



Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais
Troisième Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Orientations stratégiques

Projet de PLH 2014-2019 adopté par délibération du 10 juillet 2014



Septembre 2013



Document réalisé sous la direction de **Sébastien Hoarau**, par **Julie Druetz** pour l'analyse et **Perrine Besson** pour les exploitations statistiques et la cartographie.

Table des matières

Introduction.....	4
Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs.....	9
Rappel des enjeux du territoire.....	12
Les orientations stratégiques	15
Orientation 1. Poursuivre les efforts en matière de maîtrise du développement du territoire	16
Orientation 2. Intensifier la diversification de l'offre de logements	20
Orientation 3. Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques.....	24
Orientation 4. Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active.....	26
Orientation 5. Continuer à promouvoir le développement durable	31
Orientation 6. Prolonger le pilotage et l'accompagnement de la mise en œuvre du PLH	34

Introduction

Le PLH, un outil au service des communes et des EPCI pour le développement de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée, dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat. La dernière loi consécutive en la matière date du 25 mars 2009. Il s'agit de la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « Molle » dite également « Boutin »). Cette loi renforce une fois de plus la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

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).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI 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, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

La démarche d'élaboration d'un troisième PLH par la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais répond à un souhait de mieux encadrer son développement et de débattre des problématiques de l'habitat à une échelle plus large que la seule échelle communale. Cette démarche permettra ainsi de mieux répondre aux besoins des populations modestes et des publics spécifiques.

La politique de l'habitat dans la CCVL

La Communauté de communes des Vallons du Lyonnais, fédérée en EPCI, regroupe depuis 1996 neuf communes qui collaborent déjà depuis plusieurs décennies. Elle occupe un territoire d'environ 10 600 hectares et bénéficie d'une position géographique stratégique, à proximité directe de Lyon dont elle n'est éloignée que d'une quinzaine de kilomètres.

Afin de satisfaire ses besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des neuf communes de son territoire mais aussi parce que son deuxième Programme Local de l'Habitat arrive à son terme, la CCVL a décidé d'élaborer un troisième PLH.

1. Des enjeux d'envergure nationale

La loi SRU et la mixité sociale

L'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relève de 20 à 25% le taux minimum de logement social pour les EPCI d'au moins 50 000 habitants, dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU. La CCVL compte moins de 50 000 habitants mais une partie de ses communes sont incluses dans l'Unité Urbaine Lyonnaise. A ce titre et parce qu'elles comptent plus de 3 500 habitants, Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray devront disposer dans leur parc de logements d'au moins 25% de logements locatifs sociaux à compter de 2025. Ce sera également le cas pour Messimy, probablement à partir de janvier 2014.

La loi grenelle II et le développement durable

Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'habitat. Le PLH doit donc s'en emparer en intégrant dans ses orientations toutes les composantes du développement durable tels que la recherche de la densité, le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier et la réhabilitation énergétique du parc énergivore.

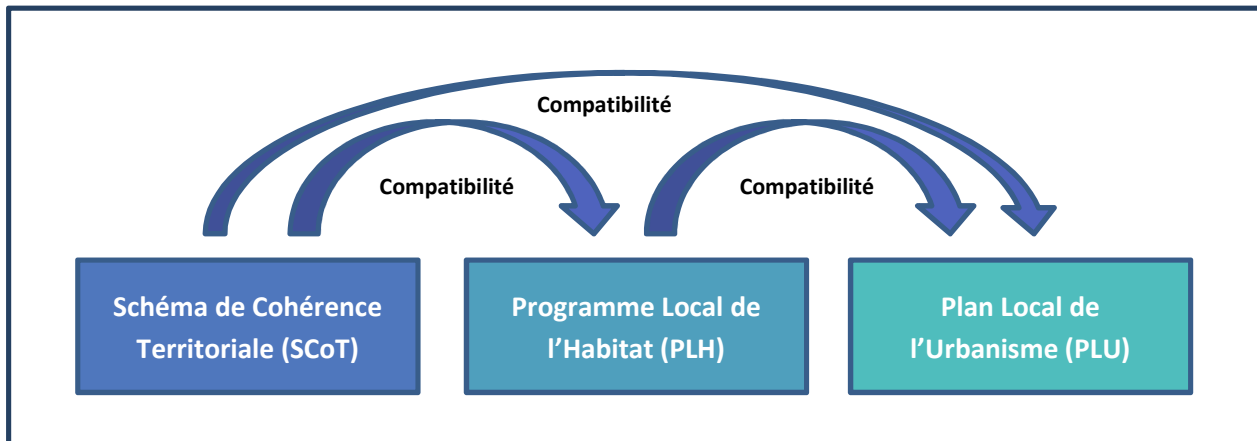
La loi relative au développement des territoires ruraux

Dans un contexte de périurbanisation importante, le législateur a instauré la loi relative au Développement des Territoires Ruraux (23 février 2005). L'objectif est de protéger et mettre en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'intermédiaire d'un programme d'actions qui répondrait aux problématiques identifiées localement. Sur la CCVL, cette loi est soutenue par un partenariat entre la région Rhône-Alpes (au titre du PSADER) et le département du Rhône (au titre de sa politique agricole et sa compétence de PENAP). Le programme d'actions (2012-2018) vise sur le territoire de la CCVL à préserver et valoriser les espaces et ressources naturelles, préserver le foncier agricole et créer les conditions d'attractivité pour assurer le renouvellement des exploitations et à permettre le maintien et le développement d'une agriculture dynamique et durable.

2. Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale a pour but de permettre aux collectivités de mettre en cohérence et de coordonner les politiques menées dans divers domaines dont font partie l'urbanisme et l'habitat mais également le développement économique, les déplacements et les implantations commerciales. Les collectivités ont ainsi la possibilité d'anticiper les évolutions futures et de maîtriser leur développement, tout en tenant compte de leurs effets probables sur l'environnement. Pour ce faire, le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement. Ce sont les documents de planification locale (PLU) qui concourent à leur mise en œuvre.

Comme tout document d'urbanisme, le SCoT prend place dans une hiérarchie des normes définie par la loi. Les documents de rang supérieur imposent leurs directives au SCoT qui, lui-même, impose ses orientations aux documents de rang inférieur (PLU). Le PLH devra donc être compatible avec le SCoT et s'articuler avec les autres réflexions et politiques structurantes du territoire et de l'action sociale.



Le SCoT de l'Ouest Lyonnais (2006-2020) approuvé en février 2011 s'applique à l'ensemble du territoire de la CCVL mais également aux trois Communautés de communes voisines, à savoir la CC du Pays Mornantais, la CC de la Vallée du Garon et la CC du Pays de l'Arbresle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'exprime autour de trois valeurs :

- **Mettre en œuvre un mode de développement organisé autour du concept de « villages densifiés » ;**
- **Assurer un meilleur équilibre du territoire en matière de mobilité et de déplacements**, en développant en particulier les transports en commun ;
- **Préserver la « marque identitaire » du territoire**, en assurant la pérennité des espaces agricoles et la gestion et la valorisation des espaces naturels et paysagers.

