



Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais  
Quatrième Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Projet de PLH 2020-2025 adopté par délibération du 3 décembre 2020

## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

---



# SOMMAIRE

---

Préambule .....	3
Orientation 1 Maîtriser le développement du territoire.....	6
Permettre une croissance démographique raisonnée et réaliste sur le territoire des Vallons du Lyonnais.....	7
Répartition de la production de logements pour la période 2020-2025 .....	9
Orientation 2 Assurer une offre en logements diversifiée, répondant aux besoins locaux .....	10
Poursuivre le développement de l'offre en logements sociaux.....	11
Favoriser l'accession sociale à la propriété.....	14
Poursuivre la diversification des formes urbaines .....	15
Assurer la qualité paysagère et environnementale de la production neuve .....	17
Orientation 3 Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière communautaire active .....	19
Poursuivre les efforts de densification pour limiter l'étalement urbain .....	20
Définir une stratégie foncière à l'échelle communautaire.....	21
Poursuivre la constitution de réserves foncières.....	21
Orientation 4 Améliorer l'habitat en lien avec les besoins des ménages.....	23
Faciliter la rénovation énergétique.....	24
Adapter le parc existant à la perte d'autonomie .....	24
Orientation 5 Continuer à prendre en compte les besoins des publics spécifiques .....	25
Garantir l'accès au logement des ménages les plus précaires.....	26
Maintenir une offre pour les ménages jeunes et modestes .....	26
Prendre en compte les besoins des seniors du territoire .....	27
Continuer à assurer une réponse aux situations d'urgence.....	27
Assurer une réponse aux éventuels besoins des gens du voyage.....	27
Orientation 6 Animer et suivre la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale .....	28
Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat .....	29
Communiquer auprès du grand public sur les actions liées à l'habitat de la CCVL .....	29
Conforter les partenariats et le pilotage de la CCVL .....	29

# Préambule

---

## Les objectifs de ce document

Ce document d'orientation présente les grands principes et objectifs de la politique de l'habitat à moyen et long terme sur la CC des Vallons du Lyonnais.

Conformément à l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat. Il indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais.
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et en situation de handicap ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.

Ces principes et objectifs tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le SCOT de l'Ouest Lyonnais révisé en 2019 ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Les PLU doivent être compatibles avec le PLH communautaire qui doit être compatible avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais.

Ce document d'orientation du PLH a pour objectif d'apporter les pistes stratégiques à mettre en place afin de continuer de répondre aux enjeux présents sur la CCVL, relevés lors du diagnostic.

Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre et notamment :

- Les objectifs de production de logements pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages ;
- Les objectifs en termes de répartition qualitative 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 de :
  - Favoriser la diversité de l'habitat produit ;

- Assurer une gestion durable de la ressource foncière ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

## Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Ce document a été construit à partir du diagnostic, des échanges lors des commissions et comités de pilotage PLH et d'un atelier opérationnel avec les communes et la DDT du Rhône sur la thématique de la stratégie foncière communautaire. Il s'inscrit en continuité avec la politique de l'habitat menée lors du dernier PLH, tout en ayant pris en compte la volonté des élus pour la stratégie habitat à venir.

Une proposition de scénario quantitatif de production de logements, y compris de logements sociaux, a été soumise aux élus en septembre 2019 lors d'une commission PLH.

Ce scénario tenait compte du cadre fixé par le SCoT, des attentes de l'Etat en matière de production de logements sociaux, et des éléments directement transmis par les communes lors des entretiens et rencontres.

Les ajustements qui ont eu lieu par la suite ont permis d'affiner le projet de PLH afin de permettre la meilleure adaptation aux contraintes réglementaires (notamment le rattrapage SRU) et enjeux locaux.

## Six orientations majeures pour définir la politique communautaire de l'Habitat

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment assurer un développement cohérent et maîtrisé de la fonction résidentielle ?
- Comment diversifier l'offre pour répondre aux besoins identifiés et aux obligations réglementaires ?
- Quelle politique foncière mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?
- Comment agir pour favoriser l'amélioration du parc privé, et notamment sa rénovation énergétique ?
- Comment mieux répondre aux besoins en logement des ménages, jeunes, âgés, et aux revenus modestes ?

Les objectifs de la CCVL en matière d'habitat s'inscrivent au sein de six grandes orientations répondant à ces différentes problématiques, qui préfigurent également le programme d'actions.

- **Orientation 1** : Maîtriser le développement du territoire
- **Orientation 2** : Assurer une offre en logements diversifiée, répondant aux besoins locaux
- **Orientation 3** : Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière communautaire active
- **Orientation 4** : Améliorer l'habitat en lien avec les besoins des ménages
- **Orientation 5** : Continuer à prendre en compte les besoins des publics spécifiques
- **Orientation 6** : Animer et suivre la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale

# ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET OBJECTIFS

---

## **Orientation 1**

Maîtriser le développement du territoire

## Permettre une croissance démographique raisonnée et réaliste sur le territoire des Vallons du Lyonnais

La croissance démographique est nécessaire pour permettre aux communes des Vallons du Lyonnais de poursuivre leur développement. Cependant, compte tenu de la forte attractivité du territoire et de la tension existant déjà sur les marchés immobiliers et fonciers, ce développement doit se faire de manière raisonnée. La maîtrise de la croissance démographique est en effet nécessaire pour pouvoir permettre un développement du territoire qui soit naturel et durable, et permette à la collectivité de suivre la croissance démographique en matière d'équipements publics, de voirie, de services, etc.

Le SCoT de l'Ouest Lyonnais préconise une croissance maximale de 1% pour la CCVL. Cependant, dans un souci de réalisme et d'opérationnalité, une croissance légèrement supérieure a été prévue pour la population des Vallons du Lyonnais. Cette croissance répond également aux obligations réglementaires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, à savoir Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray, et prochainement Messimy.

### *La croissance démographique prévue pour la période 2020-2025*

---

La croissance démographique par commune est le facteur qui a permis de déterminer le nombre de résidences principales à produire sur la CCVL entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2025. L'approche globale pour les objectifs de croissance démographique a consisté à rester autant que possible proche des objectifs du SCoT, qui fonctionnent comme des « paliers » à ne pas dépasser. Le développement sur la période récente a également été pris en compte, ainsi que les perspectives de développement des communes et leurs obligations réglementaires.

