



2017-2022

# Programme Local de l'Habitat

- Diagnostic territorial
- Bilan / Evaluation du PLH



[www.capi-agglo.fr](http://www.capi-agglo.fr)

**CAPI**  
Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

 **SEMAPHORES**  
Groupe ALPHA

 **L'AGENCE  
D'URBANISME**  
de la région grenobloise

Agence d'Urbanisme  
aire métropolitaine **Lyonnaise**



**Un toit  
pour tous**  
Partenaire de la Fondation Adèle Pons





# Sommaire

## Sommaire

Pages 3-4

## Edito

Page 6

## Préambule

Page 8

## Diagnostic territorial

Page 26

### 1 - Cadrage socio-économique et positionnement de la CAPI

Page 32

1. Un bassin d'emploi attractif, bien relié aux territoires voisins
2. Un dynamisme démographique plus modéré
3. Des besoins quantitatifs à satisfaire liés au desserrement des ménages mais aussi au caractère familial du territoire
4. Une population modeste et une frange de ménages précarisés

### 2 - Publics spécifiques

Page 48

1. La tendance à venir est à un vieillissement généralisé de la population
2. Des jeunes dont l'accès au logement reste difficile
3. Gens du voyage : une offre conséquente mais des difficultés liées au statut des terrains

### 3 - Dynamiques de la construction neuve et marchés immobiliers

Page 60

1. Une progression du nombre de logements mais une production neuve qui s'essouffle
2. Un marché du collectif neuf hétérogène
3. Un marché du terrain à bâtir cher pour les locaux
4. Un marché locatif privé étroit et plutôt cher
5. Un marché immobilier porté par la dynamique de l'ancien
6. Des segments à développer : logement abordable et accession sociale

## **4 - Enjeux sur le parc existant privé et social**

Page 84

1. Un parc privé existant en voie de déqualification et qui n'est plus adapté à la demande
2. Une vacance structurelle diffuse dans le territoire
3. Un parc social potentiellement énergivore
4. De nouveaux défis pour le parc existant : qualité et sobriété énergétique

## **5 - Relations entre l'offre et la demande dans le parc social et l'hébergement**

Page 92

1. Une offre dans le parc social déséquilibrée, peu adaptée, avec un couple loyer+charge élevé et souffrant d'une mauvaise image
2. Une tension de la demande sur les petites typologies
3. Focus sur les enjeux dans les quartiers en géographie prioritaire
4. Une offre d'hébergement diversifiée
5. Un parcours hébergement-logement relativement aisé

## **Conclusion**

Page 112

## **Annexes**

Page 120

## **Glossaire**

Page 122

## **Bilan-Evaluation du PLH 1**

Page 126



## EDITO

La CAPI constitue l'un des pôles urbains principaux de la Région Auvergne Rhône-Alpes, où la dynamique démographique reste élevée et où les résidents sont, pour une grande part, des familles.

Les objectifs du nouveau Programme Local de l'Habitat (2017-2022), s'appuyant sur les enseignements du précédent programme, ont également été établis **sur la base des attentes des communes et des besoins des populations, portant ainsi le nombre de constructions à 684 logements neufs en moyenne chaque année.**

Le nouveau PLH a été élaboré à partir des capacités opérationnelles des communes et des perspectives du marché du logement pour les années à venir.

**Il est le fruit d'un travail de près de deux années**, mené en partenariat étroit avec les maires, les élus des 22 communes de la CAPI, et tous les acteurs de l'immobilier.

**La CAPI est aujourd'hui porteuse d'un PLH réaliste, soucieux de faire correspondre les besoins et l'offre de logements sur le territoire, respectueux des grands équilibres. La CAPI s'inscrit dans une dynamique tournée vers l'aménagement durable de son territoire.** Elle passe par une plus grande maîtrise de l'offre de logements neufs, une offre mieux répartie, qualitative, diversifiée et abordable, afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages.

La maîtrise de la construction de logements neufs nécessite de mettre en place **une stratégie foncière, avec le concours des communes, des opérateurs fonciers et d'aménagement tels que EPORA et SARA. C'est la première orientation forte de notre nouveau PLH.**

En parallèle, la CAPI agira de manière ciblée sur la rénovation énergétique du parc de logements existant, public comme privé, afin qu'il soit toujours plus attractif pour les résidents et les familles désireuses de s'installer sur notre territoire. **Il s'agit là de la deuxième grande orientation de notre nouveau PLH.**

Enfin, ce programme doit également permettre de répondre aux besoins de publics spécifiques (les jeunes, les seniors, les personnes en situation de handicap...) en termes de localisation, typologie et de prix des logements. **La poursuite de la construction de petits logements très sociaux est la troisième grande orientation de notre nouveau PLH.**

**A travers ses grandes orientations, notre nouveau PLH porte une ambition commune, celle d'un développement et un aménagement ambitieux mais raisonné de notre territoire.**

**Michel RIVAL**  
Vice-Président  
à l'habitat et la cohésion sociale



**Jean PAPADOPULO**  
Président de la CAPI





# Préambule



## Un cadre législatif et réglementaire renforcé

Depuis l'élaboration du PLH 2010-2015, le contexte législatif et réglementaire s'est accru notamment sur la production de logements sociaux. Ainsi, le PLH connaît un renforcement de son caractère opérationnel et de sa portée juridique au fil des lois successives, notamment depuis 2000.

**Ce nouveau PLH ou PLH 2** a pris en compte le contexte législatif suivant :

- La loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose aux communes de plus de 3500 habitants de disposer de 20% minimum de résidences principales en logement social sous peine de prélèvements financiers.
- La loi 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui transfère la gestion du FSL aux départements et qui offre la possibilité de gestion des aides à la pierre de l'Etat par les collectivités locales.
- La loi 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Objectifs de production de logements sociaux et renforcement des structures d'hébergement. Prévention des expulsions et lutte contre l'habitat indigne confirmées comme axes fondamentaux du plan.
- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, qui renforce le PDALPD dans sa fonction de mise en cohérence des dispositifs visant l'accès au logement des publics défavorisés sur le territoire du département, qui instaure la possibilité de conclure des accords collectifs départementaux et dispositif de lutte contre l'habitat indigne et qui introduit la mise en place des Plans Départementaux de l'Habitat (PDH).
- La loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (loi DALO), qui offre la possibilité d'un recours judiciaire dans l'exercice du droit au logement et à l'hébergement et qui désigne l'Etat comme garant du droit au logement.
- La loi 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE)
- La loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2), qui fixe la lutte contre la précarité énergétique comme objectif du PDALPD.
- La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui prévoit une meilleure intégration des nouveaux projets de renouvellement urbain au sein du PLH.
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat avec notamment l'élaboration d'un plan partenarial de gestion

de la demande de logement social et d'information des demandeurs, ainsi qu'un renforcement des actions en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant.

- La loi 2017-86 Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 février 2017, qui impose aux PLH notamment de mobiliser des dispositifs d'intermédiation locative afin de satisfaire aux obligations de mixité sociale dans le parc privé et de préciser « *le nombre et le type de logements locatifs privés à mobiliser visant à la mise en œuvre du droit au logement* ». Les PLH ont l'obligation de prévoir un renforcement d'un volet foncier afin qu'il soit porteur d'une véritable stratégie foncière. Les PLH seront tenus de réaliser un diagnostic foncier comprenant : une analyse de l'offre foncière, une analyse des marchés fonciers, une étude de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement. La loi Egalité et Citoyenneté modifie également les dispositions relatives à la loi SRU. L'article 97 de cette nouvelle loi redéfinit notamment les critères d'exemption d'obligation en matière de logements locatifs sociaux.

## Les enjeux de l'Etat

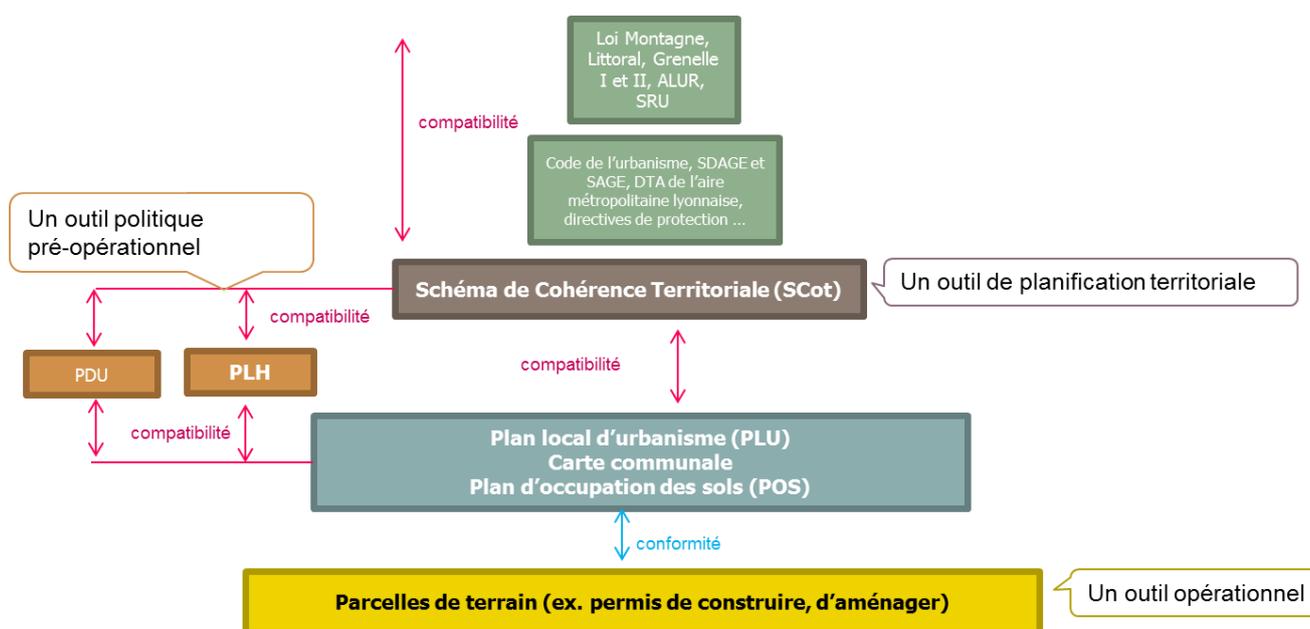
En application des dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'Etat a notifié son projet de loi portant à connaissance le 04 mai 2014. Ce document précise notamment les 8 enjeux à prendre en compte sur le territoire :

