutter contre la vacance de longue durée, le mal-logement, mais aussi l'habitat indigne.

Cette troisième orientation regroupe les 3 objectifs suivants :

Objectif 3.1.

Améliorer la performance énergétique des logements

Objectif 3.2.

Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire

Objectif 3.3.

Identifier et lutter contre les situations de mal-logement



Objectif 3.1. Améliorer la performance énergétique des logements

La CCVL a mis en place sur son territoire intercommunal un Pacte Territorial afin de faciliter aux habitants la rénovation de leur logement. Il convient de préciser que la législation évolue et nécessite de poursuivre la politique en faveur de la rénovation énergétique des logements. En effet, la loi Climat et Résilience a acté l'interdiction progressive de la mise en location des passoires thermiques. Ainsi depuis 2023 leurs loyers sont gelés et depuis 2025 les logements de la classe G sont interdits à la location. Ils seront rejoints en 2028 par les logements de la classe F. Enfin, en 2034, les logements des trois classes E, F et G seront interdits à la location.

La CCVL a un rôle majeur à jouer pour favoriser la rénovation du parc de logements privés, en perpétuant les interventions sur le parc privé existant à travers un dispositif communautaire, d'autant plus que les aides de l'ANAH sont davantage ciblées lorsqu'une collectivité met en place un dispositif programmé. Ces dispositifs doivent permettre d'une part d'améliorer le niveau de financement des projets de réhabilitation des propriétaires et, d'autre part, de mettre en place une animation dédiée au territoire (solution intéressante, mais nécessairement coûteuse). L'objectif est de s'assurer d'un bon maillage de l'action du Pacte Territorial.

Objectif 3.2. Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire

Même si le volume de logements structurellement vacant n'est pas très important à l'échelle du territoire (155 logements), la CCVL souhaite réduire la vacance afin de répondre à l'enjeu de diminuer la consommation foncière et de valoriser le parc existant.

Elle pourra s'appuyer sur l'outil « zéro logement vacant », pour dresser une première liste de logements vacants. Il s'agira ensuite de travailler avec les communes, afin de vérifier la qualité des informations remontées. Il s'agira enfin d'adresser un courrier aux propriétaires des biens vacants afin de vérifier si le logement est toujours vacant, recueillir leur intention et les sensibiliser sur les aides existantes pour améliorer les logements.

Pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux, il est essentiel de communiquer sur les aides dont ils peuvent bénéficier. Il convient d'élaborer des dispositifs de communication ou renforçant les existants visant à informer l'ensemble des propriétaires sur les aides disponibles pour l'amélioration des logements anciens, incluant le volet d'aides sur la remise sur le marché des logements vacants.

Objectif 3.3. Identifier et lutter contre les situations de mal-logement

Bien que le volume de situations de logements indignes ne semble pas être très important sur le territoire, le nouveau PLH intégrera l'outil national Signal Logement, destiné au grand public pour signaler les situations de mal-logement. La CCVL s'engage à se familiariser avec cet outil et à l'utiliser en élaborant un processus complet pour traiter les signalements émanant des habitants.

Au-delà de l'outil, les travailleurs en contact direct avec les ménages fragiles sont indispensables pour repérer les situations indignes, notamment les travailleurs sociaux des CCAS, infirmières, aides à domicile... l'ensemble de ces acteurs devront être sensibilisés à ces questions et informés des procédures à suivre pour signaler ces situations et sur les outils de signalement.



ORIENTATION 4. REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Les publics dits « spécifiques » correspondent aux jeunes, aux personnes âgées, aux ménages précaires, aux personnes en situation d'urgence, et aux gens du voyage. Ces différents publics ont des besoins en matière d'habitat qui nécessitent la production d'une offre adaptée, répondant à leur demande et leur permettant de demeurer ou s'installer sur le territoire.

Sur le département, le schéma de solidarités, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV) visent à développer l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. Le PLH de la CCVL doit prendre en compte les actions et objectifs inscrits dans ces plans ou schémas départementaux

Cette quatrième orientation reprend les différents publics dans ses objectifs :



Soutenir les initiatives en faveur de l'habitat des seniors

Objectif 4.1.



Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans

Objectif 4.2.



Développer l'offre pour les personnes défavorisées

Objectif 4.3.



Poursuivre les actions déjà initiées en faveur des gens du voyage

Objectif 4.4.



Objectif 4.1. Soutenir les initiatives en faveur de l'habitat des seniors

De nombreux dispositifs d'aides, d'acteurs interviennent sur la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, rendant difficile pour certains les démarches nécessaires pour la constitution des dossiers. L'enjeu est de favoriser l'utilisation de ces aides par un renforcement de la communication à destination des personnes âgées, de s'assurer de disposer d'un centre de ressources, accessible à tous et de conforter le travail partenarial, de renforcer le réseau des acteurs intervenant auprès de ce public.

Le maintien à domicile est une priorité partagée par tous les acteurs et est au centre des politiques publiques. La CCVL s'est engagée dans le cadre de son Pacte Territorial, et du dispositif « Ma Prim'adapt » à favoriser les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Elle participe au financement en complément des aides de l'ANAH.

Les travailleurs sociaux peuvent contribuer efficacement à une amélioration de l'accès au droit pour les personnes pouvant bénéficier de ses aides. Les services offerts par les CCAS mais également le SIPAG, constituent un pilier essentiel des actions destinées aux personnes âgées. Ces organismes proposent divers services – tels que la livraison de repas, de médicaments et de courses – qui répondent efficacement aux besoins quotidiens des bénéficiaires.

La CCVL et les communes souhaitent poursuivre et renforcer ces initiatives, afin de maintenir un niveau de soutien adapté aux attentes et aux besoins des populations vulnérables.

Objectif 4.2. Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans

Cette population se caractérise par une grande diversité de profils : jeunes en début de parcours professionnel et familial, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, jeunes en mobilité, en grande difficulté économique et sociale, jeunes familles... Par conséquent, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Le développement d'offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété permettra d'apporter une partie des solutions pour la réalisation des parcours résidentiels pour les jeunes ménages. Il s'agira aussi d'assurer la production de petites typologies dans la programmation future.

Une frange de la population senior autonome souhaite parfois rompre la solitude ou s'assurer d'être suffisamment entourée tout en conservant un espace de vie individuel. Il serait alors intéressant d'imaginer des formes de colocation intergénérationnelle. Ainsi le PLH souhaite encourager des opérations réunissant personnes âgées et jeunes ménages qui pourraient conserver des espaces de vie privée et partager des espaces communs ou des temps de convivialité.

L'enjeu est aussi de mieux informer les jeunes sur les dispositifs pouvant faciliter leur accès au logement. Pour cela, il est nécessaire de partager l'information entre les différentes structures susceptibles d'accompagner cette population, d'améliorer la communication à la fois auprès des jeunes mais aussi des propriétaires-bailleurs sur les aides comme la Garantie Visale, les APL ou encore le Loca-Pass. Le PLH pourra assumer un rôle de coordonnateur de cette information en proposant des temps d'échanges réguliers avec les structures en lien avec les jeunes (partenaires jeunesse, partenaires habitat, action logement, bailleurs sociaux...).



Objectif 4.3. Développer l'offre pour les personnes défavorisées

La CCVL s'est dotée dès son 3^{ème} PLH d'une offre de logements d'urgences à l'échelle intercommunale. Actuellement, elle dispose de 3 logements en ALT qui, semble globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population locale, il est nécessaire de poursuivre le soutien à ces logements.

Le PLH doit permettre de développer différentes solutions aux besoins des personnes en situations de grande précarité, afin de leur permettre un accès au logement de droit commun. Ce passage, de l'urgence au logement de droit commun peut passer par l'intermédiation.

Pour rappel, l'intermédiation locative consiste en la mise en place d'un intermédiaire entre le propriétaire du logement et l'occupant. Cet intermédiaire, souvent une association et plus spécifiquement une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou à Caractère Social, loue le logement au bailleur puis le met à disposition de ménages en situation difficile. A l'échelle de la CCVL, Soliha ou Habitat et Humanisme peuvent intervenir.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- La location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelables). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges.

L'objectif pour la CCVL sera de développer ce type de solution afin de permettre aux ménages précaires d'accéder à un logement de façon sécurisée.

Si leur nombre n'a pu être défini, on observe une augmentation des situations de personnes en rupture économique, sociale et psychologique qui ne peuvent plus prétendre à un logement autonome, de droit commun. En réponse à ces situations, les maisons relais, ou pensions de famille ont été développées : de taille réduite, cette structure propose un accompagnement à la vie quotidienne, avec un accompagnement social renforcé et constitue une solution pertinente pour les personnes en situation d'isolement ou de fragilité durable. LA CCVL souhaite engager une réflexion sur la mise en place de structure de ce style.

Objectif 4.4. Poursuivre les actions déjà initiées en faveur des gens du voyage

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), la CCVL dispose d'une Aire d'Accueil située sur la commune de Brindas. Le PLH doit mettre en place des moyens nécessaires, pour permettre aux gens du voyage, dont les résidences mobiles constituent le mode d'habitat permanent, de séjourner dans des lieux d'accueil adaptés. La CCVL s'engage à travailler avec les partenaires, d'améliorer les services actuels et la gestion des sites.

Cet objectif sera à articuler avec le SDAHGV actuel et à actualiser avec le nouveau schéma qui est en cours d'élaboration.




ORIENTATION 5. FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PILOTANT ET ANIMANT LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCVL


La CCVL s'est engagée dans l'élaboration de son 5^{ème} Programme Local de l'habitat à l'échelle des 8 communes, définissant la stratégie locale pour les six prochaines années en matière de logement et d'hébergement à destination de l'ensemble des ménages. Cette démarche initiale de PLH répond à une politique volontariste de la collectivité.

Ce cinquième PLH de la CCVL aura comme enjeu de poursuivre les efforts déjà engagés pour faire vivre la politique de l'habitat sur le territoire.

Cette orientation se veut transversale et permettra d'articuler au mieux les quatre précédentes.

Cette cinquième orientation est déclinée par les 3 objectifs suivants :

 Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat
Objectif 5.1.

 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat
Objectif 5.2.

 Développer le rôle d'appui de la CCVL auprès des communes
Objectif 5.3.



Objectif 5.1. Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat

La bonne mise en œuvre des orientations et des actions du PLH nécessite une organisation pérenne de son suivi et de son pilotage. L'ingénierie ainsi que les outils d'observations et d'évaluation déployés depuis de nombreuses années pourront être reconduits et améliorés. L'élaboration d'une stratégie de communication pourrait être un axe de travail pour ce nouveau PLH.

Si le PLH expose une politique communautaire, celle-ci ne saurait se construire et se mettre en œuvre sans le partenariat continu avec les communes de la CCVL et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ils seront impliqués tout au long de la mise en œuvre du PLH, dans un esprit de co-construction de la stratégie habitat. Il s'agit de faire en sorte que le PLH soit un document vivant, en poursuivant les instances existantes (comité de pilotage, groupes de travail) de façon régulière, tout en renforçant les actions de pédagogie et d'information.

Le rôle de ces temps de pédagogie et de cette communication est de faire avancer la politique locale de l'habitat dans la bonne direction : économies de foncier, meilleure mixité sociale, plus de réponse aux besoins des habitants, y compris ceux avec des besoins spécifiques, meilleure qualité de vie globale sur le territoire, plus de cohérence communautaire, etc.

Enfin, le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra les actions de la CCVL et de ses partenaires en matière d'habitat plus visibles. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux mais aussi par les habitants.

La pérennisation des instances de suivi et de pilotage mises en place lors de l'élaboration du PLH est nécessaire, afin d'assurer un temps d'échange sur les enjeux liés à l'habitat de façon régulière, tout en faisant état de l'avancée et des effets de la mise en œuvre du PLH. Il s'agira de maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique aura pour but de suivre la réalisation des objectifs fixés par le PLH, notamment par la réalisation d'une évaluation annuelle des actions, en plus du bilan triennal obligatoire. Elle permet également de conserver une instance politique forte, surplombant l'ensemble des thématiques abordées dans la stratégie habitat mise en œuvre.

La CCVL s'engage à renforcer la communication sur l'accès au logement pour le grand public. Cette démarche permettra aux habitants d'être informés sur l'ensemble des types d'offres disponibles, ainsi que sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre, afin qu'ils puissent mieux s'orienter et trouver un logement correspondant à leurs attentes.

Objectif 5.2. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

Le suivi, l'animation du PLH doit s'appuyer sur un observatoire. Il a pour objectifs de suivre les évolutions du territoire (évolutions démographiques, évolutions relatives au parc de logements) et d'assurer la mise en œuvre de ses actions, de mesurer l'atteinte des objectifs, notamment dans le cadre de l'évaluation annuelle recommandée, et du bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;



- Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;
- Etc.

La CCVL s'est doté d'un observatoire de l'habitat et du foncier à l'issue de l'étude sur la stratégie foncière en 2024. Sur la base des éléments d'analyse réalisée pour le diagnostic de ce PLH, l'observatoire devra intégrer de nouveaux indicateurs et porter sur une période élargie (remonter à minima jusqu'à 2018 pour mesurer les évolutions sur un temps long). Le suivi du foncier pourra s'appuyer sur l'ensemble des éléments produits dans le cadre de l'étude de stratégie foncière.

Objectif 5.3. Développer le rôle d'appui de la CCVL auprès des communes

Le territoire communautaire est marqué par une pluralité de fonctionnements, de spécificités et de moyens des communes. Il apparaît un fort besoin de la part des élus, de mieux connaître les possibilités et les acteurs sur lesquels s'appuyer ; ainsi que d'être mieux informés sur les questions habitat (rénovation du logement, production de logements sociaux, maîtrise de la consommation foncière, etc.) et les interventions de la CCVL dans la mise en œuvre du PLH.

La politique de l'habitat est communautaire, mais sa mise en œuvre et sa gestion relèvent en partie des communes. Les communes manquent parfois de moyens et d'outils pour atteindre les enjeux en matière d'habitat et agir sur leur parc de logements. Il est donc proposé aux élus que la CCVL les accompagne et les conseille selon les besoins (par exemple : accompagnement technique dans leur projet d'aménagement, soutien technique dans les procédures et aides en faveur de la réhabilitation des logements, dans la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme, etc.).







5^{ème} Programme Local de l'Habitat 2026-2031

Diagnostic





TABLE DES MATIERES

Objectifs et contenu du PLH	4
La démarche d'élaboration.....	10
Les sources de données mobilisées	10
PARTIE I : Les dynamiques démographiques et résidentielles au sein de la CCVL	11
Une dynamique démographique qui s'accroît	12
Un profil moins familial, un vieillissement de la population	13
Une situation économique favorable	15
Une pression de la demande sociale en hausse	17
PARTIE II : LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION	19
Un parc de logements qui s'agrandit	20
Un parc de bonne qualité mais quelques points de vigilance	22
Un parc social qui se développe mais qui reste insuffisant.....	24
PARTIE III : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE	26
Un objectif PLH atteint à l'échelle communautaire mais plus disparate selon les communes	27
Une baisse globale de la consommation foncière	28
Une production de logements sociaux quasiment aux objectifs du PLH... ..	30
PARTIE IV : LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT	32
Un marché de la revente en hausse depuis 10 ans.....	33
PARTIE V : LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES	35
Une réponse à apporter aux personnes âgées	36
Un besoin d'apporter une réponse résidentielle aux jeunes de moins de 30 ans, notamment aux jeunes actifs.....	37
Les autres publics spécifiques trouvent une réponse satisfaisante sur le territoire	37
LES PRINCIPAUX ENJEUX	39



INTRODUCTION

Objectifs et contenu du PLH

Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). Conformément à l'obligation formulée au sein de l'Art.L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'Agglomération et dans les Communautés Urbaines. » La CCVL élabore donc ce PLH dans le cadre d'une démarche volontariste.

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?



La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- Le code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans ou dans un délai d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.
- Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier ;
- Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- Un programme d'actions qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.



Un contexte législatif qui positionne la CCVL en chef de file de la politique Habitat

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définit le contenu et la procédure d'élaboration du PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20%)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient élément central des dispositifs habitat des collectivités
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2009	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)	Renforce opérationnalité des PLH / mise en compatibilité PLU, SCoT PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement social de 20 à 25% pour les communes de plus de 3500 habitants
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renforcé (ALUR)	Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place des Conférences Intercommunale du Logement (CIL)
2017	Loi Egalité et Citoyenneté (LEC)	Renforcement du volet foncier des PLH
2018	Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)	Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	Modification de la loi SRU

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé



publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.

- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ELAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt – y compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Agir contre les passoires thermiques

- La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :
 - Depuis le 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
 - À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1.200.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
 - À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2.600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le

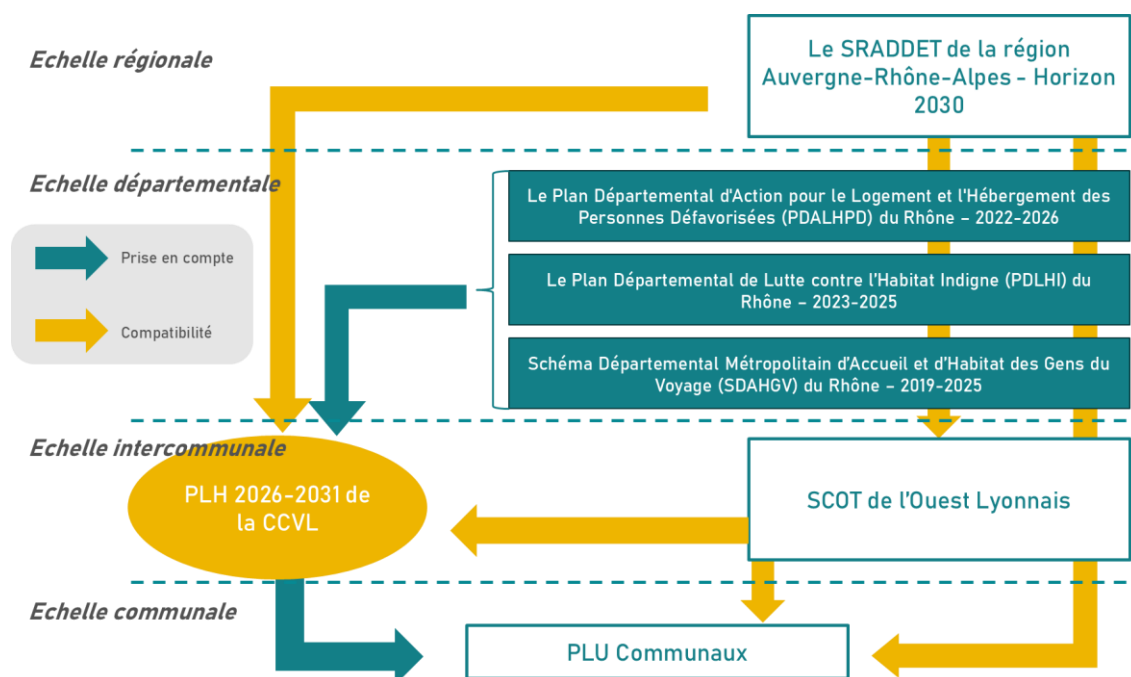


changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La prise en compte des obligations réglementaires :

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET, souvent qualifié de « schéma des schémas », s'impose comme un document cadre intégrant divers schémas sectoriels et s'appliquant aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (tels que les SCoT, PLU, PCAET, etc.). Il joue ainsi un rôle structurant, coordonnant à la fois les stratégies de l'institution régionale et celles des autres collectivités au sein du territoire régional. Le SRADDET d'Auvergne-Rhône-Alpes repose sur une stratégie territorialisée articulée autour de 4 grands objectifs généraux, divisés en 10 objectifs stratégiques à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux.

Volet logement/habitat et consommation foncière :

Le SRADDET met un accent particulier sur plusieurs enjeux clés :

- Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat
- Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale
- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces
- Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire



Pour la CCVL, il est essentiel de retranscrire ces orientations régionales dans sa politique locale de l'habitat (PLH) afin de garantir une cohérence avec les ambitions régionales, tout en répondant aux spécificités locales.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La CCVL fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais (SOL), arrêté le 11 février 2025, qui planifie à long terme l'aménagement du territoire pour son bassin de vie.