Plus finement, la croissance démographique a été déterminée de la façon suivante :

- ▶ Pour Brindas et Vaugneray, qui nécessitent de rattraper leur part de parc social en lien avec les objectifs SRU, une croissance plus importante a été fixée, avec +1,5% de croissance. Cela est en lien avec le foncier disponible et les projets de ces communes, et correspond avec le rôle de polarité locale de proximité qu'elles jouent au sein de la CCVL. Il s'agit en outre d'un objectif réaliste, dans la mesure où Brindas a connu 1,5% de croissance sur la dernière période, et Vaugneray 1%.
- ▶ Dans le cas de Grézieu-la-Varenne, la forte production (sociale et privée) de la dernière période ainsi que le manque de foncier de la commune ont été pris en compte, et l'objectif de 1% de croissance démographique du SCoT a donc été maintenu. Cet objectif plus bas permet également de compenser la croissance de 1,9% de la dernière période, trop importante pour la commune.
- ▶ Messimy, prochainement soumise à la loi SRU, a également vu son objectif de production augmenter. Elle devra donc accueillir davantage de population (+0,4% de croissance sur la dernière période) pour atteindre son objectif.
- ▶ Les autres communes ont les mêmes objectifs démographiques que ceux déterminés par le SCoT, soit 1%, à l'exception de la commune d'Yzeron, qui fait partie de la polarité « Village à niveau de services à conforter », et dont la croissance est donc fixée à +1,2%.

L'estimation présentée ici de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (date de début du quatrième PLH de la CCVL) a été réalisée au plus près de la réalité, en prenant en compte la tendance récente observée et les informations qualitatives transmises par les communes.

Pour calculer le gain de ménages sur la période, le desserrement des ménages sur la période a été ajusté au cas par cas.

- Un desserrement des ménages correspondant à ce qui a été observé sur la période précédente a été conservé pour Brindas, qui présente une taille de ménages légèrement plus importante que celle de la CCVL pour un profil moins rural que certaines autres communes.
- La commune d'Yzeron, dont la taille des ménages est très élevée (près de 2,9 personnes/ménage début 2020 d'après les projections réalisées) voit son desserrement accentué, pour une taille des ménages en 2025 de 2,6 personnes/ménages. Cette hypothèse est basée sur le futur développement d'une offre en petit collectif de centre-bourg pour les personnes âgées, dont les ménages sont naturellement plus petits (1 à 2 personnes).
- Pour les autres communes, un desserrement légèrement inférieur à la tendance récente a été appliqué, sauf pour Sainte-Consorte, dont les ménages sont les plus petits de la CCVL et dont le desserrement a été modéré pour arriver à 2,35 personnes/ménage fin 2025.

La population au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est estimée à environ 31 000 habitants sur la CCVL, et à plus de 33 400 en fin de PLH, soit une croissance de 1,3%. Cette croissance est conforme à ce qui a été observé sur la dernière période (INSEE). L'un des enjeux pour la CCVL sera principalement la production de logements sociaux, tout en maintenant l'effort pour tendre vers l'objectif de croissance raisonnée du SCoT.

	Situation initiale		Evolutions démographiques		
	Population estimée (janvier 2020)	Résidences principales (janvier 2020)	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période	Gain de population sur la période	Population au 31/12/2025
Brindas	6 436	2 570	1,5%	602	7 038
Grézieu-la-Varenne	6 083	2 561	1,0%	374	6 457
Vaugneray	6 000	2 462	1,5%	561	6 561
Messimy	3 454	1 416	1,5%	323	3 777
Thurins	3 116	1 263	1,0%	192	3 308
Pollionnay	2 793	1 062	1,0%	171	2 964
Sainte-Consorte	2 021	849	1,0%	124	2 145
Yzeron	1 074	353	1,2%	80	1 154
<b>CCVL</b>	<b>30 977</b>	<b>12 536</b>	<b>1,3%</b>	<b>2 427</b>	<b>33 404</b>



## Répartition de la production de logements pour la période 2020-2025

### Traduction de la croissance démographique en production de résidences principales

Pour permettre aux près de 2 500 habitants supplémentaires de se loger tout en répondant aux besoins liés au desserrement des ménages, la CCVL devra produire près de 1 420 résidences principales.

Elles sont réparties de la façon suivante entre les communes, proportionnellement avec le taux de croissance présenté :

	Situation initiale		Evolutions démographiques	Production 2020-2025
	Population estimée (janvier 2020)	Résidences principales (janvier 2020)	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période	Production de RP
Brindas	6 436	2 570	1,5%	389
Grézieu-la-Varenne	6 083	2 561	1,0%	207
Vaugneray	6 000	2 462	1,5%	290
Messimy	3 454	1 416	1,5%	190
Thurins	3 116	1 263	1,0%	115
Pollionnay	2 793	1 062	1,0%	96
Sainte-Consorce	2 021	849	1,0%	63
Yzeron	1 074	353	1,2%	68
<b>CCVL</b>	<b>30 977</b>	<b>12 536</b>	<b>1,3%</b>	<b>1418</b>

La production de ces résidences principales se fera en priorité dans l'enveloppe urbaine :

- ▶ Urbanisation des dents-creuses en centre-bourg ;
- ▶ Renouvellement urbain en démolition/reconstruction ;
- ▶ Réhabilitation et remise sur le marché des logements vacants.

Conformément aux objectifs du SCOT de l'Ouest Lyonnais, 45% des logements produits à Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray (qui sont les Polarités locales de proximité) seront produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans un objectif de densification et de réduction de l'artificialisation des sols.

Pour les autres communes, un tiers (33%) de la production de résidences principales devra être produit dans l'enveloppe urbaine, à l'exception de la commune d'Yzeron, pour laquelle ce taux est réduit à 25% de la production de logements.

