



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU GARON

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



SOMMAIRE

_Toc150846604

| | |
|--|----|
| Préambule | 3 |
| Les objectifs du document d'orientations | 3 |
| Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée | 5 |
| Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale | 7 |
| ORIENTATION 1 – Promouvoir la rénovation/l'amélioration du parc existant | 8 |
| 1.1 Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des logements | 8 |
| 1.2 Améliorer les conditions de logement | 9 |
| ORIENTATION 2 – Accompagner et renforcer la maîtrise foncière du développement résidentiel | 10 |
| 2.1 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier | 10 |
| 2.2 Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH | 11 |
| ORIENTATION 3 – Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale | 12 |
| Méthodologie de calcul des objectifs de production de logements du PLH | 12 |
| 3.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements | 14 |
| 3.2 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages | 14 |
| ORIENTATION 4 – Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques | 17 |
| 4.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante ... | 18 |
| 4.2 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap | 19 |
| 4.3 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes pour les maintenir | 19 |
| 4.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées | 20 |
| 4.5 S'inscrire dans les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage | 20 |
| ORIENTATION 5 – Conforter le rôle de la CCVG dans la mise en œuvre de la politique habitat | 22 |
| 5.1 Poursuivre le rôle d'appui de la CCVG auprès des communes | 22 |
| 5.2 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat | 23 |

PREAMBULE

Le document d'orientations constitue la 2^e phase de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH 2024 -2030) du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon. Il s'appuie sur le diagnostic présenté et validé en juillet 2022. Lors de cette seconde étape, le projet politique de la CCVG en matière de logement et d'hébergement se définit, en concertation avec les élus des 5 communes du territoire et les services de l'Etat.

Les objectifs du document d'orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et 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 PLH

les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

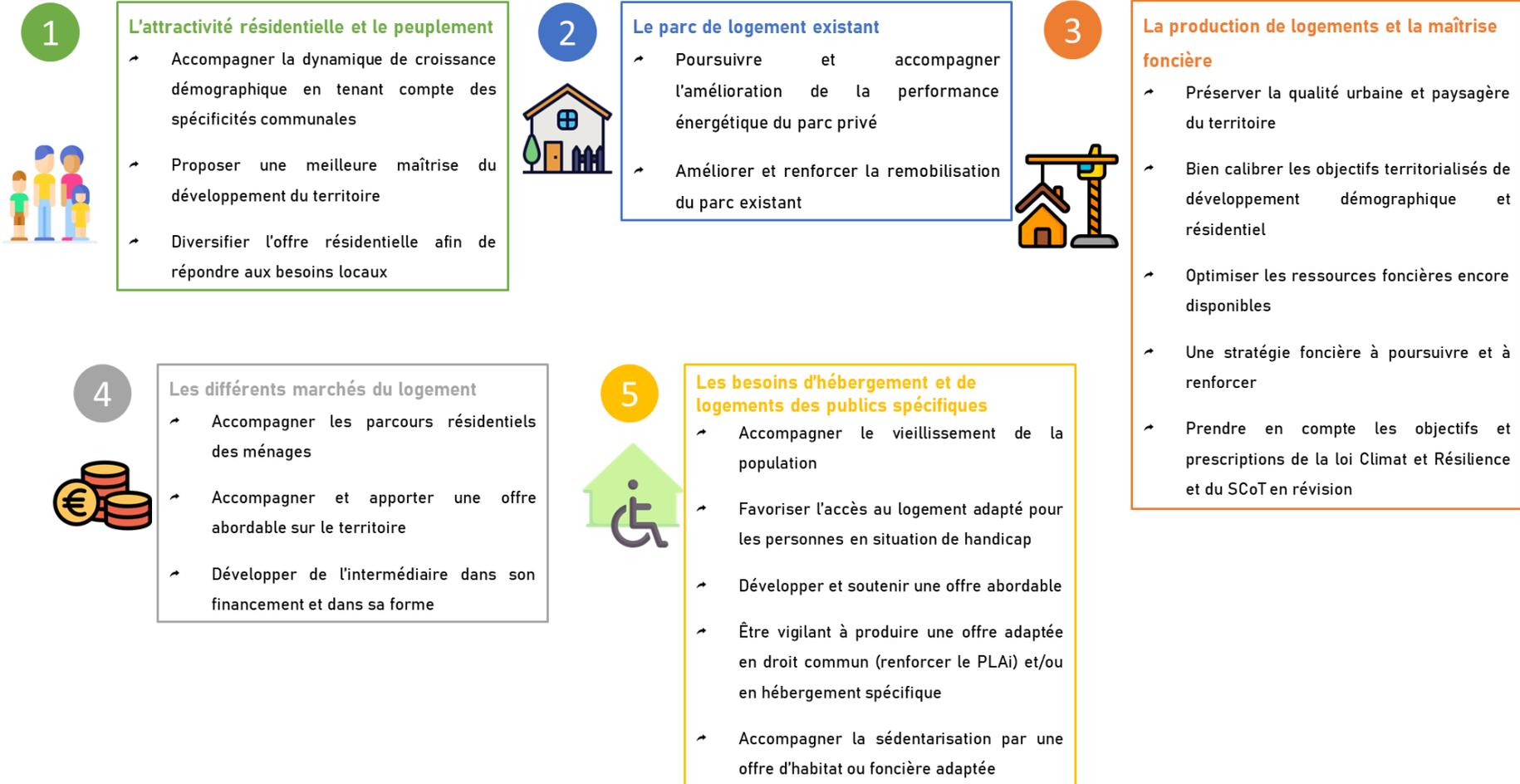
les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes

Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues. Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la CCVG, une fois le PLH approuvé, en actant :

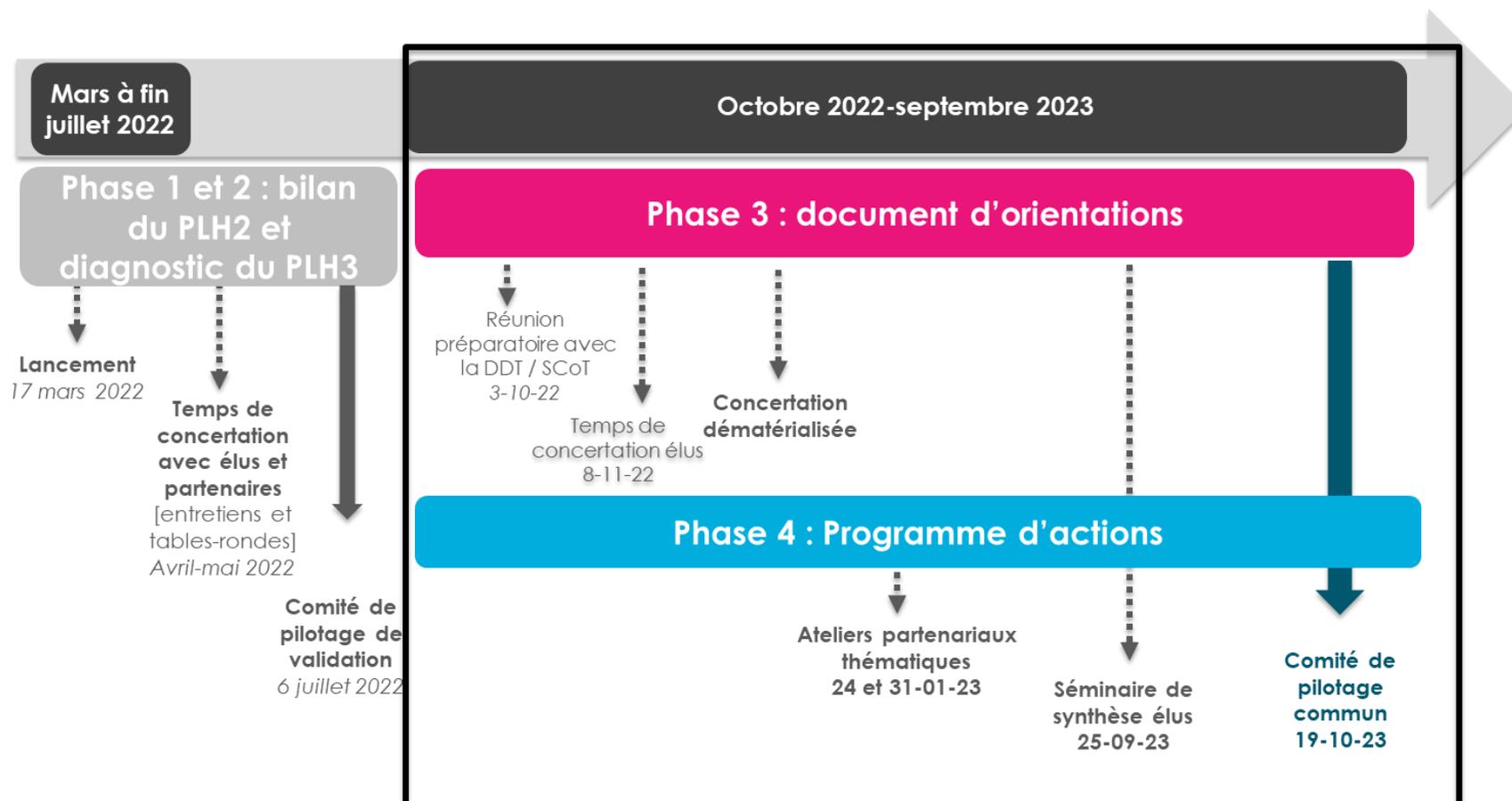
- ▶ Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
 - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
 - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
 - D'améliorer la qualité du parc existant,
 - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
 - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Un rappel des enjeux issus du diagnostic



Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de trois temps d'échanges différents. L'objectif des rencontres qui se sont tenues entre octobre 2022 et septembre 2023 était de fonder la stratégie sur une réflexion partagée entre les acteurs concernés, quant aux perspectives de développement et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire.



Approfondissement des enjeux avec les acteurs

Une attention particulière a été portée à l'élaboration concertée de ce document. Suite aux ateliers et aux réunions, des comptes-rendus précis ont été adressés, accompagnés du support de présentation, à l'ensemble des communes et des partenaires concernés afin de s'assurer de la participation de chacun (les destinataires ayant la possibilité de réagir par mail ou par téléphone sur les éléments transmis). Les communes ont disposé d'un délai permettant de faire remonter leurs remarques concernant les objectifs pressentis du PLH.

Un comité de pilotage sur les orientations s'est tenu le 19 octobre 2023 et a permis de présenter une proposition d'orientations abouties, à la suite des différents échanges avec les élus, techniciens et partenaires.

Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale

Orientation 1. Promouvoir la rénovation / l'amélioration du parc existant

Améliorer la performance énergétique des logements
Lutter contre l'habitat indigne
Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

Orientation 2. Accompagner et renforcer la maîtrise foncière du développement résidentiel

Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier
Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH

Orientation 3. Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale

Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements
Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Orientation 4. Poursuivre des réponses adaptées aux publics spécifiques

Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante
Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap
Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir
Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées
S'inscrire dans les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Orientation 5. Conforter le rôle de la CCVG dans la mise en œuvre et le suivi de la politique Habitat

Développer le rôle d'appui de la CCVG auprès des communes
Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

ORIENTATION 1 — PROMOUVOIR LA RENOVATION/L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT



Orientation primordiale, le PLH ciblera en particulier le parc privé existant, mais le parc social public participera également à la stratégie souhaitée.

L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat qui vise non seulement à améliorer les conditions de vie des ménages, principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration ; mais également à soutenir l'action de lutte contre le mal-logement en proposant un appui aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement, que ce soit pour s'y installer ou pour le louer.

Parmi les travaux de rénovation, l'amélioration des performances énergétique des logements est particulièrement visée afin de diminuer la consommation énergétique du territoire et répondre aux objectifs du PCAET, d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages et leur permettre d'avoir de meilleures conditions de vie (santé, bien-être).

OBJECTIFS

- ▶ 1.1 Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des logements
- ▶ 1.2 Lutter contre l'habitat indigne
- ▶ 1.3 Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

1.1 Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des logements

Une partie du parc de logements de la CC de la Vallée du Garon est potentiellement énergivore : près de 4 logements sur 10 (39%) a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1975 (source Filocom). Les communes de Millery et Chaponost étant plus touchées (respectivement 41% et 43%).

Au total, 16% des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH (ONPE). En 2021, 1 068 ménages sont vulnérables énergétiquement à l'échelle communautaire, soit un taux de 8,9%, contre 14% en France. Avec la loi Climat et Résilience les passoires énergétiques vont progressivement être interdites à la location à l'horizon 2034.



Construire une stratégie commune et partenariale pour la rénovation énergétique

Au regard des constats et afin d'avoir des résultats efficaces sur l'ensemble du territoire contre la déperdition énergétique des logements, **une stratégie commune et partenariale est à construire autour de la mutualisation des moyens, de la coordination des acteurs et d'une information ciblée sur les dispositifs existants**. La sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique de leurs logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat est un enjeu important pour tendre vers une diminution de l'impact écologique et économique de la consommation domestique.