Pour rappel, les grandes orientations stratégiques du SCoT s'articulent autour de trois axes majeurs :

- Promouvoir le bien vivre ensemble
- Développer l'activité de l'Ouest Lyonnais
- Prendre en compte durablement les paysages et l'environnement et faire face au changement climatique

Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Dans le cadre de leur « Porter à Connaissance » les services de l'Etat ont identifié plusieurs enjeux :

- Anticiper et territorialiser les besoins en logement pour répondre à la diversité des ménages et aux obligations de mixité sociale
 - Évaluer les besoins en logement et les territorialiser à l'échelle communale
 - Développer une offre de logements locatifs sociaux
- Développer un plan d'action foncière intégrant les exigences de sobriété et de réponse au besoin en logement
 - Réaliser une analyse foncière et définir une stratégie à la hauteur des enjeux
 - Constituer un observatoire de l'habitat et du foncier pour structurer la stratégie foncière
 - Renforcer les outils d'urbanisme favorisant la production de logements et développer une politique volontariste pour faciliter l'accès au foncier aux bailleurs sociaux
- Remobiliser et rénover l'habitat existant
 - Accélérer la rénovation énergétique et réduire la précarité énergétique
 - Prévenir et accompagner les copropriétés en difficulté
 - Lutter contre l'habitat indigne et la vacance
- Garantir une offre adaptée aux ménages modestes et publics spécifiques
 - Diversifier l'offre de logements sociaux
 - Répondre aux besoins des jeunes
 - Adapter les logements au vieillissement et au handicap
 - Accueillir et héberger les gens du voyage
- Gouvernance, moyens, suivi et animation
 - L'EPCI devra s'assurer que chaque fiche-action du PLH précise :
 - Le calendrier de mise en œuvre,
 - Le chef de file identifié,
 - Les modalités de travail partenarial,
 - Les indicateurs de suivi et d'évaluation.



LA METHODE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC

La démarche d'élaboration

Le diagnostic, première phase de l'élaboration du PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre de la commission habitat de la CCVL a permis de disposer d'une connaissance qualitative du territoire. L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

Les sources de données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI, et territoires de comparaison). Elles sont extraites pour partie de l'observatoire de l'habitat et du foncier mis en place par la CCVL.

Les données utilisées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sont issues des sources suivantes :

Insee 2015 et 2021 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils sociodémographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (types de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

LOVAC 2023 : répertoire des logements privés vacants. Dans le cadre du PLH, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans).

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2024 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, au 31 décembre 2024.

Sit@del : données relatives au rythme de constructions neuves pour la période 2017-2023

Observatoire de l'artificialisation : données permettant de recenser le nombre d'hectares consommés à destination de l'habitat sur la période 2010-2021

DV3F 2010 - 2023 et observatoire de la Promotion - Adequation : données statistiques concernant les marchés immobiliers et des terrains à bâtir.



DIAGNOSTIC

PARTIE I : LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES AU SEIN DE LA CCVL

Ce qu'il faut retenir :

- Un territoire connaissant une forte croissance démographique liée à son attractivité ;
- Des ménages de plus en plus petits mais un profil qui reste familial dans la plupart des communes ;
- Un vieillissement de la population induisant le développement d'une offre adaptée ;
- Une situation financière plus favorable que dans le Rhône mais une partie de ménages plus précaires ;
- Une pression de la demande en logement social en hausse ; des publics auxquels il est encore difficile de répondre.



Les enjeux en termes d'habitat

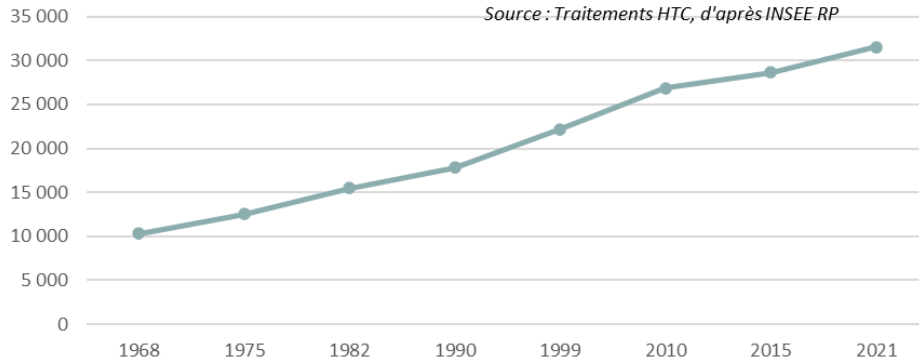
- Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire :
 - Répondre aux besoins induits par la croissance démographique et le desserrement des ménages dans le cadre fixé par le SCoT ;
 - Continuer de mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire en prenant en compte les thématiques connexes : transports, économie, services, équipements publics, ... pour accompagner au mieux l'évolution de la population.
- Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire et ceux qui souhaitent s'installer sur la CCVL, en lien avec les évolutions sociologiques :
 - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale, l'adapter à la diminution de la taille des ménages demandeurs ;
 - Répondre aux besoins d'une population en perte d'autonomie.



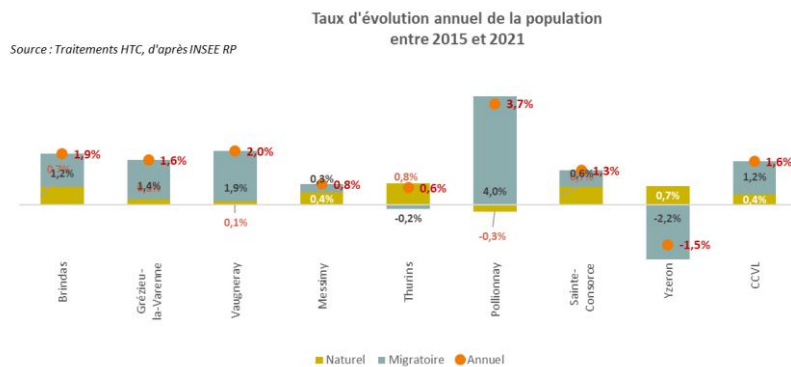
Une dynamique démographique qui s'accroît

La croissance démographique de la CCVL passe de +1,29%/an en moyenne par an entre 2010 et 2015 à 1,60%/an entre 2015 et 2021 portant le nombre d'habitants à environ 31 500. Cette croissance est par ailleurs nettement plus importante qu'à l'échelle départementale (+0,65%/an).

Evolution de la population sur la CCVL depuis 1968



Cette croissance s'observe dans toutes les communes, à l'exception d'Yzeron qui voit sa population diminuer (en lien avec le PLU qui bloquait un certain nombre de projets). La croissance est portée principalement par le solde migratoire (1,22%/an) mais également par le solde naturel (+0,38%). Cela illustre l'attractivité du territoire mais également une certaine dynamique démographique. A l'échelle des communes, seules Thurins et Yzeron ont un solde migratoire négatif et Pollionnay un solde naturel légèrement négatif.



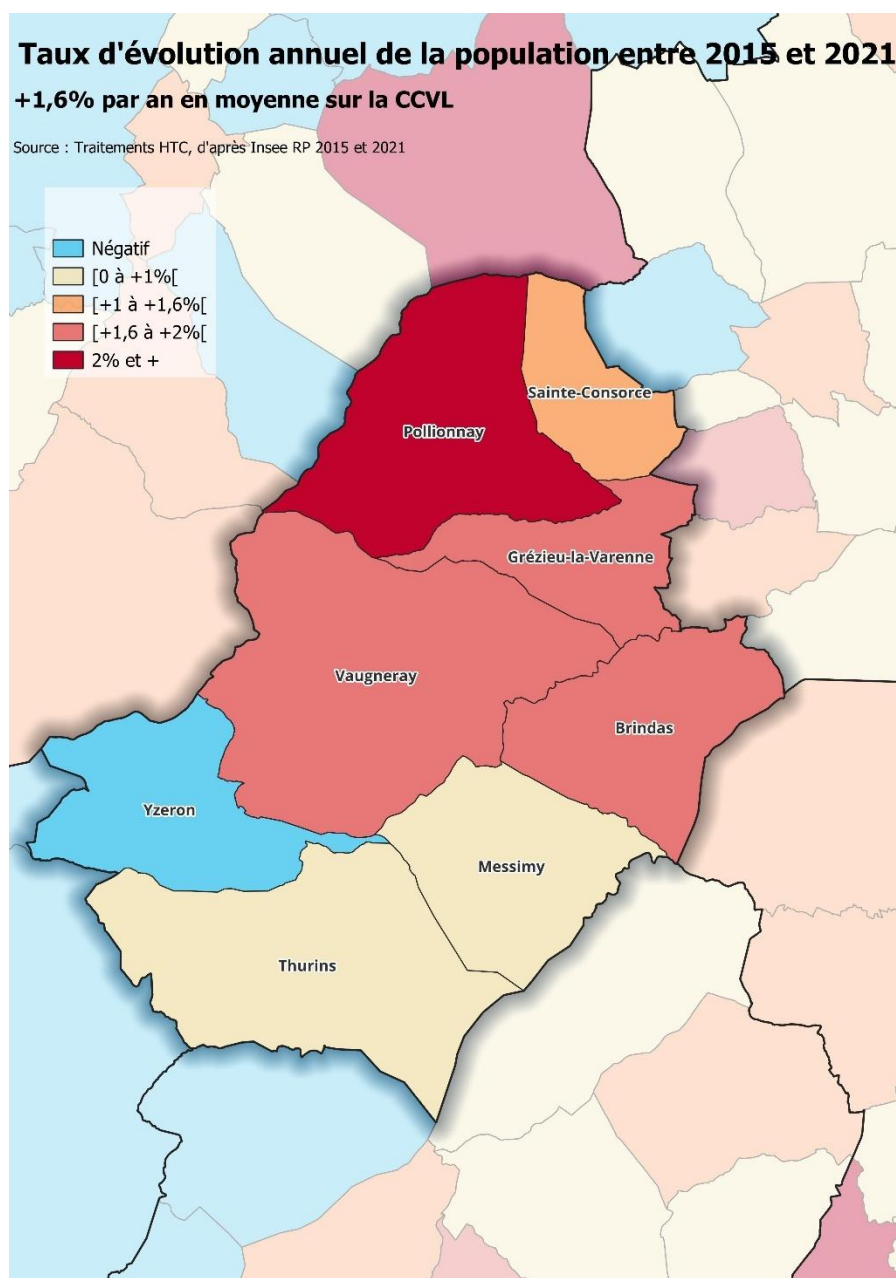
Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Cette croissance est particulièrement importante à Pollionnay et dans une moindre mesure à Vaugneray où le solde migratoire est nettement plus élevé que sur les autres communes (respectivement +3,73%/an et +1,97%/an). Sur ces deux communes, le solde naturel est légèrement négatif.

En revanche, à Yzeron le solde naturel (le plus élevé de la CCVL) ne permet pas de compenser l'important déficit migratoire observé. Les prochaines évolutions prévues dans le PLU devraient permettre de produire une offre en réponse aux besoins identifiés par la commune.





Un profil moins familial, un vieillissement de la population

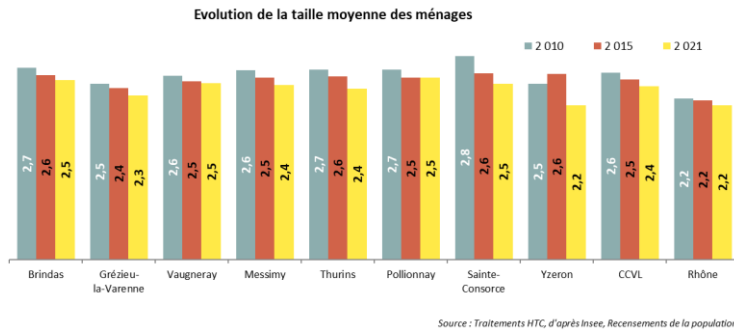
Comme à l'échelle nationale, la CCVL est concernée par l'augmentation des ménages de petite taille, le desserrement mais également par le vieillissement de sa population.

Une diminution de la taille des ménages illustrant le « desserrement »

Depuis 2010, la CCVL enregistre une baisse continue de la taille moyenne des ménages, tendance que l'on observe à la fois à l'échelle départementale et nationale. Cette diminution s'explique, par le vieillissement de la population mais également par les divorces ou décohabitations.

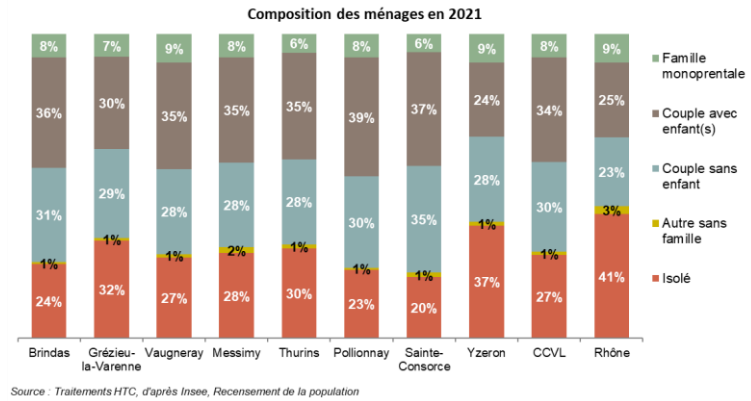
La taille moyenne des ménages dans la CCVL reste cependant plus élevée que celle du département (2,4 personnes par ménage en 2021 contre 2,2 dans le Rhône). Si le profil des ménages de la CCVL reste encore familial, la part des ménages sans enfants est passée de 56% en 2015 à 58% en 2021, à titre de comparaison sur le département ce taux est de 66%.





Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

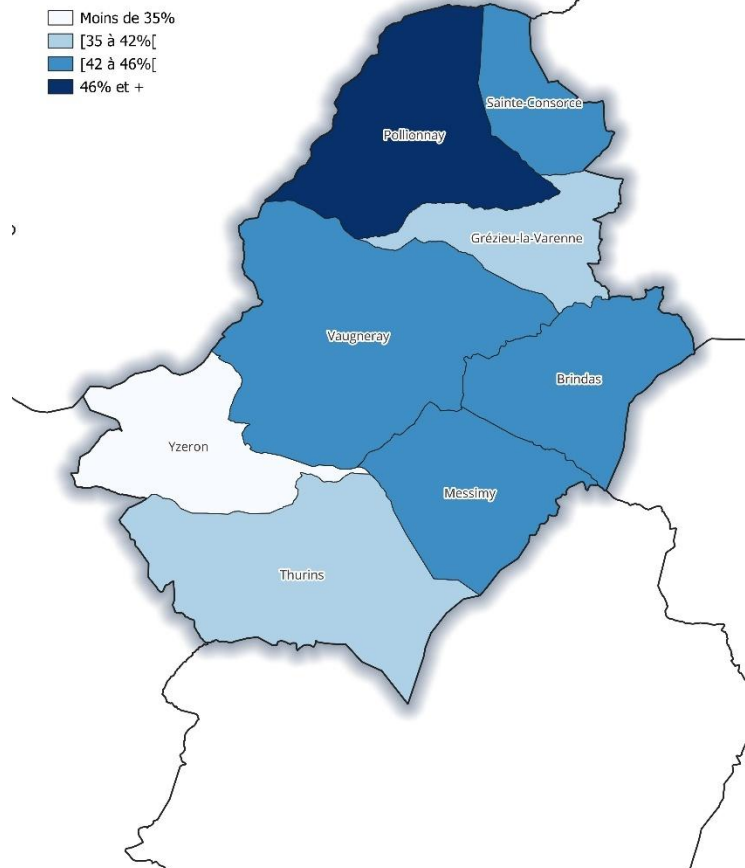
Toutes les communes voient la taille des ménages diminuer à l'exception de Pollionnay et de Vaugneray, qui attirent donc encore des familles sur leur territoire. La taille moyenne oscille entre 2,2 et 2,5 personnes par ménage selon les communes.



Part des ménages avec enfants en 2021

42% en moyenne sur la CCVL

Source : Traitements HTC, d'après Insee RP 2021



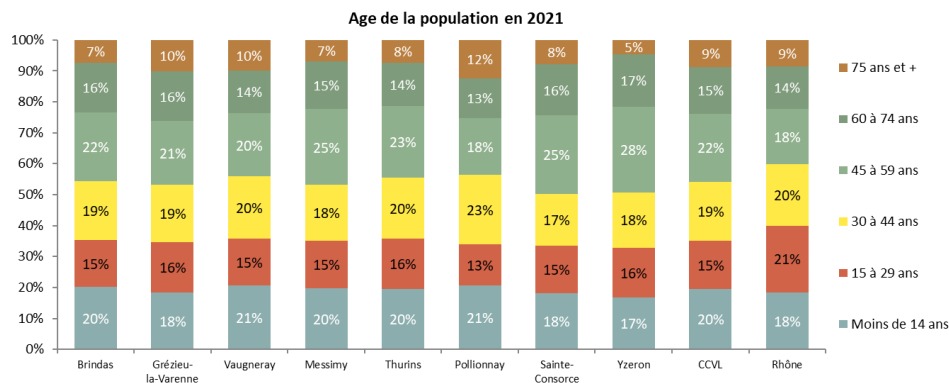
Une part des personnes âgées en très nette augmentation

La part des + de 75 ans est en forte hausse : +2,6%/an entre 2015 et 2021 (+ 1,3% pour l'ensemble de la population). Ce vieillissement est nettement plus marqué qu'à échelle départementale (+1,4%/an) ou nationale (+1,0%/an). Malgré cette hausse plus importante, la part des + de 60 ans ou + de 75 ans dans la CCVL reste proche de celle observée dans le Rhône (respectivement 24% et 9% contre 23% et 9 % dans le Rhône).

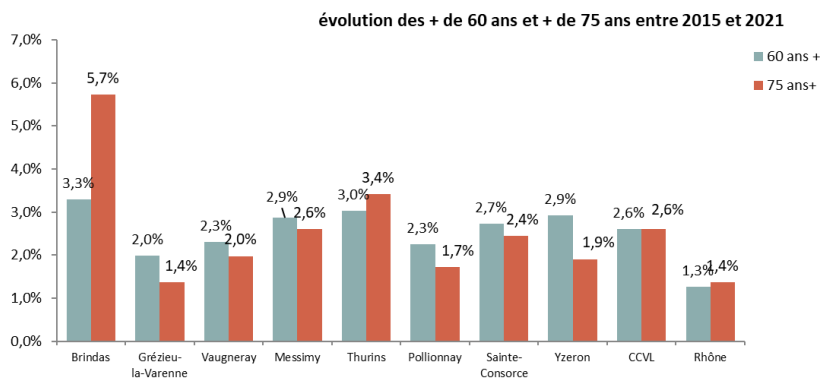
La répartition par tranche d'âge est relativement homogène entre les communes avec cependant une part plus importante de personnes âgées à Pollionnay et Grézieu-la-Varenne. En revanche, le vieillissement est nettement plus prononcé à Brindas et dans une moindre mesure à Thurins.

Enfin les moins de 30 ans représentent plus d'un tiers de la population de la CCVL contre 40% dans le Rhône ; leur part est stable sur les deux territoires.

Ainsi l'indice de jeunesse (soit le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus) est en baisse mais reste supérieur à la moyenne nationale : il passe de 139 en 2010 à 109 en 2021, contre 89 en France. En revanche, du fait du vieillissement plus prononcé de sa population, l'indice devient plus faible que celui du Rhône (114 contre 125 en 2010). Il baisse sur toutes les communes à l'exception de Pollionnay (lien avec l'arrivée de familles). Il reste encore élevé à Thurins ou Brindas (120) malgré le fort vieillissement et plus faible sur Grézieu-la-Varenne (93)



Source : Insee, Recensements de la population



Source : Insee, Recensements de la population

Une situation économique favorable

Un revenu médian supérieur au reste du département

Le revenu médian disponible mensuel par unité de consommation sur la CCVL est de 2 169€/mois/UC en moyenne soit nettement au-dessus du revenu médian du département à 1 884 €/mois/UC.



Les ménages disposant du revenu médian le plus élevé habitent Sainte-Consorce (2 517€/mois) ou Brindas avec un revenu médian de 2 475 €/mois/UC.