## **Orientation 2**

Assurer une offre en logements diversifiée,  
répondant aux besoins locaux

## Poursuivre le développement de l'offre en logements sociaux

Le diagnostic a montré, sur la CCVL, un besoin en offre abordable. En effet, les locataires, les jeunes et les plus modestes sont ceux qui quittent le plus la CCVL, tandis que l'offre attire surtout les cadres et professions intermédiaires, et les familles. Sur le territoire, l'offre abordable est avant tout l'offre locative sociale. La poursuite du développement d'une offre locative sociale est essentielle pour pouvoir continuer à accueillir et loger tous les ménages de la CCVL et permettre à tous la réalisation de parcours résidentiels au sein de la CCVL. Ce parc est pour l'instant insuffisant pour répondre aux besoins, avec en 2018, trois demandeurs de logement locatif social pour une attribution, ce qui illustre le besoin de le développer.

De plus, les trois communes soumises au rattrapage SRU (Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray) doivent atteindre une part de 25% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidence principale d'ici 2025. La commune de Messimy, qui s'approche du seuil de 3 500 habitants, devrait également être bientôt soumise à ce même rattrapage.

Pour cet objectif de développement de l'offre en logements sociaux, le terme de « logement social » comprend les logements qui comptent dans l'inventaire SRU, à savoir les logements locatifs sociaux mais également les logements en accession sociale PSLA et BRS (Bail Réel Solidaire).

### *Traduction en termes de production de logements sociaux*

---

L'objectif a été, pour ce quatrième PLH, d'être encore plus ambitieux que dans le PLH 2014-2019 pour pouvoir rattraper au maximum le déficit en logements sociaux. Les réalités de terrain et les contraintes opérationnelles ont également été prises en compte, afin de fixer une ambition réaliste et un projet réalisable pour le territoire.

Ainsi, un objectif de 50% de la production neuve en logements sociaux a été fixé pour les communes soumises au rattrapage, à l'exception de la commune de Grézieu-la-Varenne, dont le taux a été fixé à 40%. En effet, suite à une production majoritairement sociale sur la dernière période (73% de la production totale effectuée en locatif social) et aux contraintes limitant la capacité à produire de la commune (disponibilités foncières notamment), nous avons choisi une approche ambitieuse, mais restant réaliste compte tenu des capacités de la commune et de son effort passé important.

Messimy, qui sera soumise à l'inventaire SRU dès que le seuil de 3 500 habitants sera passé, est dans une logique d'anticipation et de poursuite de l'effort actuel, dans l'objectif de développer autant que possible le parc social, dès maintenant.

La commune de Thurins, qui sera soumise à l'inventaire SRU à long terme (une fois le seuil des 3 500 habitants franchi), doit anticiper dès maintenant le rattrapage et elle a choisi un objectif en logements sociaux de 33% de la production, afin d'augmenter la part du parc social dans ses résidences principales.

Pour les autres communes, les objectifs fixés dans le dernier PLH ont été réappliqués. Les objectifs en production sociale sont les suivants :

	Situation initiale			Production 2020-2025		
	Population estimée (janvier 2020)	Résidences principales (janvier 2020)	Nombre de logements sociaux (2019*)	Production de RP	Part de LS dans la production	Production de LS
Brindas	6 436	2 570	279	389	50%	195
Grézieu-la-Varenne	6 083	2 561	438	207	40%	83
Vaugneray	6 000	2 462	297	290	50%	145
Messimy	3 454	1 416	113	190	40%	76
Thurins	3 116	1 263	66	115	33%	38
Pollionnay	2 793	1 062	56	96	25%	24
Sainte-Consorte	2 021	849	28	63	25%	16
Yzeron	1 074	353	11	68	15%	10
<b>CCVL</b>	<b>30 977</b>	<b>12 536</b>	<b>1 288</b>	<b>1418</b>	<b>41%</b>	<b>587</b>

\* Logements locatifs sociaux livrés et offerts à la location

Le nombre de logements locatifs sociaux indiqué pour l'année 2019 correspond à la base fournie par les communes, et revue par l'Etat, actuellement en attente de validation. Seuls les logements livrés et offerts à la location sont comptabilisés.

### Situation en fin de période pour les communes SRU

Le respect de ces objectifs permettra d'arriver à la situation suivante en fin de période :

	Nombre de logements sociaux 2019*	Nombre de RP estimé au 31/12/2025	Production de LS	Nombre de LS estimé au 31/12/2025	Taux de LS au 31/12/2025
Brindas	279	2959	195	474	16,02%
Grézieu-la-Varenne	438	2768	83	521	18,82%
Vaugneray	297	2752	145	442	16,06%

\* Inventaire SRU 2019 provisoire des logements locatifs sociaux livrés et offerts à la location

L'objectif de 25% de logements sociaux nécessiterait, pour être atteint, une croissance démesurée des communes concernées. Ce scénario n'étant ni souhaitable ni réalisable, le PLH 2020-2025 a pris le parti de proposer des objectifs de programmation sociale ambitieux, mais atteignables, qui démontrent des efforts réalisés par les communes pour atteindre l'objectif SRU. De plus, le diagnostic foncier montre que cet objectif est atteignable, et que les communes mettent actuellement tout en œuvre pour rattraper leur déficit.

### Financement des logements locatifs sociaux

Les financements des logements locatifs sociaux se répartissent avec près de 30% de PLAI et 65% de PLUS dans la production. La production de PLS ne pourra pas dépasser 6% sur les communes soumises à la loi SRU.

Communes	Production de LS	% PLAI	% PLUS	% PLS	Nbre PLAI	Nbre PLUS	Nbre PLS
<b>Brindas</b>	195	30%	64%	6%	59	125	12
<b>Grézieu</b>	83	30%	64%	6%	25	53	5
<b>Vaugneray</b>	145	30%	64%	6%	44	93	9
<b>Messimy</b>	76	30%	64%	6%	23	49	5
<b>Thurins</b>	38	20%	70%	10%	8	27	4
<b>Pollionnay</b>	24	15%	75%	10%	4	18	2
<b>Sainte-Consorce</b>	16	15%	75%	10%	2	12	2
<b>Yzeron</b>	10	0%	15%	85%	0	2	9
<b>CCVL</b>	<b>587</b>	<b>28%</b>	<b>64%</b>	<b>8%</b>	<b>163</b>	<b>377</b>	<b>46</b>

### *Mobiliser le parc privé*

Malgré la tension présente sur le marché locatif de la CCVL, l'offre locative sociale devra se développer également dans le parc existant, afin d'augmenter le taux de logements sociaux (dans les communes SRU notamment) en produisant une offre sociale sans augmenter le parc de résidences principales.