- Le développement de l'habitat dans le respect du SCOT Nord-Isère
  - Que le PLH se donne un objectif a minima de 872 nouveaux logements par an exclusivement dans les villes centre et au maximum 1 062 à l'échelle de la CAPI.
- L'articulation avec les documents d'urbanismes municipaux
  - En accompagnant les communes dans la mise en compatibilité et l'élaboration de leurs documents d'urbanisme
- Les objectifs de construction de logements sociaux
  - Notamment en inscrivant les obligations de rattrapage SRU des communes de Ruy-Montceau et Saint-Savin dans les objectifs du PLH (atteindre le taux de 20 % de LLS en 2025)
- La réhabilitation du parc public et privé existant
  - En qualifiant et en identifiant les problématiques du parc privé et en apportant les outils opérationnels en lien avec le PIG Mal-logement du Département
  - En poursuivant la politique d'aide à la réhabilitation du parc social
- Les réponses aux besoins identifiés dans les quartiers en Contrat de ville
- Les besoins à satisfaire en logements et hébergements adaptés
  - En garantissant le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Isère prévoyant la réalisation d'une aire de passage de 10 places à La Verpillière

- Anticipant les besoins liés au vieillissement de la population
- Prévoyant la programmation de petits logements notamment dans les villes-centre
- Promouvant l'accès social à travers la promotion neuve, la revente de logements sociaux ou la réalisation d'une charte avec les promoteurs
- La mise en place des dispositifs prévus par les lois Alur et Lamy pour favoriser l'accès à tous à un logement digne et abordable
  - En assurant la gestion partagée de la demande sociale
  - En satisfaisant l'information des demandeurs
  - En initiant des expérimentations en matière de cotation et de location active
- La consolidation de la gouvernance et le renfort du pilotage du PLH

## Rapport de compatibilité

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les documents supérieurs de planification locaux (article L.131-4 du code de l'urbanisme) et doit respecter l'esprit du texte de rang supérieur.



Le SCOT Nord-Isère a été approuvé le 19 décembre 2012. Le SCOT est actuellement en cours de révision afin de se mettre en conformité avec les évolutions législatives. Sur le volet habitat, certaines prescriptions seront adaptées, lesquelles ont été intégrées dans le PLH2.

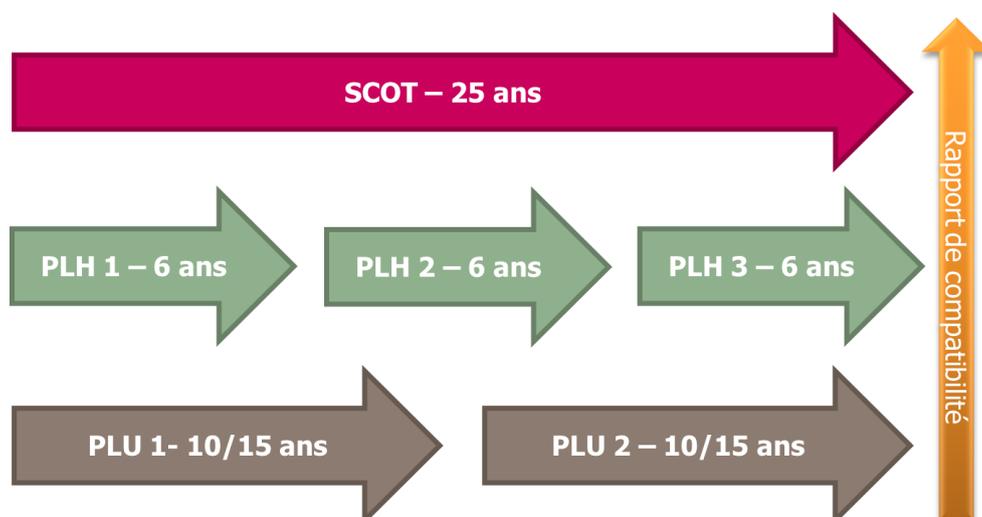
Les grandes orientations actuelles du SCOT étant :

- Lutter contre la consommation des espaces naturels et de l'étalement urbain
- Diversifier l'offre en logements et concevoir des quartiers qualitatifs
- Structurer une offre de déplacement durable
- Valoriser l'économie du Nord-Isère et développer l'emploi

- Promouvoir une organisation territoriale du développement commercial
- Préserver l'environnement et consolider la Trame verte et bleue.

## Temporalités du PLH avec les autres documents de planification

Le SCOT, le PLH et les PLU sont sur des temporalités différentes.



Par exemple, si le SCOT fixe un taux de production de 8/1000, le PLH 1 peut fixer un taux de production de 6/1000, le PLH 2 de 8/1000 et le PLH 3 de 10/1000.

Les PLU des communes de la CAPI dont plus de la moitié sont actuellement en révision doivent être compatibles avec les orientations du PLH, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre la réalisation des objectifs du PLH.

## Cadres d'intervention du PLH

Le PLH s'inscrit également en cohérence avec des documents de référence à l'échelle départementale ainsi qu'avec des documents locaux pilotés par la CAPI en matière d'habitat et de cohésion sociale :

### Le PALHDI

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Isère (PALHDI) 2014-2020 : adopté le 29 juillet 2014 par le Président du Conseil Départemental et le Préfet de l'Isère. Il définit les mesures destinées à permettre à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et y disposer de la fourniture d'eau et d'énergie.

### Le PDH

**Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2010-2015** : adopté le 8 décembre 2010 par le Président du Conseil Départemental et le Préfet de l'Isère. Il assure la cohérence entre les Politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département. Il est actuellement en cours de révision.

### Le programme de rénovation urbaine

L'agglomération s'est engagée dans le cadre du PNRU 1 avec deux quartiers qui sont aujourd'hui en voie d'achèvement. Ce sont deux nouvelles candidatures qui ont été proposées en 2015 et retenus au titre des quartiers considérés comme d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (2014-2024).

Le protocole de préfiguration a été signé en janvier 2017 et la signature des conventions pour le quartier de Saint-Bonnet à Villefontaine et pour le quartier de Saint-Hubert à L'Isle d'Abeau s'établiront pour 2018.

### Le contrat de ville

Suite à la réforme de la politique de la ville, la CAPI a adopté son contrat de ville sur la période 2015-2020. Il comprend 5 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : Champ-Fleuri et Champaret à Bourgoin-Jallieu, Saint-Hubert à L'Isle d'Abeau, Saint-Bonnet et Les Roches à Villefontaine. Et 4 quartiers en veille active : Pierre Louve à L'Isle d'Abeau, Servenoble et les Fougères à Villefontaine, Les Moines à Saint-Quentin-Fallavier. L'ensemble de ces quartiers représentant 25% de la population de l'agglomération, concentrent aujourd'hui des difficultés sociales et économiques importantes (fort taux de rotation, taux de chômage élevé...). Ce contrat de ville traduit la volonté de réduire les écarts de situation entre les habitants de l'agglomération.

Par ailleurs, dans le cadre de **la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, organisée la première fois le 30 mars 2016, des documents cadres sont en cours de finalisation pour organiser l'accueil et le droit à l'information des demandeurs, définir des modalités de gestion et de traitement partagé des demandes à travers le futur le Plan

Partenariat de Gestion et d'Informations des Demandeurs (PPGD). Concernant l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), les travaux démarrent fin 2017.

### **Le contenu du PLH**

Le PLH est élaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation qui précisent la nature, les principes généraux et le mode d'adoption du PLH. Le PLH "définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat. Celle-ci vise à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune".

Le PLH comprend un bilan et un diagnostic à partir duquel sont définis les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions.

Le diagnostic, expose l'état des lieux du fonctionnement de l'habitat dans ses dimensions quantitatives et qualitatives. Mettant en perspective l'évolution du territoire au regard de la problématique de l'habitat, il amorce le débat sur les principales problématiques auxquelles la CAPI est confrontée.

Le document d'orientations présente le projet politique pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire. Ces orientations politiques ont ensuite été déclinées en objectifs qui se sont traduits en programme d'actions.

Enfin, le programme d'actions précise les modalités de mise en œuvre des actions retenues. Il traduit les engagements opérationnels, humains, financiers de la CAPI et de ses partenaires.

# La construction du PLH (2017/2022) au regard des spécificités territoriales

## Le contexte sur le territoire

### Ses spécificités socio-démographiques

La CAPI compte plus de 100 000 habitants en 2013 : 102 511 habitants en 2016 (millésime RP2013). Malgré des habitants toujours plus nombreux, la dynamique démographique s'est ralentie ces dernières années. La croissance démographique n'est plus que de 1,1 % par an. Ce taux est évidemment sans commune mesure avec les 4 % par an des années qui ont suivi la création de la ville-nouvelle.

De plus, sur la période 2008-2013, la dynamique démographique s'est ralentie mais reste positive à 1,1 % grâce à un solde naturel positif de 1,1%, compensant un solde migratoire déficitaire -0.03 %. Tout ceci témoigne de la perte d'attractivité résidentielle du territoire, notamment auprès des familles. Pour autant, cette perte d'attractivité est différenciée suivant les communes.

En termes de particularités démographiques du territoire, d'une part, la taille moyenne des ménages est élevée (2.5), marqueur de sa jeunesse (42% de la population a moins de 30 ans en 2013) avec de fortes disparités territoriales (des communes qui ont un taux supérieur à 2.7) et d'autres à l'inverse en deçà de 2.3). Cette spécificité va induire nécessairement de nouveaux besoins quantitatifs liés à ce desserrement des ménages mais aussi qualitatifs.

D'autre part, la CAPI est un territoire familial. En effet, elle accueille plus de 45% de familles avec enfants (dont 11% de familles monoparentales); la moyenne départementale étant à 38%. Pour autant lors de la dernière période (2008-2013), la part de familles avec enfants a diminué de 2 points.

Le territoire de la CAPI accueille 30% de cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires avec de fortes disparités entre les communes. Mais ce territoire connaît également une population modeste et une frange de ménages précarisés. 42% des ménages disposent de revenus en dessous de 20% des plafonds HLM. Le taux de pauvreté est de 14%, soit 3 points au-dessus de la moyenne iséroise.

Enfin, la CAPI dispose d'un parc de logement social important mais inégalement réparti.

Le parc social est concentré majoritairement sur 3 communes (Bourgoin-Jallieu, Villefontaine, L'Isle d'Abeau) qui totalisent 84% de l'offre locative sociale sachant que ce sont sur ces mêmes communes que se situent les quartiers politiques de la ville et ceux en veille active.