1.2 Améliorer les conditions de logement

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains : « constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi Besson du 31 mai 1990).

Dans le territoire de la CCVG, 70 résidences privées potentiellement indignes sont recensés. Cela représente 0,6% des résidences principales privées.



Une association de tous les partenaires (privés, parapublics et publics)

L'enjeu sur le territoire est de mieux coordonner les acteurs du sujet entre eux afin de mutualiser les moyens et les outils sur l'identification des situations de mal-logement, et afin de mieux répondre aux besoins des habitants. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.

ORIENTATION 2 – ACCOMPAGNER ET RENFORCER LA MAITRISE FONCIERE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL



L'habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport. Dans une logique de développement résidentiel équilibré, le PLH fixe des objectifs de production par commune qui visent à équilibrer le développement résidentiel et assurer la croissance démographique sur le territoire. Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que la communauté de communes de la Vallée du Garon puisse poursuivre sa politique foncière en mobilisant les outils opérationnels et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé.

OBJECTIFS

- ▶ 2.1 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier
- ▶ 2.2 Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH

2.1 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations que de la réduction de la consommation de l'espace.

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire.

La CCVG devra donc poursuivre la mise en place de cette stratégie, afin de maîtriser le développement du territoire sur le temps long, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe par un travail partenarial pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements.

En collaboration avec la CCVG, les communes devront veiller à la maîtrise de leur développement à travers leur PLU. Pour cela, elles pourront poursuivre la stratégie foncière, en partenariat avec l'EPORA, afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux tout en réduisant la consommation d'espace dans l'ensemble de leur territoire communal. A ce titre, le développement du parc de logement est déjà fortement orienté vers le renouvellement urbain et l'évolution des espaces déjà bâtis.

2.2 Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH

A travers leurs Plans Locaux d'Urbanisme, qui devront être mis en compatibilité avec le PLH, les communes vont pouvoir répondre aux orientations de celui-ci. Elles auront la possibilité de mobiliser les différents outils permettant de suivre les objectifs de ce PLH tel que :

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

ORIENTATION 3 — FAVORISER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET UNE REPARTITION EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DE MIXITE SOCIALE



Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi permettre l'amélioration du parcours résidentiel sur l'ensemble du territoire. La solution maison individuelle sous forme de propriété, dominante dans l'agglomération, n'est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à ralentir la rotation des ménages sur notre territoire.

Ainsi, le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat, mais doit permettre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et à tous les âges), dans un souci d'équilibre social de l'habitat sur le territoire.

OBJECTIFS

- ▶ 3.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements
- ▶ 3.2 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Méthodologie de calcul des objectifs de production de logements du PLH

Actuellement, 3 communes sont soumises à la loi SRU et doivent atteindre 25% de logements sociaux au sein de leurs parcs de résidences principales. De plus la commune de Vourles s'approche du seuil des 3 500 habitants et devrait le dépasser durant la période du PLH, la rendant soumise à la loi SRU. Au 1^{er} janvier 2022, le déficit actuel des 3 communes sélevait à 937 logements sociaux.

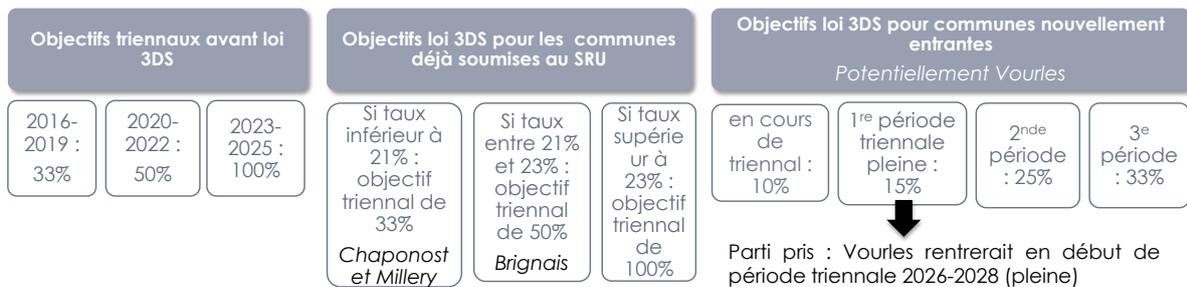
Situation au 1^{er} janvier 2022 – inventaire SRU