Cela se traduit par le conventionnement privé et l'acquisition-amélioration. Le conventionnement privé devra donc être encouragé auprès des propriétaires, par la sensibilisation et la communication autour des avantages (fiscaux notamment). Dans le cadre de son partenariat avec la CCVL, SOLIHA accompagne les bailleurs privés pour la réalisation d'un diagnostic, l'estimation des travaux et le montage du dossier ANAH.

L'acquisition-amélioration peut également se faire sur le territoire, au cas par cas. Le rachat de logements par un bailleur social et la réhabilitation du bien permettent l'amélioration et la remise sur le marché de logements peu performants énergétiquement, non attractifs ou encore vacants. L'acquisition-amélioration permet également d'économiser le foncier et de respecter les prescriptions du SCoT visant à privilégier le renouvellement urbain et l'utilisation du tissu existant.

### *Développement d'une offre locative intermédiaire*

Dans le cadre de la production d'une offre abordable, la CCVL pourra expérimenter sur le développement d'une offre en logements intermédiaires (LI). Cette offre permet de répondre aux ménages qui ont plus de revenus que les plafonds du logement social, mais pour qui le parc privé n'est pas accessible financièrement. Ces logements ne sont cependant pas considérés comme une offre sociale, et ne seront pas comptés dans l'objectif de 41% de production sociale fixé par le PLH. Ils permettent de fournir une réponse alternative aux ménages aux revenus intermédiaires.

## Favoriser l'accès social à la propriété

Avec un marché de l'accès aux prix de plus en plus élevés, de nombreux ménages de la CCVL ne peuvent avoir un parcours résidentiel adapté à leurs désirs et besoins, et peuvent choisir de ne pas se loger sur le territoire faute d'offre abordable et accessible. Il est donc important de développer l'offre en accès sociale, afin de permettre aux ménages souhaitant accéder à la propriété de rester sur la CCVL.

### *Permettre un parcours résidentiel ascendant en développant l'offre en accès sociale*

---

Pour développer l'accès aidé, deux mesures devront être mises en œuvre :

- **Faciliter les opérations en PSLA (Prêt Social Location-Accession)**

Ce produit est un produit attractif sur la CCVL, en lien avec les prix élevés du marché et la volonté des ménages d'accéder à la propriété, notamment les jeunes actifs en primo-accession. Ce produit est également attractif pour les opérateurs et les bailleurs sociaux, dans la mesure où celui-ci se commercialise facilement sur la CCVL. Sur la période du dernier PLH, 80 logements PSLA ont été commercialisés. Cet objectif constitue donc l'objectif minimal de production en PSLA pour le PLH 2020-2025 : **minimum 80 logements en PSLA devront être produits, dont 40 (50% de l'objectif) à Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray (prochainement Messimy)**, en lien avec le rattrapage SRU.

Ces 80 logements sont intégrés à l'objectif en production sociale de la CCVL.

- **Expérimenter le BRS (Bail Réel Solidaire)**

Ce dispositif permet de dé-corréler le foncier et l'immobilier : l'Office Foncier Solidaire (OFS) est et demeure propriétaire du foncier sur lequel est bâti le bien. Ainsi, 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 somme 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, comme Rhône-Saône Habitat avec l'organisme ORSOL.

Ce dispositif d'accès sociale permet de limiter le prix payé par l'accédant, tout en s'assurant que lors d'une éventuelle revente, le bien restera un produit en accès aidé, dans la mesure où les plafonds de revenus de tout acquéreur potentiel doivent être les mêmes que les plafonds PSLA. **Pour la période 2020-2025, un objectif minimum de 15 logements en Bail Réel Solidaire est fixé, afin de lancer le dispositif sur le territoire.** Cet objectif, comme celui en PSLA, est intégré à la production sociale totale de la CCVL, et devra se faire prioritairement sur les communes soumises à la loi SRU.

### *Expérimenter en faveur de l'accès aidé et abordable*

---

En plus de l'expérimentation sur le Bail Réel Solidaire, la CCVL devra rester motrice dans le développement de l'offre en accès abordable. Cet engagement de la collectivité passe par trois stratégies :

- **Explorer l'opportunité de développer l'habitat participatif**

L'habitat participatif désigne une forme d'accession à la propriété dans laquelle le programme de logements est initié et pensé par les habitants acquéreurs eux-mêmes. Cette forme d'habitat est souvent plus abordable que le marché classique, et promeut la participation des acheteurs dans une dynamique de projet de logement. Si ce type de demande venait à émerger sur le territoire des Vallons du Lyonnais, la CCVL porterait une attention particulière au projet envisagé.

- **Passer des accords de prix maîtrisés avec les opérateurs en secteur stratégique**

Pour les ménages dont les revenus seraient trop importants pour bénéficier des dispositifs d'accession sociale, mais trop modestes pour accéder à la propriété compte tenu du marché local de l'immobilier, la CCVL doit favoriser la production d'une offre en accession abordable.

Cette offre, faisant partie du parc privé et portée par des opérateurs immobiliers, a pour caractéristique d'être en dessous des prix du marché. Il s'agit le plus généralement d'un accord de prix maîtrisé conclu entre la collectivité (EPCI ou commune) et l'opérateur, qui baisse de 20% (en moyenne) le prix d'un ou deux logements sur l'opération, afin de favoriser l'accès à la propriété des ménages intermédiaires.

L'expérimentation de cette mesure pourrait se faire à l'échelle de la CCVL, afin d'imposer des conditions aux opérateurs à l'échelle de la communauté, et de ne pas créer un effet de concurrence entre les communes, qui rendrait inefficace cette négociation. Dans la mesure où la CCVL est un territoire attractif pour les opérateurs, **cette mesure pourrait s'appliquer pour toute opération de plus de quarante logements.**

- **Pérenniser l'aide de la collectivité**

Comme lors du dernier PLH (2014-2019), une aide sera attribuée par la CCVL aux ménages primo-accédants, afin de compléter leur apport et aider leur projet d'accession. Cette aide reprendra les mêmes conditions que lors de la période du PLH précédent, et s'adressera aux primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro. L'offre concernée est celle du marché privé de l'accession. Afin de favoriser la densité urbaine et la réhabilitation du parc de logements, l'aide ne sera accordée que pour les opérations en intermédiaire groupé ou collectif, ou pour l'achat dans l'ancien avec une réhabilitation du bien permettant d'améliorer sa performance énergétique, et ainsi de rénover le parc de logements de façon spontanée, au fil des acquisitions.