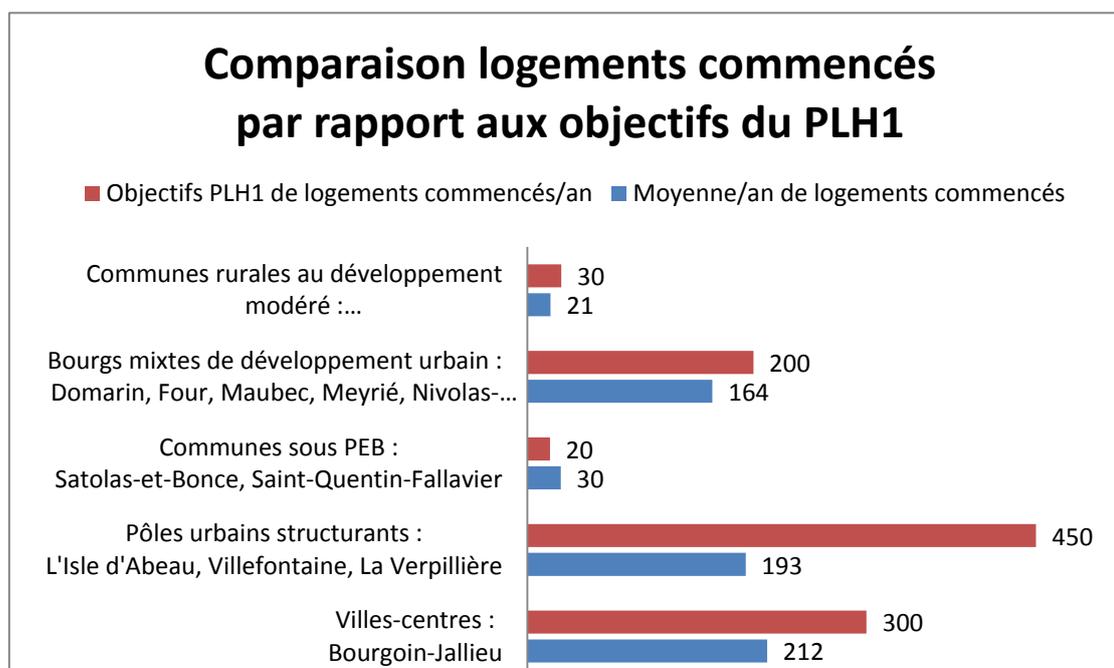
## Ses spécificités en matière de production de logements

Le PLH1 2010/2015 avait fixé un objectif très ambitieux de 1 000 logements autorisés par an. Ce chiffre était issu d'une part des négociations historiques liées au contrat de développement signé avec l'Etat, et d'autre part des lois dites Grenelle 1 et 2 qui imposent de prioriser le développement urbain dans les communes urbaines pour limiter le mitage des parcelles agricoles, la dépendance à la voiture et l'étalement des investissements en équipements et en infrastructures.

Même si la production de logements sur la période 2010-2015 a été dynamique, cet objectif, en cohérence avec les préconisations du SCOT Nord-Isère, n'est pas complètement atteint dans la mesure où la CAPI enregistre en moyenne 902 logements autorisés<sup>1</sup> par an entre 2010 et 2015.

Par ailleurs, il est important de noter, qu'au-regard du SCOT Nord-Isère qui prend en compte les logements commencés, la CAPI n'a produit que 620 logements en moyenne<sup>1</sup> ; ce qui correspond à la capacité opérationnelle du marché. Ainsi, il existe un fort décalage entre les logements autorisés et les logements commencés ; ce qui montre la difficulté pour le territoire d'absorber l'ensemble des opérations autorisées.

De manière plus précise, Bourgoin-Jallieu, La Verpillière, L'Isle d'Abeau et Villefontaine continuent de porter près des 2/3 de la production totale neuve (elles représentent près de 70% de la population) ce qui permet de préserver l'armature urbaine inscrite dans le SCOT. Cependant, on observe un fort retard de production dans ces mêmes communes tandis que les objectifs sont presque atteints pour les autres communes du territoire. Ainsi, tout secteur confondu, les taux de construction sont donc en-deçà des objectifs du SCOT.



<sup>1</sup> Source : Droits de cités et CAPI. Moyenne établie entre 2010 et 2015

NB : Classification des communes suivant l'armature urbaine du PLH1.

Ce ralentissement de la construction et cet écart entre la programmation et la construction interrogent donc sur :

- L'attractivité des villes centres
- La capacité d'absorption du marché
- L'adéquation de la production aux besoins.

### **Les grands objectifs du PLH (2017/2022)**

C'est au regard des éléments de diagnostic que les élus de la CAPI ont construit une vision partagée de la politique de l'habitat à travers ce PLH2 se caractérisant par :

**un PLH réaliste** fondé :

- sur les capacités opérationnelles des communes et la capacité d'absorption du marché,
- sur le respect de la hiérarchie de l'armature urbaine du SCOT grâce à la mutualisation de projets situés dans les franges urbaines de la vallée urbaine.

**un PLH territorialisé** établi à partir des lignes de projet de chacune des communes sur les six prochaines années

**un PLH opérationnel** qui nécessite la mise en place d'une stratégie foncière et les outils qui s'y affèrent

**un PLH ciblé** afin d'être plus efficient et effet levier dans un contexte de baisse globale des dotations

### **Un travail étroit avec le SCOT Nord-Isère**

Le PLH2 **a pris en compte la révision du SCOT actuellement en cours du volet habitat afin d'assurer une compatibilité entre les deux documents.**

#### ➤ Le SCOT Nord-Isère :

Le SCOT se donne comme objectif d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logements de la population à l'horizon 2030 et d'assurer la cohérence de cette offre avec l'organisation des déplacements, la structuration du Nord-Isère et la diversité des situations locales. Il s'agit notamment d'adapter l'offre de logements à la structuration urbaine du territoire c'est-à-dire de conforter l'armature urbaine de territoire en recentrant le développement résidentiel sur les pôles urbains déjà constitués.

- Objectifs de production global

Les objectifs du SCOT Nord-Isère en matière de production de logements sont définis par commune en fonction de leur statut dans l'armature urbaine :

Typologie de l'armature urbaine	Nombre de logements mis en chantier/an	Objectif de construction de logts/an pour 1000 habitants
Villes Centres (Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière) et Saint-Quentin-Fallavier (exception car soumis au PEB)	890	12/1000 objectif plancher
Communes périurbaines (Domarin, Malbec, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint-Alban-de-Roche, Vaulx-Milieu) Et Bourg-relais (Eclouses Badinières, Satolas-et-Bonce)	114	8/1000 objectif plafond
Villages	85	6/1000 objectif plafond

- Objectif de production de logements sociaux

En matière de logement locatif social, le SCOT prévoit un nombre minimum de logements à construire, par type de commune.

Typologies de l'armature urbaine	Part minimale de la production neuve en logements locatif sociaux
Villes Centres (Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière) Saint-Quentin-Fallavier (exception car soumis au PEB)	25 %
Communes périurbaines (Domarin, Maubec, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint-Alban-de-Roche, Vaulx-Milieu)	10 à 25 %
Bourg-relais (Eclouses Badinières, Satolas-et-Bonce)	15 %
Villages	10 %

Nota : Eclouse-Badinières et Satolas-et-Bonce seront considérés comme Bourg-Relais dans la révision du SCOT Nord-Isère.

- Evolution en matière d'objectifs de production dans le cadre de la révision du SCOT Nord-Isère

Les modalités de mutualisation des objectifs de construction se sont élargies. En effet, une mutualisation des objectifs de construction à l'échelle intercommunale est possible dans la mesure où elle ne permet pas de changement de statut au niveau des communes et qu'elle s'effectue :

- Entre communes de même typologie de l'armature urbaine
- Mais aussi entre les villes-centres et les communes périurbaines, à conditions notamment que l'incapacité des villes-centre à atteindre leurs objectifs soit démontré et que le transfert de logements soit exclusivement programmé dans les quartiers résidentiels en continuité du tissu urbain de la ville-centre et les quartiers gares des communes périurbaines

Ces transferts doivent être expliqués et justifiés dans le document de PLH.

**C'est ce travail de mutualisation qui a pu être réalisé dans le cadre de ce PLH. Il a été proposé au regard de l'armature urbaine du territoire de raisonner à l'échelle de la vallée urbaine, en prenant compte des projets qui se situent sur les franges péri-urbaines, en continuité avec le tissu urbain.**

Par ailleurs, en ce qui concerne les objectifs de production de logements sociaux, pour les communes ayant déjà un parc social important, supérieur à 50 % du parc de résidences principales, la révision du SCOT permet de déroger à la part minimale de LLS à condition que le PLH fixe et justifie un objectif de production de logements sociaux adapté aux besoins de la commune et fixe des orientations et des actions (intégrant des objectifs chiffrés), sur la réhabilitation, notamment énergétique, du parc social existant et visant, le cas échéant, à la remise sur le marché de logements sociaux vacants.

Enfin, la révision du SCOT autorisera, pour les villages, d'exclure, de leur objectif de production totale de logements, les logements locatifs sociaux.

L'objectif de production de logements de la CAPI a été fixé en cohérence avec la capacité de programmation du territoire et à partir des lignes de projets de chaque commune à échéance du PLH2. Il a également respecté la hiérarchie de l'armature urbaine du SCOT Nord-Isère en veillant à assurer une croissance plus soutenue sur les pôles urbains.

## La démarche d'élaboration du PLH

Ce PLH a nécessité du temps afin que les élus s'approprient la démarche, se dotent d'une vision partagée du territoire, identifient collectivement les enjeux à venir et les priorisent. Cette démarche participative a permis d'établir un projet politique de territoire qui a pour ambition de maintenir son attractivité et son positionnement stratégique, de soutenir son développement équilibré et de développer la filière construction durable.

Pour cela, un dispositif d'animation et de concertation a été organisé à chaque étape de la réalisation du PLH. Le groupement des Agences d'Urbanisme de Lyon et de Grenoble ainsi que l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement avaient pour missions d'établir le diagnostic territorial. Les deux agences assuraient également le volet territorialisation. Sur ce dernier, un travail de recensement et de cartographie des projets logements a été établi avec chaque commune de la CAPI et permettra de mettre à jour annuellement cette base. Elles ont également oeuvré sur le rapport de compatibilité entre les objectifs du SCOT Nord-Isère et ceux du futur PLH2.

La CAPI a également été accompagnée pour l'animation et la concertation sur l'ensemble de la démarche, de l'élaboration à l'arrêt du PLH, par un prestataire extérieur Sémaphores.

### Animation partenariale du projet

La construction de ce PLH2 a été menée à travers une démarche partenariale et une étroite collaboration avec les communes.