| Source : Insee, recensement de la population 2019, inventaire SRU-DDT69 au 01/01/2022 + RPLS 2021 Traitement : Eohs | Brignais | Chaponost | Millery | Vourles | Montagny |
|--|----------|-----------|---------|---------|----------|
| Recensement population 2019 (parue en 2022) | 12 097 | 8 846 | 4 318 | 3 367 | 3 118 |
| Nombre de LLS décompte SRU | 1 133 | 526 | 118 | 127 | 106 |
| Taux SRU en 2022 | 21,09% | 14,41% | 6,43% | 8,94% | 8,19% |
| Déficit en logements locatifs sociaux | 210 | 386 | 341 | 228* | 218* |
| Taux SRU 2021 | 21,97% | 13,06% | 6,39% | | |

Le scénario est déterminé à partir des obligations SRU pour 2 périodes triennales (6 ans) à partir du dernier inventaire SRU connu. Pour chaque période triennale, il a été déterminé :

- ▶ Les objectifs triennaux correspondant aux obligations issues de la loi 3DS
- ▶ Un taux d'effort en logements sociaux correspondant à la part que représenteront les logements sociaux sur l'ensemble de la production globale de logements
- ▶ Un nombre de résidences principales à produire correspondant au taux d'effort acté

Modalités de calcul des objectifs triennaux avant et avec la loi 3DS



Cas particulier :

- ▶ Pour Millery, les objectifs triennaux correspondent à 25% du déficit constaté (au lieu de 33%) conformément au Contrat de Mixité Sociale qu'elle contractualise avec l'Etat
- ▶ Pour Montagny, les objectifs en logements locatifs sociaux s'appuient sur ceux fixés par le SCoT

Au global, un objectif de 1 799 logements (300/an) en logements a été fixé durant la période du PLH 2024-2030 dont 38% en logements sociaux.

| PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2024-2030 | | | PRODUCTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES 2024-2030 | | | |
|---|---|--|--|-------------|--|-----|
| | Objectifs triennaux théoriques calculés pour le PLH3* 2024-2030 | Taux d'effort dans la production de RP | Nombres de résidences principales à produire sur 2024-2030 | Soit par an | <i>Pour rappel</i> : logements commencé par ans durant le PLH2 | |
| Brignais | 187 | 33% | 566 | 94 | 805 | 134 |
| Chaponost | 225 | 40% | 562 | 94 | 505 | 84 |
| Millery avec CMS | 159 | 45% | 354 | 59 | 107 | 18 |
| Vourles | 53 | 30% | 177 | 30 | 114 | 19 |
| Montagny | 28 | 20% | 140 | 23 | 211 | 35 |
| CCVG avec CMS | 652 | 38% | 1 799 | 300 | 1 742 | 290 |

3.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements

Une politique de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes permet de définir des objectifs territorialisés et qualitatifs sur le parc existant. Les objectifs sont issus de la concertation dématérialisée et précisent les objectifs de construction neuve (qui comprend le renouvellement urbain) à l'échelle de chaque commune. On entend par production de logement aussi bien la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour création d'un logement (renouvellement du parc). En revanche, la remise sur le marché d'un logement vacant n'est pas considérée comme une production de logements.



Un objectif de 1 799 (300/an) en résidences principales durant la période du PLH

Pour définir un scénario des besoins en résidences principales pour les six prochaines années, la CCVG s'est appuyé sur le volume de logements locatifs sociaux minimum à produire pour satisfaire aux obligations SRU et qui permet d'en déduire un volume global de résidences principales à réaliser sur les 6 ans du PLH.

Un scénario de développement de l'offre résidentielle sur la période 2024-2030 a été proposé aux élus par le biais d'une concertation dématérialisée.

À l'issue de cette concertation, un objectif 1 799 résidences principales (300/an) en logements a été estimé durant la période du PLH.

En collaboration avec la CCVG les communes devront veiller à maîtriser le développement du parc de logement. Pour cela, elles pourront s'appuyer sur une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux et de limiter l'étalement urbain dans l'ensemble du territoire.