## Poursuivre la diversification des formes urbaines

Sur la CCVL, la maison individuelle est très répandue (40% de la production de logements sur la dernière période), en lien avec un cadre de vie plutôt rural, malgré la proximité de la métropole lyonnaise. L'objectif du SCOT de l'Ouest Lyonnais est donc d'atteindre une forme urbaine correspondant à des « villages densifiés ». En pratique, cela passe par une réalisation d'une part de la production au sein du tissu urbain existant. Cela permet de limiter l'étalement urbain et la consommation de foncier, tout en conservant un tissu urbain dense et cohérent.

## Limitier la part de l'individuel pur sur le territoire et favoriser l'habitat intermédiaire et le petit collectif

---

Sur la dernière période, 47% de la production a été réalisée sous la forme d'habitat collectif. L'effort de diversification des formes urbaines doit donc se poursuivre, afin de limiter l'étalement urbain et de conserver la densité et la qualité de vie du territoire. Un suivi plus précis des formes de production (notamment individuel pur/individuel groupé) avec le concours des communes permettra également de mieux appréhender la nature de la production.

Les objectifs du SCOT en matière de forme de production sont les suivants<sup>1</sup> :

- **Polarité locale de proximité (Brindas, Grézieu-la-Varenne, Vaugneray) :** L'habitat collectif, intermédiaire et groupé demeurent majoritaires. L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 25% des logements à produire.
- **Villages (Messimy, Thurins, Pollionnay, Sainte-Consoce) :** Un équilibre est à trouver entre les formes urbaines. L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 30% des logements à produire.
- **Village à niveau de services à conforter (Yzeron) :** Une place est faite au collectif, à l'intermédiaire et au groupé. L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 40% des logements à produire. (source : SCOT de l'Ouest Lyonnais)

## Adapter les logements aux besoins des ménages

---

Pour pouvoir répondre aux besoins des habitants, les logements produits doivent être en adéquation avec leur parcours résidentiel. Pour cela, les logements devront être adaptés aux différents stades de la vie des ménages pour lesquels l'offre peut manquer sur la CCVL :

- **Ménages jeunes en début de parcours résidentiel :** Les logements correspondant le plus à ce type de public sont les logements en petites typologies (T1/T2), situés en centre-bourg, et en locatif (social ou privé). Ces logements doivent être situés à proximité des services et des transports en commun si possible.
- **Ménages en rupture de parcours résidentiel :** Il s'agit de ménages familiaux divorcés, souvent en garde alternée. Pour ces ménages, la production de logements dits « modulables » peut être explorée. Il s'agit de logements aux surfaces optimisées afin de réduire les coûts tout en permettant une bonne utilisation sans perte d'espace, ou encore de logements où il est possible d'ajouter facilement une cloison amovible (par exemple pour créer dans la pièce de vie principale une chambre pour accueillir un ou plusieurs enfants). Ce type de logements pourrait être expérimenté sur la CCVL, afin de répondre aux besoins grandissants de ces ménages.
- **Ménages âgés :** Pour ces ménages, un rapprochement des centralités est observé sur la CCVL comme à l'échelle nationale. La production de logements pour ce public pourra se traduire par une offre en typologie moyenne (idéalement T3), située en centre-bourg à proximité des

---

<sup>1</sup> Par « individuel pur », on entend les habitations constituées d'un bâtiment ne comprenant qu'un seul logement.

Par « habitat collectif », on entend de l'habitation dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont les accès sont groupés.

Par « habitat intermédiaire », on entend de l'habitation dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont les accès sont indépendants. L'individuel groupé relève de la catégorie « habitat intermédiaire » mais n'en n'est pas la seule forme.



commerces, services et équipements (de transports et médicaux notamment), dans du petit collectif neuf et adapté à la perte d'autonomie.

## Assurer la qualité paysagère et environnementale de la production neuve

La CCVL est un territoire au cadre de vie agréable et préservé, plutôt rural malgré sa proximité de la Métropole. Le principe d'un développement maîtrisé (orientation 1) répond en partie au besoin de continuer à assurer une qualité de vie optimale sur le territoire, en conservant ses caractéristiques locales. Le développement du territoire et sa densification ne devra donc pas se traduire par une urbanisation « passe-partout » qui dénaturerait le cadre de vie.

### *Intégrer les opérations neuves dans le paysage et le tissu urbain*

---

La production de logements doit donc suivre la stratégie d'une intégration optimale au cadre de vie existant. Cela passe par une intégration paysagère, en continuant à travailler sur la qualité architecturale et les caractéristiques des logements produits (hauteurs, volumes, toitures...), qui devront s'intégrer dans l'esprit de village présent dans les centres-bourgs de la CCVL. Les opérations de taille « humaine » devront donc être privilégiées.

Les logements produits devront également être intégrés dans le tissu urbain, c'est-à-dire être localisés dans celui-ci ou, dans le cas de projets en extension (qui n'ont pas vocation à être majoritaires sur le territoire, conformément au SCOT de l'Ouest Lyonnais), en continuité directe de l'urbanisation. Les opérations neuves devront donc être situées à proximité des transports, des services et des zones d'emplois ou des accès aux zones d'emploi, afin de garantir une continuité fonctionnelle et une bonne intégration des nouveaux logements dans la vie locale et le fonctionnement urbain.

### *Travailler sur la qualité environnementale des logements produits*

---

Ce travail est en adéquation avec la volonté de la CCVL de promouvoir une production de logement axée sur le développement durable, qui soit raisonnée et ait un impact aussi faible que possible sur l'environnement. Pour répondre à cette volonté politique, le travail sur la qualité environnementale des logements pourra passer par la conception des projets par un architecte-paysagiste qui respectera la trame paysagère et urbaine de la CCVL, par le choix de matériaux à impact carbone faible voire neutre, et par une mise en œuvre aussi économe en ressources que possible, de préférence par des artisans locaux.