Les ménages d'Yzeron ont le revenu le plus faible mais toujours supérieur à celui de la moyenne départementale (2 099 €/mois/UC).

Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

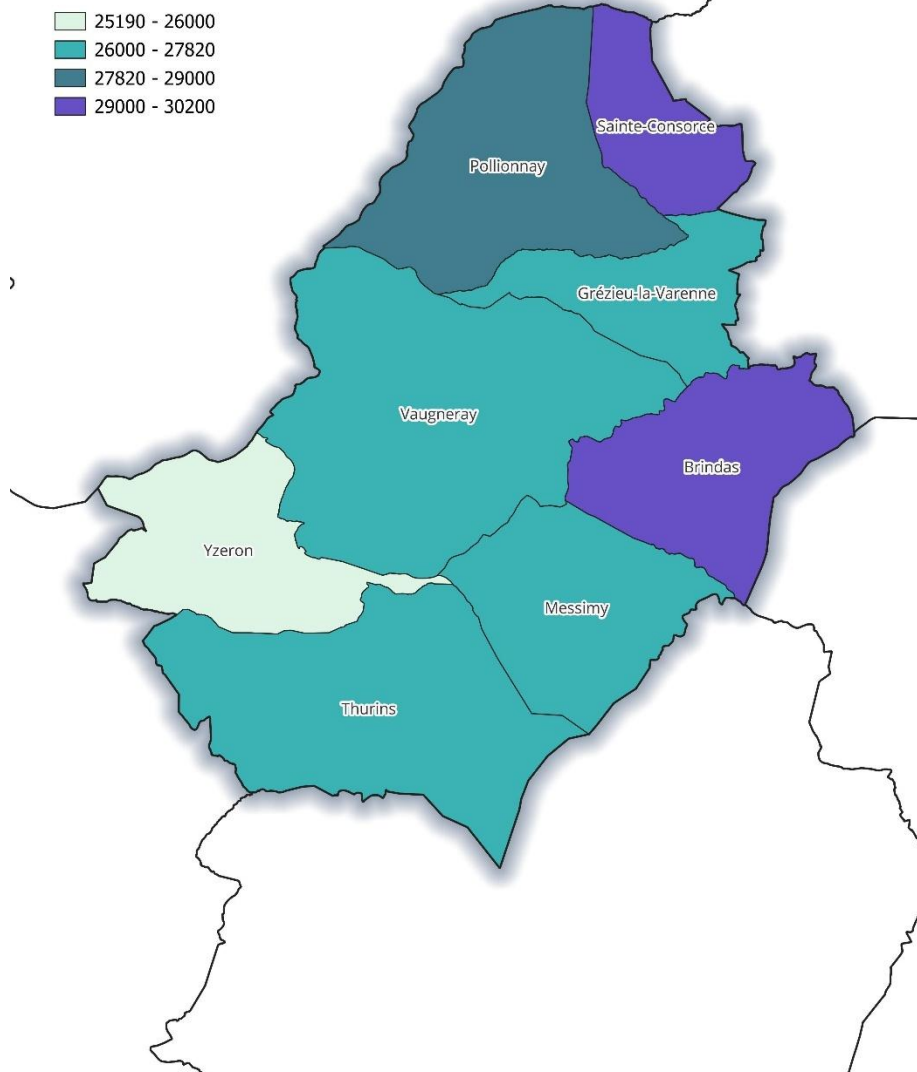
Unité de consommation - UC (Insee)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Revenus disponibles médians par UC en 2021

27 820€ en moyenne sur la CCVL

Source : Traitements HTC, d'après Insee RP Filosofi 2021



Des emménagements récents plus précaires

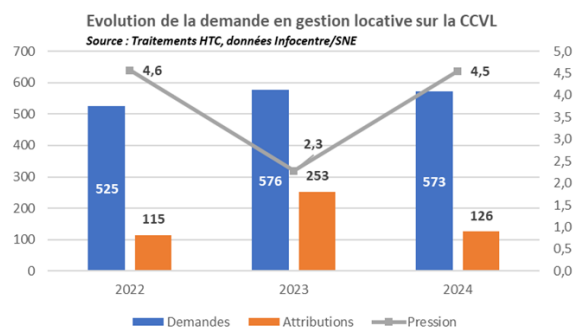
Cependant le revenu médian des personnes qui ont emménagé récemment sur le territoire (ce qui représente 32% de la population), est nettement plus faible avec 1 890€/mois/UC. Cela peut s'expliquer par des ménages plus jeunes, en début de parcours de vie : les moins de 40 ans représentent près de la moitié des emménagements récents contre moins d'un quart de la population globale.

Une pression de la demande sociale en hausse

Un nombre de demandeurs du parc social en forte hausse

Si depuis 2022, le nombre de demandeurs en logement social est plutôt stable : entre 525 et 576 demandes par an, il a augmenté de 47 % en 10 ans : 232 demandeurs en 2014, 459 en 2018, soit une hausse de 25% depuis l'élaboration du PLH actuel.

En parallèle le volume d'attributions est globalement en baisse sur la même période, passant de 160 attributions en 2018 à 126 en 2024. La hausse observée en 2023 est à rapprocher de livraisons de programmes neufs.



Une forte pression de la demande

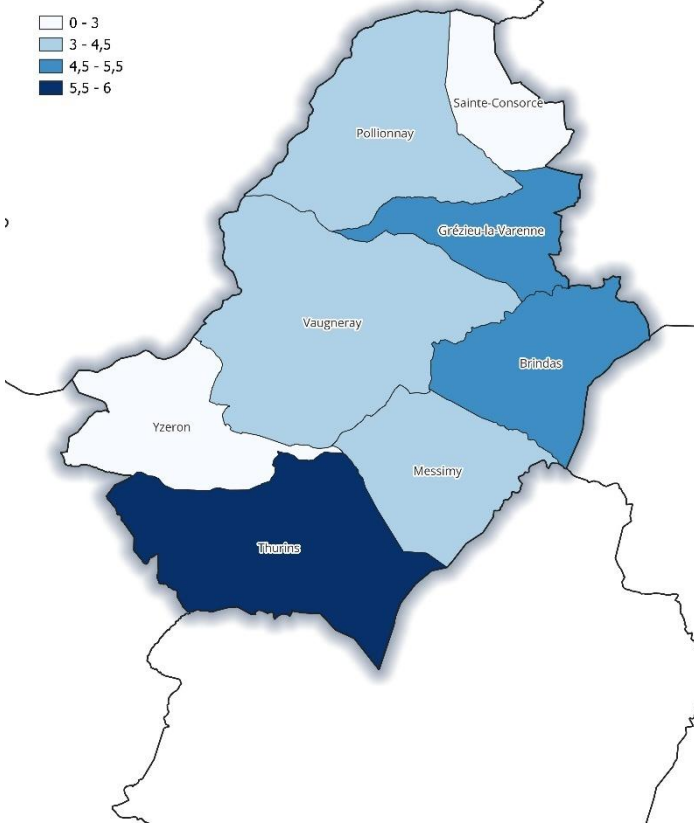
De fait, la pression de la demande ne cesse d'augmenter dans la CCVL : elle était de 2,2 demandes pour 1 attribution en 2014, 2,9 en 2018 et atteint en 2024 4,5 demandes pour une attribution de logement social. Malgré cette forte hausse, la pression reste nettement plus faible qu'à l'échelle du département (9 demandes pour 1 attribution).

À l'instar de la répartition de l'offre, les demandes de logement social concernent principalement les communes les plus peuplées : 136 demandes à Brindas, 127 à Grézieu-la-Varenne et 118 à Vaugneray. La pression de la demande de la majorité des communes est comparable à celle de la moyenne intercommunale : 4,7 à Brindas et Grézieu-la-Varenne, 4,1 à Messimy et Vaugneray. Les communes de Thurins et Sainte-Consorte se démarquent par une pression plus élevée, respectivement 6 et 16, aucune attribution n'a eu lieu dans cette dernière par ailleurs. A l'inverse la pression est plus faible à Pollionnay (3,7) et Yzeron (2,0), pour cette dernière commune, seules deux demandes en logement social sont enregistrées dans le SNE en 2024.

Pression de la demande locative sociale au 31/12/2024

4,5 en moyenne sur la CCVL

Source : Traitements HTC, d'après Infocentre SNE



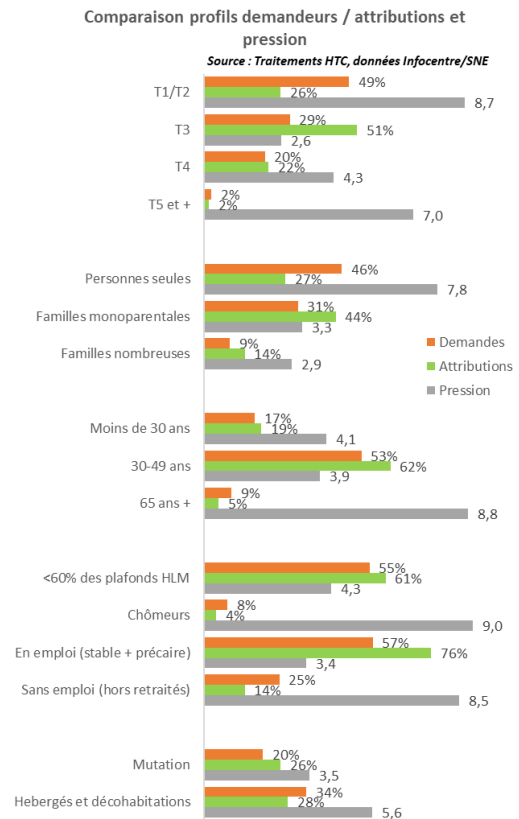
Une pression plus élevée en petite typologie, pour les personnes âgées

La pression sur les petites typologies (T1 et T2) est particulièrement élevée. Cette situation résulte d'un déséquilibre entre l'offre et la demande : 49% des demandes de logement social concernent des T1 et T2, contre 26% des attributions. La tension sur les grands logements (T5 et +) est aussi importante mais elle ne représente qu'un faible nombre de demandeurs. En revanche, les T3 et plus constituent 51% des attributions, alors qu'ils ne correspondent qu'à 29% des demandes.

En lien avec la pression sur les petites typologies, la demande est également forte pour les personnes seules. Cette pression est également plus élevée pour certains profils spécifiques de demandeurs :

- Les + de 65 ans
- Les personnes au chômage ou sans emploi
- Les personnes en situation de décohabitation

Cette inadaptation structurelle entre l'offre et la demande renvoie à la nécessité de développer une offre de petites typologies, mieux adaptée aux besoins des ménages.

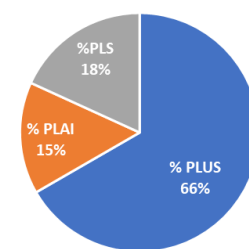


Une partie de la demande précaire

Dans la CCVL, plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (correspondant aux plafonds PLAI), avec un taux d'attribution de 61 %. La pression exercée par cette catégorie de ménages sur l'offre reste donc dans la moyenne de la communauté de communes.

Pour répondre à cette demande précaire seulement 15% des logements sont financés via le dispositif PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destiné aux locataires aux ressources les plus faibles, tandis que 66% des logements sociaux sont financés via le dispositif PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Financement du parc social de la CCVL
Source : RPLS 2024



PARTIE II : LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

Ce qu'il faut retenir :

- De grands logements qui ne correspondent plus forcément aux évolutions socio-démographiques
- Un parc privé globalement de bonne qualité, mais une part du parc considérée comme passoire énergétique, poursuite des dispositifs de rénovation énergétique
- Un parc locatif social qui s'est largement développé mais qui reste en dessous des objectifs SRU pour les quatre communes concernées



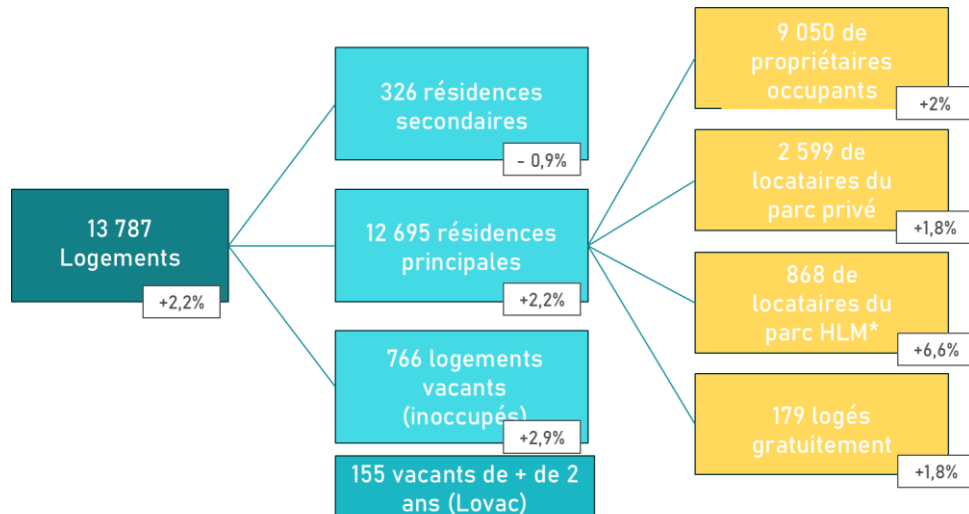
Les enjeux en termes d'habitat

- Adapter le parc de logements aux évolutions sociétales et au desserrement des ménages
 - Favoriser la production de logements plus petits, entre le T2 et le T3
- Maintenir le développement de l'offre locative sociale
 - Développer la production de logements sociaux dans les communes concernées par le rattrapage SRU mais aussi dans les autres communes du territoire
 - Appliquer les objectifs du SCoT révisé
- Poursuivre les actions en matière d'amélioration de l'habitat
 - S'appuyer sur le Pacte Territorial France Renov'



Un parc de logements qui s'agrandit

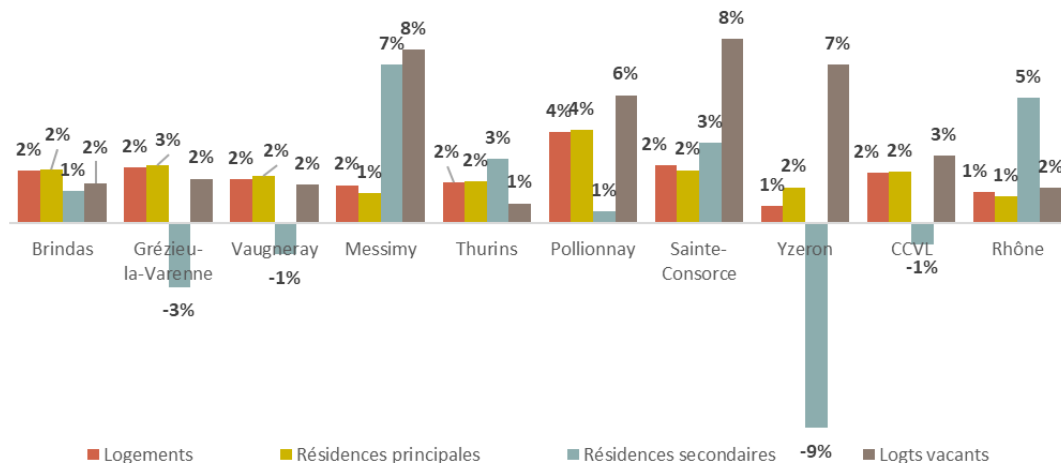
Une évolution de la structure de l'offre illustrant l'attractivité de la CCVL et le développement du parc social



En lien avec la dynamique démographique et au desserrement des ménages, le parc de logements ainsi que celui des résidences principales augmentent de 2,2%/an.

Si selon l'Insee, la part des logements vacants (portant sur la vacance frictionnelle/conjoncturelle et structurelle) a tendance à augmenter, le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans reste globalement faible (155 logements, soit environ 1,2% du parc privé, source LOVAC).

Taux d'accroissement annuel entre 2015 et 2021



Source : Traitements HTC, d'après Insee, RP

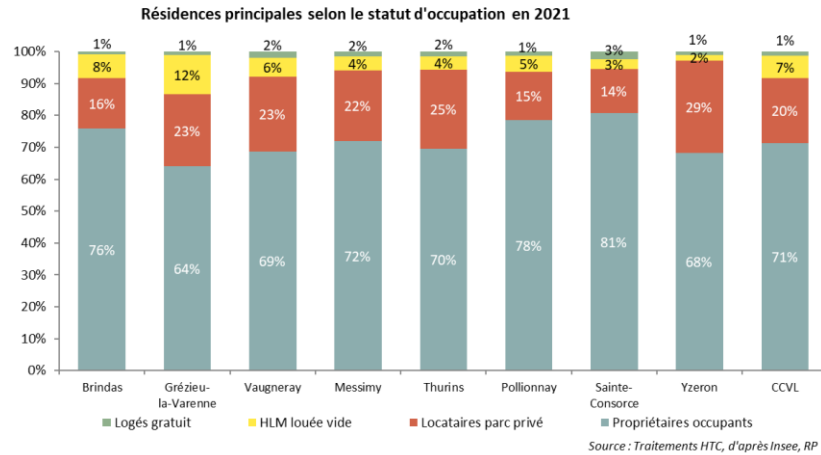
La part des locataires du parc public a enregistré la plus forte croissance, les efforts consentis pour développer le logement social se sont traduits par la création de près de 300 nouveaux logements entre 2015 et 2021 (données INSEE), entraînant une hausse annuelle de 6,6% de la part des locataires HLM.

La légère augmentation de personnes logées gratuitement peut être rapprochée de la précarisation d'une partie de la population.



Une part importante des propriétaires occupants

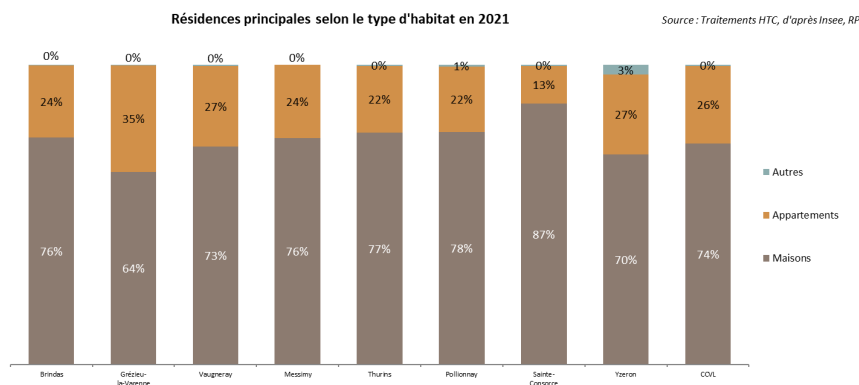
La part de propriétaires occupants est bien supérieure sur la CCVL (71%) qu'à l'échelle du département (49%). A l'inverse, les locataires sont beaucoup moins présents sur le territoire, notamment les locataires du parc privé qui représentent 20 % des résidences principales, contre 33% sur le reste du département.



Cependant on observe de nettes différences à l'échelle de la CCVL : la part des propriétaires occupants est plus importante à Pollionnay, Sainte-Conso et Brindas ; le parc social est plus développé sur les communes les plus peuplées (Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray), les locataires du parc privé sont plus représentés à Yzeron, mais également à Thurins.

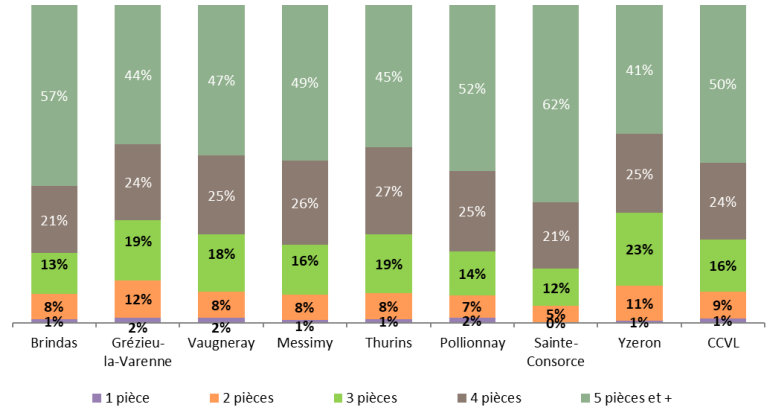
Une majorité de grandes maisons individuelles

La CCVL se caractérise par une prédominance de maisons individuelles au sein des résidences principales (74%), proportion bien supérieure au niveau départemental (29%). Cependant on observe là aussi des différences entre les communes : à Grézieu-la-Varenne les maisons ne représentent « que » deux logements sur trois, contre 87% à Sainte-Conso.