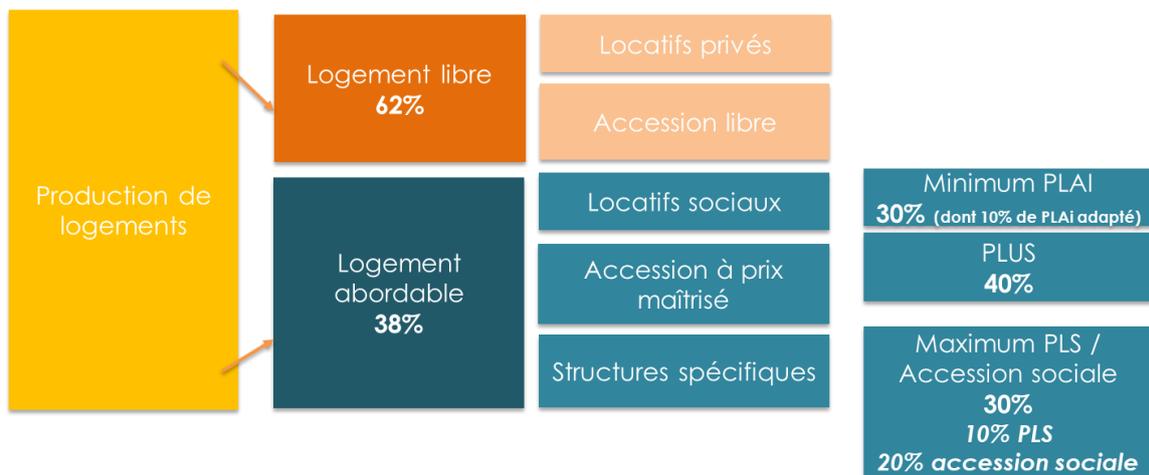
3.2 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Actuellement, la production porte majoritairement sur du logement pavillonnaire. Les communes répondent aux besoins d'accession à la propriété des ménages, mais un peu moins aux besoins en offre locative des ménages aux revenus modestes. Par ailleurs, il y a une forte pression sur les petites typologies locatives.

La diversification de l'offre doit se faire au regard des capacités budgétaires des ménages. L'enjeu principal est ainsi de fluidifier les parcours résidentiels des ménages et permettre en partie une meilleure attractivité du territoire communautaire.

Les élus souhaitent qu'une offre abordable, locative ou en accession, soit plus présente sur l'ensemble du territoire afin de mieux répondre aux besoins des ménages modestes, mais aussi aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel. En complément du segment privé, il s'agira de développer une offre diversifiée en logement aidé (du locatif à l'accession abordable) sur l'ensemble du territoire, même si la localisation de cette offre à destination des plus modestes doit être adaptée aux besoins de ces ménages (proximité services, réseaux de transport en commun etc..).

Projection à l'échelle de la CCVG des objectifs de répartition de la production de logement locatif social



Au-delà d'une demande locative, l'accession reste la finalité de tous les ménages venant ou souhaitant s'installer dans le territoire communautaire. Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, la CCVG souhaite développer l'accession abordable en complément de l'accession libre, en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire et qui sont pour certains déjà déployés, mais de manière très marginale (Bail Réel Solidaire, PSLA...). Ceci enrichira l'offre d'un nouveau produit ce qui permettra de compléter le circuit résidentiel sur le territoire.

Objectifs du PLH 2024-2030 en termes de diversification de l'offre

| | Objectifs en logements sociaux pour le PLH3 (2024-2030) | Dont part minimum en PLAI (30%) | Dont part en PLUS (40%) | Dont part maximum en PLS (10%) | Dont part maximum en accession sociale - BRS (20%) |
|-------------|---|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--|
| Brignais | 187 | 56 | 75 | 19 | 37 |
| Chaponost | 225 | 68 | 90 | 23 | 45 |
| Millery | 159 | 48 | 64 | 16 | 32 |
| Vourles | 53 | 16 | 21 | 5 | 11 |
| Montagny | 28 | 8 | 11 | 3 | 6 |
| CCVG | 652 | 196 | 261 | 65 | 130 |

Diversifier l'offre par les formes urbaines et par la typologie des logements

L'enjeu est de proposer d'autres formes urbaines que la maison individuelle pure afin de répondre aux objectifs du SCoT de maîtrise du foncier et d'avoir des biens à des prix accessibles. Ainsi il est préconisé une offre résidentielle plus mixte.

Les élus souhaitent accompagner le vieillissement des seniors, maintenir les jeunes sur le territoire et accueillir des jeunes couples. Il s'agit ainsi de renforcer l'offre en petits logements (T2) sur l'ensemble des communes.

Il s'agit de tenir compte d'objectifs de développement particulièrement importants en volume et il convient donc qu'un effort soit réalisé pour ne pas compromettre un développement sur le plus long terme du fait d'un manque de foncier urbanisable. De plus, conserver des capacités à long terme sur ces communes, est un préalable indispensable pour limiter dans l'avenir la tendance à la périurbanisation observée.