L'intégration d'une approche environnementale dans les nouveaux projets devra donc se faire lors de la mise en œuvre de ce PLH. Cela passera par le respect des nouvelles normes environnementales dans la construction neuve, qui réduisent l'impact écologique des bâtiments, tout comme leur impact économique sur les ménages au quotidien (réduction des charges liées aux dépenses d'énergie).

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 Energétique).
- **Bâtiment passif**, soit un 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.

## **Orientation 3**

Persévérer dans la mise en place d'une politique foncière communautaire active

Depuis la loi ELAN de 2018, la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire est obligatoire dans le volet des orientations stratégiques du PLH. La CCVL s'inscrit dans cette volonté de stratégie foncière intercommunale depuis son dernier PLH, où cette politique faisait l'objet de l'orientation 4.

Dans ce quatrième PLH, cette stratégie demeure à consolider à l'échelle de la CCVL, ce qui est l'un des axes centraux de la politique de l'habitat des six prochaines années.

## Poursuivre les efforts de densification pour limiter l'étalement urbain

La mise en place de la politique foncière passe en premier lieu par la réduction de l'étalement urbain et la rationalisation de la consommation foncière. L'objectif est de tendre vers la forme de village densifié préconisée par le SCOT de l'Ouest lyonnais, en travaillant sur les densités et formes urbaines (cf orientation 2).

Pour ce faire, le PLH reprend les objectifs de densité moyenne du SCOT :

- **Polarités locales de proximité** (Brindas, Grézieu-la-Varenne et Vaugneray) : La production neuve devra se faire avec une densité située entre 30 et 40 logements à l'hectare. Cela passe notamment par la densification des centres bourgs (production de logement sur les dents creuses, renouvellement urbain...);
- **Villages** (Messimy, Thurins, Pollionnay, Sainte-Consorce) : La production devra avoir une densité entre 25 et 30 logements à l'hectare. La production en densification du tissu urbain devra également être priorisée, ainsi que les opérations en petit collectif intégré à son environnement et en intermédiaire ou encore en individuel groupé.
- **Village à niveau de service à conforter** (Yzeron) : La densité fixée est entre 20 et 25 logements à l'hectare. Cet objectif prend en compte la nature plus rurale de la commune, tout en permettant une densification notamment par le développement de l'habitat en individuel groupé, ou, dans le cas d'Yzeron, en petit collectif de centre-bourg (en accord avec les projets relevés lors du diagnostic foncier).

La limitation de la consommation foncière et la densification préconisée par ces objectifs passent par le réinvestissement des centres. Cette dynamique est déjà engagée sur la CCVL, et devra être poursuivie de manière maîtrisée, qui permette la densification sans menacer la qualité de vie des bourgs. Dans le cadre de cette densification dans le tissu urbain, le PLH fixe les mêmes objectifs que le SCOT en matière de logements à produire au sein de l'enveloppe (cf orientation 1).

Afin de densifier le tissu urbain, plusieurs solutions existent et peuvent être appliquées sur la CCVL :

- **La production de logements dans le foncier encore disponible (non bâti) au sein du tissu urbain.** Il peut s'agir de dents creuses en centre-bourg ou encore de friches non exploitées. Sur les communes de la CCVL, on compte plusieurs opportunités de ce type, qui permettront la réalisation d'opérations denses (potentiellement en petit collectif).
- **La production de logements en renouvellement urbain.** Ce phénomène se développe sur la CCVL, qui est attractive pour les opérateurs immobiliers du fait de sa proximité avec la métropole lyonnaise. En pratique, cela constitue une densification du centre bourg appliquant le principe de la démolition/reconstruction. Plusieurs parcelles avec maisons individuelles sont rachetées par l'opérateur, puis démolies et remplacées par une opération soit en individuel groupé, soit,

le plus souvent, en petit collectif. Ce procédé permet d'augmenter la densité des centres et de produire un important volume de logement, mais doit néanmoins être encadrée pour ne pas menacer la qualité de vie des communes de la CCVL. Pour ce faire, la collectivité peut fixer des règles qualitatives à respecter sur ces opérations (hauteur, emprise au sol, localisation des opérations de renouvellement urbain, etc.).

- **La production de résidences principales par la remise sur le marché de logements vacants en cas d'opportunité.** En effet, même si la vacance n'est pas une problématique structurelle sur la CCVL, territoire au marché immobilier tendu, quelques problématiques de vacance structurelle peuvent subsister sur les communes. Dans ce cas, une action au cas par cas peut être envisagée pour remettre les logements sur le marché, si possible avec conventionnement privé ou acquisition-amélioration par les bailleurs, afin de produire un logement locatif social.

## Définir une stratégie foncière à l'échelle communautaire

Un inventaire du potentiel foncier de la CCVL a été réalisé en 2010 en partenariat avec l'EPORA. Cependant, la politique foncière de la CCVL s'est appliquée à l'échelle communale sur la dernière période, et l'inventaire n'a pas permis la mise en place d'une stratégie intercommunale.

Une stratégie foncière commune favorisera un développement hiérarchisé et équilibré du territoire, ainsi qu'une vision stratégique et commune du foncier disponible qui permettra de visualiser les projets potentiels des communes. Ce travail, réalisé en grande partie lors de ce PLH, devra être consolidé et actualisé par la CCVL, notamment par la création et la mise à jour d'un observatoire du foncier (voir orientation 6).

Le suivi fin des mutations foncières et du foncier disponible à l'échelle de la CCVL permettra en effet de pouvoir réévaluer la politique de production de logements sur le territoire communautaire, dans une logique de plan d'action foncière intercommunal. Une vision communautaire de la ressource foncière et des priorités devra également passer par l'harmonisation des outils réglementaires (les PLU notamment), pour répondre aux objectifs communs fixés par la stratégie foncière.