L'offre est marquée par l'importance de l'offre de très grands logements, bien plus importante que sur le reste du département (50% de T5 et + contre 26% dans le Rhône). Les grands logements peuvent représenter jusqu'à près de 2 logements sur 3 dans les communes de Brindas et de Sainte-Consoe. En revanche l'offre est plus diversifiée à Grézieu-la-Varenne ou Yzeron

Résidences principales selon la taille du logement en 2021



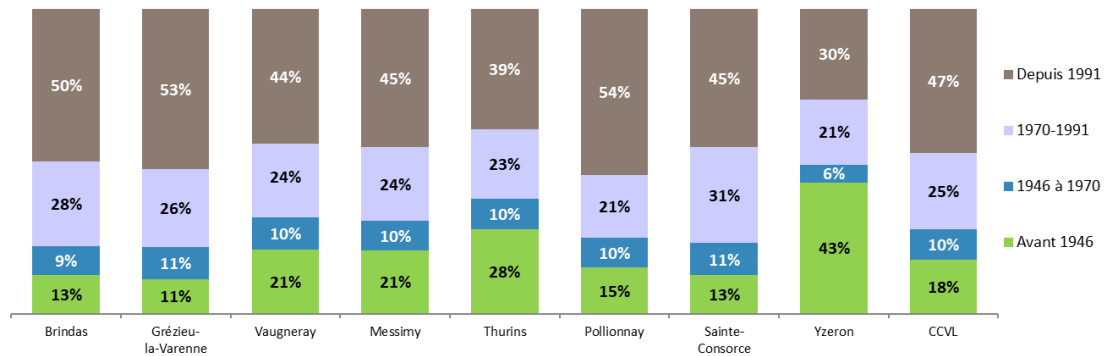
Source : Traitements HTC, d'après Insee, RP

Un parc de bonne qualité mais quelques points de vigilance

Un parc plus ancien à Yzeron

Selon l'INSEE, 28% des logements de la CCVL ont été construits avant 1970 mais cette proportion est nettement plus importante à Yzeron (49%) et de manière plus modérée à Thurins (38%). A l'inverse le parc de logement à Pollionnay, Grézieu-la-Varenne ou Brindas a en très grande majorité été construit après 1991.

Parc privé selon la date d'achèvement



Source : Traitements HTC, Insee Recensement de la population

Une communauté de communes concernée par les enjeux énergétiques

26% des logements¹ de la CCVL ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sont classés en E ou au-delà (E, F, G), contre 24% au niveau départemental. Parmi eux, 12% relèvent des étiquettes F et G, une proportion supérieure à celle du département (8%). La part des logements classés E est en revanche moindre dans la CCVL (14% contre 16%).

¹ Sur les près de 13 000 résidences principales privées que compte la CCVL, 4 084 ont fait l'objet d'un DPE, soit 32% du parc privé



Un taux de vacance structurelle bas

La vacance structurelle (plus de deux ans) concerne a priori sur le territoire de la CCVL seulement 155 logements (ce chiffre est à conforter avec le terrain dans la mesure où sur beaucoup de territoire, une large partie de ces logements ne sont pas forcément vacants ou ne correspondent pas toujours à des logements). Ils concernent en grande majorité des biens très anciens, construits avant 1919 (64% des logements vacants de + de 2 ans). Une large partie de ces logements peuvent être potentiellement dégradés et nécessiter d'importants travaux avant de pouvoir être remis sur le marché. Par ailleurs la vacance est nettement plus élevée pour les plus petits logements (les T1-T2 représentent 41% du parc vacant de + de 2 ans contre 10% de l'offre totale de logements). Leur remise sur le marché permettrait de répondre aux besoins croissants des ménages de petites taille (lien avec le desserrement).

Peu de logement indigne dans le territoire

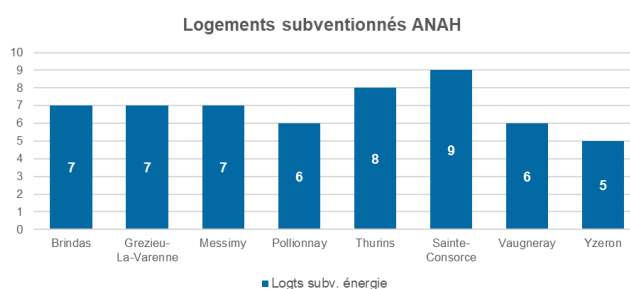
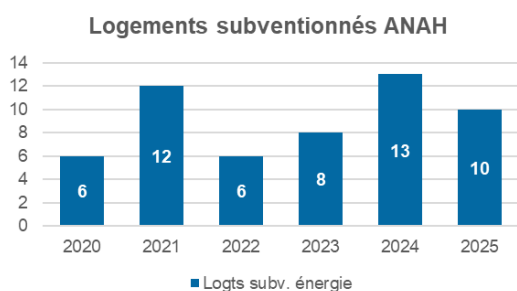
En 2019, la commune de Brindas compte seulement 32 logements privés potentiellement indignes (PPPI), soit 1,4 % de son parc privé. Les données des autres communes ne sont pas communicables car soumises au secret statistique. Cela signifie que le nombre maximal de logements potentiellement indignes dans ces communes est inférieur à 11 (seuil à partir duquel le secret statistique s'impose). Ainsi le parc privé potentiellement indigne sur la CCVL concernerait au maximum 109 logements, soit 0,89% du parc de résidences principales sur le territoire.

Des opérations d'amélioration du parc définies dans le Pacte Territorial

Entre 2020 et 2025, 55 opérations d'amélioration de l'habitat d'un point de vue énergétique ont été subventionnées par l'Anah, avec une répartition homogène selon les communes (entre 5 et 9 opérations par commune). La CCVL aide à hauteur de 1 400 € maximum les projets des propriétaires occupants modestes ou très modestes qui réalisent des travaux éligibles aux aides de l'Anah. Sur l'année 2023 par exemple, 6 dossiers, notamment issus de propriétaires très modestes, ont été subventionnés par la CCVL pour un total de 8 400 €.

Dans le cadre du Pacte Territorial 2025-2027 des objectifs d'accompagnement des habitants à l'amélioration de leur logement ont été fixés. Un engagement avec l'Anah sur trois ans a été défini pour le financement du Pacte Territorial pour un total de 362 670 € sur les 3 ans, financés à 50% par l'Anah. La CCVL s'est engagée à garder son accompagnement aux travaux de rénovation financé par l'Anah à hauteur de 10% du montant total des travaux (dans une limite de 1 400 € par logement).

Enfin seul un logement a été conventionné avec l'Anah au titre du logement social, à Sainte-Consorce, le précédent PLH n'avait cependant pas fixé d'objectifs chiffrés de conventionnement.



Un parc social qui se développe mais qui reste insuffisant

Le parc locatif social de la CCVL représente 12,5% des résidences principales en 2024 (sources : RPLS et SRU), ce qui correspond à plus de 1 500 logements sociaux. Par rapport à 2018 ce parc a augmenté de plus de 380 logements, soit une augmentation de 30%, contre 14% pour le parc de résidences principales. Le parc social de la CCVL est très récent, avec environ deux-tiers des logements construits après 2010.

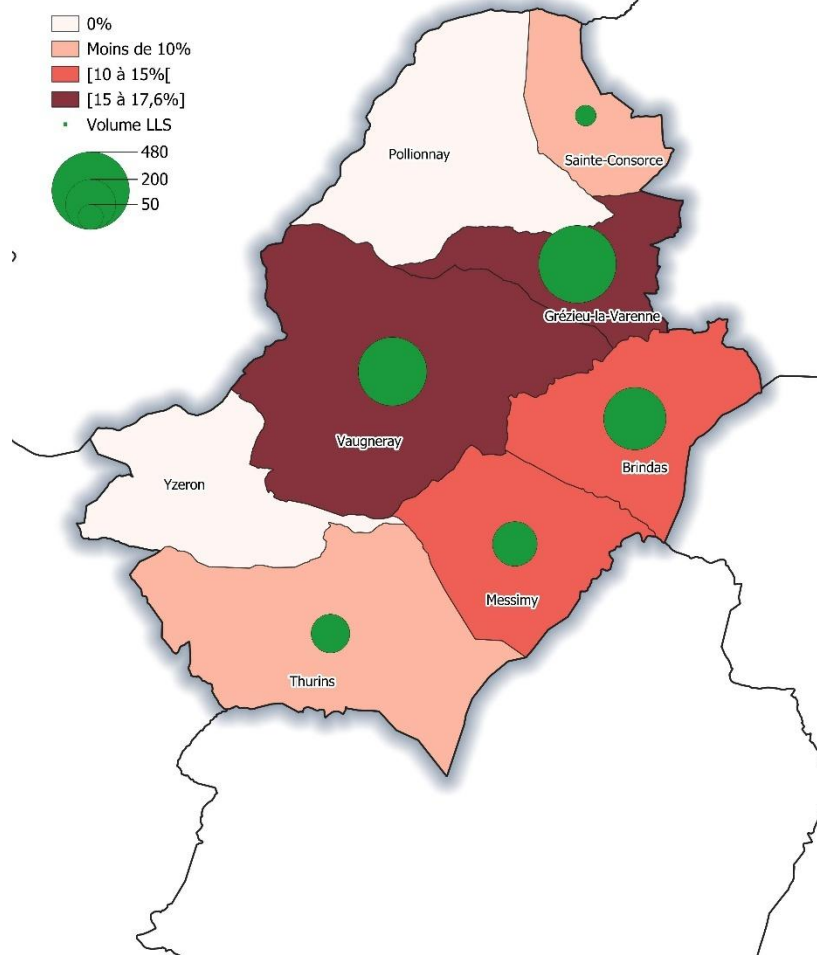
Quatre communes du territoire sont soumises à l'article 55 de la loi SRU :

- Brindas
- Grézieu-la-Varenne
- Vaugneray
- Messimy, qui est concernée par l'obligation depuis janvier 2023

Nombre et taux de logements sociaux au 1/1/2024

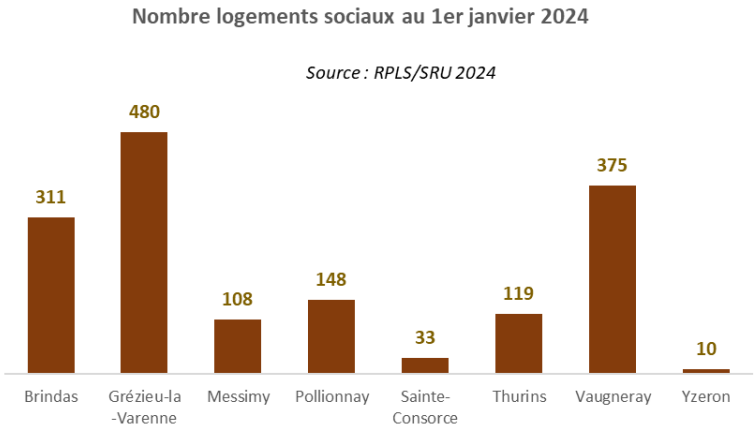
12,73% en moyenne sur la CCVL

Source : Traitements HTC, d'après données SRU 2024



Actuellement aucune de ces communes n'atteint le quota de logements sociaux, le taux variant entre 10,81% à Messimy et 17,61% à Grézieu-la-Varenne.





Les précédents objectifs triennaux 2020-2022 ont partiellement été atteints. Ils le sont quasiment à Grézieu-la-Varenne mais de manière moins importante à Vaugneray (55%) et Brindas (45%) :

Commune	Nombre de LLS	Taux de LLS	Objectif triennal 2020-2022	Réalisés	Objectif triennal 2023-2025
Brindas	311	11,57 %	177	79	129
Grézieu	480	17,61 %	105	100	60
Vaugneray	375	15,64 %	147	81	86

Le nouveau PLH devra favoriser la production de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs de la prochaine période triennale 2026-2028.



PARTIE III : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

Ce qu'il faut retenir :

- Une chute de la production de logements mais aussi des transactions sur les deux dernières années en lien avec la crise immobilière
- Une diminution de la consommation foncière et une potentielle diminution de la production en individuel au profit du collectif
- Une production de logements sociaux importante mais qui n'atteint pas encore ses objectifs SRU
- Une diminution de la consommation foncière, un développement de l'offre en collectif mais une densité qui reste encore faible



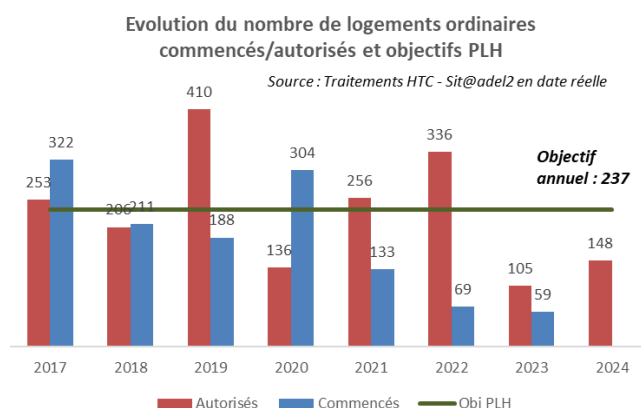
Les enjeux en termes d'habitat

- Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle
 - Produire en réponse aux besoins, intégrer les nouveaux objectifs du SCoT
 - Poursuivre l'optimisation des ressources foncières disponibles
- Accompagner le développement de l'offre abordable et calibrer son adéquation avec les changements de types de demandeurs
 - S'assurer de développer l'offre locative sociale, la compléter par une offre en accession sociale
 - Produire davantage de petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs (personnes seules, personnes âgées, jeunes ménages, ...)
- Diversifier l'offre locative sociale en termes de financements pour permettre de loger la population qui ne trouve pas dans le marché libre



Un objectif PLH atteint à l'échelle communautaire mais plus disparate selon les communes

Entre 2019 et 2024, la moyenne annuelle des logements autorisés est de 232 logements, celle des logements commencés est de 161 entre 2018 et 2023. Pour rappel les objectifs annuels du précédent PLH étaient de 237 logements par an à l'échelle de la CCVL, ces objectifs ont donc été atteints au niveau de l'intercommunalité.

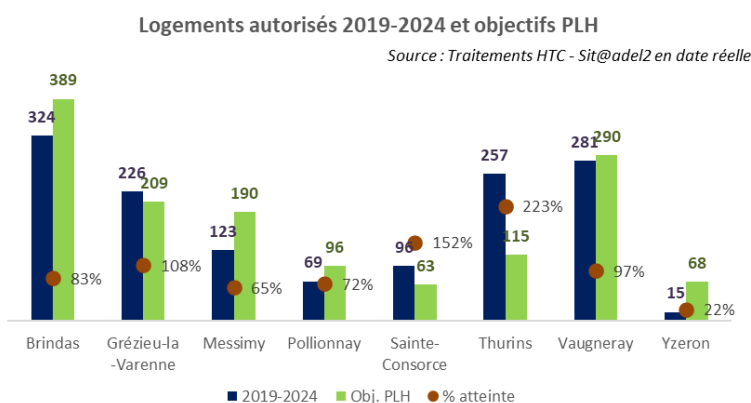


On observe une tendance à la baisse, du nombre de logements autorisés, notamment depuis 2019. En 2023 et 2024 le volume d'autorisation est passé en-dessous des objectifs du PLH.

Cette baisse est à rapprocher de la crise immobilière subie sur l'ensemble du territoire national. Ce décrochage s'observe également pour les mises en chantier avec un décalage important entre les autorisations et les mises en chantier. L'écart atteint un pic en 2022 avec quasi 5 fois moins de logements commencés qu'autorisés. Cet écart est en partie lié à des abandons ou des reports de projets de plus en plus importants.

Des objectifs largement dépassés à Thurins et Sainte-Consorce

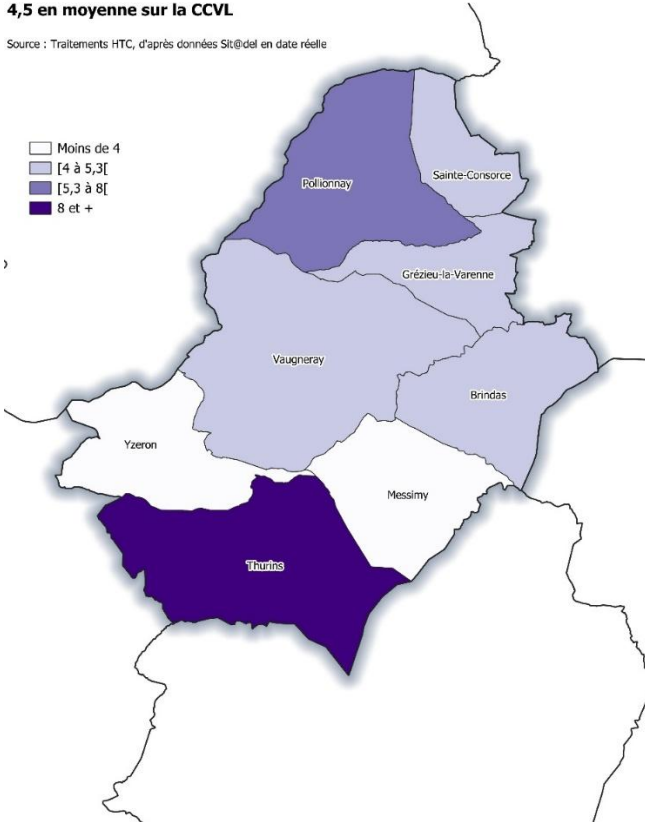
4 communes de la CCVL atteignent ou dépassent les objectifs prévus dans le cadre du PLH : Vaugneray, Grézieu-la-Varenne, Sainte-Consorce et Thurins. Pour cette dernière plus du double des logements prévus ont été autorisés. Les autres communes sont plus éloignées mais avec des taux encourageants de production pour la plupart, seule Yzeron est relativement éloignée de ses objectifs (en lien avec le PLU « bloqué »). La CCVL enregistre un indice de construction de 7,5 logements pour 1 000 habitants, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale (5,0), illustrant la plus forte dynamique démographique du territoire. L'indice se révèle bien plus dynamique à Thurins (14,0) qu'à Pollionnay ou Yzeron (respectivement 4,0 et 2,5), dans les autres communes il oscille entre 6,0 et 8,3 logements pour 1 000 habitants.



Indice de construction

Nombre de logements commencés par an entre 2018 et 2023
pour 1 000 habitants
4,5 en moyenne sur la CCVL

Source : Traitements HTC, d'après données Sit@del en date réelle



Face à cette situation, la production de logements devrait ralentir et se réorienter vers des terrains déjà artificialisés, afin de répondre aux besoins en logements tout en limitant l'artificialisation des sols nus. Le nouveau PLH aura pour vocation d'étudier de nouvelles possibilités de développement.