Un comité de pilotage élargi a été mis en place présidé par Michel Rival, Vice-Président à l'habitat et à la cohésion sociale. Il rassemble les personnes morales associées ainsi que d'autres partenaires et acteurs :

L'Etat, les 22 communes, le SCOT Nord-Isère, le Conseil de Développement, les intercommunalités voisines, le Département de l'Isère, le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes, la CAF, les promoteurs, SARA, EPORA, les bailleurs sociaux, un représentant des agents immobiliers et des chambres de notaires, de la caisse des dépôts et consignations, du collecteur 1%.

Il s'est réuni au lancement et à la fin du PLH.

### Les temps forts du PLH

Un forum de l'habitat a été organisé en avril 2016 et a réuni plus de 70 personnes (élus, associations, promoteurs, bailleurs, opérateurs..). Il avait pour ambition d'affiner le diagnostic en partageant les différentes visions du territoire et d'échanger autour des enjeux de demain.

4 ateliers ont été organisés :

- Maintenir l'attractivité du territoire de la CAPI et répondre aux besoins diversifiés de la population
- La qualité du parc existant : son rôle et les enjeux pour le territoire

- Un aménagement durable du territoire en réponse aux enjeux de positionnement stratégique de la CAPI
- Répondre aux besoins spécifiques des ménages en précarité ou en rupture de parcours résidentiel

Au moment du programme d'actions des réunions techniques sur le foncier et la réhabilitation du parc social existant se sont déroulées en septembre 2017 pour présenter et partager les enjeux de ce PLH2 ainsi que les attentes et les prémices du futur cadre d'intervention de l'agglomération.

## La place des communes

Une forte implication et mobilisation des communes a été recherchée dans la construction de ce document. En effet, les communes ont été associées à plusieurs reprises :

### Des ateliers élus

Des ateliers de travail participatifs ont été menés en 2016 dont l'objectif était de construire une vision intercommunale des enjeux d'habitat : production neuve, réhabilitation, formes urbaines... Puis un second atelier en novembre permettant de partager les premières orientations politiques et d'échanger sur les différents scénari de développement de territoire

### Des rencontres avec les communes tout au long de la démarche

Entre janvier et mars 2016, les premières rencontres en groupes de communes ont été organisées afin de connaître les spécificités de chacune d'elles, leurs parc de logements, leurs problématiques, l'état d'avancement de leur document d'urbanisme et les attentes vis-à-vis du PLH.

Des rencontres ont été organisées sur le volet territorialisation afin de recenser les lignes de projets des communes sur la durée du PLH et cartographier les terrains concernés. D'autres réunions se sont déroulées afin d'affiner les objectifs de production de logements en locatif social et de logement abordable par commune en mai 2017.



## L'association du Conseil de Développement

Le conseil de développement a été rencontré en mars 2017 afin d'échanger sur les enjeux du territoire. Celui-ci a produit une note d'opportunité sur l'accession abordable, contribution intégrée au PLH2.

## Les instances de validation

### Le groupe de suivi politique

Il s'est réuni en amont à plusieurs reprises avant l'organisation de la conférence des Maires.

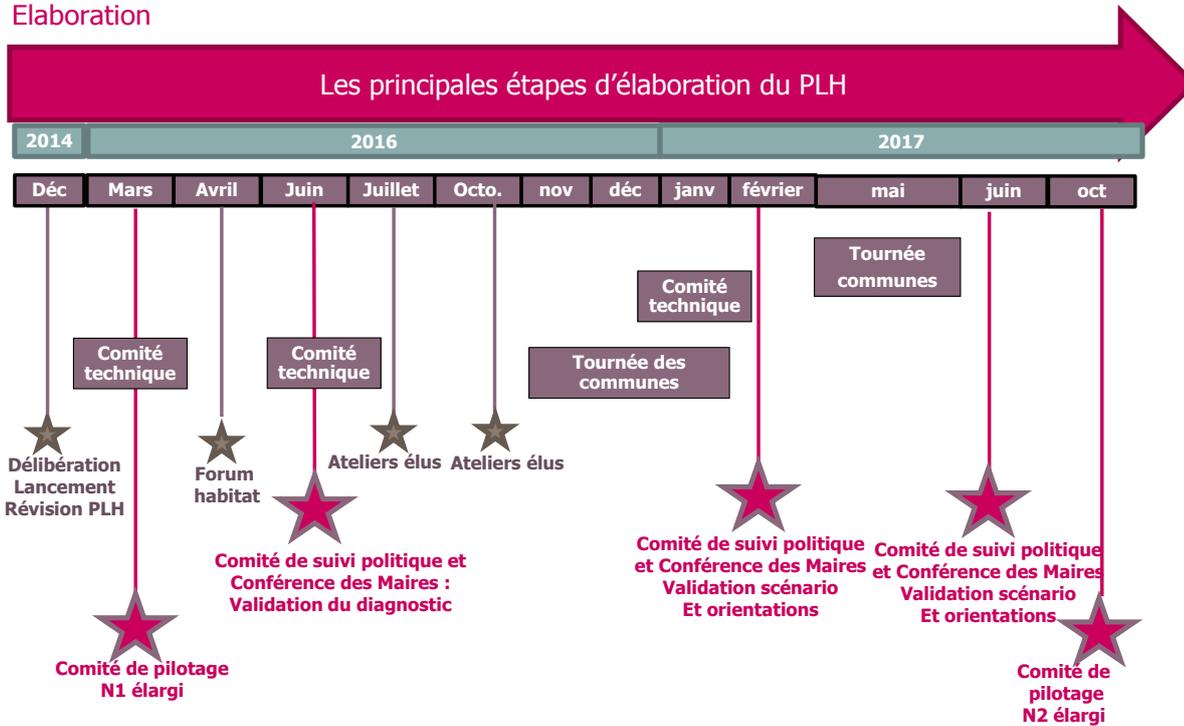
**La conférence des Maires**

Elle s’est réunie une fois en juin 2016 pour valider le diagnostic et les enjeux et deux fois en 2017 :

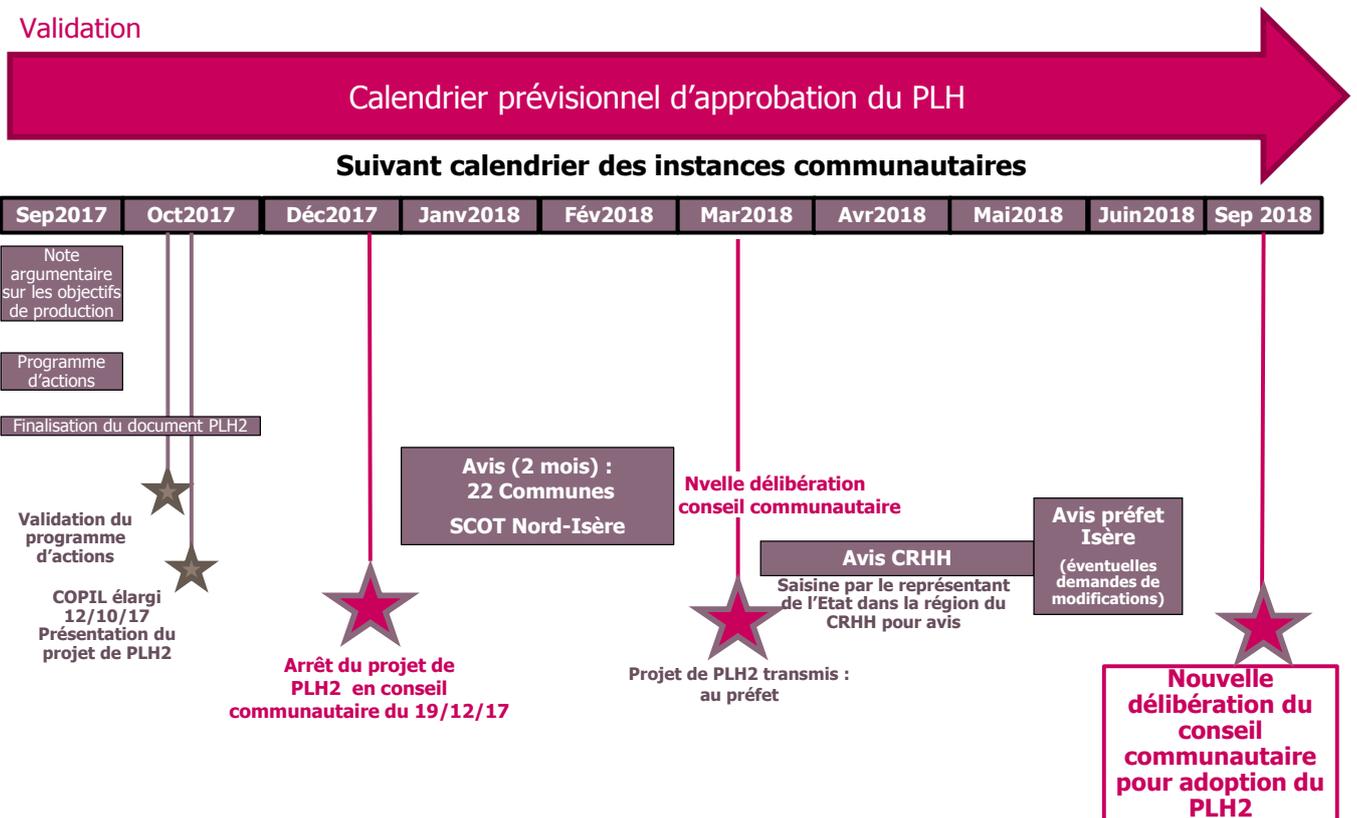
- en février, pour valider le scénario communautaire et les premières orientations politiques.
- en juin, pour valider le contenu du programme d’actions et les priorités au regard de l’enveloppe budgétaire.