Cette stratégie sera construite grâce à un travail à l'échelle communale, consolidé à l'échelle communautaire : ainsi, les élus, qui sont les acteurs au plus près du terrain, pourront participer au travail d'identification des sites sur lesquelles une intervention de l'EPORA pourrait être nécessaire (en priorité sur les communes SRU), afin de permettre une intervention optimisée sur ce foncier stratégique. Cette vision globale de la stratégie foncière ne remet pas en cause les projets de chaque commune, mais permet de les hiérarchiser et d'assurer une cohérence d'ensemble positive pour un développement maîtrisé et durable de la CCVL, préservant la qualité du cadre de vie.

## Poursuivre la constitution de réserves foncières

La mise en œuvre de la stratégie foncière nécessite la maîtrise du foncier stratégique afin de pouvoir réaliser les opérations, et notamment les opérations en logements locatifs sociaux, dont l'équilibre peut être compliqué du fait d'une charge foncière importante.

L'acquisition du foncier peut se faire à l'amiable, par déclaration d'intention d'aliéner (DIA), ou application du droit de préemption. Lors de cette phase d'acquisition du foncier, la communication et

les échanges avec les propriétaires sont primordiaux. Il s'agit d'un rôle qui peut être assumé par les élus communaux, pour un meilleur contact avec les propriétaires, en comparaison avec une négociation menée par un prospecteur foncier.

## **Orientation 4**

Améliorer l'habitat en lien avec les besoins des ménages

Si le logement indigne n'est pas une problématique centrale de la CCVL, l'amélioration des logements demeure un enjeu important dans l'ensemble du parc. En effet, un tiers des logements de la CCVL sont potentiellement énergivores (logements datant d'avant 1975 et les premières régulations thermiques). Sur le territoire, la rénovation énergétique se fait majoritairement lors de la mutation. Il y a donc un intérêt, dans une logique de développement durable, à capter les ménages au moment de l'acquisition du logement dans l'optique de les inciter aux travaux si ceux-ci sont nécessaires.

## Faciliter la rénovation énergétique

La CCVL est déjà engagée dans un travail sur l'amélioration énergétique des logements, en partenariat avec le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, qui accueille la Plateforme de Rénovation Énergétique du territoire. Depuis 2019, cette plateforme est rattachée à l'Agence Locale de la Transition Énergétique (ALTE) du Rhône, qui a pour rôle d'informer et d'accompagner les ménages dans leurs démarches de travaux de rénovation.

Afin de poursuivre la démarche engagée d'encouragement des ménages à la rénovation, le partenariat devra être maintenu, et les ménages devront être mis au courant de l'existence de cette plateforme. En effet, celle-ci pourra aider les ménages en les informant sur leurs droits, en les accompagnant dans les démarches à mener, et en déposant des demandes de subvention.

La CCVL devra également faciliter la rénovation énergétique au moment de la mutation, en repérant et captant les ménages s'installant dans un nouveau logement. Cette sensibilisation pourra se coupler d'une aide financière de la CCVL pour les ménages les plus modestes (plafonds de l'ANAH), afin d'avoir un effet levier et de permettre des travaux qui n'auraient pas été accessibles financièrement sans aide. Ces ménages sont accompagnés par SOLIHA dans le cadre du partenariat avec la CCVL.

## Adapter le parc existant à la perte d'autonomie

Avec une croissance de plus de 4% des plus de 75 ans sur la période récente, le vieillissement de la population est important sur la CCVL, en particulier sur les communes « village ». L'amélioration du logement peut concerner les ménages âgés dans la mesure où ceux-ci vivent majoritairement, sur la CCVL, dans des maisons individuelles n'étant pas adaptées à la perte d'autonomie.

Le maintien à domicile étant privilégié par les ménages comme par les acteurs de l'habitat sur le territoire, l'adaptation du parc existant au handicap est un enjeu important, qui répond aux besoins des personnes âgées comme des personnes en situation de handicap, de tout âge.

La stratégie de la CCVL sera donc d'informer ces ménages sur les dispositifs pouvant leur venir en aide, et de les orienter vers les organismes à même de les accompagner dans leurs démarches (sur la CCVL les partenaires privilégiés sont SOLIHA pour le montage des dossiers et les demandes d'adaptation du logement et le SIPAG). Ces partenariats devront donc être poursuivis sur la période du PLH 2020-2025.



## **Orientation 5**

Continuer à prendre en compte les besoins  
des publics spécifiques

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 sur le territoire.

## Garantir l'accès au logement des ménages les plus précaires

La CCVL est un territoire à la population majoritairement aisée. Cependant, elle doit continuer à répondre aux besoins en logements des ménages aux ressources les plus faibles. Cette réponse passera par la réalisation de nouvelles opérations prenant en compte la mixité sociale.

Cette mixité passe par un mélange, dans une même opération, entre logements locatifs privés, logements en accession, et logements locatifs sociaux. La part de logements locatifs sociaux produite devra être assez importante pour répondre aux besoins des ménages, et les financements de ces logements devront être variés afin de proposer des logements aux loyers abordables (en PLAI notamment), qui répondent le mieux aux ménages précaires.

Pour favoriser la mixité sociale, l'encouragement du conventionnement privé et de l'acquisition-amélioration est également une stratégie qui devra être mise en place par la CCVL, en lien avec les objectifs de l'orientation 2. Pour les ménages les plus fragiles (économiquement et socialement), l'intermédiation locative pourra être mobilisée. Ce dispositif, qui permet de sécuriser le propriétaire bailleur tout en accompagnant le locataire permet un accès au logement facilité.

Il faut noter que le conventionnement avec intermédiation locative permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'avantages fiscaux importants (85%) liés au conventionnement.

## Maintenir une offre pour les ménages jeunes et modestes

L'appellation de « ménages jeunes » cache une diversité de situations : jeunes en décohabitation, en début de parcours professionnel et à la situation instable, jeunes aux revenus faibles cherchant à se loger dans le parc locatif, couple de jeunes actifs cherchant à accéder à la propriété sur la CCVL, etc. Sur la CCVL, les moins de vingt-cinq ans sont plus nombreux à quitter le territoire. Cela est en lien avec le départ des étudiants, mais résulte également d'une offre non accessible, en particulier pour les jeunes souhaitant accéder à la propriété –comme on peut le voir avec le recul de l'âge des acquéreurs, observé dans le diagnostic.