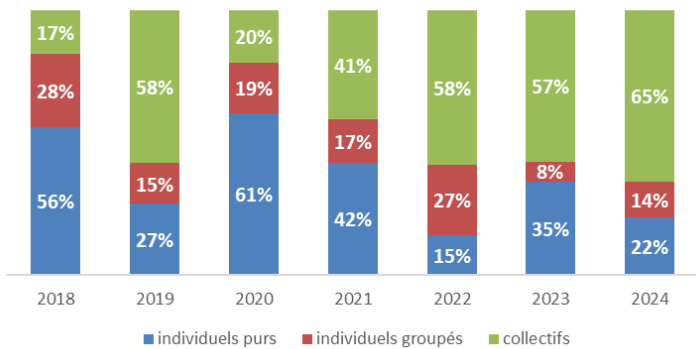
Une baisse globale de la consommation foncière

Une production tournée vers le collectif dans la ville-centre

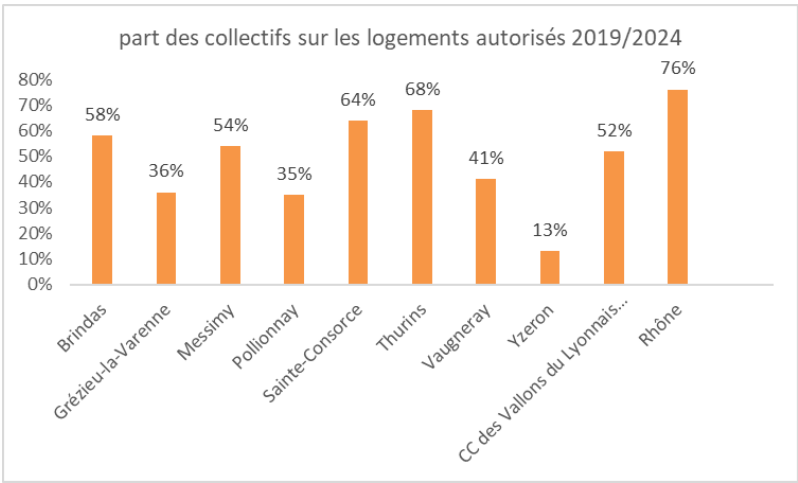
Parmi les logements autorisés entre 2019 et 2024, 52% sont des immeubles collectifs, 18% des logements individuels groupés et 30% des logements en individuel pur. On observe une tendance à la hausse de la part des logements en collectif (63% sur la période 2022/2024 contre 46% sur la période 2019/2021, l'individuel groupé passant de 16% à 21% sur ces deux périodes). Dans la mesure où les maisons représentent 74% des résidences principales, on assiste bien à un rééquilibrage de l'offre au profit du collectif.

Evolution des logements ordinaires autorisés CCVL

Source : Traitements HTC - Sit@adel2 en date réelle



L'offre en collectif s'est particulièrement développée à Thurins, Sainte-Consorce et Brindas. Elle reste logiquement faible à Yzeron, de façon plus mesurée à Pollionnay et Vaugneray.

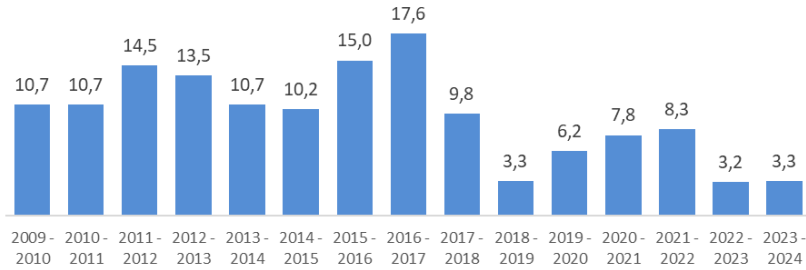


Une consommation foncière moins élevée mais une densité encore faible

Sur la plupart des communes le nombre d'hectares consommés pour de l'habitat est globalement à la baisse depuis une dizaine d'année. Les communes de Grézieu-la-Varenne et de Vaugneray se démarquent cependant dans leur consommation avec respectivement en moyenne 2,0 et 2,6 hectares consommés par an pour de l'habitat entre 2009 et 2024, là où les autres secteurs se situent entre 0,3 et 1,4 hectare/an. Au total 145 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés pour des opérations d'habitat sur le territoire, soit 64% de la consommation globale de la CCVL.

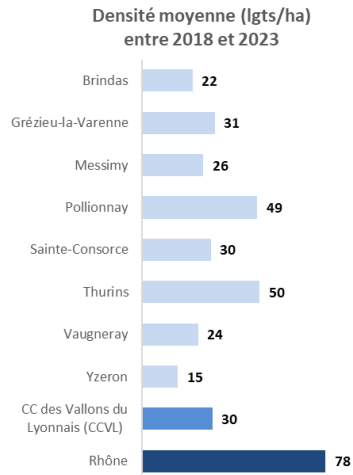
Consommation d'espaces NAF pour de l'habitat du 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} janvier 2023 à l'échelle de la CCVL (en ha)

Source : Traitement HTC, d'après les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation, Cerema



Cependant on observe un faible nombre de logements commencés/hectare sur la plupart des communes de la CCVL, ceux-ci sont en-dessous des objectifs du SCoT (à l'exception de Pollionnay et Thurins) qui sont pour rappel :

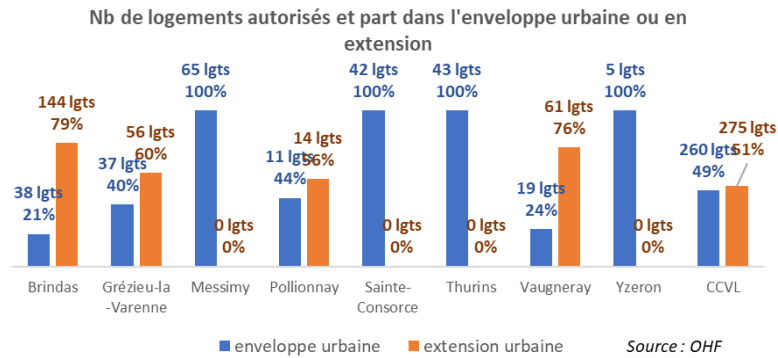
- Polarité 1 (Grézieu-la-Varenne, Brindas, Vaugneray) : 60 logements par hectare
- Polarité 2 (Messimy) : 50 logements par hectare
- Polarité 3 (Thurins, Pollionnay, Sainte-Consorce) : 40 logements par hectare
- Polarité 4 (Yzeron) : 30 logements par hectare



Source : Traitement HTC, d'après les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation, Cerema

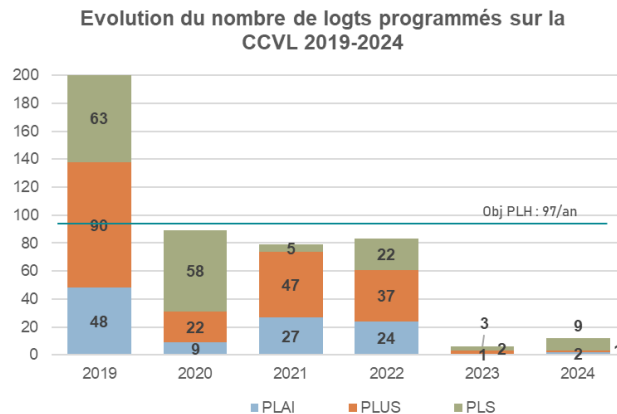


La moitié des logements autorisés ont par ailleurs été construits en extension urbaine mais ce taux varie selon les communes : il est à 0% sur la moitié des communes mais représente trois logements sur quatre à Brindas et Vaugneray.



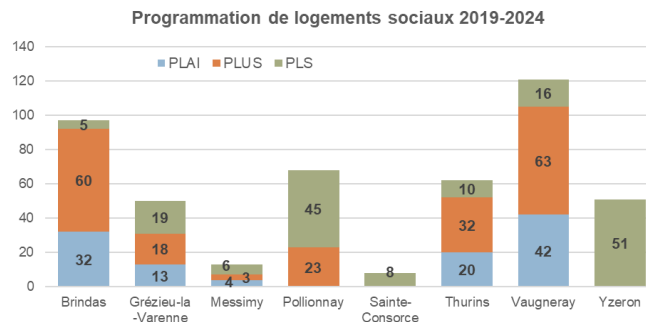
Une production de logements sociaux quasiment aux objectifs du PLH...

Entre 2019 et 2024, 501 logements locatifs sociaux ont été programmés à l'échelle de la CCVL, soit en moyenne 84 logements par an. Cette production, très élevée en 2019, a fortement baissé en 2020. Après s'être stabilisé entre 2020 et 2022, elle s'effondre totalement sur les deux dernières années. L'objectif du précédent PLH a été atteint à près de 90% en termes de volume malgré la nette baisse de la programmation sociale à partir de 2023 (35% des logements autorisés pour un objectif de 41% sur la durée du PLH).



... mais de manière disparate selon les communes

Les communes d'Yzeron, de Pollionnay et de Thurins ont largement dépassé les objectifs du PLH. En revanche, parmi les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, seule Vaugneray atteint les objectifs fixés.



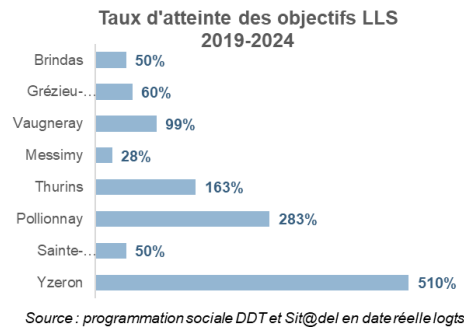
La forte production de logements locatifs sociaux à Pollionnay et Yzeron est à rapprocher de la construction de foyers, financés en PLS.

L'essentiel de la programmation de logements locatifs sociaux concerne des constructions neuves, seuls 19 logements ont été produits en Acquisition/Amélioration (- de 4%). Malgré ce faible volume ce type d'opérations peut trouver sa place au sein de la CCVL. Enfin un seul logement du parc privé a été conventionné sur le territoire (le précédent PLH n'avait pas fixé d'objectif chiffré).

Des objectifs en PLAI pas tout à fait atteints

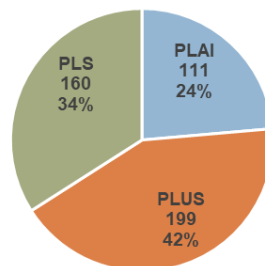
Sur la durée du PLH, 24% des logements ont été financés en PLAI, pour un objectif de 28%. Ces objectifs, en lien avec les obligations liées au rattrapage triennal pour les communes SRU ont été atteints à Brindas (33% de PLAI), Vaugneray (29%) et dans une moindre mesure à Grézieu-la-Varenne.

Avec 34% de la programmation, l'objectif de 8% de PLS fixé dans le précédent PLH a été largement



dépassé (lien avec les opérations en structures et les objectifs d'équilibre d'opérations). Leur programmation a été limitée à Brindas et Vaugneray (respectivement 5% et 11%). Le prochain PLH devra être plus équilibré en matière de financement et se rapprocher des besoins des ménages (55% des demandeurs relevant des PLAI à l'échelle de la CCVL).

Nombre de logts programmés
sur la CCVL 2019-2024



On observe par ailleurs une faible dynamique du PSLA, avec seulement une trentaine de logements en location-accession agréés entre 2019 et 2024, alors que le PLH avait fixé un objectif de 80 logements. Pour autant, des opérations en Bail Réel Solidaire, nouveau format d'accès sociale sont en cours de programmation.



PARTIE IV : LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT

Ce qu'il faut retenir :

- Des prix de l'immobilier toujours élevés bien qu'en baisse sur le territoire sur la période récente
- Des prix d'appartements aux m² qui augmentent mais des prix médians de transactions qui stagnent pouvant témoigner d'une réduction des surfaces vendues



Les enjeux en termes d'habitat

- Continuer de produire du logement abordable afin de proposer une offre de logements permettant de loger l'ensemble des ménages de la CCVL
- Un rééquilibrage nécessaire de l'offre en produisant du logement social
- Mobiliser l'ensemble des outils existants pour proposer une offre abordable : production neuve, mais aussi conventionnement privé, acquisition-amélioration, Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt Social Location Accession (PSLA)...

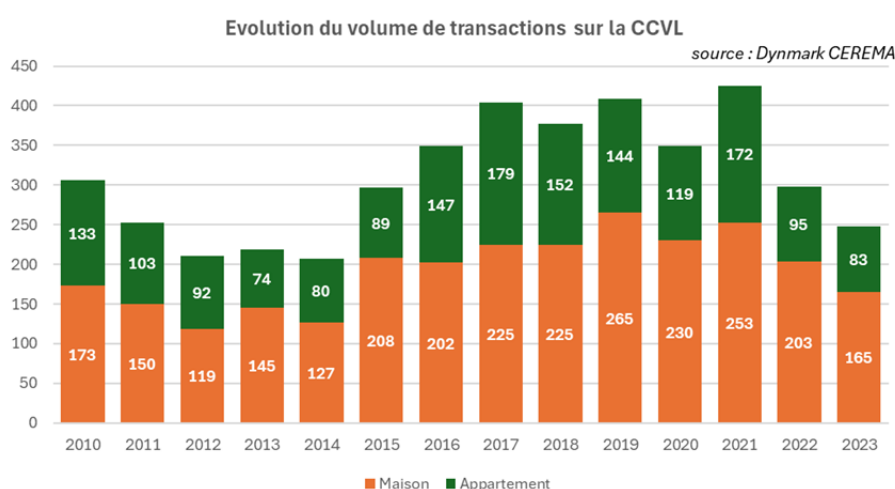


Un marché de la revente en hausse depuis 10 ans

Un marché en hausse sur le long terme mais une baisse depuis deux ans

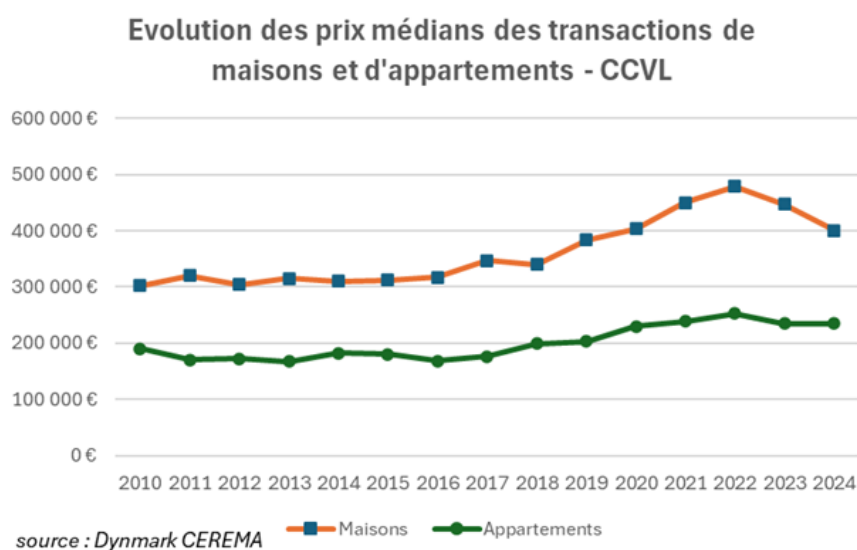
Entre 2014 et 2021, le nombre de transactions immobilières a plus que doublé, mais à l'instar de la tendance nationale, il est en baisse depuis. En moyenne 351 transactions annuelles ont été assurées entre 2015 et 2023 avec un pic en 2021 (+22% par rapport à l'année précédente), notamment porté par une hausse des ventes d'appartements (+ 45%). Une baisse s'observe en 2022, encore plus prononcée en 2023 (moins 42% en deux ans), en lien avec le contexte national, pour atteindre un niveau équivalent à celui de 2015.

Ce marché est notamment porté par les maisons, en lien avec la typologie majoritaire présente sur le territoire (pour rappel près de trois logements sur quatre sont des maisons). La part des appartements dans les ventes fluctue mais est notamment à la baisse sur les dernières années, une transaction sur trois concernant un appartement en 2023 contre 44% en 2017.



Des prix de l'immobilier qui restent élevés mais en baisse

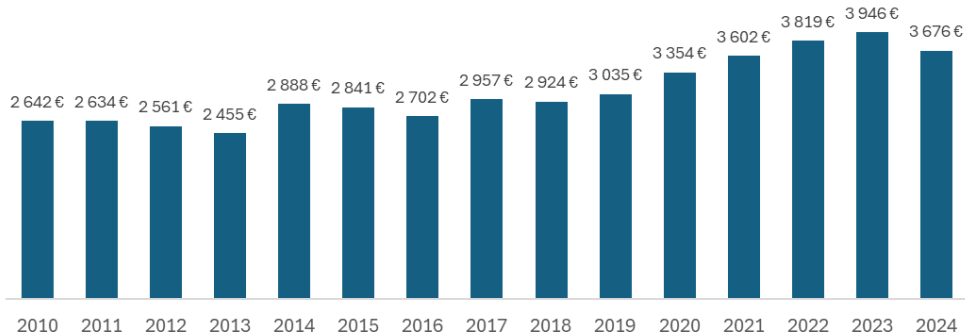
Les prix de l'immobilier dans la CCVL ont connu une forte augmentation jusqu'en 2022 mais connaissent une baisse pour les maisons et une stabilisation pour les appartements, ces derniers connaissant une diminution de leurs tailles afin de compenser la hausse du prix au m². Ces prix restent cependant élevés reflétant d'un marché immobilier en tension.



- Le prix médian d'un appartement s'élève en 2024 à plus de 3 6750 €/m² soit une hausse de plus de 27% depuis 2015 ;

Evolution des prix médians au m² des transactions de appartements - CCVL

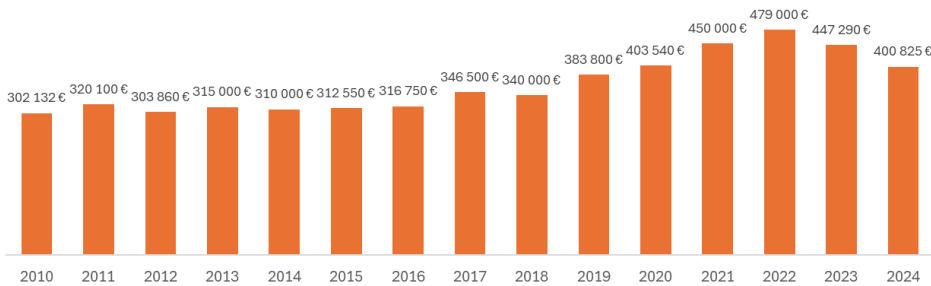
source : Dynmark CEREMA



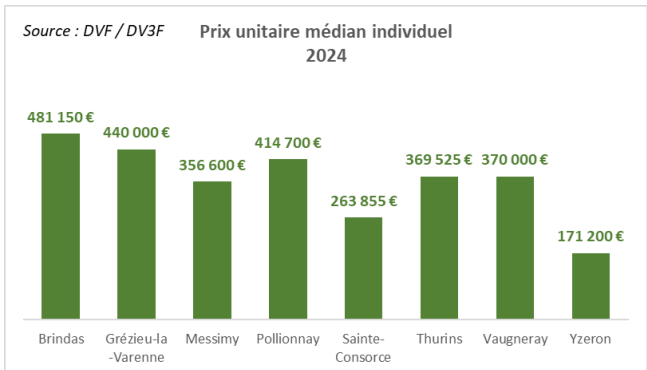
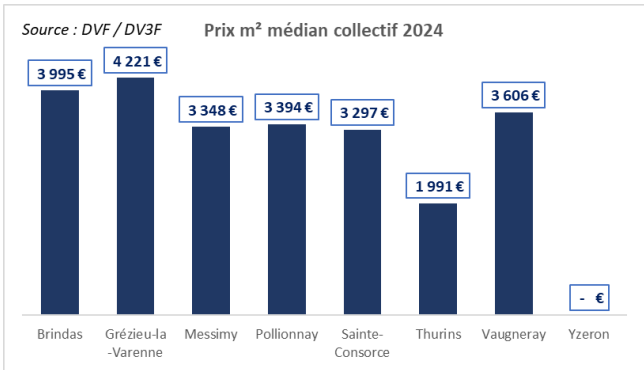
- Le prix médian pour une maison est de + de 400 000 € (3 945 €/m²), soit une augmentation de 28% par rapport à 2015 mais une baisse d'un peu plus de 10% par rapport à 2023.

Evolution des prix médians au m² des transactions de maisons - CCVL

source : Dynmark CEREMA



A l'échelle des communes, quel que soit le produit, les prix sont plus élevés à Brindas et Grézieu-la-Varenne puis Pollionnay pour les maisons et Vaugneray pour les appartements.



PARTIE V : LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Ce qu'il faut retenir :

- Une forte augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire ;
- Une part de jeunes qui augmente de façon mesurée mais qui rencontrent des difficultés à se loger sur le territoire compte tenu des prix de l'immobilier ;
- Une offre en logements d'urgence qui semble convenir aux besoins du territoire ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage présente sur le territoire qui connaît un bon fonctionnement.