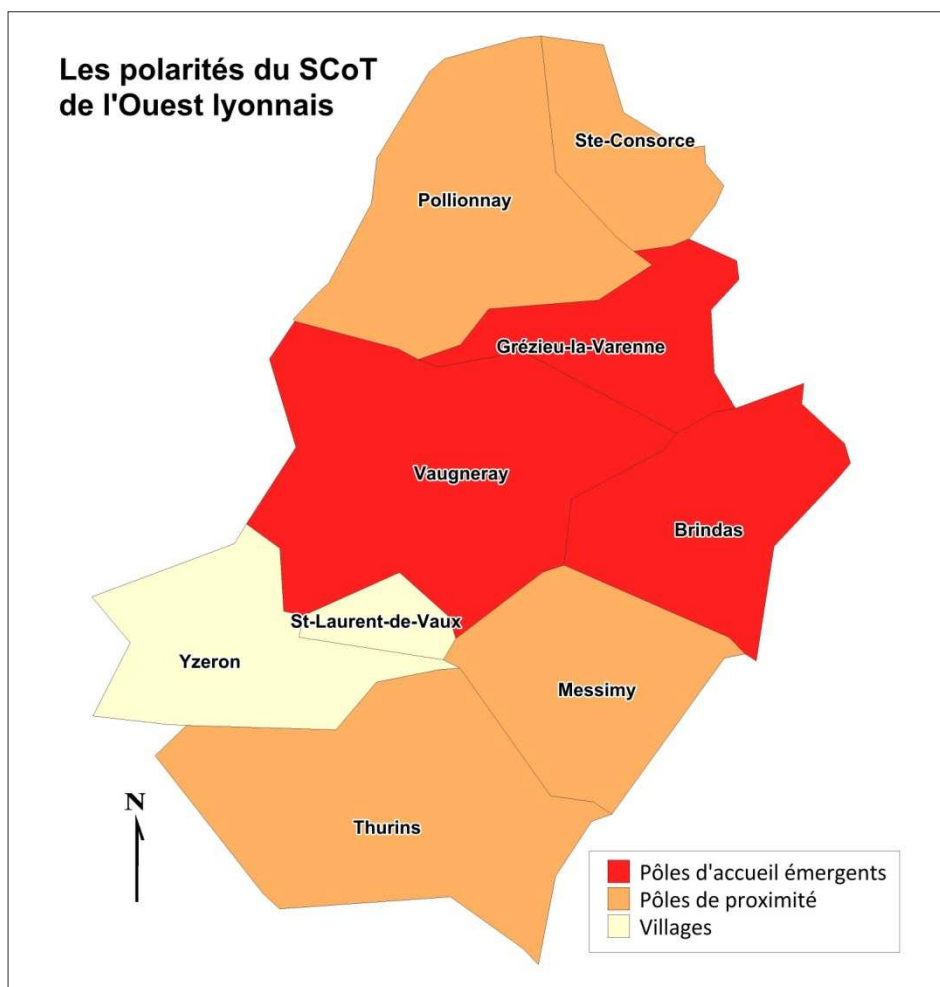
Règlementairement, **le PLH doit être compatible avec le SCoT et devra donc respecter les objectifs énoncés par ce dernier**. Le développement démographique du SCoT de l'Ouest Lyonnais est fixé à un taux de variation annuel moyen de +0,98% à l'horizon 2020 (+15 000 habitants par rapport à 2006) afin d'atteindre une population totale de maximal 129 000 habitants. Le nombre de logements maximum à produire est d'environ 890 logements par an soit 12 500 logements sur la période du SCoT, dont environ **2 800 sur le territoire de la CCVL**. Ces logements à créer ainsi que l'augmentation de la population préconisée sont répartis selon quatre niveaux de polarité des communes définis dans ce même SCoT (voir page suivante).

Par ailleurs, afin d'accueillir au mieux ces populations, le PADD du SCoT a fixé des grands enjeux tels que la création suffisante de logements locatifs sociaux, la densification des espaces urbanisés, la limitation de la consommation foncière et la diversification de l'habitat.

Echelle et périmètre d'analyse

Le SCoT a défini quatre niveaux de polarité. Ces niveaux dépendent du poids démographique, du niveau d'équipement et de services, de la desserte en transports en commun et du paysage des villes et villages auxquels ils s'appliquent. Les communes de la CCVL appartiennent aux trois dernières polarités :

- **Polarité 1 : pôles structurants « historiques »** du territoire constituant un espace homogène, bien desservi en transports collectifs, services et espaces à vocation économique (niveau non représenté sur la CCVL) ;
- **Polarité 2 : pôles d'accueil émergents** disposant déjà (ou à court ou moyen terme) d'une desserte optimisée de proximité en transports collectifs ainsi que d'un niveau de service rayonnant au-delà de leur territoire (Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray) ;
- **Polarité 3 : pôles de proximité** situés dans l'aire d'influence des pôles structurants et/ou d'accueil et qui peuvent disposer de possibilités de rabattement vers des transports collectifs (Messimy, Thurins, Pollionnay et Sainte-Consorte) ;
- **Polarité 4 : villages**, situés en particulier dans les cœurs verts délimités par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) dont le développement, bien que limité, doit concourir au maintien des services existants et de leur vitalité sociale (Yzeron et Saint-Laurent-de-Vaux).



Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs

Les objectifs de ce document

Ce document d'orientations présente les premiers principes et objectifs de la politique de l'habitat pour le moyen et le long terme. Il intègre les objectifs de développement établis par le SCoT afin de construire une politique de l'habitat cohérente sur les plans stratégique et territorial. Ainsi, il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Les orientations stratégiques retenues seront ensuite affinées et développées dans le programme d'actions.

Ce document a été construit à partir des bilans du PLH actuel, du diagnostic, des échanges ayant eu lieu lors de l'atelier thématique et des divers échanges avec la Maîtrise d'Ouvrage, les communes de la CCVL et l'Etat.

Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté et présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur le territoire.

Il présente :

- Les objectifs de production de résidences principales pour maîtriser l'accroissement démographique tout en répondant aux besoins des ménages en place ;
- Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre (et notamment la répartition entre logement public et logement libre) ;
- Les objectifs en ce qui concerne la méthode de réalisation (construction neuve ou reconquête de l'existant inutilisé) et l'implantation (construction dans et en dehors de la tache urbaine) ;
- Les principales orientations politiques à mettre en œuvre afin de :
 - Favoriser la diversité de l'habitat produit ;
 - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière ;
 - Améliorer le cadre de vie ;
 - Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
 - Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

La prise en compte des éléments de cadrage

La réalisation du diagnostic ainsi que la lecture des différentes études et documents concernant le développement du territoire ont permis d'intégrer les principaux enjeux et les pistes de réflexion à suivre.

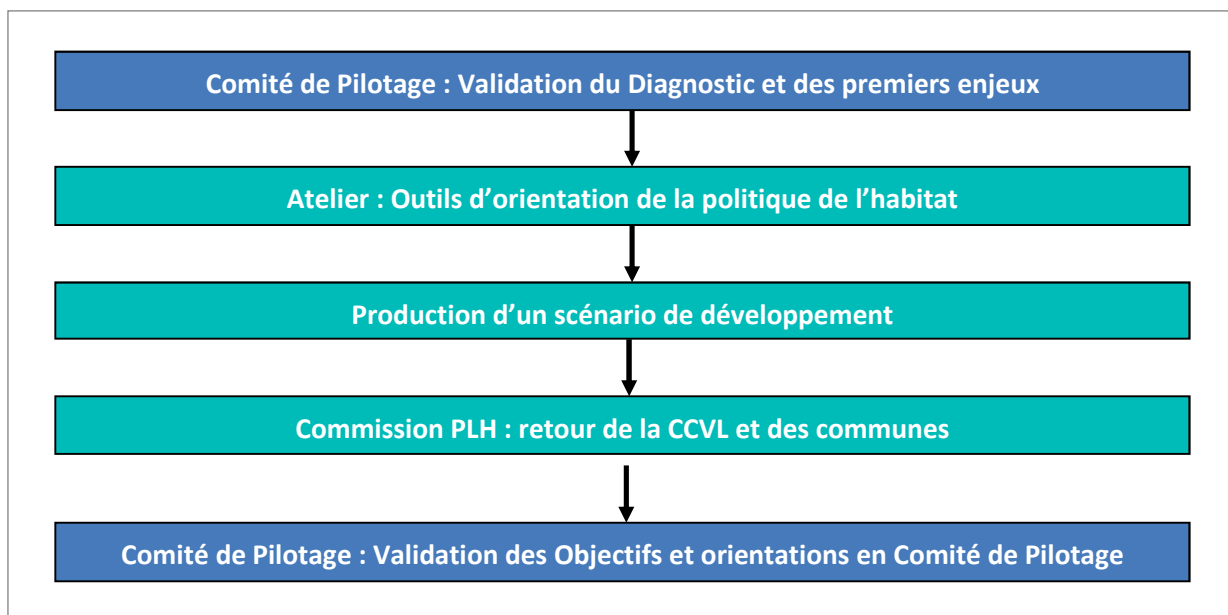
L'estimation de la situation de départ

La politique de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais est fortement cadrée par les préconisations issues du SCoT qui impose aux communes de maîtriser leur développement démographique ainsi que de prévoir un aménagement particulier du territoire, centré sur le concept des polarités. Afin d'évaluer le plus justement les possibilités de développement du territoire de la CCVL pour la période de son troisième PLH, une estimation du volume de production autorisé restant pour la dernière période du SCoT de l'Ouest Lyonnais, concomitante la durée du troisième PLH de la

CCVL, a été effectuée. Pour ce faire, un travail d'estimation des logements déjà créés (par forme) ainsi que de la population présente sur le territoire au 1^{er} janvier 2014 a dû être effectué. Ces estimations permettront d'orienter la production future et d'établir des objectifs à atteindre et/ou à ne pas dépasser.