Le maintien d'une offre pour les ménages jeunes ayant du mal à se loger sur la CCVL passe par le développement de deux types d'offre :

- Une offre en location privée, mais également sociale (cf orientation 2) afin de fournir une offre en logement fluide et abordable, de préférence en petite typologie ;
- Une offre en accession sociale et aidée (cf orientation 2) afin de permettre un parcours résidentiel ascendant. Cela passera par la production de logements en PSLA, le maintien de l'aide de la CCVL pour les primo accédants éligibles au prêt à taux zéro, et l'expérimentation du Bail Réel Solidaire, qui conviendrait aux besoins des jeunes ménages actifs souhaitant devenir propriétaires.

## Prendre en compte les besoins des seniors du territoire

### *Permettre le maintien à domicile des ménages âgés*

---

Le maintien à domicile passe, comme nous l'avons abordé dans l'orientation 4, par l'amélioration et l'adaptation du logement des personnes âgées à la perte d'autonomie. Cependant, la production neuve peut également répondre aux besoins des seniors en termes de maintien à domicile.

En effet, certains ménages âgés préféreront, plutôt que de rénover et adapter leur logement, souvent sous-occupé après le départ de leurs enfants, déménager pour se rapprocher des centres bourgs et des services, commerces et équipements. La production d'une offre accessible, bien localisée et adaptée à ce public et à la perte d'autonomie permet donc de répondre à cette demande, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Les projets en petit collectif de centre-bourg devront donc, sur la CCVL, intégrer des logements adaptés à la perte d'autonomie, de préférence en T3 afin de permettre aux seniors de pouvoir accueillir leur famille, stocker les meubles... Dans l'optique que cette transition vers un logement plus adapté ne soit pas vue comme une contrainte, mais bien comme une opportunité de mieux vieillir sur le territoire.

### *Calibrer l'offre en résidences pour personnes âgées*

---

Pour les ménages âgés ne souhaitant ou ne pouvant pas se maintenir à domicile, mais demeurant plutôt autonome, le développement d'une offre intermédiaire en résidences pour personnes âgées (RPA) est également à prévoir. L'offre en résidences senior privée existe sur le territoire : les résidences pour personnes âgées dont il est ici question sont des résidences seniors « conventionnées », la plupart du temps en PLS.

La production de RPA rendrait plus accessible cette offre aux ménages âgés aux revenus modestes – d'autant plus si une mixité de financements de ces logements sociaux est encouragée par la CCVL. Le développement de ces résidences pourra être encadré, afin de répondre à la demande du territoire, et de ne pas produire une suroffre.

Les résidences seront localisées de préférence en centre-bourg et intégrées dans le tissu urbain et social des communes, dans un environnement accessible physiquement aux personnes en perte de mobilité.

## Continuer à assurer une réponse aux situations d'urgence

Les trois logements d'urgence de la CCVL semblent répondre aux besoins des ménages. Afin de continuer à répondre aux situations d'urgence, le financement de ces logements devra être poursuivi. Un suivi de leur occupation permettra également d'anticiper un éventuel besoin à venir en matière de production d'un quatrième logement d'urgence, qui n'est cependant pas d'actualité pour le moment.

## Assurer une réponse aux éventuels besoins des gens du voyage

Pour répondre aux besoins des gens du voyage, la CCVL devra continuer à assurer la gestion et l'entretien de l'aire d'accueil des gens du voyage, située à Brindas. Le suivi des besoins éventuels de sédentarisation permettra d'anticiper et de produire une offre en logement correspondant aux besoins de ces ménages.

## **Orientation 6**

Animer et suivre la politique de l'habitat à  
l'échelle intercommunale

Ce PLH est le quatrième PLH de la CCVL, qui présente une culture de l'habitat bien intégrée par les élus et les acteurs locaux. Cette dynamique devra continuer sur la période 2020-2025, pour favoriser la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

### Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions doit être réalisé annuellement. La poursuite de l'observatoire de l'habitat, actuellement animé par le Syndicat de l'Ouest Lyonnais permettra ce suivi. En outre, un observatoire du foncier devra être mis en place pour répondre à l'obligation réglementaire de la loi ELAN. Cet observatoire, comme celui de l'habitat, pourra être porté par le SOL et mutualisé sur les quatre EPCI de l'Ouest Lyonnais. Il permettra de suivre les avancées en matière d'acquisition foncière, d'anticiper les éventuelles évolutions, et de faciliter le suivi de la stratégie communautaire.

### Communiquer auprès du grand public sur les actions liées à l'habitat de la CCVL

Afin de rendre effectives les aides et assurer le recours aux dispositifs existants, notamment en matière d'amélioration de l'habitat, la CCVL devra jouer un rôle de relais auprès de ses habitants. Cela passera par la sensibilisation des ménages sur les problématiques de rénovation énergétique du parc, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, et d'information sur les aides de la CCVL et sur les actualités liées à la thématique du logement.

Ce rôle pédagogique de sensibilisation devra également porter sur les enjeux de la densification des centre-bourgs, et sur l'importance de la durabilité de la politique foncière de la CCVL. En communiquant sur cette stratégie, la CCVL participera à une meilleure compréhension, de la part des habitants, des évolutions des formes d'urbanisation. En effet, la production de petits collectifs et la densification des bourgs peut être parfois mal perçue par les habitants, attachés à la forme de l'habitat individuel et parfois peu sensibilisés aux enjeux de dynamisme du tissu urbain, de fonctionnalité des centres-bourg, et d'impact environnemental de l'habitat.

La communication sur ces sujets pourra se faire sous la forme de plaquettes à distribuer aux endroits accueillant du public, mais également sur le bulletin de la CCVL, les bulletins communaux, ou encore les sites web de la CCVL et des communes.

### Conforter les partenariats et le pilotage de la CCVL

Pour conforter son rôle de pilote de la stratégie de l'habitat, la CCVL continuera à réunir régulièrement la commission PLH pour échanger sur les sujets en lien avec l'habitat, et à réunir le comité de pilotage PLH pour les rendus annuels. L'association des partenaires publics et parapublics se poursuivra également.