**Les grandes étapes du PLH**

Elaboration



Validation





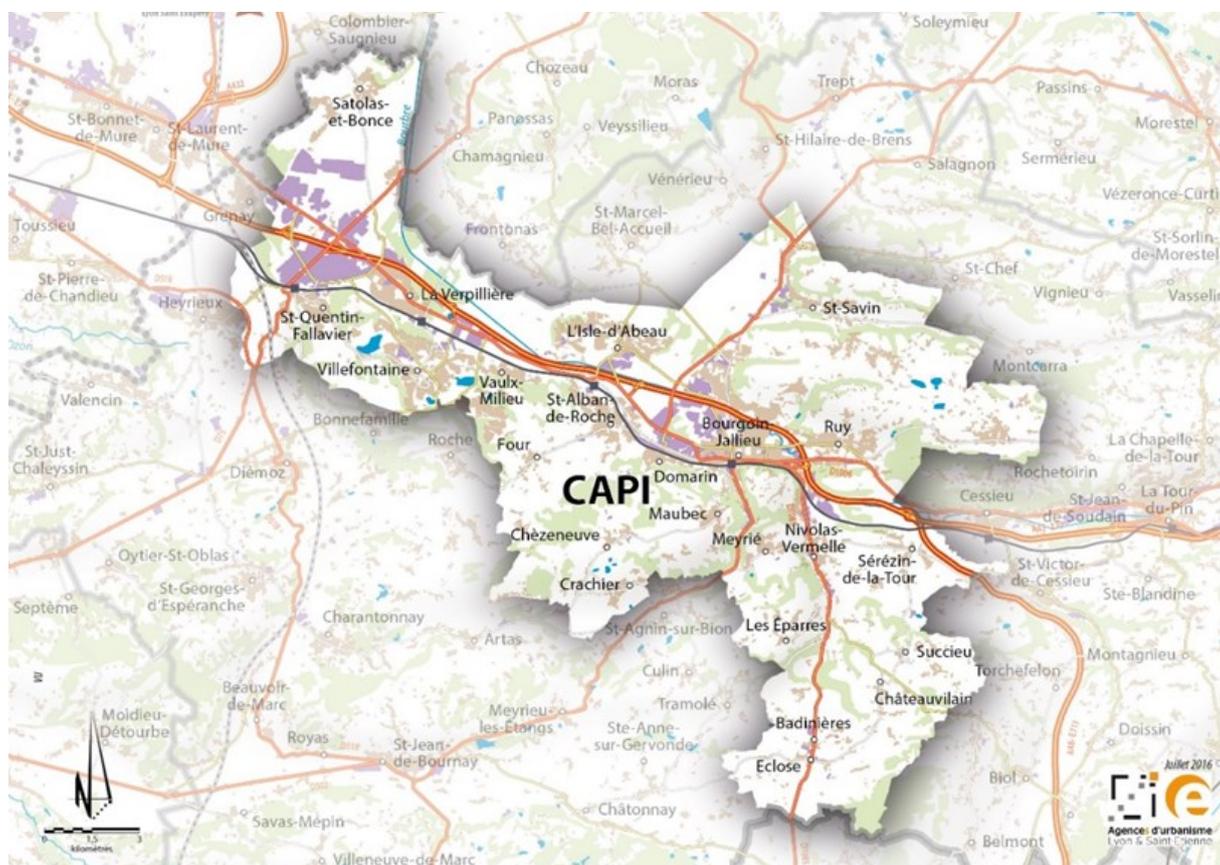


# Diagnostic territorial



# Introduction

## Territoire de la CAPI



Source : Réalisation Agences d'urbanisme

Le PLH est rendu obligatoire pour tout EPCI ayant le statut de communauté d'agglomération, de communauté urbaine ou de métropole au titre de la compétence « équilibre social de l'habitat ».

Le PLH porte obligatoirement sur l'ensemble du périmètre de l'EPCI.

## Le PLH, principal instrument de la politique locale du logement à l'échelle locale

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

## Un document à caractère opérationnel

**Le PLH est un instrument de prévision et de programmation qui a pour objet de répartir de façon équilibrée les logements sur les territoires des communes.**

Il organise la stratégie et les interventions en matière d'habitat concernant :

- Le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en hébergement,
- Le parc existant, social comme privé,
- Les parcours résidentiels,
- La gouvernance locale de cette politique.

## Une durée de six ans

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

**(article L302-1 du code de la construction et de l'habitation).**

## La composition d'un PLH, un exercice partenarial par nature

Le PLH comprend un bilan et un diagnostic à partir duquel sont définis les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions.

Le diagnostic, réalisé dans le cadre d'une étude à l'échelle de l'EPCI expose l'état des lieux du fonctionnement de l'habitat dans ses dimensions quantitative et qualitative. Mettant en perspective l'évolution du territoire au regard de la problématique de l'habitat, il amorce le débat sur els principales problématiques auxquelles l'EPCI est confrontée.

Le document d'orientations présente les orientations et objectifs formulés pour répondre aux problématiques de l'habitat dans l'EPCI. Définis par les élus en concertation avec les partenaires locaux, ces orientations et objectifs se déclinent en pistes d'actions qui serviront de support pour l'élaboration du programme d'actions.

Le programme d'actions précise les modalités de mise en œuvre des actions retenues. Il traduit les

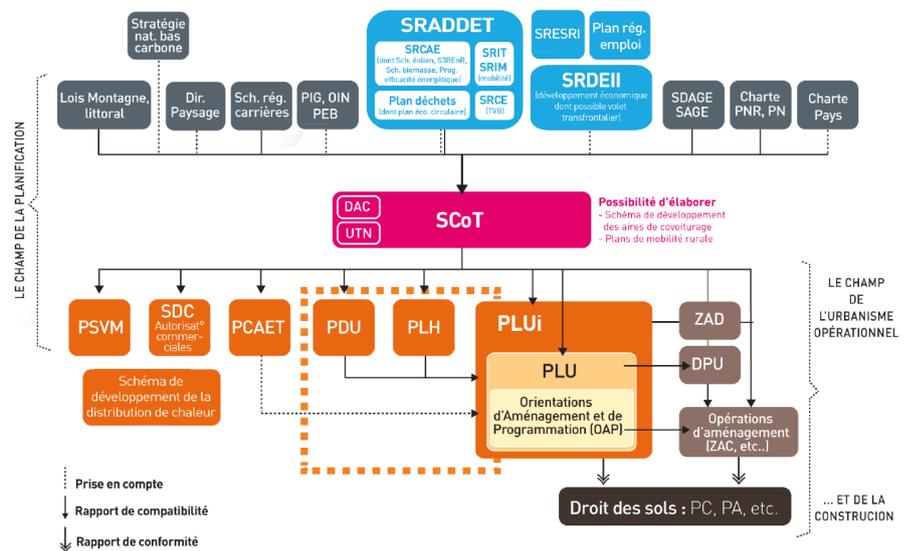
engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires.

## Compatibilité

Le PLH est directement compatible avec le PLU, le Scot.

Le schéma ci-dessous récapitule les liens de hiérarchie et de compatibilité entre les documents d'urbanisme dont le PLH.

### Documents d'urbanisme : hiérarchie et compatibilité



## Le PLH n°1 2010-2015

### Rééquilibrage de la production de logement social

Cet enjeu est à la fois un thème majeur et un sujet de tension entre les villes-centre dotées d'un parc social important, en particulier pour la ville nouvelle.

La commercialisation des opérations neuves est aussi plus difficile dans les communes déjà marquées par leur image « sociale ». Elle peut plus souvent se conclure par des ventes à des bailleurs sociaux, ce qui contribue à accroître le parc de logement social. La difficulté pour les acteurs publics est donc de réintroduire plus de mixité « à l'envers ».

*« Les ménages sont intéressés, se renseignent » Entretien du 4 février 2016 avec la commune de La Verpillière  
« l'opération a bien fonctionné sur le volet propriétaires occupants » Entretien du 22 février 2016 avec St Alban de Roche, Maubec, Domarin.*

*« Très bon retour sur les ateliers partenariaux annuels réunissant les communes et les acteurs du territoire, à poursuivre » Entretien du 4 février 2016 avec la commune de La Verpillière*

### Quantification et meilleure répartition des objectifs de production sur le territoire

Les objectifs de production assignés aux villes-centre peuvent être difficiles à atteindre, tandis que les communes rurales et périurbaines souhaiteraient, pour certaines d'entre elles, se développer davantage.

### A l'occasion de la construction de ce nouveau PLH, les enjeux sont :

- Une mutualisation des objectifs,
- Une meilleure adéquation entre besoins de la population actuelle et future et la capacité d'absorption du marché
- Et l'élaboration d'une stratégie à l'échelle intercommunale.

## Les 4 grands enjeux du PLH 1

1. **Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH : mettre en œuvre la programmation**
2. **Veiller au niveau de confort des logements existants**
3. **Apporter une attention particulière aux besoins de certains publics**
4. **Organiser et mettre en œuvre la politique de l'habitat**

## La démarche d'élaboration du diagnostic pour le PLH n°2

### Lancement du diagnostic

**Le comité de pilotage du 3 mars 2016**, rassemblant près de 40 participants dont une vingtaine de techniciens et d'élus communaux, avait pour principaux objectifs de partager les enseignements du « Porter à connaissance » de l'Etat, les premiers enjeux du futur PLH, de rappeler les projets territoriaux de la CAPI, et de prendre connaissance du format d'animation, du calendrier et de l'équipe en charge de son élaboration (Sémaphores, les agences d'urbanisme de Lyon et de Grenoble et l'observatoire de l'hébergement et du logement).

**Les dysfonctionnements en matière d'équilibre social de l'habitat** ont pu être pointés à cette occasion : concentration d'une population modeste et manque d'attractivité auprès d'une population plus diversifiée, déficit d'image, ...La nécessité de mettre en place les conditions d'un rééquilibrage territorial a été rappelée par certaines villes-centre comme Villefontaine. Il a aussi été question de mutualiser les objectifs de production de logements sociaux, sachant que l'effort ne peut porter de manière significative sur les territoires ruraux ou périurbains.

Dans leur porter à connaissance, les services de l'Etat ont insisté sur la nécessité de travailler en amont avec les bailleurs sociaux **sur l'accès au foncier**, sur **l'accession sociale** comme levier de mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville, sur **l'accompagnement plus étroit des deux communes déficitaires SRU** (Ruy-Montceau et Saint-Savin) et sur la **remise sur le marché des logements vacants** (dont l'estimation « sur le terrain » serait nécessaire pour bien en évaluer le potentiel opérationnel).

Par ailleurs, la question de la **mise en vente du parc HLM** et de ses consé-

quences, en particulier l'accompagnement des ménages modestes à l'accession sociale à la propriété (conseil, services, sécurisation...) a été soulevée notamment par L'Isle d'Abeau.

### La phase d'entretiens en février-mars 2016

Des entretiens avec les communes et les professionnels de l'habitat se sont déroulés tout au long de la phase d'élaboration afin de partager les enjeux territoriaux afin d'alimenter le diagnostic.

La grille d'entretien a permis d'interroger les représentants des communes de la CAPI (élus, techniciens) sur leurs problématiques en matière d'habitat et leurs perspectives de développement et d'évolution ainsi que sur leurs attentes pour ce PLH 2.