Approfondissement des outils avec les acteurs

Les enjeux issus du diagnostic ayant été définis, un atelier de travail a été organisé sur la thématique des outils d'orientation de la politique de l'habitat. Cet atelier avait pour but de répondre aux difficultés techniques que rencontrent les communes pour répondre, via leurs PLU notamment, aux objectifs des documents qui s'imposent à lui tels le PLH et le SCoT.



Validation des orientations retenues pour le territoire

Orientation 1. Poursuivre les efforts en matière de maîtrise du développement du territoire

Orientation 2. Intensifier la diversification de l'offre de logements

Orientation 3. Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Orientation 4. Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active

Orientation 5. Continuer à promouvoir le développement durable

Orientation 6. Prolonger le pilotage et l'accompagnement de la mise en œuvre du PLH

Ces orientations stratégiques ont été présentées, débattues et réajustées en Commission PLH le 5 septembre 2013 et validées en Comité de pilotage le 12 septembre 2013.

Rappel des enjeux du territoire

Enjeu 1 : Une maîtrise du développement démographique à poursuivre

La CCVL fait actuellement face à une forte croissance démographique mais de plus en plus mesurée depuis 2006. Elle abrite une population fortement attachée à son territoire.

Le SCoT de l'Ouest Lyonnais prévoit une logique de développement futur qui marque une rupture par rapport aux évolutions passées. Dans le cadre de l'orientation générale de développement du territoire, l'objectif du SCoT est triple :

- 1) Mettre en œuvre un mode de développement organisé autour du concept de villages densifiés : l'objectif démographique est en rupture avec l'évolution constatée jusqu'alors et lié aux polarités attribuées aux communes ;
- 2) Assurer un meilleur équilibre du territoire en matière de mobilité et de déplacements en renforçant les transports en commun ;
- 3) Préserver la marque identitaire du territoire en assurant la pérennité des espaces agricoles et la valorisation des espaces naturels et paysagers.

Toutes les communes de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais sont donc confrontées à la même difficulté : maîtriser leur croissance démographique.

Pour ce faire, les communes ont engagé des démarches pour optimiser les divers outils qu'elles ont à leur disposition. Une partie de ces outils ont été intégrés dans leurs PLU respectifs, révisés ou en cours de révision. Les résultats de ces outils, déjà visibles dans le bilan du deuxième PLH de la CCVL, porteront pleinement leurs fruits dans ce troisième PLH 2014-2019.

Enjeu 2 : Produire une offre de logements abordable

Une des difficultés majeures auxquelles est confrontée la CCVL a trait à l'accessibilité de son territoire : une part croissante de la population ne peut s'installer voire rester sur la Communauté de communes.

La CCVL devra donc s'assurer de la production d'une offre diversifiée et abordable, produite en quantité suffisante, tout en limitant son développement démographique. Cette offre sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, des ménages âgés qui accèdent plus difficilement aux logements locatifs sociaux et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés. Cette offre abordable sera développée tant en locatif qu'en accession.

Dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier constructible, la production d'une offre de logements locatifs sociaux doit rester une priorité centrale sur le territoire de la CCVL. Ce parc doit se développer tout en intégrant la diversité des gammes de logements à produire. De plus, il est nécessaire que les communes concernées fassent le maximum pour se mettre en cohérence avec les obligations légales, trois (bientôt quatre) communes étant soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Enjeu 3 : Maintenir les efforts en matière de gestion de la ressource foncière

Cet enjeu est multiple. Tout d'abord, il doit s'entendre en termes de consommation foncière liée à l'habitat. S'il s'observe déjà une tendance à la diminution de la taille des parcelles vendues du fait de l'augmentation du prix du terrain au m², il n'en est pas moins nécessaire d'encourager dans certaines communes une poursuite de cette diminution, dans l'objectif de limiter l'empreinte de l'habitat sur les territoires agricoles et naturels.

Cet enjeu recouvre celui de la maîtrise et de la réglementation foncière publique qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

Par ailleurs, le développement de la maîtrise foncière permettra de faciliter l'émergence de projets tels que la production de logements locatifs sociaux. La CCVL devra pour ce faire s'appuyer sur l'EPOA avec la définition d'un plan d'intervention pluriannuel.

Enjeu 4 : Prendre en compte le développement durable

Dans un souci de développement durable et pour s'inscrire dans les préconisations du SCoT, l'enjeu d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par la politique communautaire de l'habitat.

La notion de développement durable devra donc être intégrée de façon transversale dans les diverses actions, du point de vue du volet énergie ou de celui de la qualité environnementale. Il s'agira par exemple de travailler sur la recherche de densification, sur le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier ou encore sur la réhabilitation du parc énergivore.

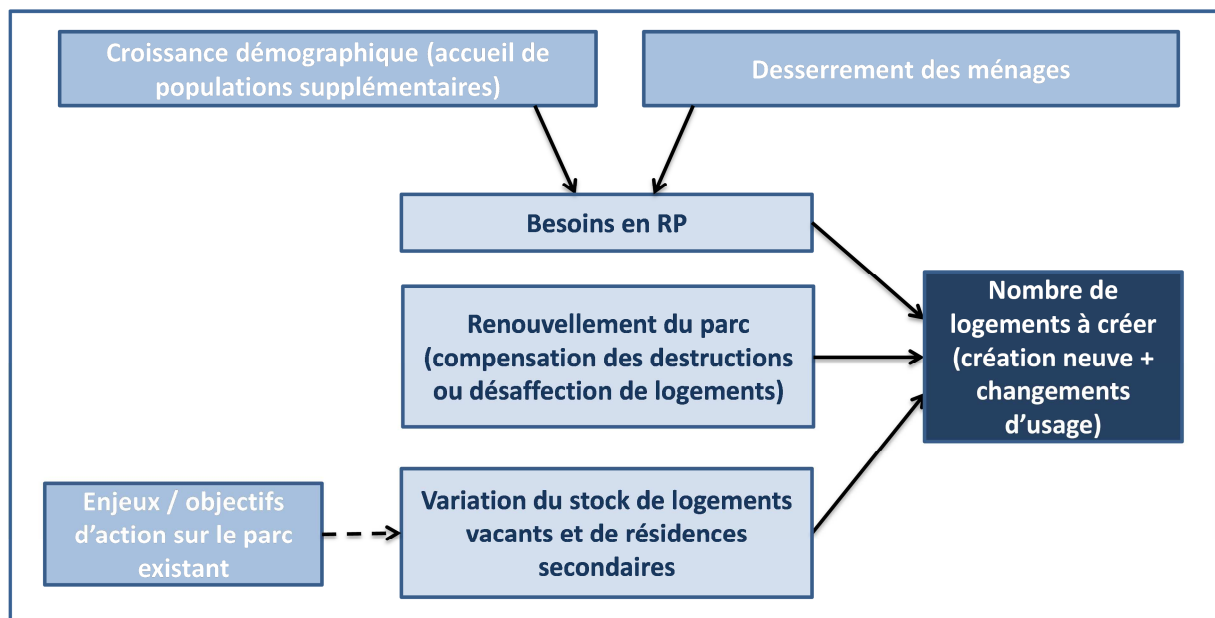
Les orientations stratégiques

Orientation 1. Poursuivre les efforts en matière de maîtrise du développement du territoire

Éléments de contexte

Le PLH doit orienter la politique des communes en matière d'habitat, tout en s'inscrivant dans les prescriptions du SCoT. Il doit permettre de répondre aux besoins en logement issus d'une part de la croissance démographique (d'après le SCoT, au maximum 1 541 logements soit 54% des nouveaux logements commencés) et d'autre part du desserrement des ménages et du besoin de renouvellement du parc de logements existant (d'après le SCoT, au maximum 1 259 logements soit 46% des nouveaux logements commencés).

Schéma explicatif de la méthode de traduction du scénario en besoins en logements



La croissance démographique de la CCVL est dynamique entre 1999 et 2006, à 1,85% par an (Insee, 2009). Cependant, suite aux efforts des communes pour se conformer aux exigences du SCoT en vigueur depuis 2006, une tendance à la baisse sur la période 2006-2010 est constatée : la croissance démographique s'élève sur cette période annuellement à 1,61%. D'après les acteurs rencontrés, il est probable que les effets déjà obtenus se poursuivront grâce aux outils mis en place dans les PLU. Ces outils concernent entre autres le volume et le type de logements produits.