Les enjeux en termes d'habitat

- Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire à destination des personnes âgées en adéquation avec les besoins des habitants de la CCVL ;
- Mettre en place des actions spécifiques à l'accompagnement des jeunes vers le logement et poursuivre le développement d'une offre abordable pour leur permettre de rester sur le territoire ;
- Proposer des solutions permettant un parcours d'insertion vers et dans le logement pour les publics les plus précaires ;
- Répondre aux obligations du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.



Une réponse à apporter aux personnes âgées

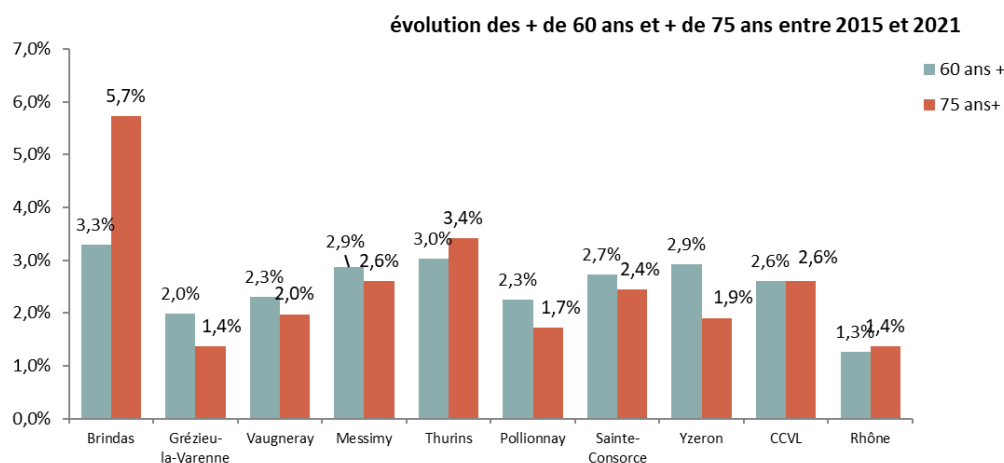
Un territoire de plus en plus vieillissant

Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 18% de la population de la CCVL (soit environ 5 700 personnes), et 9% ont 75 ans ou plus. Les plus de 85 ans, relevant potentiellement d'un EPHAD représentent 3% de la population, soit un peu moins de 1 000 personnes.

La part des plus âgés ne cesse d'augmenter, de façon bien plus importante que l'ensemble de la population (+1,3%) ou que sur le département : la population des 75 ans et + augmente de 2,6%/an sur la CCVL et de 1,4%/an dans le Rhône.

Ce phénomène de vieillissement est par ailleurs bien plus prononcé sur certaines communes. Le taux de croissance des 75 ans et + est de 3,4%/an à Thurins et monte même jusqu'à 5,7%/an sur la commune de Brindas. A l'inverse il est plus faible à Grézieu-la-Varenne (+1,4%/an) et à Pollionnay (1,7%/an).

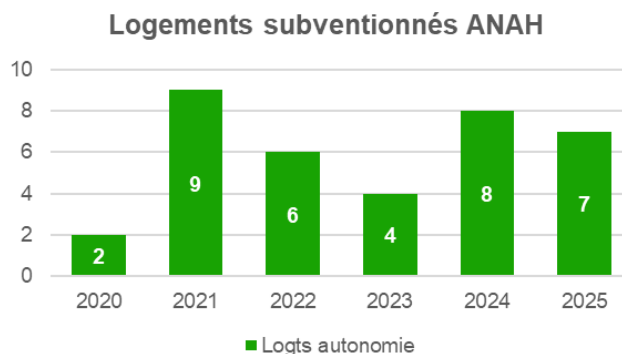
Cependant la croissance des « pré-sénior », les personnes qui ont plus de 60 ans, est plus homogène sur les communes de la CCVL variant entre 2,0%/an à Grézieu-la-Varenne et 3,3%/an à Brindas, avec une évolution de +2,6%/an à l'échelle intercommunale.



Source : Insee, Recensements de la population

Une majorité de propriétaires

Parmi les 2800 ménages de + de 65 ans, 85% sont propriétaires de leur bien (contre 68% à l'échelle du Rhône). La part des ménages éligibles aux aides de l'Anah représente 22% des + de 60 ans ; soit 834 ménages dans la CCVL. Parmi les ménages, 36 propriétaires occupants ont été accompagnés financièrement par l'Anah pour des travaux d'autonomie dans le logement entre 2020 et 2025, soit un peu plus de 4% des ménages.



On observe une légère baisse de la part des + de 65 ans parmi les demandeurs d'un logement locatif social (passant de 11% en 2018 à 9% en 2024, soit une cinquantaine de demandes). Si leur part diminue dans la demande, en revanche l'accès au parc social est de plus en plus difficile avec une pression qui passe de 2,6 en 2018 à 8,8 en 2024 (deux fois plus importante que l'ensemble des demandeurs).

Par ailleurs plus de 300 habitants de la CCVL sont bénéficiaires de l'Allocation Départementale Personnalisée Autonomie.

5 EHPAD présents sur le territoire à Vaugneray, Grézieu-la-Varenne et Pollionnay, avec une capacité totale de 426 places auxquels s'ajoute un foyer d'hébergement temporaire de 20 places à Grézieu-la-Varenne.

Par ailleurs, le SIPAG poursuit son activité à destination des personnes âgées, permettant de contribuer au maintien à domicile d'une majorité de ces ménages.

Un besoin d'apporter une réponse résidentielle aux jeunes de moins de 30 ans, notamment aux jeunes actifs

Les jeunes de moins de 30 ans se caractérisent par une grande diversité de profils : étudiants, jeunes décohabitant, stagiaires, apprentis, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, mais aussi des jeunes très précaires, en rupture sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples :

On compte un peu plus de 4 800 jeunes âgés de 15 à 29 ans dans la CCVL. Le nombre augmente de manière moins importante que le reste de la population (+0,9%/an contre 1,3%). Cette hausse concerne toutes les communes à l'exception de Thurins qui connaît une baisse (-1,0%/an). Elle est particulièrement importante à Vaugneray (2,0%/an) et Pollionnay (2,5%/an). Elle correspond pour partie à l'arrivée de ménages avec des enfants de + de 15 ans (en lien avec les prix de l'immobilier), les ménages avec de jeunes enfants (primo-accédants) ont plus de difficulté à s'installer/rester.

Un achat de logements difficile pour les jeunes

Le parc social « répond » bien aux jeunes dans la mesure où les moins de 30 ans représentent 17% des demandeurs pour 19% des attributions. La pression reste cependant élevée même si elle est plus faible que pour l'ensemble des demandeurs (4,1 contre 4,6), le développement de l'offre locative sociale permet de répondre à une partie de la demande des moins de 30 ans.

Les prix élevés du marché immobilier, fortement constitué majoritairement par de grandes maisons, rendent par ailleurs difficile l'accession à la propriété pour les moins de 30 ans (qui ont plus tendance à rechercher un logement plus petit (T2-T3)). Le développement d'une offre en collectif peut en partie répondre à leur demande, même si les prix excluent une partie d'entre eux.

Dans cette optique, il est essentiel que le nouveau PLH assure une production suffisante de logements adaptés, notamment en petites typologies et en locatif et en accession abordable

Ces mesures permettront de soutenir cette dynamique positive tout en répondant aux défis liés au logement des jeunes sur le territoire.

Les autres publics spécifiques trouvent une réponse satisfaisante sur le territoire

Une offre adéquate de logements d'urgence

La CCVL compte actuellement trois logements conventionnés Allocation Logement Temporaire à Thurins, Brindas et Vaugneray. Selon le bilan triennal du précédent PLH, cette offre semble convenir aux besoins du territoire et à la demande locale d'hébergement d'urgence.

Cependant concernant les logements conventionnés via l'intermédiation locative, les objectifs n'ont pas été atteints et la communication n'a pas été réalisée.



En revanche, compte tenu de l'augmentation du nombre de ménages cumulant différentes difficultés, (économiques, sociales, psychologiques, ...) ne relevant plus d'un logement de droit commun, il serait opportun d'engager une démarche permettant de quantifier et qualifier plus finement ces besoins. L'enjeu serait de s'interroger sur la création d'une maison relais pour ce public.

Une aire d'accueil des gens du voyage qui répond aux besoins

Présente sur la commune de Brindas depuis 2009, l'aire d'accueil des gens du voyage semble amplement convenir aux besoins de la population. Celle-ci a une capacité de 20 places et sur 10 emplacements. En cas de demande de sédentarisation, la CCVL devra accompagner les ménages et leur fournir une réponse adaptée.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDHAGV) étant en cours de révision, le nouveau PLH devra s'articuler et s'adapter aux actions définies dans ce schéma.



LES PRINCIPAUX ENJEUX

L'APPROCHE FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE ET L'EVOLUTION DU PEUPLEMENT

- Un territoire connaissant une forte croissance démographique liée à son attractivité ;
- Des ménages de plus en plus petits mais un profil qui reste familial dans la plupart des communes ;
- Un vieillissement de la population induisant le développement d'une offre adaptée ;
- Une situation financière plus favorable que dans le Rhône mais une partie de ménages plus précaires ;
- Une pression de la demande en logement social en hausse ; des publics auxquels il est encore difficile de répondre.

Enjeux à relever

- Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire :
 - Répondre aux besoins induits par la croissance démographique et le desserrement des ménages dans le cadre fixé par le SCoT ;
 - Continuer de mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire en prenant en compte les thématiques connexes : transports, économie, services, équipements publics, ... pour accompagner au mieux l'évolution de la population.
- Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire et ceux qui souhaitent s'installer sur la CCVL, en lien avec les évolutions sociologiques :
 - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale, l'adapter à la diminution de la taille des ménages demandeurs ;
 - Répondre aux besoins d'une population en perte d'autonomie.

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

- De grands logements qui ne correspondent plus forcément aux évolutions socio-démographiques
- Un parc privé globalement de bonne qualité, mais une part du parc considérée comme passoire énergétique, poursuite des dispositifs de rénovation énergétique
- Un parc locatif social qui s'est largement développé mais qui reste en dessous des objectifs SRU pour les quatre communes concernées

Enjeux à relever :

- Adapter le parc de logements aux évolutions sociétales et au desserrement des ménages
 - Favoriser la production de logements plus petits, entre le T2 et le T3
- Maintenir le développement de l'offre locative sociale
 - Développer la production de logements sociaux dans les communes concernées par le rattrapage SRU mais aussi dans les autres communes du territoire
 - Appliquer les objectifs du SCoT révisé



- Poursuivre les actions en matière d'amélioration et d'adaptation de l'habitat
 - S'appuyer sur le Pacte Territorial France Renov'

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

- Une chute de la production de logements mais aussi des transactions sur les deux dernières années en lien avec la crise immobilière
- Une diminution de la consommation foncière et une potentielle diminution de la production en individuel au profit du collectif
- Une production de logements sociaux importante mais qui n'atteint pas encore ses objectifs SRU
- Une diminution de la consommation foncière, un développement de l'offre en collectif mais une densité qui reste encore faible

Enjeux à relever :

- Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle
 - Produire en réponse aux besoins, intégrer les nouveaux objectifs du SCoT
 - Poursuivre l'optimisation des ressources foncières disponibles
- Accompagner le développement de l'offre abordable et calibrer son adéquation avec les changements de types de demandeurs
 - S'assurer de développer l'offre locative sociale, la compléter par une offre en accession sociale
 - Produire davantage de petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs (personnes seules, personnes âgées, jeunes ménages, ...)
- Diversifier l'offre locative sociale en termes de financements pour permettre de loger la population qui ne trouve pas dans le marché libre

LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT

- Des prix de l'immobilier toujours élevés bien qu'en baisse sur le territoire sur la période récente, excluant une partie des ménages souhaitant s'installer ou rester sur le territoire. Des prix induisant, en partie, le vieillissement de la population
- Des prix d'appartements aux m² qui augmentent mais des prix médians de transactions qui stagnent pouvant témoigner d'une réduction des surfaces vendues

Enjeux à relever :

- Continuer de produire du logement abordable afin de proposer une offre de logements permettant de loger l'ensemble des ménages de la CCVL
- Un rééquilibrage nécessaire de l'offre en produisant du logement social
- Mobiliser l'ensemble des outils existants pour proposer une offre abordable : production neuve, mais aussi conventionnement privé, acquisition-amélioration, Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt Social Location Accession (PSLA)



LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

- Une forte augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire ;
- Une part de jeunes qui augmente de façon mesurée mais qui rencontrent des difficultés à se loger sur le territoire compte tenu des prix de l'immobilier ;
- Une offre en logements d'urgence qui semble convenir aux besoins du territoire ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage présente sur le territoire qui connaît un bon fonctionnement.

Enjeux à relever :

- Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire à destination des personnes âgées en adéquation avec les besoins des habitants de la CCVL ;
- Mettre en place des actions spécifiques à l'accompagnement des jeunes vers le logement et poursuivre le développement d'une offre abordable pour leur permettre de rester sur le territoire ;
- Proposer des solutions permettant un parcours d'insertion vers et dans le logement pour les publics les plus précaires ;
- Répondre aux obligations du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.





HOARAU Sébastien

Pilote de l'étude

sebastien.hoarau@habitat-territoires.com

04 72 85 67 34

JENTA Pierre

Chargé d'études Conseil

pierre.jenta@habitat-territoires.com

06 17 05 75 06





5^{ème} Programme Local de l'Habitat 2026-2031

Le programme d'Actions





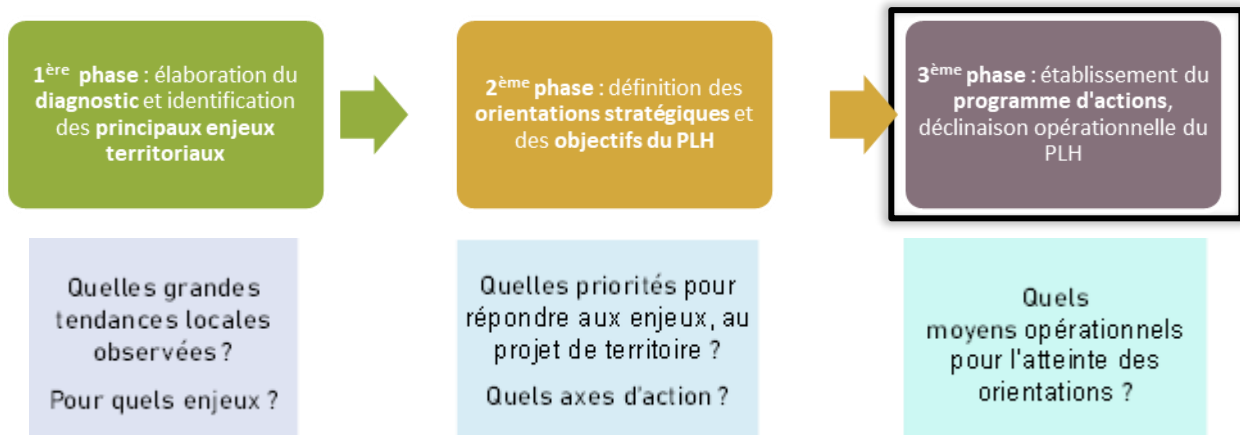
TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	4
ORIENTATION 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE TOUT EN MAITRISANT L'UTILISATION DU FONCIER.....	6
Action 1 – Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT	6
Action 2 – Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière, réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant	8
ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT	10
Action 3 – Poursuivre le développement et diversifier les modes de production de l'offre locative sociale	10
Action 4 – Adapter l'offre à l'évolution de la demande	13
Action 5 – Proposer une offre en accession abordable	15
ORIENTATION 3. POURSUIVRE LA MOBILISATION ET L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT	16
Action 6 – Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire	16
Action 7 – Identifier et lutter contre les situations de mal-logement.....	18
Action 8 – Améliorer la performance énergétique des logements.....	19
ORIENTATION 4. REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	20
Action 9 – Soutenir les initiatives en faveur de l'habitat des seniors.....	20
Action 10 – Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans.....	22
Action 11 – Développer l'offre pour les personnes défavorisées	24
Action 12 – Poursuivre les actions déjà initiées en faveur des gens du voyage	26
ORIENTATION 5. FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PILOTANT ET ANIMANT LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCVL.....	27
Action 13 – Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat	27
Action 14 – Observer et évaluer le PLH.....	28
Action 15 – Développer le rôle d'appui de la CCVL auprès des communes	29
BUDGET FINAL.....	30



PREAMBULE

Grandes étapes de la construction du PLH



Le programme d'actions constitue le volet opérationnel du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais pour la période 2026-2031. Il traduit les orientations stratégiques retenues par la collectivité en un plan d'interventions concrètes, mobilisant des moyens humains, techniques et financiers pour répondre aux enjeux identifiés.

Un outil au service d'une politique intercommunale structurée

Ce cinquième PLH réaffirme la volonté de la CCVL de porter une politique locale de l'habitat lisible, opérationnelle et concertée. En structurant une culture partagée entre les communes autour des enjeux d'habitat, il vise à conforter le rôle de l'intercommunalité comme pilote et animateur d'une stratégie durable, adaptée aux spécificités du territoire.

Les cinq grandes orientations retenues ont été traduites en 15 actions détaillées, déclinant les leviers d'intervention à activer pour atteindre les objectifs fixés. Le programme d'actions donne ainsi une portée opérationnelle au PLH, permettant aux communes et à la CCVL de répondre collectivement aux enjeux de la politique locale de l'habitat.