Toujours dans la phase d'élaboration du diagnostic, un temps fort de partage et d'échanges entre élus, techniciens et professionnels a eu lieu le **26 avril 2016** dans le cadre d'un **Forum\***.

Celui-ci a permis d'aborder quatre thèmes en groupes de travail :

- « maintenir l'attractivité du territoire de la CAPI et répondre aux besoins diversifiés de la population »,
- « la qualité du parc existant : son rôle et les enjeux pour le territoire »,

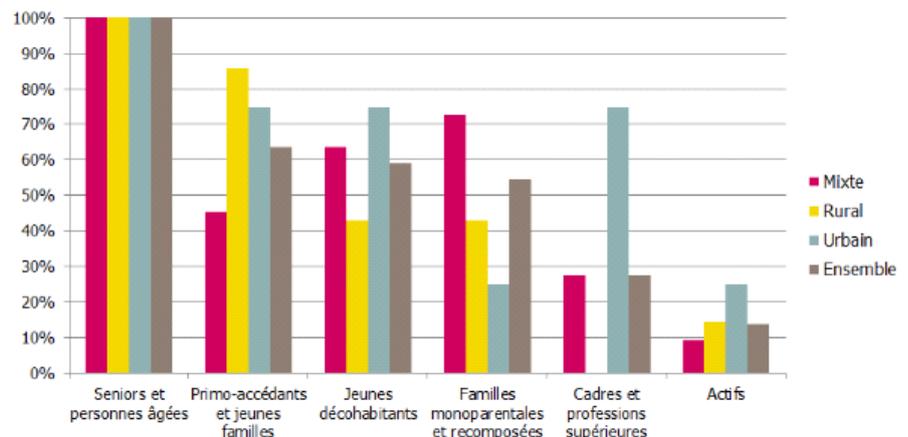
- « un aménagement durable du territoire en réponse aux enjeux de positionnement stratégique de la CAPI »,
- « répondre aux besoins des publics les plus fragiles et les accompagner dans leurs parcours résidentiels spécifiques ».

La présentation d'un pré-diagnostic et d'un bilan intermédiaire des actions du PLH 1 ont rappelé les faits suivants :

- Des habitants nombreux, malgré une croissance démographique qui tend à s'essouffler,
- Un desserrement des ménages qui pèse sur les besoins futurs en logement
- Un enjeu fort identifié par l'ensemble des communes : **la nécessité de prendre en compte dans les politiques publiques le vieillissement de la population et selon les communes un besoin plus spécifique de loger les cadres (communes urbaines), les décohabitants et familles recomposées (communes mixtes), les primo-accédants et les jeunes familles (communes rurales)** comme le montre le graphique ci-dessous.

\* compte-rendu des échanges de chaque atelier en annexe

### Les besoins en logements identifiés par les communes

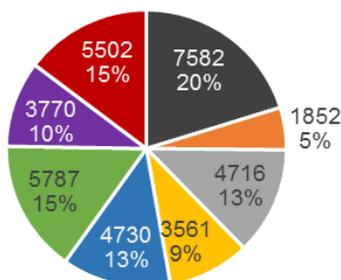


Source : entretiens avec les communes, Sémaphores

# 1.

## Cadrage socio-économique et positionnement de la CAPI

Répartition des emplois salariés privés par secteur d'activité fin 2014 dans la CAPI Source : Acooss, Urssaf



- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports et logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Intérim
- Services aux particuliers

### Définitions

**Fonctions métropolitaines :** plus spécifiquement localisées dans les grandes aires urbaines. Elles regroupent : conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion et culture-loisirs

**Fonctions présentielles :** activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.

### 1. Un bassin d'emploi attractif, bien relié aux territoires voisins

#### **Des fonctions productives, une spécificité du territoire de la CAPI, mais une économie en mutation**

Les fonctions métropolitaines, présentes et transversales ont progressé depuis plus de 30 ans. En 2012, un emploi de la CAPI sur quatre s'y rattache (18% en 1982). Le nombre d'emplois des fonctions métropolitaines a été multiplié par 3,8.

#### **L'économie présentielle s'est fortement développée, liée à la croissance démographique du territoire.**

Les fonctions relevant de la santé-action sociale, les services de proximité, l'administration publique, la distribution représentent des taux d'évolution de l'emploi très importants sur la période 1982-2012 (respectivement +273%, +186%, +121%, +105%), soit au total un volume de 8 962 emplois supplémentaires en 30 ans.

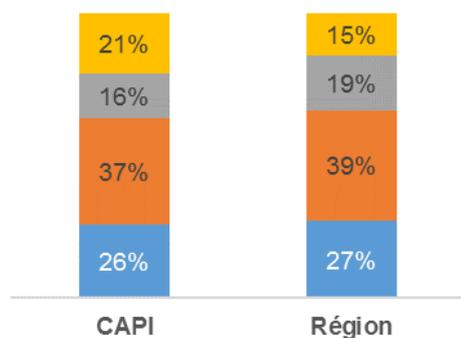
La CAPI reste un territoire où la sphère productive est particulièrement développée avec toujours beaucoup d'ouvriers. Les secteurs de l'industrie, du commerce de gros et de l'automobile, du transport-logistique, représentent 46% des emplois.

La forte croissance de la fonction transports et logistique confirme aussi la spécialisation de l'économie locale (+202% entre 1982 et 2012 soit 4 530 emplois supplémentaires), déployée à partir du pôle du parc de Chesnes dans les années 70/80.

Dans le domaine des emplois salariés privés, celui recouvrant l'industrie, l'énergie et l'environnement représente le plus fort taux d'emplois (20%).

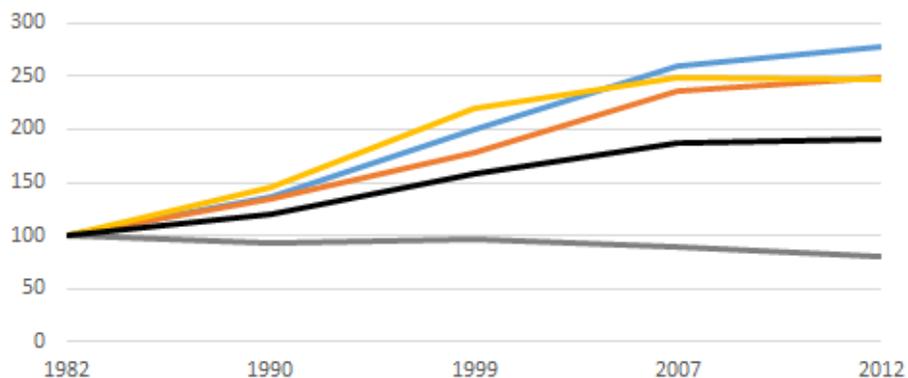
### Répartition des emplois de la CAPI par grand type de fonction

Source : Insee - RP 2012



### Evolution des emplois par grand type de fonction depuis 1982 en indice (base 100 en 1982)

Source : Insee - RP 2012



- Fonctions Métropolitaines
- Fonctions présentesielles
- Fonctions de production concrète
- Fonctions transversales

**Clé de lecture :** Entre 1982 et 2012, le nombre d'emplois dans les fonctions transversales dont fait partie la fonction transports et logistique a augmenté de 150% (on passe d'un indice de 100 en 1982 à un indice de 250 en 2012).



Médipôle, Bourgoin-Jallieu.

## Des créations d'emploi mais aussi une progression du chômage

Dans la CAPI, l'emploi salarié privé a progressé à un niveau plus favorable qu'à l'échelle régionale (+5,4% contre +3,2% en 5 ans sur la période 2009-2014).

Le territoire compte ainsi 1900 emplois de plus qu'à fin 2009 soit au total 37 200 emplois en 2014. La moitié des créations d'emplois relève de l'intérim.

Or, il s'agit d'un secteur fragile en tant que première variable d'ajustement pour les employeurs en période de fluctuation de la conjoncture économique.

Les autres domaines créateurs d'emploi sont les services aux particuliers (660 emplois supplémentaires en cinq ans), le transport et la logistique (400 emplois supplémentaires en cinq ans). Le secteur du BTP a le plus décliné sur cette période (-11% sur la période 2009-2014 soit 220 emplois en moins).

**Saint-Quentin-Fallavier et Bourgoin-Jallieu sont les principaux pôles d'emploi de la CAPI** puisqu'elles concentrent 23 400 emplois salariés privés fin 2014 soit 63% des emplois. Les hausses d'emploi sur ces cinq dernières années, hors Bourgoin-Jallieu, ont concerné les communes de Vaulx-Milieu, La Verpillière et Satolas-et-Bonce, le plus fort taux d'évolution (doublement des emplois) concernant Vaulx-Milieu.

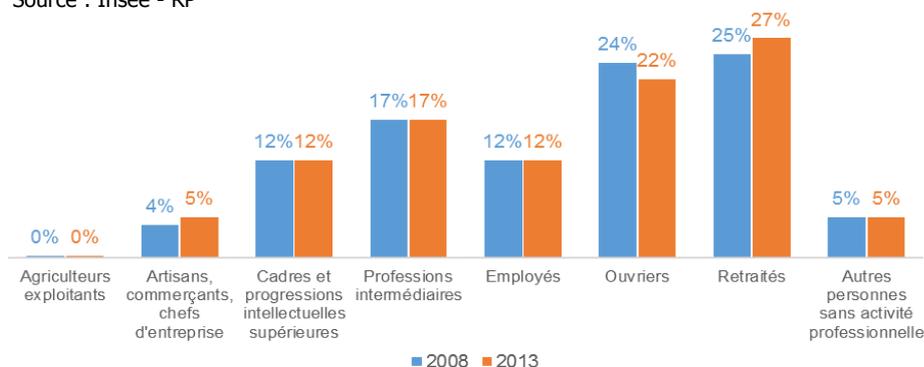
**Parallèlement, le chômage poursuit sa progression.** Le nombre de demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi est de 9 340 à fin 2014, soit 38% de plus que fin 2009 (2500 chômeurs supplémentaires). La plus forte hausse concerne les chômeurs

de longue et très longue durée dont le nombre a triplé en 5 ans (les personnes âgées de 50 ans et plus sont les plus concernées). Ainsi, un demandeur d'emploi sur cinq est en recherche d'emploi depuis deux ans ou plus contre 9% fin 2009.

**Le taux de demandeurs d'emploi dans la population active le plus important (supérieur à 20%) concerne les communes de Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine et Eclose-Badinières.** Les plus fortes hausses de demandeurs d'emploi sont enregistrées à La Verpillière mais aussi dans les petites communes jusqu'alors peu concernées par ce phénomène.