On observe par ailleurs entre 1999 et 2009 un desserrement des ménages sur le territoire des Vallons du Lyonnais (Insee, 2009) : ils passent en moyenne de 2,79 personnes par ménage en 1999 à 2,62 personnes en 2009. Comme pour la tendance nationale, ce desserrement se poursuivra jusqu'à la fin du SCoT et du PLH, probablement au même rythme, à hauteur de -0,01 par an (soit -1%/an).

Pour répondre à l'ensemble de ces besoins, près de 1 600 nouveaux logements (d'après les permis de construire communaux hors contentieux) ont déjà été créés sur les neuf communes du territoire de

la CCVL entre 2007 et 2013. Cette production a été volontairement limitée dès le deuxième PLH. L'objectif affiché de la CCVL, en accord avec le SCoT, est en effet de préserver l'identité du territoire et de limiter le gain de population (0,98%/an jusqu'en 2020). Le deuxième PLH s'est ainsi attaché à encadrer le nombre de logements et la répartition des formes d'habitat selon les niveaux de polarité des communes (définis dans le SCoT) et de réduire l'étalement urbain en privilégiant la densification de l'espace déjà urbanisé.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Il s'agit de permettre aux territoires de maintenir la croissance démographique mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée, tout en structurant les territoires autour du concept de village densifié et des quatre pôles définis par le SCoT.

1. La production de logements autorisés restante

Le tableau ci-dessous nous indique les permis de construire accordés par les communes de la CCVL depuis le 1^{er} janvier 2007 (début du SCoT) jusqu'au 1^{er} janvier 2014, date à laquelle débutera le troisième PLH. Il donne le nombre de logements que les communes sont encore « autorisées » à produire entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2019 (un an avant le terme du SCoT).

Reste à produire PLH 2014-2019 selon les objectifs du SCoT 2006-2020				
Commune	Objectif de production 2006-2020 selon le SCoT (maximum)	Estimation production 2007-2013	Avancement de la production au 1/1/2014	Reste autorisé à produire durée PLH (2014-2019)
Brindas	624	359	58%	227
Grézieu-la-Varenne	566	371	66%	167
Vaugneray	552	292	53%	223
Messimy	318	141	44%	152
Thurins	280	82	29%	170
Pollionnay	175	217	124%	60*
Ste-Consoce	175	103	59%	62
Yzeron	88	4	5%	72
St-Laurent-de-Vaux	22	10	45%	10
Total	2 800	1 579	56%	1 143

Sources : SCoT 2006-2020 et PC communaux hors contentieux 2007-2013

* Donnée ajustée

2. La population attendue en 2020

La population présente sur le territoire de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais d'ici la fin de son troisième PLH a également été calculée, à partir du nombre de logements à produire d'ici la fin de ce troisième PLH. Pour ce faire, deux étapes ont été nécessaires. La première a cherché à estimer la population au 1^{er} janvier 2014 (date de début du troisième PLH de la CCVL) au plus près de la réalité et selon la tendance récente observée. La deuxième estimation a été réalisée au 31 décembre 2019 (dénommée « pop 2020 » ci-après), date de fin du PLH.

Afin d'estimer la population au 1^{er} janvier 2014, un taux d'évolution démographique annuel théorique a été appliqué à la période 2011-2014. Il se base sur les tendances passées (2006-2010) fournies par l'Insee et sur l'expertise des acteurs rencontrés, tablant sur une poursuite de la baisse de la croissance démographique. Nous avons estimé cette baisse à -0,25 points.

Projection de population au 1 ^{er} janvier 2014					
Commune	Evol annuelle pop 2006-2010	Pop 2010	Evol annuelle pop 2011-2014*	Estimation pop 2014	Pop selon SCoT 2020
Brindas	1,29%	5 519	1,04%	5 752	6 120
Grézieu-la-Varenne	1,80%	5 018	1,55%	5 336	5 436
Vaugneray	1,50%	4 897	1,25%	5 146	5 390
Messimy	1,51%	3 321	1,26%	3 491	3 518
Thurins	1,73%	2 917	1,48%	3 093	3 063
Pollionnay	2,88%	2 042	2,63%	2 265	2 048
Ste-Consorte	0,93%	1 872	0,68%	1 924	2 019
Yzeron	1,99%	1 036	1,74%	1 110	1 042
St-Laurent-de-Vaux	1,21%	256	0,96%	266	269
CCVL	1,61%	26 878	1,36%	28 383	28 905

Source : Insee, 2010

* Taux d'évolution démographique annuel 2011-2014 = Taux annuel 2006-2010 - 0,25 point

Pour la période 2014-2019, l'estimation de l'augmentation de la population est basée d'une part sur le nombre de résidences principales supplémentaires attendues sur le territoire et d'autre part sur la taille des ménages estimée à la fin de cette période (2019). Le desserrement des ménages observé sur la CCVL sur la période 1999-2009 est identique au desserrement observé à l'échelle nationale, d'environ -0,9% par an. Une poursuite de ce desserrement a donc été appliquée jusqu'en 2019 pour estimer la taille des ménages à cette date. Les variations communales ont été conservées afin d'approcher au plus près la situation de chaque commune. La population estimée au 1^{er} janvier 2020 est d'environ 31 100 habitants à l'échelle de la CCVL.

Projection de la population à la fin du troisième PLH (31 décembre 2019)							
Communes	Evolution/an taille ménages 99-09	Estimation taille ménages 2020	Estimation reste à produire 2014-2019	Estimation pop supplémentaire 2014-2019	Estimation pop 2014	Estimation pop 2020	Pop selon SCoT 2020
Brindas	-0,7%	2,51	227	570	5 752	6 323	6 120
Grézieu-la-Varenne	-1,0%	2,21	167	369	5 336	5 705	5 436
Vaugneray	-1,3%	2,23	223	497	5 146	5 643	5 390
Messimy	-0,7%	2,45	152	372	3 491	3 863	3 518
Thurins	-0,2%	2,62	170	445	3 093	3 538	3 063
Pollionnay	-1,2%	2,31	60*	139	2 265	2 404	2 048
Ste-Consorte	-1,6%	2,03	62	125	1 924	2 049	2 019
Yzeron	-0,3%	2,76	72	199	1 110	1 309	1 042
St-Laurent-de-Vaux	0,0%	2,95	10	30	266	296	269
Total	-0,9%	2,39	1 143	2 746	28 383	31 129	28 905

Sources : Insee, 2009 et PC communaux hors contentieux 2007-2013

Notons par ailleurs que l'évolution démographique d'un territoire est également dépendante d'autres facteurs que la seule augmentation des résidences principales. Ainsi, le parc des logements vacants et celui des résidences secondaires peuvent soit se transformer en résidences principales, soit voir leur nombre augmenter par la transformation de résidences principales en logements

vacants ou résidences secondaires. Ainsi, un parc de logements comprenant une part importante de logements vacants et de résidences secondaires nécessitera, à structure de parc constante, la création de davantage de logements pour l'accueil de nouveaux ménages qu'un parc où la part de logements vacants et résidences secondaires est moindre.

Cette hypothèse a probablement peu d'impact sur le développement des résidences principales dans les Vallons du Lyonnais. En effet, les parcs de logements vacants (6%) et de résidences secondaires (3,5%) sont d'une part très peu représentés sur la CCVL, leur reconquête représentant donc un potentiel assez faible ; d'autre part, la pression sur ce territoire très attractif est importante et il est donc peu probable qu'un nombre significatif de résidences principales se transforment en logements vacants ou résidences secondaires.

Orientation 2. Intensifier la diversification de l'offre de logements

Éléments de contexte

Le parc privé est largement majoritaire sur le territoire de la CCVL : 72% des résidences sont occupées par des propriétaires et 20% par des locataires privés (Filocom, 2011). Le parc HLM est donc encore relativement peu développé, avec un volume de 543 résidences principales au 1^{er} janvier 2012, ce qui correspond à environ 5% du parc (RPLS, 2012). Des efforts conséquents ont cependant été réalisés par les communes de la CCVL dès la mise en œuvre du deuxième PLH de la CCVL. En effet, sur la période 2008-2013, 389 logements locatifs sociaux ont été produits (108% de l'objectif du deuxième PLH) dont 57 en PLAI, soit 15% de la production de LLS.

Une partie de la population, principalement les jeunes et les familles aux ressources modestes, rencontre toutefois encore des difficultés à accéder à un logement sur la CCVL. Pour rappel, deux ménages de l'EPCI sur cinq sont éligibles au logement social et 15% le sont pour un logement très social. La pression (330 demandes introduites en 2011) sur les logements locatifs sociaux est par ailleurs forte, avec six demandeurs pour un logement libéré, malgré une rotation assez importante, de l'ordre de 10%. Cette pression est forte surtout dans les trois communes de niveau de polarité 2 (Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray) où le parc est aussi plus développé, notamment en raison des efforts fournis pour se conformer à l'article 55 de la loi SRU.