Ces objectifs tiennent compte d'une évolution nécessaire des formes urbaines 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, notamment sur les communes urbaines et périurbaines.

ORIENTATION 4 — DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES



Le PLH a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques afin de promouvoir un habitat solidaire pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les ménages les plus fragilisés, quels que soient l'âge et le type de vulnérabilité.

Les élus souhaitent permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable (en loyer et en charges) et de qualité. Il s'agit ainsi de faciliter le parcours résidentiel sur toutes les communes de la CCVG en proposant des solutions alternatives et intermédiaires.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La CCVG doit prendre en compte les actions et objectifs inscrits dans ces plans ou schémas départementaux.

OBJECTIFS

- ▶ 4.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante
- ▶ 4.2 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap
- ▶ 4.3 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir
- ▶ 4.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées
- ▶ 4.5 S'inscrire dans les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

4.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante

La CCVG n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population. En cohérence avec la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV), c'est en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une adaptation des logements à la durée de la vie.



Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements

Le maintien à domicile constitue la première étape incontournable de l'accompagnement du vieillissement dans le logement. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes âgées ou en situation de perte de dépendance de rester le plus longtemps possible chez eux. Or le manque d'adaptation au vieillissement et à l'éventuel handicap physique reste l'un des premiers obstacles au maintien à domicile. La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement mais pas seulement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne la possibilité de vivre dans un logement de manière autonome.

Il convient donc que la politique communautaire à destination de l'amélioration du parc tienne compte des besoins d'adaptation des logements. L'adaptation concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement et de retarder ainsi l'entrée en structure d'hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

La communauté de communes doit donc accompagner des propriétaires et expérimenter d'autres champs comme le déploiement de dispositifs innovants (domotique dans les logements).



Un développement du logement intermédiaire adapté et regroupé

Au-delà de l'adaptation du logement pour le senior, il s'agira de soutenir la fluidité du parcours résidentiel et donc du renouvellement du parc une fois le départ de la personne âgée (décès, logement intermédiaire ou EHPAD). Cet objectif permet de limiter le développement de la vacance de longue durée et surtout génère une rotation en facilitant l'accueil de nouveaux ménages souvent plus jeunes

Enfin, le développement d'une offre ad hoc peut être mis en place pour les personnes âgées et pourrait être :

- ▶ Une offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (de type résidence autonomie Maison d'Accueil et de Résidence)
- ▶ Une offre alternative à étudier (colocation intergénérationnelle, béguinage, habitat participatif) : cette offre permettrait de répondre à la fois aux besoins des pré-

seniors/seniors et des jeunes (actifs) et/ou des familles tout en luttant contre l'isolement.

- ▶ Le PLH encouragera le développement de petits et/ou de moyens logements, (T2) dans les opérations immobilières ou dans le réinvestissement des centres-bourgs, à proximité des services et commerces de proximité, permettant d'adapter l'offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées

Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, des transports en commun. Elle devra être abordable pour des ménages encore autonomes, mais ne pouvant ou ne souhaitant plus rester dans leur domicile du fait de l'éloignement des services, de la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers) et de l'isolement.

4.2 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

Le recensement des personnes en situation de handicap (adultes et jeunes) est plus difficile à appréhender.

La diversité de situations de handicap nécessite une offre résidentielle adaptée. Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CCVG et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologie, types d'hébergement et de logements, ...).

4.3 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes pour les maintenir

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.



Encourager la production de logement adaptée aux besoins des jeunes ménages

Pour les jeunes ménages, l'objectif sera de proposer **une offre bien localisée à la typologie adaptée (Entre T2 et T3) et accessible financièrement**. En termes de typologies, cela pourra se traduire par un développement de l'offre en petites typologies en location, et notamment en T2, pour les jeunes actifs ou encore pour les familles monoparentales. Cette offre en location offre plus de fluidité pour ces ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et

ayant besoin de plus de souplesse dans leur parcours résidentiel. Elle devra être localisée, de préférence dans secteurs bien desservis par les transports en commun.

En raison du manque de petites typologies sur le territoire, l'accès au logement pour les populations jeunes de moins de 30 ans est parfois complexe. La diversité de situations des publics jeunes s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation.