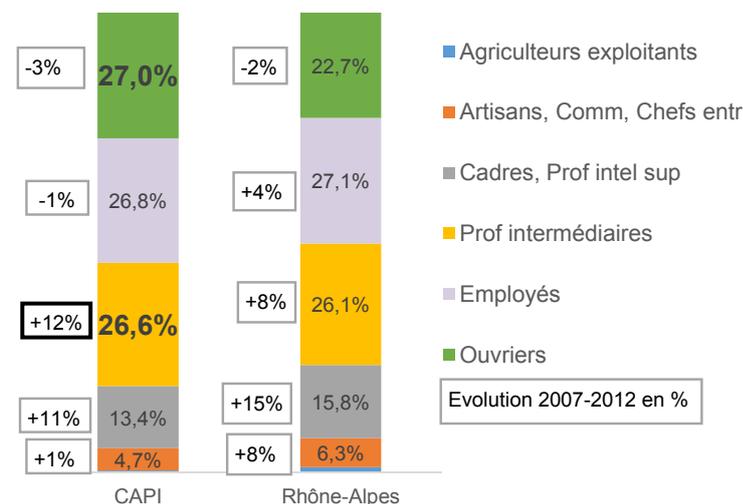
### Répartition des personnes de référence du ménage par catégorie socioprofessionnelle, évolution entre 2008 et 2013, CAPI

Source : Insee - RP



### Catégories socio-professionnelles des habitants (actifs) de 15 à 64 ans en 2012 et 2007 : comparaison CAPI et Rhône-Alpes

Source : Insee - RP



>> La part des ménages « CSP+ » est surreprésentée dans les communes rurales et résidentielles de Sérézin-de-la-Tour et de Succieu, même si, en volume, les ménages de cadres et professions intermédiaires sont plus fortement présents dans les villes-centre de Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Villefontaine.

## Plus de professions intermédiaires et de cadres

La part d'ouvriers (27% des actifs contre 23% pour la région) est plus élevée et la part des cadres plus faible dans la CAPI que dans la région Auvergne Rhône-Alpes.

Mais la part des ouvriers est en recul (-2 points) par rapport aux professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles supérieures.

La catégorie des professions intermédiaires est celle qui a le plus fortement évolué, en volume, sur le territoire de la CAPI au cours des 5 dernières années : 519 ménages supplémentaires contre 300 ménages employés et cadres 200 ménages artisans, commerçants par exemple.

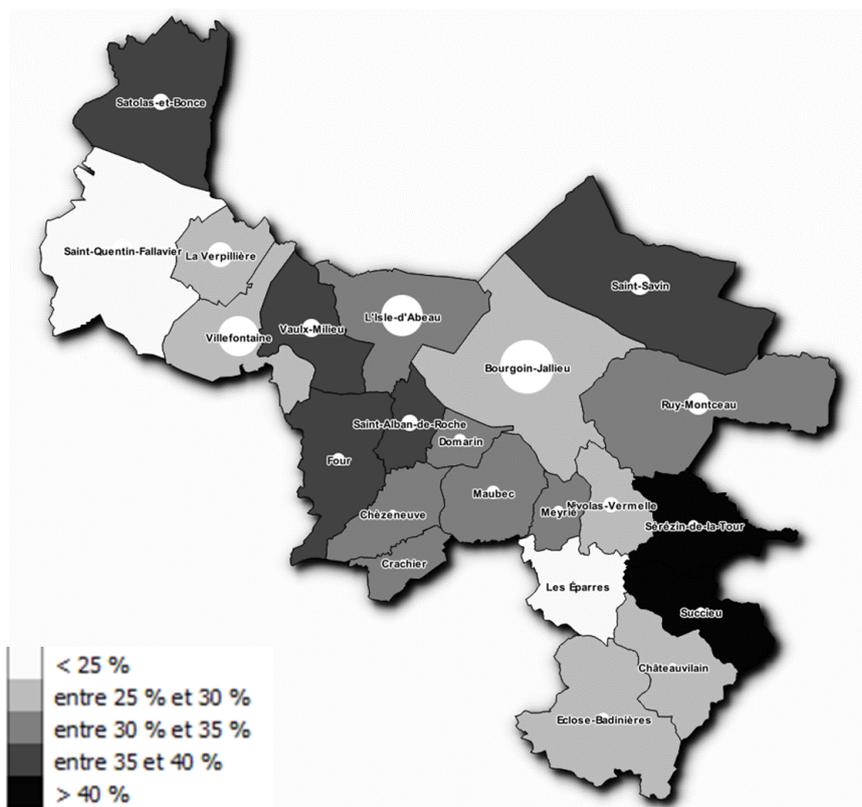
Les emplois intermédiaires ont augmenté deux fois plus vite dans la CAPI que dans la région.

**La CAPI compte 30% de ménages dont la personne de référence du ménage est cadre, profession intellectuelle supérieure et profession intermédiaire. Le gain représente plus de 880 ménages sur la période 2008-2013.**

Les cadres et professions intellectuelles supérieures ont connu une hausse assez forte mais moins élevée qu'à l'échelle régionale (respectivement +12% et +14%).

## Part des ménages dont la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence est cadre ou de profession intermédiaires en 2013

Source : Insee - RP 2013



## Part des ménages dont la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence est cadre ou de profession intermédiaires en 2013

Source : Insee - RP 2013

- ◀ CU de Lyon – 34 %
- ◀ CC des Collines du Nord Dauphiné – 33 %
- ◀ Isère – 30 %
- ◀ **CAPI – 29 %**
- ◀ CCVT - 24 %

>> Davantage d'ouvriers et de professions intermédiaires par rapport à la Région  
 >> Une plus forte progression des professions intermédiaires et cadres parmi les actifs de la CAPI (+12%) sur la période 2008-2013  
 >> La CAPI se situe loin derrière la Métropole de Lyon dans la proportion de ménages dont la personne de référence est cadre soit un écart supérieur à 5 points.

## Des mobilités quotidiennes qui illustrent les liens fonctionnels de la CAPI avec les territoires voisins et la Métropole de Lyon

D'après l'enquête déplacements de l'aire métropolitaine lyonnaise de 2015, 269 500 déplacements quotidiens ont été réalisés au sein du territoire de la CAPI.

Les habitants de la CAPI effectuent 326 500 déplacements par jour dont 78% en interne. Ils s'effectuent majoritairement en voiture (69%).

### Les habitants de la CAPI échangent particulièrement avec la Métropole de Lyon

Les habitants de la CAPI échangent en premier lieu avec la Métropole de Lyon (24 200 déplacements) dont 14 000 déplacements avec Lyon-Villeurbanne (54% en voiture, 43% en TC). Ils échangent aussi avec les autres territoires voisins : les secteurs Saint-Jeannais-Nord-Dauphiné (3% soit 8 300 déplacements), Boucle du Rhône-Bourbre-Tisserands-Val d'Hien (3% soit 9 200 déplacements) et enfin avec l'extérieur du périmètre d'enquête (2% soit 6 200 déplacements).

## La voiture est le mode de déplacement privilégié

Pour les liaisons effectuées par les habitants de la CAPI entre leur lieu de résidence et le Scot de l'agglomération lyonnaise, on compte 28 000 déplacements par jour (9% de leurs déplacements). 72% de ces déplacements sont réalisés en voiture, soit 20 000 déplacements.

### Une progression de l'usage des TC urbains

Autre enseignement de l'enquête, les habitants des villes-centre telles que Bourgoin-Jallieu, Villefontaine et L'Isle d'Abeau ont davantage recours aux transports en commun urbain en 2015 qu'en 2006 (+4 points).



L'ENQUÊTE  
DÉPLACEMENTS  
DE L'AIRE  
MÉTROPOLITAINE  
LYONNAISE  
2015

SYTRAL

Agence d'Urbanisme  
de l'aire métropolitaine Lyonnaise

## Enquête déplacements 2015 de l'aire métropolitaine lyonnaise

Résultats sur le secteur Nord-Isère

Décembre 2016

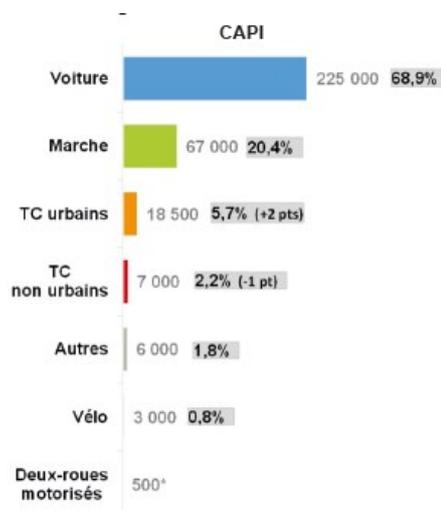


**Pour en savoir plus :** consulter le cahier « Enquête déplacements 2015 de l'aire métropolitaine lyonnaise Résultats sur le secteur Nord-Isère Décembre 2016 » Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



## Répartition modale des déplacements des habitants et évolutions significatives 2006-2015

Source : Enquête Déplacements 2015 de l'aire métropolitaine lyonnaise, maîtrise d'ouvrage SYTRAL »



### Répartition des voyages effectués quotidiennement par les habitants du secteur Nord-Isère sur les réseaux de TC

Passager réseau Ruban (CAPI)	Passager réseau TCL	Passager cars interurbains (dont transport scolaire)	Passager trains et cars TER
15 500	11 500	29 000	14 500

Note de lecture : un voyage est l'équivalent d'un trajet. Il correspond à une étape au sein d'un déplacement.

### Perception générale des habitants quant à la desserte en transports collectifs de leur domicile

Habitants de ...	Bien ou très bien desservi	Assez bien desservi	Pas ou mal desservi	Sans opinion
CAPI	29%	30%	35%	6%
Boucle du Rhône-Bourbre-Tisserands-Val d'Hien	13%	15%	62%	10%
Secteur Saint-Jeannais-Nord-Dauphiné	8%	18%	63%	11%
Secteur Nord-Isère	18%	20%	53%	9%
Aire métropolitaine lyonnaise hors Métropole de Lyon	23%	22%	47%	8%

Source : Enquête Déplacements 2015 de l'aire métropolitaine lyonnaise, maîtrise d'ouvrage SYTRAL

## 2. Un dynamisme démographique plus modéré

### **Une croissance de la population ralentie**

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère compte plus de **100 000 habitants** en 2013 soit 5 200 habitants de plus qu'en 2008 (+ 1 000 habitants par an).