La poursuite de la production d'une offre de petits logements en petits collectifs publics et privés devrait apporter une réponse aux difficultés liées au logement rencontrées par certains publics. Cette offre nouvelle permettra d'une part de favoriser la mixité sociale et d'autre part d'assurer la fluidité des parcours résidentiels. En effet, afin d'éviter la spécialisation sociale du territoire en termes d'âge, de composition familiale et de revenus, il faut concentrer les efforts sur le maintien et l'accès au logement des jeunes ménages et des familles modestes. Une offre à destination des personnes âgées en demande de logements adaptés devra également être développée.

Pour atteindre cet objectif de diversification de l'offre, l'ensemble des communes ont déjà pris des dispositions dans leurs documents locaux d'urbanisme pour favoriser la mixité sociale. Les outils sont variés ; il s'agit par exemple de secteurs de mixité sociale, d'orientations d'aménagement et de programmation, d'emplacements réservés, etc.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1. Développer l'offre locative sociale

L'objectif préconisé par le SCoT est d'assurer un meilleur équilibre social du territoire afin d'assurer le parcours résidentiel le plus complet possible pour ses habitants. A l'échelle de la CCVL, le SCoT prévoit de produire 861 logements locatifs sociaux sur la période 2006-2020, soit 31% de la création de logements. La répartition de ces nouveaux logements locatifs sociaux a été réalisée selon les quatre niveaux de polarité et prend en compte le rattrapage des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

A titre indicatif, nous avons calculé le nombre de logements locatifs sociaux à produire par commune, à partir des estimations en besoins de logements pour chaque commune. Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (ainsi que pour Messimy), le calcul a été réalisé en tenant compte de l'obligation de proposer 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025. Pour les autres communes, c'est l'objectif défini par le SCoT, tenant compte des polarités, qui a été retenu.

Estimation des logements locatifs sociaux à produire 2013-2024 pour satisfaire la loi SRU et/ou le SCoT 2006-2020										
Communes	Statut SRU (article 55)	RP au 31/12/2010 (Filocom)	PC hors contentieux 2011-2013	Estimation total RP au 01/01/2014 ⁽¹⁾	Reste à produire 2014-2019	Estimation total RP 31/12/2019 ⁽²⁾	Estimation total RP 01/01/2025 ⁽³⁾	Estimation besoins LLS au 01/01/2025 ⁽⁴⁾	Total LLS au 01/01/2013	Estimation LLS à produire 2013-2024
Brindas	Soumise	2 059	185	2 244	227	2 471	2 649	662	123 (*)	539
Grézieu-la-Varenne	Soumise	2 010	208	2 218	167	2 386	2 547	637	207 (*)	430
Vaugneray	Soumise	1 816	176	1 992	223	2 215	2 373	593	212 (*)	381
Messimy	Exemptée	1 259	66	1 325	152	1 477	1 567	392	115 (*)	118
Thurins	Exemptée	1 135	65	1 200	170	1 369	1 449	104	34 (*)	70
Pollionnay	Non soumise	675	150	825	60	885	935	53	23 (**)	30
Ste-Consorce	Exemptée	705	53	758	62	820	870	58	28 (*)	30
Yzeron	Non soumise	379	2	381	72	453	479	27	12 (**)	15
St-Laurent-de-Vaux	Non soumise	87	10	97	10	107	114	2	0 (**)	2
Total		10 125	916	11 041	1 143	12 184	12 984	2 528	754	1 615

(1) Filocom, 2011 + PC communaux hors contentieux 2011-2013

(2) Estimation RP au 01/01/2014 + Reste à produire 2014-2019

(3) Sur base d'une prolongation du SCoT (prod autorisée 2007-2020 / 14 * 4)

(4) Objectif 25% des RP pour les communes soumises à l'inventaire SRU (+ Messimy); pour les autres communes, volume de LLS à produire parmi la construction nouvelle (2013-2024) selon l'hypothèse de prolongation du SCoT + volume de LLS au 01/01/2013

(*) Inventaire SRU 2012; (**) RPLS, 2012 + Anah, 2013

Ces projections illustrent très nettement la problématique rencontrée par plusieurs communes pour lesquelles l'objectif de production en logements locatifs sociaux est largement supérieur à la production de résidences principales autorisée sur la même période. Par exemple, pour la commune de Brindas, l'estimation en besoin de logements locatifs sociaux est de 539 unités d'ici à 2025 (objectif 25%), ce qui représente près de 250% de l'objectif de construction total de résidences principales autorisé par le SCoT à échéance 2020 (227 unités). En d'autres termes, même en ne construisant plus que du logement locatif social, la commune ne peut atteindre dans les temps impartis l'objectif auquel elle est soumise.

Le réalisme de cette deuxième orientation passera donc par une mise en application ajustée. La production de logements locatifs sociaux devra donc être territorialisée par commune, pour permettre un développement équilibré et adapté aux besoins. Cette territorialisation devra également s'appuyer sur l'offre en services et infrastructures afin de limiter les déplacements pendulaires.

Il est important de souligner que la création d'une partie de ces logements locatifs sociaux sur le territoire pourra également se faire via des conventionnements dans les parcs privés (conventionnement ANAH) ou communaux (financement Etat).

Le tableau ci-dessous indique les objectifs de logements locatifs sociaux parmi la production de logements restants pour chaque commune de la CCVL afin de répondre au mieux à la demande et ainsi de rattraper le déficit en logements locatifs sociaux. La part de logements locatifs sociaux à produire par commune variera ainsi de 10% à Saint-Laurent-de-Vaux à 40% et plus pour les communes soumises à l'inventaire SRU. A l'échelle de la CCVL, plus du tiers des logements à produire devront donc l'être sous la forme de logements locatifs sociaux. Le tableau indique par ailleurs en

termes de volume les logements locatifs sociaux à produire par commune pour le PLH à venir, sous la condition que l'ensemble des constructions autorisées par le SCoT soient réalisées. La production de logements très sociaux (PLAI), variable selon la commune, est également indiquée.

Logements locatifs sociaux à produire 2014-2019					
Communes	Total lgts restants à produire PLH 2014-2019	Part de LLS dans la production 2014-2019	Minimum de LLS à produire PLH 2014-2019	dont part minimum en PLAI	PLAI à produire PLH 2014-2019
Brindas	227	43%	98	30%	29
Grézieu-la-Varenne	167	40%	67	30%	20
Vaugneray	223	40%	89	30%	27
Messimy	152	33%	50	20%	10
Thurins	170	32%	54	15%	8
Pollionnay	60	25%	15	10%	2
Ste-Consorte	62	25%	16	10%	2
Yzeron	72	15%	10	0%	0
St-Laurent-de-Vaux	10	10%	1	0%	0
Total	1 143	35%	400	25%	97

Sources : SCoT 2006-2020 et PC communaux hors contentieux 2007-2013

L'objectif proposé pour ce troisième PLH est donc conforme aux politiques mises en œuvre en la matière par les communes de la CCVL. Des efforts particulièrement importants seront à produire sur les communes de polarité 2 (Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray) mais également pour Messimy, bientôt également soumise à l'article 55 de la loi SRU.

2. Développer une offre en accession sociale

Le développement du logement en accession sociale est aussi un moyen de proposer une offre jusqu'ici peu proposée. L'objectif poursuivi par le développement de cette offre doit permettre à des ménages plus modestes qu'en moyenne ou aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel d'accéder à la propriété, finalité du parcours résidentiel recherchée par la plupart des ménages.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour développer l'accession sociale sur le territoire : l'accession sécurisée, l'accession abordable négociée, le PTZ mais aussi éventuellement les primes de soutien octroyées par l'EPCI.

L'**accession sécurisée** assure un prix de vente plafonné aux ménages, sous condition de ressources, avec un dispositif de sécurisation. Ce dernier consiste, en cas de défaut des acquéreurs, en une assurance de revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. L'accession sécurisée peut se faire sous la forme d'une accession simple ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif PSLA). L'**accession abordable négociée** se base sur le principe d'un prix de vente réduit grâce à une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaire foncier. Enfin, le **PTZ+** consiste en un prêt à taux réduit. Pour en bénéficier, l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande de prêt et devra faire du logement acquis sa résidence principale qu'il ne pourra louer qu'une fois le prêt intégralement remboursé. Le montant accordé est fonction des ressources, du nombre d'occupants du logement, de la localisation et du prix du logement. Le PTZ+ peut financer la construction ou l'achat d'un

logement neuf comme d'un logement ancien (avec travaux importants ou transformation d'un local en logement), à condition que le logement respecte des critères de performance énergétique. La durée de remboursement du PTZ+ dépendra des revenus de l'emprunteur, entre 12 et 25 ans selon le cas.