Les élus souhaitent qu'une attention soit portée dans les programmes au développement d'une offre adaptée pour les besoins des jeunes, par la reconfiguration de grands logements existants ou encore une offre de logements mutables, avec des formes évolutives.

4.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées



Des réponses à trouver en lien avec le PDALHPD

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2018, 6,5% des ménages de la CCVG vivent sous le seuil de pauvreté (Insee 2018). Parmi ces ménages, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études et difficultés sociales. Cette fragilisation d'une partie des ménages du territoire s'accroît depuis le début de la crise sanitaire.

En effet, au regard du contexte local actuel, l'enjeu sera de proposer une offre supplémentaire en matière de logement et d'hébergement spécialisé, en mobilisant le parc existant, pour développer une offre en petites unités, localisée. Au-delà de la réponse dans le parc social, des réponses plus spécifiques doivent être apportées aux ménages avec des besoins très particuliers (produire des logements via l'intermédiation locative ...).

4.5 S'inscrire dans les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La communauté de communes de la Vallée du Garon est, à ce jour, en conformité avec les obligations prévues dans le cadre du schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Par ailleurs les élus ont mis en avant la multiplication des stationnements illicites sur des terrains non constructibles. Ces situations d'habitat illicites génèrent des risques (pas d'accès pompiers) et des conflits de voisinages.



Une obligation de répondre aux objectifs du Schéma départemental

Dans le cadre du schéma départemental les ménages en situation de sédentarisation devront être identifiés précisément et des solutions d'habitat et d'accompagnement adapté seront proposées en fonction des besoins.

Le but étant d'encadrer la sédentarisation illicite et de redonner un caractère de stationnement de passage pour les aires d'accueil existantes.

À travers le PLH 2024-2030 la CCVG et ses partenaires s'engagent à satisfaire aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

ORIENTATION 5 — CONFORTER LE ROLE DE LA CCVG DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE HABITAT



La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne de son suivi et de son pilotage. Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce troisième PLH, il conviendra de :

OBJECTIFS

- ▶ 5.1 Poursuivre le rôle d'appui de la CCVG auprès des communes
- ▶ 5.2 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

5.1 Poursuivre le rôle d'appui de la CCVG auprès des communes



Une concertation régulière entre les communes et la CCVG pour une meilleure coordination sur le territoire.

Il apparaît un fort besoin de la part des élus, de mieux connaître ce territoire, les possibilités et les acteurs sur lesquels s'appuyer ; ainsi que d'être mieux informés sur les questions habitat (rénovation du logement, problématiques d'indignité et de vacance, etc.) et les interventions de la CCVG dans la mise en œuvre du PLH.



Une ingénierie technique auprès des communes

La politique de l'habitat est communautaire, mais sa mise en œuvre et sa gestion relèvent en partie des communes. Les communes manquent parfois de moyens et d'outils pour atteindre les enjeux en matière d'habitat et agir sur leur parc de logements. Les élus souhaitent donc que la CCVG accompagne et conseille les communes en cas de besoin (par exemple : accompagnement technique dans leur projet d'aménagement, soutien technique dans les procédures et aides en faveur de la réhabilitation des logements, etc...)

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

Afin d'atteindre les objectifs définis dans le PLH, la CCVG doit pouvoir recueillir et accéder à des informations essentielles pour mieux connaître et appréhender les enjeux de son territoire puis pour faciliter l'évaluation de sa politique communautaire en matière d'habitat. Pour cela, elle doit s'appuyer sur l'existant et le compléter en mettant en place ses propres outils (observatoire, indicateurs de suivi, ...).



Maintenir les instances pour l'évaluation du PLH

La mise en œuvre sur six ans du PLH de la CCVG exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- ▶ Le comité de pilotage et technique du PLH, qui seront pilotés par la CCVG, devront faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions ; ainsi qu'un bilan triennal (à mi-parcours) et final.
- ▶ Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans, et notamment le bilan triennal, se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, les objectifs et le programme d'actions.
- ▶ Un dispositif d'animation et d'ingénierie qui permettra d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, et faire l'état de la situation.

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront facilitées par **l'observatoire de l'habitat et du foncier**.



Une communication autour des actions du PLH

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

E | o | h | s

ADÉQUATION

*Etude réalisée par Eohs et Adéquation
entre 2022 et 2023*

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

LOUYS Romain
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr

JENTA Pierre
Chargé d'études Habitat
p.jenta@eohs.fr

BESSION Perrine
Statisticienne-Cartographe
p.besson@eohs.fr