Articulation entre les orientations et les propositions d'actions

Orientation 1. Assurer un développement du territoire tout en maîtrisant l'utilisation du foncier	1	Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT
	2	Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière, réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant
Orientation 2. Diversifier l'offre en logement	3	Poursuivre le développement et diversifier les modes de production de l'offre locative sociale
	4	Adapter l'offre à l'évolution de la demande
	5	Proposer une offre en accession abordable
Orientation 3. Poursuivre la mobilisation et l'amélioration du parc existant	6	Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire
	7	Identifier et lutter contre les situations de mal-logement
	8	Améliorer la performance énergétique des logements
Orientation 4. Répondre aux besoins des publics spécifiques	9	Soutenir les initiatives en faveur de l'habitat des seniors
	10	Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans
	11	Développer l'offre pour les personnes défavorisées
	12	Poursuivre les actions déjà initiées en faveur des gens du voyage
Orientation 5. Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCVL	13	Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique de l'Habitat
	14	Observer et évaluer le PLH
	15	Développer le rôle d'appui et de communication de la CCVL auprès des communes



ORIENTATION 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE TOUT EN MAITRISANT L'UTILISATION DU FONCIER





Action 1 – Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT

Nature de l'action	<div>✓ Conseil / ingénierie</div> <div>X Aides / subventions</div> <div>✓ Animation / partenariat</div> <div>X Information / Communication</div> <div>X Financement d'études</div>																																																		
Objectifs <div>✚</div>	<p>La CCVL est un territoire attractif et le marché est de plus en plus tendu. L'objectif sera de répondre à la demande tout en maîtrisant et structurant la production, en lien avec le SCoT. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none">Assurer une cohérence de la politique locale de l'habitat en faisant du PLU l'outil privilégié de la réalisation opérationnelle des objectifs du PLH.Accompagner les communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme afin d'y intégrer les enjeux de l'habitat et mettre en compatibilité les PLU avec les objectifs de production de logements du PLH.																																																		
Mise en œuvre opérationnelle <div>📋</div>	<div><div>1. Produire 1 500 résidences principales afin de répondre aux besoins, perspectives de développement des communes</div><table><tr><th></th><th>Pop 2021</th><th>Croissance démographique</th><th>Nombre de résidences principales à produire 2026/2031</th><th>soit par an</th></tr><tr><td>Brindas</td><td>6 661</td><td>1,50%</td><td>408</td><td>68</td></tr><tr><td>Grézieu-la-Varenne</td><td>6 094</td><td>1,00%</td><td>281</td><td>47</td></tr><tr><td>Vaugneray</td><td>6 091</td><td>1,00%</td><td>269</td><td>45</td></tr><tr><td>Messimy</td><td>3 543</td><td>1,00%</td><td>160</td><td>27</td></tr><tr><td>Thurins</td><td>3 131</td><td>1,00%</td><td>128</td><td>21</td></tr><tr><td>Pollionnay</td><td>2 974</td><td>0,85%</td><td>118</td><td>20</td></tr><tr><td>Sainte-Consorce</td><td>2 059</td><td>0,85%</td><td>84</td><td>14</td></tr><tr><td>Yzeron</td><td>965</td><td>1,00%</td><td>45</td><td>8</td></tr><tr><td>CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)</td><td>31 518</td><td>1,11%</td><td>1493</td><td>249</td></tr></table></div> <div><div>2. Traduire de manière opérationnelle le PLH dans les PLU</div><ul style="list-style-type: none">Analyser les documents d'urbanisme existants, définir les évolutions nécessaires pour chacun et favoriser l'intégration des objectifs du nouveau PLH en particulier sur le volet de la production de logements abordables (évaluation de la compatibilité d'OAP/Secteurs de mixité sociale/Droit de préemption/Emplacements réservés)La CCVL, du fait de son statut de Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme communaux, accompagne et conseille les communes à la mise en cohérence de leurs orientations avec celles du PLH</div>		Pop 2021	Croissance démographique	Nombre de résidences principales à produire 2026/2031	soit par an	Brindas	6 661	1,50%	408	68	Grézieu-la-Varenne	6 094	1,00%	281	47	Vaugneray	6 091	1,00%	269	45	Messimy	3 543	1,00%	160	27	Thurins	3 131	1,00%	128	21	Pollionnay	2 974	0,85%	118	20	Sainte-Consorce	2 059	0,85%	84	14	Yzeron	965	1,00%	45	8	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	31 518	1,11%	1493	249
	Pop 2021	Croissance démographique	Nombre de résidences principales à produire 2026/2031	soit par an																																															
Brindas	6 661	1,50%	408	68																																															
Grézieu-la-Varenne	6 094	1,00%	281	47																																															
Vaugneray	6 091	1,00%	269	45																																															
Messimy	3 543	1,00%	160	27																																															
Thurins	3 131	1,00%	128	21																																															
Pollionnay	2 974	0,85%	118	20																																															
Sainte-Consorce	2 059	0,85%	84	14																																															
Yzeron	965	1,00%	45	8																																															
CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	31 518	1,11%	1493	249																																															
Bénéficiaires <div>🏠</div>	Communes																																																		
Pilote(s) <div>👥</div>	<p>La CCVL pour l'accompagnement des communes</p> <p>Les communes pour la conduite des projets et l'adaptation des documents d'urbanisme</p>																																																		





ORIENTATION 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE TOUT EN MAITRISANT L'UTILISATION DU FONCIER

Action 1 – Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT

Partenaires 	DDT, SCoT, personnes publiques associées à l'élaboration des PLU	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Ingénierie interne
 Calendrier		
<div> <div>2026</div> <div>2027</div> <div>2028</div> <div>2029</div> <div>2030</div> <div>2031</div> </div> <div>Traduction opérationnelle du PLH dans les PLU</div> <div>Production de 1 500 résidences principales</div>		
Evaluation 	Production et répartition des logements au regard des objectifs définis Nombre de réunions de travail organisées dans le cadre de la modification/révision des PLU Nombre de PLU accompagnés	









Action 2 – Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière, réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant

Nature de l'action	<div>✓ Conseil / ingénierie</div> <div>X Aides / subventions</div> <div>✓ Animation / partenariat</div> <div>✓ Information / Communication</div> <div>✓ Financement d'études</div>
Objectifs 	<p>La consommation foncière a nettement baissé notamment du fait de production plus importante de logements collectifs. Pour autant la moitié des logements ont été « produits » en extension urbaine. La CCVL a réalisé une étude foncière afin de repérer différents fonciers stratégiques qui pourraient constituer un vivier de terrains pour permettre le développement de l'offre de logement en limitant la consommation foncière. Les objectifs de cette action sont donc de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la consommation foncière • Mobiliser le parc existant • Accompagner une partie des projets en lien avec l'EPORA
Mise en œuvre opérationnelle 	<p>1. Mettre en œuvre la stratégie foncière issue de l'étude foncière</p> <p>Prioriser les parcelles repérées dans le cadre de l'étude foncière à court, moyen et long terme :</p> <div data-bbox="453 875 1449 1406"> </div> <p>La démarche devra « classer » les 140 fonciers considérés comme prioritaires, selon leur degré de priorité à l'échelle intercommunale et utiliser ou identifier les outils les plus adaptés pour sortir les opérations souhaitées par les communes. Dans un contexte où les budgets sont de plus en plus contraints, cette priorisation est nécessaire afin de mieux orienter l'action de tous et de solliciter de manière efficace l'EPORA. En fonction des besoins, des études « flash », financées à 25% par les communes, 25% par la CCVL et 50% par l'EPORA pourront être réalisées, dans le cadre des DIA, afin d'apporter en un temps court un éclairage sur une hypothèse d'aménagement</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Mettre en place une veille active et identifier les outils adaptés pour sortir les opérations souhaitées 3. Mobiliser tous les outils réglementaires pour le développement de l'offre sur le tissu urbain : <p>Réaliser une formation à destination des élus et des agents (DGS, chargé d'urbanisme...) sur tous les outils règlementaires existants</p>



Action 2 – Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière, réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant

	<p>4. Etendre le périmètre de densité autour des centralités</p> <p>En lien avec les objectifs du SCoT, les communes devront travailler sur la densité de leurs opérations. Les centralités des communes, secteurs plus adaptés pour de la densité, devront être élargis afin de moins consommer. Ces extensions devront permettre d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Individuel pur</th><th>Collectif/Individuel groupé</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray</td><td>20%</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>Messimy,</td><td>25%</td><td>75%</td></tr> <tr> <td>Pollionnay, Sainte-Consorte, Thurins</td><td>30%</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>Yzeron</td><td>40%</td><td>60%</td></tr> </tbody> </table>			Individuel pur	Collectif/Individuel groupé	Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray	20%	80%	Messimy,	25%	75%	Pollionnay, Sainte-Consorte, Thurins	30%	70%	Yzeron	40%	60%
	Individuel pur	Collectif/Individuel groupé															
Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray	20%	80%															
Messimy,	25%	75%															
Pollionnay, Sainte-Consorte, Thurins	30%	70%															
Yzeron	40%	60%															
Bénéficiaires 	Communes																
Pilote(s) 	CCVL																
Partenaires 	EPORA																
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global															
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Participation financière de la CCVL à hauteur de 25% plafonné à 5 000€, avec un objectif de 50 études sur la durée du PLH, soit 250 000 € (ajustable en fonction du bilan à mi-parcours).															
 Calendrier																	
<div> <div>● 2026</div> <div>● 2027</div> <div>● 2028</div> <div>● 2029</div> <div>● 2030</div> <div>● 2031</div> </div> <div> <div>Priorisation des parcelles repérées</div> <div>Réalisation des études flash</div> <div>Veille active et réalisation de formations</div> <div>Extension des périmètres de densité</div> </div>																	
Evaluation 	Densité et répartition des formes urbaines, Nombre d'Ha consommés Nombre d'études flash réalisées Mise en place effective de la veille active Nombre de formations réalisées																



ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT

Action 3 – Poursuivre le développement et diversifier les modes de production de l'offre locative sociale

Nature de l'action	X Conseil / ingénierie	✓ Aides / subventions	✓ Animation / partenariat
	✓ Information / Communication	X Financement d'études	

Objectifs



Dans la période du précédent PLH l'offre en logement social s'est très fortement développée, cependant les objectifs SRU ne sont toujours pas atteints

De plus, plus de 550 demandeurs sont toujours en attente d'un logement social sur le territoire, pour environ 130 attributions. Ce constat amène la Communauté de Communes à poursuivre et renforcer les actions visant le développement d'une offre locative aidée afin de garantir à chacun des ménages un accès à un logement. A l'échelle de la CCVL ; les logements sociaux devront représenter 43% de la production prévue dans ce PLH, soit 645 logements. Les objectifs de production ont été fixés pour chaque commune :

- 50% pour les communes SRU (45% pour Grézieu-la-Varenne dans la mesure où son parc social est plus développé)
- 33% pour Thurins dans une logique d'anticipation de son passage en commune soumise à l'article 55 de la loi SRU
- 25% pour Pollionnay et Sainte-Consorte en lien avec le SCoT et 15% pour Yzeron

	Croissance démographique	Nombre de résidences principales à produire 2026/2031	Objectifs Logements locatifs sociaux (%) PLH 4	Nombre de logements sociaux 2026/2031
Brindas	1,5%	408	50%	204
Grézieu-la-Varenne	1,0%	281	45%	126
Vaugneray	1,0%	269	50%	135
Messimy	1,0%	160	50%	80
Thurins	1,0%	128	33%	42
Pollionnay	0,85%	118	25%	30
Sainte-Consorte	0,85%	84	25%	21
Yzeron	1,0%	45	15%	7
CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	1,1%	1493	43%	645



ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT

Action 3 – Poursuivre le développement et diversifier les modes de production de l'offre locative sociale

Mise en œuvre opérationnelle



1. Poursuivre, renforcer la mobilisation des outils de l'urbanisme pour le développement de l'offre locative sociale

Plusieurs outils sont à disposition des communes et peuvent être mobilisés dans le cadre de la révision de leur PLU afin de favoriser la sortie d'une offre en logement social : OAP, Servitudes de Mixité Sociale (SMS), ...

2. Poursuivre et renforcer le partenariat avec l'EPORA (*cf. action 2*)

A partir du foncier stratégique identifié sur la base de l'étude foncière, identifier et prioriser les projets pouvant faire l'objet d'un portage de l'EPORA

3. Poursuivre l'octroi de la garantie d'emprunt

En complément de la garantie apportée par la commune, au même taux que la garantie apportée par la commune soit 25% du coût de l'opération

4. Développer les opérations en Acquisition Amélioration via une bonification des aides de la CCVL

L'objectif est de produire un peu moins de 10% des logements locatifs sociaux prévus en Acquisition/Amélioration (soit environ 60 logements en PLUS/PLAi). Afin de favoriser le développement de ce type d'opérations, la CCVL ajustera son règlement d'intervention pour le financement du logement social :

- Le montant de l'aide pour un logement réalisé dans une opération en Acquisition/Amélioration sera multiplié par 3.

De la même façon, afin de faciliter le développement de l'offre en PLAi, la CCVL souhaite bonifier le montant pour un logement financé en PLAi (+ 1000€/logement).

Montant	PLUS	PLAi
Construction neuve	2 000 €	3 000 €
Acquisition/Amélioration	6 000 €	9 000 €

Ce règlement s'appliquera aux communes non-SRU ainsi qu'aux communes SRU ayant dépassé le montant des dépenses déductibles (une fois celui-ci dépassé les communes pourront prétendre aux mêmes aides que celles sur les communes non SRU).

5. Faciliter le conventionnement privé en sensibilisant les propriétaires bailleurs

Même si le contexte n'est pas favorable compte tenu de la pression sur le marché, il s'agira de renforcer les actions de communication, via le Pacte Territorial pour promouvoir le conventionnement privé.

6. Développer les opérations en maîtrise d'ouvrage directe afin de limiter la dépendance aux aléas du marché privé en VEFA

Bénéficiaires



Communes

Pilote(s)













CCVL








ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT










Action 3 – Poursuivre le développement et diversifier les modes de production de l'offre locative sociale

Partenaires 	DDT, bailleurs sociaux, opérateurs privés	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	<p>Pour les communes non-SRU : Production de 100 logements sociaux dont 16 PLAI et 65 PLUS et dont 9 devront être en acquisition-amélioration, soit une enveloppe de 221 000 €</p> <p>Pour les communes SRU : en fonction du montant des prélèvements (sur la base actuelle, pas de financement de la CCVL) mais un budget potentiel porté par les communes SRU de 1 239 000 €</p>
 Calendrier		
<div>  2026  2027  2028  2029  2030  2031 </div> <div> Action à réaliser tout au long du PLH </div>		
Evaluation 	Nombre de logements sociaux produits et montant final de la subvention CCVL Nombre d'outils mobilisés dans le cadre de la révision/modification des PLU Mise en place de la communication sur le logement conventionné et nombre de logements conventionnés privés Part finale des opérations en maîtrise d'ouvrage directe	











Action 4 – Adapter l'offre à l'évolution de la demande																																																						
Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat X Information / Communication X Financement d'études																																																					
Objectifs 	<p>Certaines catégories de demandeurs ont de plus grandes difficultés à accéder à un logement social, notamment les personnes en recherche de petits logements, les personnes âgées de plus de 65 ans, les personnes au chômage ou sans emploi. Par ailleurs 55% des demandeurs relèvent du PLAI. Les objectifs de cette action sont donc de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier la production • Favoriser la mixité sociale • Faciliter les parcours résidentiels 																																																					
Mise en œuvre opérationnelle 	<p>1. S'assurer du développement de l'offre en PLAI</p> <p>L'objectif de cette action est d'orienter la programmation sociale à destination des ménages aux ressources les plus faibles tout en recherchant l'équilibre financier des opérations. Il s'agira donc de financer, dans les communes SRU 30% de logements en PLAI, 50% en PLUS et 20% en PLS. Sur les autres communes, le PLS devra représenter également 20% (maximum), les PLUS entre 60% et 85% et les PLAI, de 15% à 20% (à l'exception d'Yzeron).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Communes</th><th>Objectif PLH de logements locatifs sociaux (sur 6 ans)</th><th>Dont PLS</th><th>Dont PLUS</th><th>Dont PLAI</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brindas</td><td>204</td><td>41 (20%)</td><td>102 (50%)</td><td>61 (30%)</td></tr> <tr> <td>Grézieu-la-Varenne</td><td>126</td><td>25 (20%)</td><td>63 (50%)</td><td>38 (30%)</td></tr> <tr> <td>Vaugneray</td><td>135</td><td>27 (20%)</td><td>68 (50%)</td><td>41 (30%)</td></tr> <tr> <td>Messimy</td><td>80</td><td>16 (20%)</td><td>40 (50%)</td><td>24 (30%)</td></tr> <tr> <td>Thurins</td><td>42</td><td>8 (20%)</td><td>25 (60%)</td><td>8 (20%)</td></tr> <tr> <td>Pollionnay</td><td>30</td><td>6 (20%)</td><td>20 (65%)</td><td>5 (15%)</td></tr> <tr> <td>Sainte-Consorte</td><td>21</td><td>4 (20%)</td><td>14 (65%)</td><td>3 (15%)</td></tr> <tr> <td>Yzeron</td><td>7</td><td>1 (15%)</td><td>6 (85%)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>CCVL</td><td>645</td><td>128 (20%)</td><td>336 (52%)</td><td>180 (28%)</td></tr> </tbody> </table> <p>Pour rappel, afin de s'assurer de leur développement, les PLAI seront financièrement bonifiés (Cf action 3)</p> <p>2. S'assurer du développement d'une offre en petits logements,</p> <p>En réponse à la pression locative plus importante sur ces typologies et notamment sur les T2, le financement des opérations sera effectif uniquement sur les opérations ayant un taux minimum de T2. Ce taux minimum sera à définir par les communes de la CCVL dans le cadre du règlement d'intervention.</p>				Communes	Objectif PLH de logements locatifs sociaux (sur 6 ans)	Dont PLS	Dont PLUS	Dont PLAI	Brindas	204	41 (20%)	102 (50%)	61 (30%)	Grézieu-la-Varenne	126	25 (20%)	63 (50%)	38 (30%)	Vaugneray	135	27 (20%)	68 (50%)	41 (30%)	Messimy	80	16 (20%)	40 (50%)	24 (30%)	Thurins	42	8 (20%)	25 (60%)	8 (20%)	Pollionnay	30	6 (20%)	20 (65%)	5 (15%)	Sainte-Consorte	21	4 (20%)	14 (65%)	3 (15%)	Yzeron	7	1 (15%)	6 (85%)	0	CCVL	645	128 (20%)	336 (52%)	180 (28%)
Communes	Objectif PLH de logements locatifs sociaux (sur 6 ans)	Dont PLS	Dont PLUS	Dont PLAI																																																		
Brindas	204	41 (20%)	102 (50%)	61 (30%)																																																		
Grézieu-la-Varenne	126	25 (20%)	63 (50%)	38 (30%)																																																		
Vaugneray	135	27 (20%)	68 (50%)	41 (30%)																																																		
Messimy	80	16 (20%)	40 (50%)	24 (30%)																																																		
Thurins	42	8 (20%)	25 (60%)	8 (20%)																																																		
Pollionnay	30	6 (20%)	20 (65%)	5 (15%)																																																		
Sainte-Consorte	21	4 (20%)	14 (65%)	3 (15%)																																																		
Yzeron	7	1 (15%)	6 (85%)	0																																																		
CCVL	645	128 (20%)	336 (52%)	180 (28%)																																																		
Bénéficiaires 	Communes																																																					
Pilote(s) 	CCVL																																																					
Partenaires 	DDT, bailleurs sociaux																																																					



Action 4 – Adapter l’offre à l’évolution de la demande		
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : intégré action 3	Ingénierie interne
 Calendrier		
<div>  2026  2027  2028  2029  2030  2031 </div> <div> Action à mettre en place sur la durée du PLH </div>		
Evaluation 	Nombre et taux de logements en PLAI produits sur les communes SRU Nombre et taux de logements T2 produits à l’échelle de la CCVL	









Action 5 – Proposer une offre en accession abordable

Nature de l'action	X Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions ✓ Animation / partenariat X Information / Communication X Financement d'études	
Objectifs 	Le diagnostic a montré que les prix très élevés des prix de vente sur l'ensemble ne correspondent pas aux moyens d'une partie des ménages concernant l'accession à la propriété. L'enjeu est alors d'assurer à l'ensemble des ménages de pouvoir effectuer un parcours résidentiel ascendant sur la CCVL. Le développement d'une offre en accession sociale à la propriété, en PSLA ou BRS permettra de répondre à cet enjeu de diversification de l'offre.	
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poursuivre les garanties d'emprunt des logements en PSLA à 50% sous réserve d'une garantie égale par la commune 2. Garantir les emprunts pour les logements en BRS à 50% sous réserve d'une garantie égale par la commune 3. Promouvoir le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et poursuivre les subventions aux primo-accédants bénéficiaires d'un PTZ + Les ménages bénéficiant d'un PTZ + pourront toujours obtenir une prime de 4 000 € avec un objectif de 35 ménages aidés dans les 6 ans du PLH	
Bénéficiaires 	Habitants de la CCVL	
Pilote(s) 	CCVL	
Partenaires 	Communes, bailleurs sociaux	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	35 ménages subventionnés à hauteur de 4 000 € en 6 ans soit 140 000 €
 Calendrier		
<div> <div>● 2026</div> <div>● 2027</div> <div>● 2028</div> <div>● 2029</div> <div>● 2030</div> <div>● 2031</div> </div> <div>Action à mettre en place sur la durée du PLH</div>		
Evaluation 	Nombre de logements en PSLA et BRS produits sur le territoire Nombre de ménages subventionnés dans le cadre de leur PTZ + et nature des logements achetés	



ORIENTATION 3. POURSUIVRE LA MOBILISATION ET L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Action 6 – Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions X Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études		
Objectifs 	Le parc de logements vacants depuis plus de deux ans est relativement faible sur le territoire de la CCVL (150 logements), mais il est composé en majorité de T1-T2 dans un parc ancien voire très ancien. Dans une logique de lutte contre la vacance structurelle ainsi que de limitation de la consommation foncière, le PLH de la CCVL définit des outils afin de mobiliser le parc vacant.		
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> Objectiver et caractériser le phénomène de vacance sur la CCVL via l'outil Zéro Logement Vacant et un travail avec les communes, de terrain <i>Zéro Logement Vacant est un service public numérique à disposition des collectivités leur permettant d'identifier et d'analyser leur parc vacant ou potentiellement vacant afin d'accompagner efficacement les propriétaires dans la remobilisation ou la rénovation de leurs logements.</i> <ul style="list-style-type: none"> Récupérer la base de données et la diffuser aux communes pour un 1^{er} travail de fiabilisation de la donnée (via la connaissance des élus et techniciens), organiser un travail de terrain pour vérifier les données Envoyer des courriers, via l'outil Zéro Logement Vacant pour vérifier auprès des propriétaires si leur bien est toujours vacant et comprendre les raisons de cette vacance (en attente de relocation ou de vente / succession compliquée / logement dégradé / difficultés de gestion locative ayant conduit les propriétaires à laisser leur logement vacant, etc...) Communiquer sur les aides ou dispositifs mobilisables par les propriétaires pour faciliter la sortie de vacance de leur bien Développer l'objectif de lutte contre la vacance inscrit dans le Pacte Territorial Renforcer l'aide financière en faveur des opérations en acquisition-amélioration (cf. action 3) 		
Bénéficiaires 	Communes, propriétaires de biens vacants, bailleurs sociaux.		
Pilote(s) 	CCVL		
Partenaires 	DDT, Département		
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global	
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Ingénierie interne	