A minima, les communes devront être le relais d'information pour les ménages.

3. Développer l'offre en petites typologies et en logements adaptés

Enfin, le développement de l'offre de petites typologie de type T1 et T2 dans les opérations immobilières permettra d'adapter la typologie du parc aux besoins et aux moyens des jeunes en début de parcours résidentiel mais également des personnes âgées. Ces nouveaux logements pourront également être produits sous la forme de logements adaptés afin de satisfaire la demande grandissante des personnes âgées d'une offre intermédiaire. Le logement intergénérationnel pourra également être promu (voir également orientation 3 ci-après).

Orientation 3. Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Éléments de contexte

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, ménages en grande difficulté sociale, Gens du voyage,...) disposent d'une offre de logements adaptée à leurs besoins.

Bien que le public jeune soit relativement peu représenté sur le territoire (25% des ménages ont moins de 40 ans contre 34% sur le Rhône, écart encore plus marqué pour les ménages de moins de 30 ans), ses besoins doivent être pris en compte, pour lui permettre de se maintenir sur le territoire. Il en va de même pour les familles précarisées aux ressources modestes.

Le diagnostic a pointé un vieillissement constant de la population induisant de ce fait un besoin accru en logements adaptés aux personnes âgées autonomes qu'il faut prendre en compte dans les orientations de production de logements. Le schéma gérontologique estime cependant l'offre en matière d'hébergement spécifique pour les personnes âgées suffisante sur le territoire. C'est en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra donc répondre aux besoins des personnes âgées, par un ajustement des logements à la durée de la vie.

Enfin, les besoins des Gens du voyage devront aussi être intégrés, selon les prescriptions du Schéma rhodanien des Gens du voyage.

1. Renforcer le soutien à destination des ménages les plus précaires

Les communes de la CCVL ont pris en compte les besoins des ménages précaires via leurs documents d'urbanisme, afin d'assurer une mixité sociale dans les nouvelles programmations de logements. Cette mixité et cet accès pour les publics précaires seront assurés notamment via les secteurs de mixité sociale inscrits dans les PLU mais également via les aménagements de ZAC ou encore l'instauration d'emplacements réservés. Pour les ménages les plus démunis, nous préconisons la production, au niveau de la CCVL, de 25% de PLAI parmi les logements locatifs sociaux créés, la part de production en PLAI variant de 30% à 0% selon les communes.

Une action pourra également concerner l'encouragement des conventionnements dans les parcs privés (conventionnement ANAH) ou communaux (financement Etat).

2. Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

Les jeunes des Vallons du Lyonnais éprouvent des difficultés pour se loger sur le territoire. En cause, les prix élevés du foncier mais également des logements anciens, l'absence de petites typologies (23% des résidences principales sont des T1 à T3) ou encore la faiblesse de l'offre locative (privée ou sociale) sur un territoire principalement tourné vers l'accession.

Afin de répondre à leurs besoins, la CCVL et ses communes devront veiller à intégrer la construction de petites typologies dans les nouvelles programmations de logements publics. Le soutien à l'accession sociale est également une démarche qui vient répondre à la problématique du maintien

des jeunes sur le territoire. Enfin, des programmes de mixité intergénérationnelle pourraient être développés pour répondre aux besoins de jeunes.

3. Répondre à la problématique des personnes âgées et/ou à mobilité réduite

Un vieillissement de la population est constaté sur le territoire de la CCVL. La part de population âgée de 75 ans et plus augmente plus rapidement (3,5%/an) que le reste de la population sur le territoire (1,8%/an). Une partie des personnes âgées déjà présentes sur le territoire, souvent propriétaires de grands logements trop éloignés du centre bourg, serait en demande de nouveaux logements, de taille plus réduite et à proximité des services.

La production d'une offre adaptée, bien localisée et accessible financièrement pour des ménages encore autonomes mais ne pouvant plus rester dans leur domicile initial pour diverses raisons : éloignement des services, difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers), isolement, etc. L'intégration de petits logements de type T1, T2 ou T3 dans les opérations immobilières des centres bourgs à proximité des services permettra d'adapter l'offre du parc résidentiel aux besoins et aux moyens des personnes âgées. Le développement d'appartements en rez-de-chaussée ou d'immeubles desservis par ascenseur tout comme le développement de petits collectifs avec salle commune sont également des pistes.

Plus largement, cette orientation concerne l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et d'autonomie réduites, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.

4. Assurer une réponse aux situations d'urgence

Dans son deuxième PLH, la CCVL souhaitait créer des places pour répondre à des situations d'urgence non seulement « techniques » mais également « sociales ». La CCVL dispose actuellement d'un seul logement d'urgence intercommunal, situé à Vaugneray. C'est le CCAS de Vaugneray qui a été mandaté par la CCVL pour gérer ce logement meublé de type T2. Dans sa première année de mise en service (depuis le 1^{er} avril 2012), il a accueilli successivement quatre ménages.

L'offre dont dispose la CCVL à l'aube de son troisième PLH est insuffisante au regard des besoins puisque des logements communaux non occupés ont du faire office de logement d'urgence sur la période du précédent PLH. D'autres logements d'urgence seront donc à constituer. Pour ce faire, les communes de la CCVL pourraient mutualiser d'autres logements communaux vacants ou régulièrement vacants.

Au-delà de la mise à disposition ou de la production de logements d'urgence supplémentaires, le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en PLAI peut répondre aux besoins des ménages en difficulté, favorisant leur intégration par le logement.

5. Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des Gens du voyage

La commune de Brindas dispose d'une aire d'accueil de 20 places, créée en 2009, pour se conformer au Schéma départemental des Gens du voyage (2011-2017). Aujourd'hui le nombre de places correspond aux besoins recensés. La CCVL devra s'assurer que cette aire répond, jusqu'à la fin du PLH, quantitativement et qualitativement aux besoins identifiés.

Orientation 4. Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active

Éléments de contexte

Le parc de logements de la CCVL se caractérise aujourd'hui encore par la prédominance de l'habitat individuel, comme souvent sur les territoires attractifs. Les logements individuels y sont largement majoritaires (74%), variant de 92% sur Saint-Laurent-de-Vaux à 66% sur Grézieu-la-Varenne qui en compte ainsi la part la moins importante. Mais ce type d'occupation est fortement consommateur d'espace et son développement serait contraire aux prescriptions du SCoT de l'Ouest Lyonnais qui préconise le développement des « villages densifiés ».

Environ 1 600 nouveaux logements auront été construits sur la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais sur la période 2007-2013. Environ la moitié l'auront été en collectif ou individuel groupé, ce qui représente une évolution largement positive.

Le SCoT prévoit des répartitions quant aux types de production selon la polarité des communes. La part de logements construits en collectif est respectée sur la plupart des communes (30% sur les communes de polarités 2 et 3 et 25% pour celles de polarité 4). La difficulté majeure à laquelle est confrontée la CCVL concerne la répartition entre logements individuels purs, toujours trop nombreux, au regard des logements individuels groupés, à développer.

La surface des terrains à bâtir a quant à elle fortement diminué (Perval, 2013), les ventes de terrains passant en moyenne de 1 144 m² en 2007 à 529 m² en 2012, tendance confirmée depuis 2009.

Au-delà de l'objectif de développer les villages densifiés, la CCVL s'engage à travers ce PLH à limiter au maximum l'étalement de l'urbanisation et la consommation foncière excessive qu'il provoque. La quasi-totalité des communes s'est d'ailleurs engagée dans cette voie, en témoignent les PLU qui intègrent les divers outils visant à une moindre consommation du foncier. Il s'agit de limiter les coûts de l'urbanisation en préservant la qualité paysagère du territoire et les espaces agricoles. Pour une meilleure optimisation de la ressource foncière, il est nécessaire de poursuivre le développement de l'offre en logements individuels groupés et en logements collectifs en densifiant la production.

Déclinaison de l'orientation stratégique

La CCVL s'engage, au travers de ce PLH et en lien avec les préconisations du SCoT, à limiter au maximum l'étalement de l'urbanisation et la consommation foncière excessive qu'il induit.

« Les documents d'urbanisme locaux rendent prioritaires, afin de privilégier la « centralité » et préalablement à toute extension urbaine, les opportunités foncières identifiées à l'intérieur du noyau urbain central (cf. définition du village densifié) : espaces libres, dents creuses, réhabilitation, démolition/reconstruction et favorisent la diversification urbaine dans le respect des dispositions contenues dans la charte paysagère » (DOG du SCoT, 2011).

1. Travailler sur les densités et les formes urbaines

La maîtrise de la ressource foncière passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. La notion de densité est souvent connotée négativement : les ménages quittent les centres villes au profit d'espaces périurbains afin de fuir les nuisances de la densité et vivre au milieu d'espaces naturels et agricoles à l'écart de la ville. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif de densification par un recours à une forme urbaine adaptée aux territoires et aux besoins, tout en apportant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations.

Trois grands types de formes urbaines existent :

- **L'individuel pur** : se définit ainsi par l'Insee « maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ». Le logement comporte une entrée individuelle et n'a aucun mur mitoyen.
- **L'individuel groupé** : se définit ainsi par l'Insee : « maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ». Le logement comporte une entrée individuelle mais peut avoir des murs mitoyens (exemple : maisons en bande le long d'un axe routier).
- **Le collectif** : le logement fait partie d'un bâtiment avec plusieurs logements et l'entrée du logement donne sur un espace commun. Le collectif suggère fortement la notion de superposition des logements. Le petit collectif peut notamment bien s'adapter à des constructions sur des terrains en pente où il est visuellement moins impactant.

Aujourd'hui se développent également des formes dites intermédiaires entre l'individuel groupé et le collectif tentant de privilégier le maintien d'entrées individuelles, la présence d'espaces privatifs communs et la densité du collectif obtenue grâce à la superposition des modules de vie.

Durant de nombreuses années, le développement du territoire des Vallons du Lyonnais a majoritairement été la résultante de la construction pour soi et donc du modèle de la maison individuelle sur des terrains dont la taille allait diminuant au regard du marché du foncier. Néanmoins, l'objectif du PLH sera d'inciter au développement de formes urbaines différentes et de développer la production aménagée, encadrée et organisée par les pouvoirs publics.

Les objectifs du SCoT tiennent compte d'une évolution nécessaire des formes urbaines mais aussi de la consommation foncière depuis un modèle de développement essentiellement centré sur la maison individuelle pure (aucun mur mitoyen) vers un modèle intégrant de l'individuel groupé et du petit collectif. Les objectifs de densité (cf. tableau ci-après) s'appliquent à la production prise dans son ensemble et non à l'échelle d'une opération.

Polarité	% individuel pur (max)	% individuel groupé (min)	% collectif (min)
1	20%	40%	40%
2	25%	45%	30%
3	25%	45%	30%
4	40%	35%	25%

Source : SCoT 2006-2020

Sur la période du SCoT écoulee jusqu'à l'aube du troisième PLH de la CCVL (2014), des efforts ont été fournis par les communes afin de développer les formes les moins représentées sur le territoire, à savoir l'individuel groupé et le collectif. Comme l'indique le tableau ci-dessous, les objectifs en termes de forme sont déjà partiellement atteints, notamment en ce qui concerne le collectif. Néanmoins, des efforts restent à fournir, surtout dans le développement du logement individuel groupé.

Estimation de la situation au 01/01/2014 selon les objectifs du SCoT à l'horizon 2020			
Commune	% de l'objectif en individuel pur (max)	% de l'objectif en individuel groupé (min)	% de l'objectif en collectif (min)
Brindas	104%	2%	101%
Grézieu-la-Varenne	123%	22%	82%
Vaugneray	51%	31%	88%
Messimy	82%	13%	60%
Thurins	81%	0%	30%
Pollionnay	432%	0%	53%
Ste-Consorce	87%	39%	65%
Yzeron	11%	0%	0%
St-Laurent-de-Vaux	145%	20%	0%
Total	102%	15%	74%

Sources : SCoT 2006-2020 et PC communaux hors contentieux 2007-2013

Par ailleurs, le tableau suivant présente la production de logements de chaque commune par forme ; il rappelle également le pourcentage maximum à ne pas dépasser ou minimum à atteindre établi par le SCoT pour chaque forme et chaque commune selon son niveau de polarité.

Répartition par forme des logements autorisés 2008-2013							
Commune	Polarité	Ind.	SCoT (max)	Grpés	SCoT (min)	Coll.	SCoT (min)
Brindas	2	45%	25%	2%	45%	53%	30%
Grézieu-la-Varenne	2	43%	25%	17%	45%	40%	30%
Vaugneray	2	41%	25%	21%	45%	38%	30%
Messimy	3	46%	25%	11%	45%	43%	30%
Thurins	3	68%	25%	0%	45%	32%	30%
Pollionnay	3	87%	25%	0%	45%	13%	30%
Ste-Consorce	3	34%	25%	31%	45%	35%	30%
Yzeron	4	0%	40%	0%	35%	0%	25%
St-Laurent-de-Vaux	4	51%	40%	20%	35%	0%	25%

Sources : Bilan final du deuxième PLH 2008-2013 et SCoT 2006-2020

En décalage avec le SCoT

Pour se conformer au SCoT de l'Ouest Lyonnais, les objectifs de production devront se répartir comme suit pour le prochain PLH :

Objectifs de production de logements neufs par commune et par type 2014-2019												
Commune	Polarité	Total (max)		Individuel Pur (max)			Individuel Groupé (min)			Collectif (min)		
		Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel	Part des lgts	Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel	Part des lgts	Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel	Part des lgts	Objectif PLH sur 6 ans	Objectif PLH annuel
Brindas	2	227	38	25%	57	10	45%	102	17	30%	68	11
Grézieu-la-Varenne	2	167	28	25%	42	7	45%	75	12	30%	50	9
Vaugneray	2	223	37	25%	56	9	45%	100	17	30%	67	11
Messimy	3	152	25	25%	38	6	45%	68	11	30%	46	8
Thurins	3	170	28	25%	43	7	45%	76	13	30%	51	8
Pollionnay	3	60	10	25%	15	3	45%	27	4	30%	18	3
Ste-Consorce	3	62	11	25%	15	3	45%	28	5	30%	19	3
Yzeron	4	72	12	40%	29	5	35%	25	4	25%	18	3
St-Laurent-de-Vaux	4	10	2	40%	4	1	35%	3	1	25%	3	0
Total		1 143	191	26%	299	51	44%	504	84	30%	340	56

Source : SCoT 2006-2020 et PC communaux hors contentieux 2007-2013

2. Favoriser l'épaississement plutôt que l'étalement

Il s'agit de limiter au maximum la consommation foncière. Pour cela, il faut densifier les zones urbanisées, en privilégiant les principes relatifs à l'épaississement de la tache urbaine, en opposition à l'étalement. La CCVL connaissant une vacance très faible et comptant peu de résidences secondaires, la reconquête de ces parcs ne pourra que peu servir dans le cadre de cette orientation. L'amélioration de la qualité des logements et les opérations de renouvellement urbain devront donc être privilégiées, en encourageant, lorsque c'est possible, des changements d'usage de bâtiments. Les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine existante doivent par ailleurs être mobilisés pour la construction de bâtiments.

La production de logements en renouvellement urbain peut être de trois types :

- La production en dents creuses (espace foncier libre ou inutilisé au cœur d'un espace urbanisé), en opposition à la production en urbanisation extensive. Elle doit se faire prioritairement dans les centres-bourgs, les hameaux n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ;
- Le changement d'usage de bâtiments existants, comme par exemple la transformation d'une friche industrielle en logement ;
- Peut également être assimilée à du renouvellement urbain la rénovation de logements dont l'état de vétusté fait qu'ils ne peuvent plus répondre à leur usage (péril, insalubrité, etc.).

Cette orientation vise à favoriser la compacité de la tâche urbaine. Il s'agit notamment d'éviter :

- Une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux ;
- Une urbanisation qui entraîne la création de dents creuses ;
- Une urbanisation qui entraînerait un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités des communes.
- Une consommation des terres agricoles et naturelles.