ORIENTATION 3. POURSUIVRE LA MOBILISATION ET L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Action 6 – Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire



Calendrier

2026

2027

2028

2029

2030

2031

Action à réaliser tout au long du PLH

Réalisation de
l'étude pour
objectiver la
vacance

Evaluation



Evolution du taux de vacance structurelle sur chaque commune de la CCVL

Nombre de logements remis sur le marché

Nombre d'opérations en acquisition-amélioration

















Action 7 – Identifier et lutter contre les situations de mal-logement

Nature de l'action	<div>✓ Conseil / ingénierieX Aides / subventionsX Animation / partenariat</div> <div>✓ Information / CommunicationX Financement d'études</div>				
Objectifs <div>✚</div>	Le potentiel de logements indignes est très faible sur le territoire de la CCVL, bien que certaines estimations soient d'une centaine de logement. L'intercommunalité souhaite tout de même s'engager dans la lutte contre l'habitat indigne.				
Mise en œuvre opérationnelle <div>📋</div>	<div>1. Réaliser une campagne d'identification des logements concernés via Signal Logement</div> <div>La lutte contre l'habitat indigne relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires. L'outil « SIGNAL LOGEMENT », plateforme numérique fédérant et coordonnant les acteurs à l'échelle d'un territoire, permet à l'occupant (ou au propriétaire) de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche</div> <div><div>• Communiquer, informer et sensibiliser les habitants sur cet outil</div></div> <div>2. Former et outiller certaines communes pour mieux lutter contre les situations de mal logement</div> <div>Via les services de la CCVL accompagner les maires dans la mise en œuvre des procédures administratives qui relèvent de leurs pouvoirs de police (police générale et spéciale).</div>				
Bénéficiaires <div>👤</div>	Communes et ménages en situation de mal logement				
Pilote(s) <div>👥</div>	CCVL				
Partenaires <div>🤝</div>	Etat, Département, communes, ARS				
Budget de la CCVL <div>👤💰</div>	ETP		Budget global		
	Ingénierie interne : 0,1 ETP		Ingénierie interne		
<div>📅</div> Calendrier					
<div><div>2026</div><div>2027</div><div>2028</div><div>2029</div><div>2030</div><div>2031</div></div> <div>Action à réaliser tout au long du PLH</div>					
Evaluation <div>📈</div>	Nombre de signalements avérés de logement indigne sur le territoire via l'outil Signal Logement				




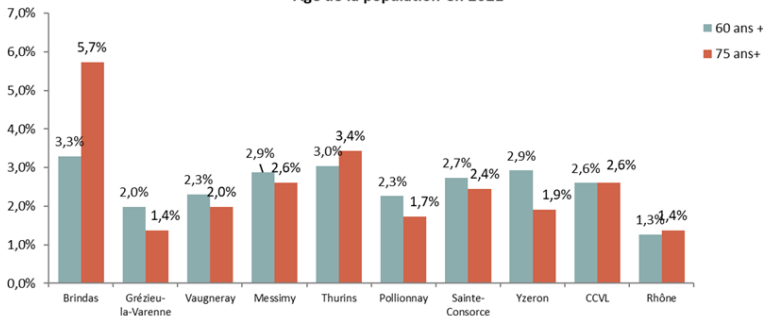


Action 8 – Améliorer la performance énergétique des logements

Nature de l'action	X Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions ✓ Animation / partenariat X Information / Communication X Financement d'études	
Objectifs 	<p>Environ un quart des résidences principales ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) se situe en étiquettes E, F ou G et peuvent donc nécessiter une opération de rénovation. Le Pacte Territorial 2025-2027 a été approuvé et la CCVL propose une aide supplémentaire aux aides de l'Anah concernant la rénovation énergétique des logements.</p> <p>Cette action vise notamment à réduire l'impact écologique et économique des logements existants.</p>	
Mise en œuvre opérationnelle 	<p>1. S'appuyer sur le Pacte Territorial pour inciter les propriétaires à réhabiliter leur logement via l'ALTE 69 et SOLIHA :</p> <p>Poursuivre la mobilisation du programme 'Ma Prime Renov', parcours accompagné de l'Anah et maintenir les aides de la CCVL en faveur de la rénovation énergétique : subvention de 10% du montant total HT des travaux (1 400 € maximum pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement) pour les propriétaires aux revenus modestes ou très modestes, financés par l'ANAH</p>	
Bénéficiaires 	Ménages de la CCVL	
Pilote(s) 	CCVL	
Partenaires 	DDT, ANAH, Département, Communes, SOLIHA, ALTE 69	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	<p>Budget inscrit dans le Pacte Territorial, à savoir 725 340 € dont 50% financés par l'ANAH</p> <p>Budget pour le soutien à la rénovation énergétique : 70 000 € (soit un objectif de 50 dossiers)</p>
 Calendrier		
<div>  2026  2027  2028  2029  2030  2031 </div> <div> Action à réaliser tout au long du PLH </div>		
Evaluation 	<p>Nombre de dossiers de rénovation traités</p> <p>Nombre de logements aidés</p> <p>Montant d'aides financières</p>	



ORIENTATION 4. REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES







Action 9 – Soutenir les initiatives en faveur de l’habitat des seniors

Nature de l'action	X Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions X Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études
Objectifs 	<p>Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 18% de la population de la CCVL (soit environ 5 700 personnes), et 9% ont 75 ans ou plus. Par ailleurs ces catégories connaissent une hausse plus importante que le reste de la population.</p> <p style="text-align: center;">Age de la population en 2021</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Source : Insee, Recensements de la population</p> <p>Le territoire agit déjà avec une aide complémentaire aux subventions de l'Anah apportée par la CCVL. 22% des ménages de plus de 60 ans sont par ailleurs éligibles aux aides de l'Anah. L'adaptation de l'habitat neuf et existant au vieillissement de la population est aujourd'hui un enjeu important pour la CCVL. Les objectifs sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les actions en matière d'adaptation des logements dans une logique de maintien à domicile • Maintenir, développer les services à destination des personnes âgées
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conforter les actions en matière d'adaptation des logements dans une logique de maintien à domicile Encourager le recours des propriétaires aux aides de l'ANAH et de la CCVL pour l'adaptation. Améliorer la diffusion de l'information sur l'ensemble du territoire sur les aides existantes dans le cadre du nouveau Pacte Territorial 2. Maintenir, développer les services à destination des personnes âgées Subvention de 10% du montant total HT des travaux (700 € maximum pour les travaux d'adaptation du logement) pour les propriétaires aux revenus modestes ou très modestes, financés par l'ANAH 3. Poursuivre, assurer le développement des actions du SIPAG sur la CCVL
Bénéficiaires 	Seniors du territoire








ORIENTATION 4. REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Action 9 – Soutenir les initiatives en faveur de l’habitat des seniors










Pilote(s) 	CCVL	
Partenaires 	Communes, Soliha, SIPAG	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Budget pour le soutien à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : 21 000 € (soit un objectif de 30 dossiers)
 Calendrier		
<div>  </div>		
Evaluation 	Nombre de dossiers d'adaptation traités Nombre de logements aidés Montant d'aides financières	








Action 10 – Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans	
Nature de l'action	X Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études
Objectifs 	<p>Le nombre de ménages de moins de 30 ans a tendance à évoluer de manière moins importante que le reste de la population. Ceux-ci rencontrent des difficultés financières pour se loger, que ce soit en acquisition ou en location, liées aux prix élevés, peu compatibles avec leurs capacités financières.</p> <p>Derrière une diversité de profils, les moins de 30 ans se caractérisent par une situation socio-économique globalement plus fragile que l'ensemble de la population. Il est donc important pour la CCVL de faciliter le logement pour tous les profils de jeunes.</p>
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Développer l'offre locative sociale en petites typologies notamment dans les communes desservies par les transports en commun (<i>cf. action 3 et 4</i>) 2. Développer l'offre en accession sociale pour les jeunes actifs aux revenus "intermédiaires" notamment dans les communes bien desservies par les transports en commun (<i>cf. action 5</i>) <p>Le développement de l'offre en logements en accession sociale permettra d'apporter une partie des réponses aux jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Mobiliser l'offre en hébergement d'urgence pour les jeunes très précarisés ou en rupture <p>Fournir une réponse adaptée aux jeunes précaires pour ensuite les orienter vers les structures adaptées</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Mobiliser et promouvoir l'intermédiation locative afin de leur permettre d'accéder à un logement de droit commun (sous location, bail glissant) <p>Intermédiation locative (IML) pour les jeunes : réduire le loyer et faciliter la recherche de logement en intervenant comme intermédiaire entre le locataire et le bailleur, assurant ainsi des conditions de location plus favorables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place les outils de suivi et d'observation, communiquer • Expérimenter de nouvelles formes de garantie pour les propriétaires pour favoriser le développement de l'IML sous la forme du mandat de gestion (le système de la sous-location n'aboutit pas toujours au glissement de bail pour l'occupant). <ol style="list-style-type: none"> 5. S'assurer d'une bonne diffusion de l'information pour garantir l'accès au droit pour les jeunes
Bénéficiaires 	Jeunes ménages
Pilote(s) 	CCVL
Partenaires 	Communes, Soliha



Action 10 – Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans





Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Ingénierie interne
 Calendrier		
<div>  2026  2027  2028  2029  2030  2031 </div> <div> Action à réaliser tout au long du PLH </div>		
Evaluation 	Nombre de logements en petite typologie produits Nombre de logements en accession sociale créés Nombre de jeunes hébergés en logement d'urgence et dirigés vers une structure d'accompagnement	

















Action 11 – Développer l'offre pour les personnes défavorisées	
Nature de l'action	X Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions ✓ Animation / partenariat X Information / Communication X Financement d'études
Objectifs 	<p>La CCVL compte actuellement trois logements conventionnés Allocation de Logement Temporaire. Cette offre semble convenir aux besoins du territoire et à la demande locale d'hébergement d'urgence.</p> <p>Cependant concernant les logements conventionnés via l'intermédiation locative, les objectifs n'ont pas été atteints et la communication n'a pas été réalisée. La CCVL doit donc agir pour continuer à loger les ménages les plus fragiles.</p>
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poursuivre le financement et le suivi des places d'hébergement d'urgence Réaliser un bilan annuel pour évaluer la réponse aux besoins et financer ces logements à hauteur de 5 000 € par an 2. Développer une offre en PLAI adapté en réponse aux besoins de publics très précaires identifiés La notion de PLAI adapté qualifie des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement. 3. Favoriser l'intermédiation locative en partenariat avec SOLIHA et son agence AIVS et communiquer sur celle-ci auprès des élus et de la population (<i>cf. action 10</i>) 4. Engager une réflexion pour la création d'une pension de famille/maison relais Une maison relais ou pension de famille est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée de personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire. 5. Réfléchir à des solutions innovantes de logements (colocation, colocation intergénérationnelle, meublés) Mettre en place un groupe de travail pour rechercher des solutions innovantes pour le développement de l'offre et le développement de nouvelles solutions de logement temporaire (logement intercalaire, tiny house...)
Bénéficiaires 	Public du PDALHPD
Pilote(s) 	CCVL
Partenaires 	Etat, Département, SIAO, CCAS, agences immobilières à vocation sociale, structures sociales et médico-sociales



Action 11 – Développer l'offre pour les personnes défavorisées

Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Financement des logements d'urgence : 5 000€/an soit 30 000 €
 Calendrier		
<div>  </div>		
Evaluation 	Nombre de logements spécifiques réalisés Nombre de logements en IML réalisés par an Nombre de personnes accompagnées dans les logements d'urgence	

















Action 12 – Poursuivre les actions déjà initiées en faveur des gens du voyage		
Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie X Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat X Information / Communication X Financement d'études	
Objectifs 	L'aire d'accueil des gens du voyage à Brindas connaît un bon fonctionnement. Un nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) est en cours de révision	
Mise en œuvre opérationnelle 	1. S'assurer de répondre aux obligations du futur Schéma Départemental de l'habitat des Gens du voyage 2. Continuer à assurer le bon fonctionnement de l'aire située à Brindas	
Bénéficiaires 	Gens du voyage	
Pilote(s) 	CCVL	
Partenaires 	Etat, Département, communes concernées	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,05 ETP	Ingénierie interne
 Calendrier		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div> 2026</div> <div> 2027</div> <div> 2028</div> <div> 2029</div> <div> 2030</div> <div> 2031</div> </div> <div style="background-color: #4a5568; color: white; text-align: center; padding: 10px; margin-top: 10px;"> Action à réaliser tout au long du PLH </div>		
Evaluation 	Conformité par rapport aux SDAHGV	











ORIENTATION 5. FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PILOTANT ET ANIMANT LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCVL

Action 13 – Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat

Nature de l'action	X Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études	
Objectifs 	<p>La CCVL mène une politique de l'habitat volontariste qui se porte à la fois sur la production de logements et sur la gestion du foncier</p> <p>Le Programme Local de L'Habitat est un document stratégique sur la définition de la politique de l'Habitat à l'échelle des 8 communes de l'intercommunalité mais a également une visée opérationnelle. La CCVL assure la gouvernance des PLH successifs depuis plusieurs années et celle-ci doit être poursuivie et renforcée pour garantir la réalisation des objectifs fixés dans ce 5^{ème} PLH.</p>	
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> Maintenir le rythme des Commissions Habitat (trois à cinq fois par an) et organiser un comité de pilotage (avec les partenaires associés) une fois par an afin d'évaluer l'avancée du PLH <p>Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans, notamment le bilan à mi-parcours, se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, voire réorienter, les objectifs et le programme d'actions.</p> <ol style="list-style-type: none"> S'assurer d'une présentation en conseil communautaire des sujets Habitat Organiser des groupes de travail thématiques avec les acteurs concernés (animation d'un réseau des acteurs, jeunes, personnes âgées, bailleurs...) 	
Bénéficiaires 	Communes	
Pilote(s) 	CCVL	
Partenaires 	Ensemble des partenaires du PLH	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Ingénierie interne
 Calendrier		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  2026 </div> <div style="text-align: center;">  2027 </div> <div style="text-align: center;">  2028 </div> <div style="text-align: center;">  2029 </div> <div style="text-align: center;">  2030 </div> <div style="text-align: center;">  2031 </div> </div> <div style="background-color: #e69138; text-align: center; padding: 10px; margin-top: 10px;"> Action à réaliser tout au long du PLH </div>		
Evaluation 	Nombre de réunions organisées	












Action 14 – Observer et évaluer le PLH

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat X Information / Communication X Financement d'études	
Objectifs 	Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CCVL est tenu de se doter d'un observatoire du foncier propre et d'organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat, articulé avec un dispositif d'observation habitat. Celui-ci est actuellement déjà en place mais est incomplet. Au-delà de la dimension réglementaire, l'observatoire est un outil d'aide à la décision en fonction des évolutions observées	
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> Compléter le contenu de l'observatoire de l'habitat et du foncier en lien avec le PLH <ul style="list-style-type: none"> Suivi annuel de données statistiques relatives à l'habitat, au foncier Analyse thématique en lien avec l'actualité de la CCVL, des évolutions observées, ... Suivi de la consommation foncière (sur la base du foncier identifié dans le PLH et l'étude foncière) Partager les résultats et ajuster le cas échéant les actions dans le cadre d'un comité de pilotage (annuel) <ul style="list-style-type: none"> Partage des résultats et des analyses issues de l'observatoire avec l'ensemble des acteurs concernés afin d'évaluer et adapter la politique de l'habitat si nécessaire Contribuer à l'évaluation à mi-parcours et finale du PLH 	
Bénéficiaires 	Communes	
Pilote(s) 	CCVL	
Partenaires 	Etat, communes	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Prix de l'observatoire actuellement en place : 30 960 € (soit 5 160 € par an)
 Calendrier		
<div> <div>2026</div> <div>2027</div> <div>2028</div> <div>2029</div> <div>2030</div> <div>2031</div> </div> <div>Action à réaliser tout au long du PLH</div>		
Evaluation 	Restitution annuelle de l'observatoire de l'habitat et du foncier	



Action 15 – Développer le rôle d'appui de la CCVL auprès des communes

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études	
Objectifs 	Les objectifs de cette action sont de s'assurer que la stratégie, les orientations du PLH soient déclinées dans la mise en œuvre des projets portés par les communes, les opérateurs ainsi que de renforcer la vision communautaire de la politique habitat	
Mise en œuvre opérationnelle 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poursuivre le travail partenarial CCVL – Communes pour coordonner l'opérationnalité de la stratégie Habitat avec l'EPORA <p>Afin de s'assurer que la production de logement et la stratégie foncière intercommunale soient adaptées aux objectifs du PLH, il sera essentiel de poursuivre le partenariat avec toutes les communes ainsi qu'avec l'EPORA. Ce partenariat permettra de transformer les attentes de ce PLH en actions opérationnelles.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Apporter une ingénierie, un soutien technique auprès des communes en fonction de leurs besoins, en lien avec le PLH <p>Accompagner le partage des connaissances avec les communes, avec les bases de données, analyses des partenaires (SCOT, ADIL, etc.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Assurer un lien avec les opérateurs, acteurs privés et publics sur les opérations structurantes 4. Communiquer auprès des habitants et des acteurs de l'habitat sur les actions du PLH (réalisation de plaquettes thématiques) <p>Ces plaquettes pourront être réalisées dans le cadre de chaque action une fois que celle-ci sera effective.</p>	
Bénéficiaires 	Communes	
Pilote(s) 	CCVL	
Partenaires 	Etat, communes	
Budget de la CCVL 	ETP	Budget global
	Ingénierie interne : 0,1 ETP	Prix des plaquettes thématiques : 2 000 € par plaquette, avec un objectif de 5 plaquettes réalisées soit 10 000 €
 Calendrier		
		
<div style="background-color: #e67e22; text-align: center; padding: 5px;">Action à réaliser tout au long du PLH</div>		
Evaluation 	Nombre de plaquettes thématiques réalisées dans le cadre des actions du PLH	



BUDGET FINAL

Actions détaillées		Moyens humains	Budget prévisionnel maximum
1	Répondre à la demande de logements, en lien avec les objectifs du SCoT	0,1 ETP	-
2	Poursuivre les objectifs de maîtrise foncière, réorienter une partie de la production de logement dans la reconquête du parc existant	0,1 ETP	250 000 €
3	Poursuivre le développement et diversifier les modes de production de l'offre locative sociale	0,1 ETP	221 000€
4	Adapter l'offre à l'évolution de la demande	0,1 ETP	-
5	Proposer une offre en accession abordable	0,1 ETP	140 000 €
6	Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire	0,1 ETP	-
7	Identifier et lutter contre les situations de mal-logement	0,1 ETP	-
8	Améliorer la performance énergétique des logements	0,1 ETP	725 340€ (50% par le Pact) + 70 000€
9	Soutenir les initiatives en faveur de l'habitat des seniors	0,1 ETP	21 000 €
10	Proposer des solutions au public jeune de moins de 30 ans	0,1 ETP	-
11	Développer l'offre pour les personnes défavorisées	0,1 ETP	30 000 €
12	Poursuivre les actions déjà initiées en faveur des gens du voyage	0,05 ETP	-
13	Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique de l'Habitat	0,1 ETP	-
14	Observer et évaluer le PLH	0,1 ETP	30 960 €
15	Développer le rôle d'appui et de communication de la CCVL auprès des communes	0,1 ETP	10 000 €
TOTAL		1,45 ETP	1 498 300 €

+ 1 251 000 € de budget communal pour le financement du logement social