Pour les constructions nouvelles, le SCoT a déterminé la consommation foncière selon une fourchette de consommation comprise entre un minimum et un maximum :

Prescriptions du SCoT 2006-2020 en matière de densités			
Polarité	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
1	10 à 20 lgts/ha	20 à 50 lgts/ha	50 lgts/ha et au-delà*
2			
3			
4			

Source : SCoT 2006-2020

* Afin de limiter la densité des constructions, nous avons limité la consommation foncière maximale à 75 lgts/ha pour la construction de logements collectifs

D'après les logements restants à produire, la consommation foncière sur la CCVL, déclinée par commune, devrait se situer entre ces deux extrêmes.

Besoins fonciers d'après les scénarios du SCoT		
Communes	Scénario « densité forte » : densité globale de la construction neuve	Scénario « densité faible » : densité globale de la construction neuve
Brindas	5,6	7,5
Grézieu-la-Varenne	4,2	5,6
Vaugneray	5,6	7,4
Messimy	5	6
Thurins	5,6	6,8
Pollionnay	2	2,4
Ste-Consorte	2	2,5
Yzeron	2,9	3,6
St-Laurent-de-Vaux	0,4	0,5
Total	33,3	42,3

3. Etablir une politique foncière intercommunale active

Toujours en vue de répondre aux exigences du SCoT (limiter la consommation d'espace, produire du logement social, etc.), la politique foncière de la CCVL devra se faire de manière raisonnée.

Pour ce faire, la priorité sera de fournir un effort d'actualisation du **recensement de l'ensemble des gisements fonciers** réalisée en 2009 et d'établir parmi ceux-ci lesquels sont **prioritaires et/ou stratégiques** à court, moyen et long terme. Ce travail devra être effectué à l'échelle communale et devra par la suite être consolidé au niveau communautaire pour identifier les sites pour lesquels une intervention de l'EPORA sera nécessaire à court et moyen terme. Cette démarche qui pourra se faire en collaboration avec l'EPORA pourra évoluer vers la mise en place d'un Observatoire du foncier pérenne à l'échelle de l'intercommunalité permettant une organisation efficace pour une intervention optimisée de l'EPORA. Cinq conventions tripartites (CCVL, commune et EPORA) ont été signées afin de mettre en œuvre une action sur les sites stratégiques identifiés et relevant du domaine d'intervention de l'EPORA. Les communes concernées sont Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray, Messimy et Thurins. Les tentatives de collaboration n'ont pas abouti durant le deuxième PLH de la CCVL et devront dès lors aboutir durant le troisième PLH.

Orientation 5. Continuer à promouvoir le développement durable

Éléments de contexte

Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'habitat. Le PLH doit donc s'en emparer en intégrant dans ses orientations toutes les composantes du développement durable telles que la recherche de la densité, le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier et la réhabilitation énergétique du parc énergivore.

Par ailleurs, le territoire de la CCVL dispose d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET) élaboré à l'échelle du territoire de l'Ouest Lyonnais. La mission de ce plan est de lutter contre le changement climatique. Via son programme d'actions, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Deux actions concernent plus particulièrement le PLH dans l'objectif de réduire le poids énergétique des logements privés : encourager les propriétaires à réaliser des réhabilitations du bâti ancien visant les standards BBC et encourager l'augmentation importante des performances énergétiques lors des réhabilitations des logements anciens.

Cette orientation de promotion du développement durable apparaît comme transversale et se retrouve dans les orientations mises en avant dans ce PLH :

- Poursuivre les efforts en matière de maîtrise du développement du territoire ;
- Intensifier la diversification de l'offre de logements ;
- Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques ;
- Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière active.

Conjointement à ces orientations et afin de préserver la qualité et l'attractivité du territoire, l'augmentation souhaitée du rythme de construction neuve doit s'accompagner d'un engagement fort en faveur de la qualité des logements à produire à plusieurs titres :

- Des logements de qualité en matière d'architecture et d'insertion paysagère ;
- Des logements performants en matière énergétique et environnementale ;
- Des logements adaptés aux évolutions sociétales et aux modes de vie.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1. Repenser la « qualité de vie »

La notion de développement durable renvoie à une approche plus globalisée de la question de l'habitat. Il est cependant nécessaire de travailler sur la qualité du logement en lui-même :

- qualité des matériaux ;
- qualité de la mise en œuvre ;
- qualité de la conception architecturale (intérieure comme extérieure).

Au-delà du logement, c'est également sa relation à l'espace extérieur et à l'espace public qui doit faire l'objet d'un travail, qu'il s'agisse d'un travail sur l'implantation géographique du logement ou sur le traitement des espaces à sa proximité (approche essentielle dans le cadre du traitement des centres anciens) :

- connectivité aux moyens de transports ;
- connectivité aux services, commerces, zones d'emploi ;
- connectivité aux espaces publics et « espaces de convivialité ».

2. Intégrer une approche environnementale dans les nouveaux projets

Les nouvelles normes environnementales dans la construction neuve servent tant dans une perspective de respect de l'environnement que dans une logique d'économie de charges pour l'occupant. En effet, si l'intégration de normes supplémentaires en matière de performance énergétique présente aujourd'hui un surcoût en matière de coûts de production (qui impactent nécessairement sur le loyer de sortie de l'opération), elle doit permettre en contrepartie de diminuer la part des charges liées à la consommation d'énergie par le résident du logement. Or, le calcul de l'aide au logement¹ reposant aujourd'hui sur le loyer hors charges, cette prise en compte des nouvelles normes environnementales entre bien dans une logique de solvabilisation des ménages, notamment des plus modestes qui bénéficient de l'aide au logement.

En ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, la réglementation en vigueur qui s'applique à toutes les constructions neuves² impose le respect de performances minimales aux composants et équipements qui entrent en ligne de compte dans le bilan énergétique (chaudière, isolation, orientation du bâtiment, surfaces vitrées, etc.).

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m²/an) en moyenne, tout en suscitant :

- Une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements ;
- Un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique ;
- Un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- Trois exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été ;
- Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

¹ Allocation Logement (AL) ou Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les logements conventionnés.

² La Réglementation Thermique 2005, dite RT 2005, s'applique à tous les bâtiments neufs construits depuis 2006.

Les exigences de résultats imposées par la RT2012 sont de trois types :

- L'efficacité énergétique du bâti ;
- La consommation énergétique du bâti ;
- Le confort d'été dans les bâtiments non climatisés.

D'autres démarches sont également à mettre en avant, telles que :

- Le **label HQE** : il ne s'agit ni d'une réglementation, ni d'un label. Il s'agit d'une démarche qualitative et volontaire qui vise à intégrer dans le bâti les principes de développement durable ;
- « **BBC** » ou « Bâtiment Basse Consommation » désigne le niveau de performance le plus élevé du label HPE (Haute Performance Énergétique) adossé à la réglementation thermique. Il est actuellement attribué aux bâtiments qui respectent le seuil maximum de consommation 50kWh/m²/an ;
- **Bâtiment passif** : il s'agit d'une notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique au m² est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes (matériel électrique et habitants).

La mise en place d'une maison passive a un coût très important mais elle vise essentiellement à réduire les consommations (pour partie inutiles) de nos maisons.

Orientation 6. Prolonger le pilotage et l'accompagnement de la mise en œuvre du PLH

Éléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Afin de poursuivre et d'intensifier les résultats positifs obtenus dans le deuxième PLH, il convient de mettre en place un outil de suivi précis et de mise à jour des besoins et objectifs. Cet outil pourra prendre la forme d'un Observatoire local de l'habitat. Celui-ci pourra prendre appui sur l'Observatoire de l'habitat en cours de création au niveau du territoire de l'Ouest Lyonnais.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1. Assurer un pilotage opérationnel et réactif du PLH

La mise en œuvre sur six ans du nouveau PLH exige une organisation continue du pilotage ainsi que l'association des acteurs locaux de l'habitat. Les instances existantes (Comité de pilotage et Commission) doivent, comme lors du précédent PLH, être pérennisées afin d'effectuer un suivi indispensable.

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions doit être réalisé annuellement. Cette ingénierie s'est appuyée dans le cadre du deuxième PLH sur un suivi précis de la construction. Pour le troisième PLH, la CCVL devra s'inscrire dans la continuité de ce suivi. En parallèle, un suivi du contexte économique et démographique pourra être réalisé. Il s'agira également de conseiller les communes pour les aider à qualifier et quantifier leurs projets (en termes de formes urbaines, de procédures d'aménagement, de collaborations avec l'EPORA, etc.).

2. Observer et suivre

L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via un Observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.

Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées. Cet outil permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

L'Observatoire permettra notamment de suivre :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché ;
- Le fonctionnement du parc social ;
- La consommation foncière ;
- Etc.