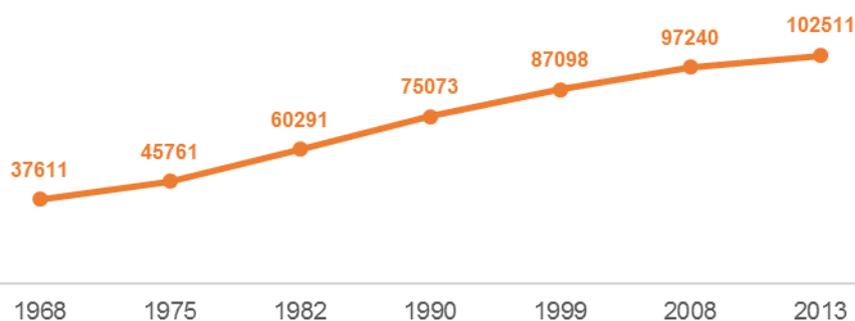
Avec une croissance démographique annuelle moyenne de **1,1 %** entre 2008 et 2013, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère conserve une croissance démographique supérieure au département isérois et à la région Auvergne Rhône-Alpes (**tous deux à 0,8 % par an**).

Cette dernière reste cependant modérée en comparaison d'autres territoires voisins comme Bièvre Isère Communauté (+ 1,5 % par an entre 2008 et 2013), la CC Vallée de l'Hien (1,5 % par an) ou encore la Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises (+ 1,7 % par an). Ces intercommunalités voisines ont bénéficié simultanément d'un excédent de naissances sur les décès et d'un dynamisme de leur croissance migratoire. Cette situation s'explique par des cycles différenciés de renouvellement de la population associés à un marché immobilier plus avantageux.

Ce taux est bien sûr sans commune mesure avec le développement passé lié à la création de la ville nouvelle et qui s'est ensuite accompagné d'une baisse continue de la croissance depuis les années 1980 (+ 4 % par an entre 1975 et 1982 ou encore + 1,2 % par an entre 1999 et 2007).

### **Evolution de la population de la CAPI sur longue période**

Source : Insee-RP 2013



Jusqu'au milieu des années 2000, cette croissance démographique relevait d'un important solde migratoire associé à un solde naturel positif.

### **Trois communes concentrent 60% de la population**

Ces trois communes sont Bourgoin-Jallieu (26%), Villefontaine (18%) et L'Isle d'Abeau (16%).

Les grands équilibres de distribution spatiale de la population par commune dans la CAPI sont stables sur la période 2008-2013, excepté pour Villefontaine qui perd un point d'évolution et Bourgoin-Jallieu qui gagne un point.

En volume, on note **la forte dynamique démographique de Bourgoin-Jallieu** qui gagne 2 500 habitants, des évolutions positives pour toutes les communes sauf Saint-Quentin-Fallavier (-160 habitants) et Villefontaine (-730 habitants).

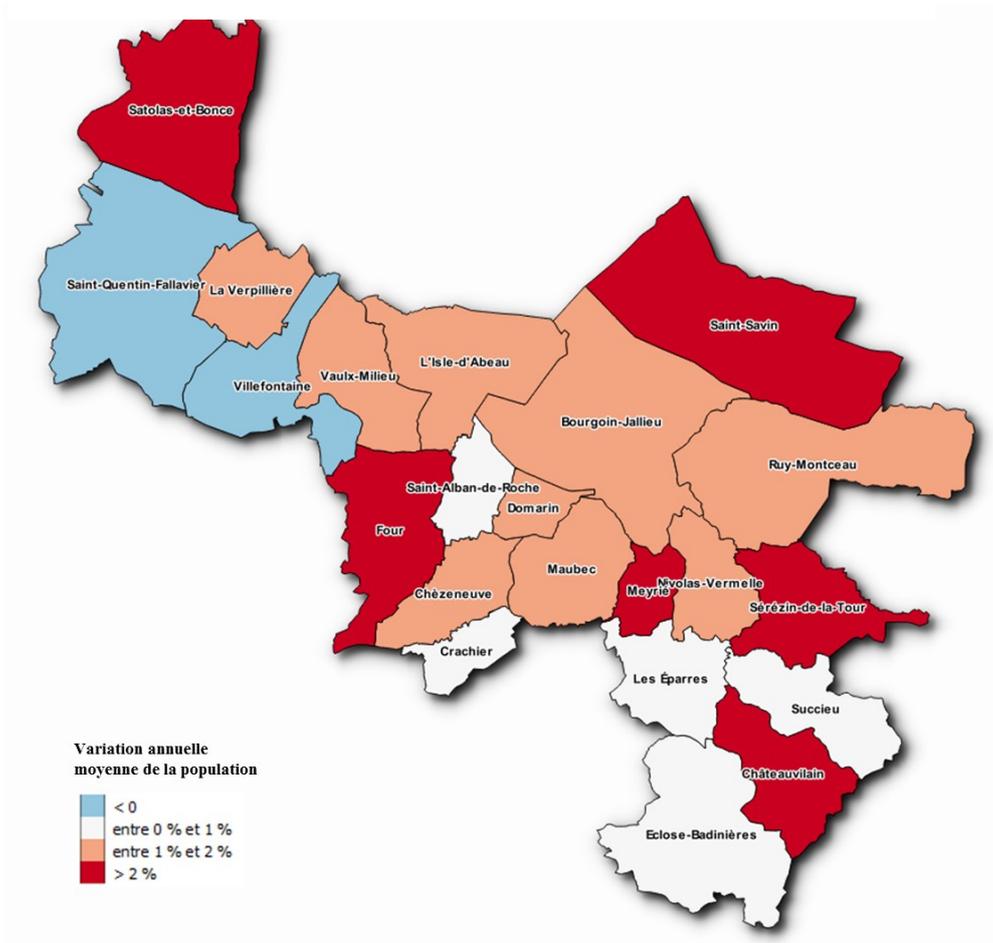
Sur la période 2008-2013, Four, Sérézin-de-la-Tour et Châteautilain sont les communes les plus attractives puisqu'elles accueillent plus qu'elles ne voient pas partir des habitants. A l'inverse, Villefontaine enregistre un solde migratoire négatif.

<b>Population municipale en vigueur 01/01/2016 (nombre d'habitants)</b>	102 511
<b>Evolution en valeur absolue sur 5 ans</b>	+ 5 271
<b>Evolution annuelle sur 5 ans</b>	1,1%
<b>Densité de population (habitant/km<sup>2</sup>)</b>	427
<b>Superficie (km<sup>2</sup>)</b>	239,92

Source : Données 2016 issues du millésime RP 2013

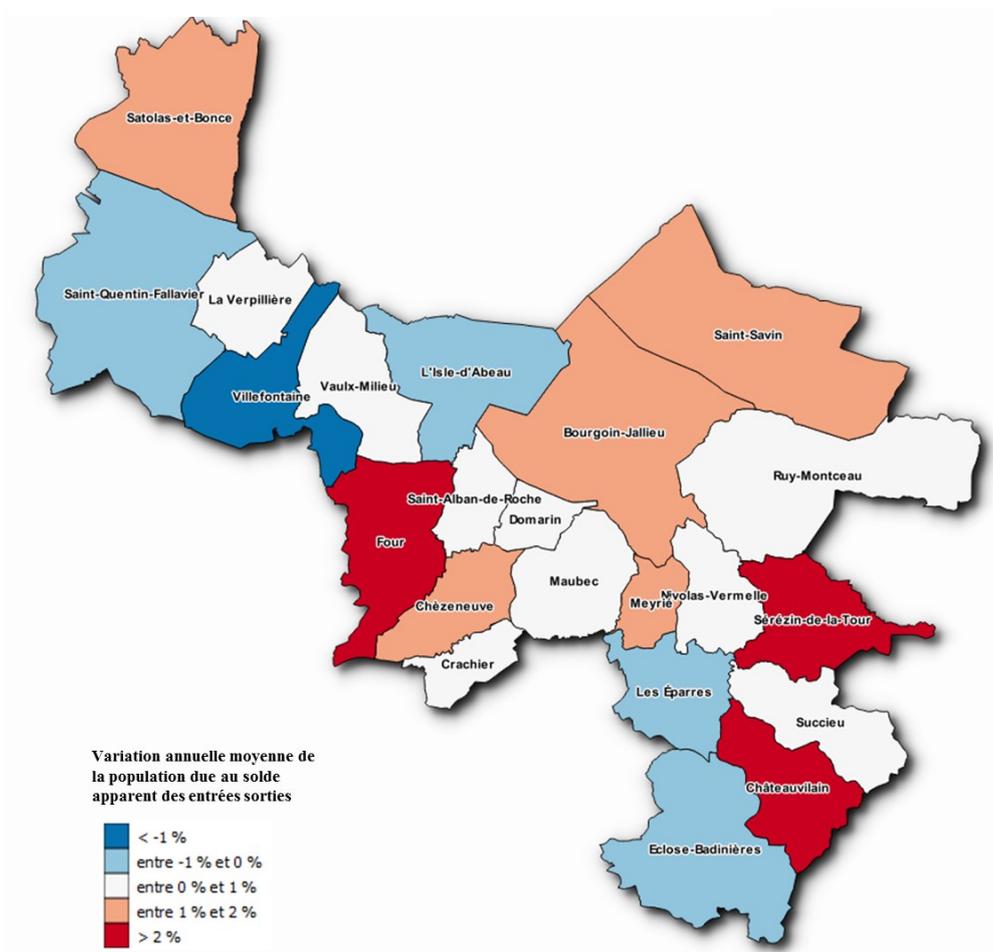
### Evolution de la population entre 2008 et 2013

Source : Insee - RP 2013



### Variation du solde migratoire observé entre 2008 et 2013

Source : Insee - RP 2013



## Plus d'arrivées que de départs selon les données sur les migrations résidentielles de 2003-2008 \*

Les ménages sont interrogés sur leur lieu d'habitation 5 ans auparavant soit en 2003.

Entre 2003 et 2008, 7 500 ménages se sont installés dans la CAPI pour 6900 départs.

80% des ménages sont restés dans la CAPI dont 20% ont déménagé dans la CAPI et 20% sont arrivés dans la CAPI.

Les nouveaux arrivants dans la CAPI sont les 25-39 ans provenant notamment de la Métropole de Lyon et les 40-54 ans. Les départs concernent également ces deux tranches d'âge dans les mêmes proportions (autour de 80%).

La CAPI a attiré des ouvriers et des professions intermédiaires (une arrivée sur deux) mais aussi des cadres et des employés (18% chacun).

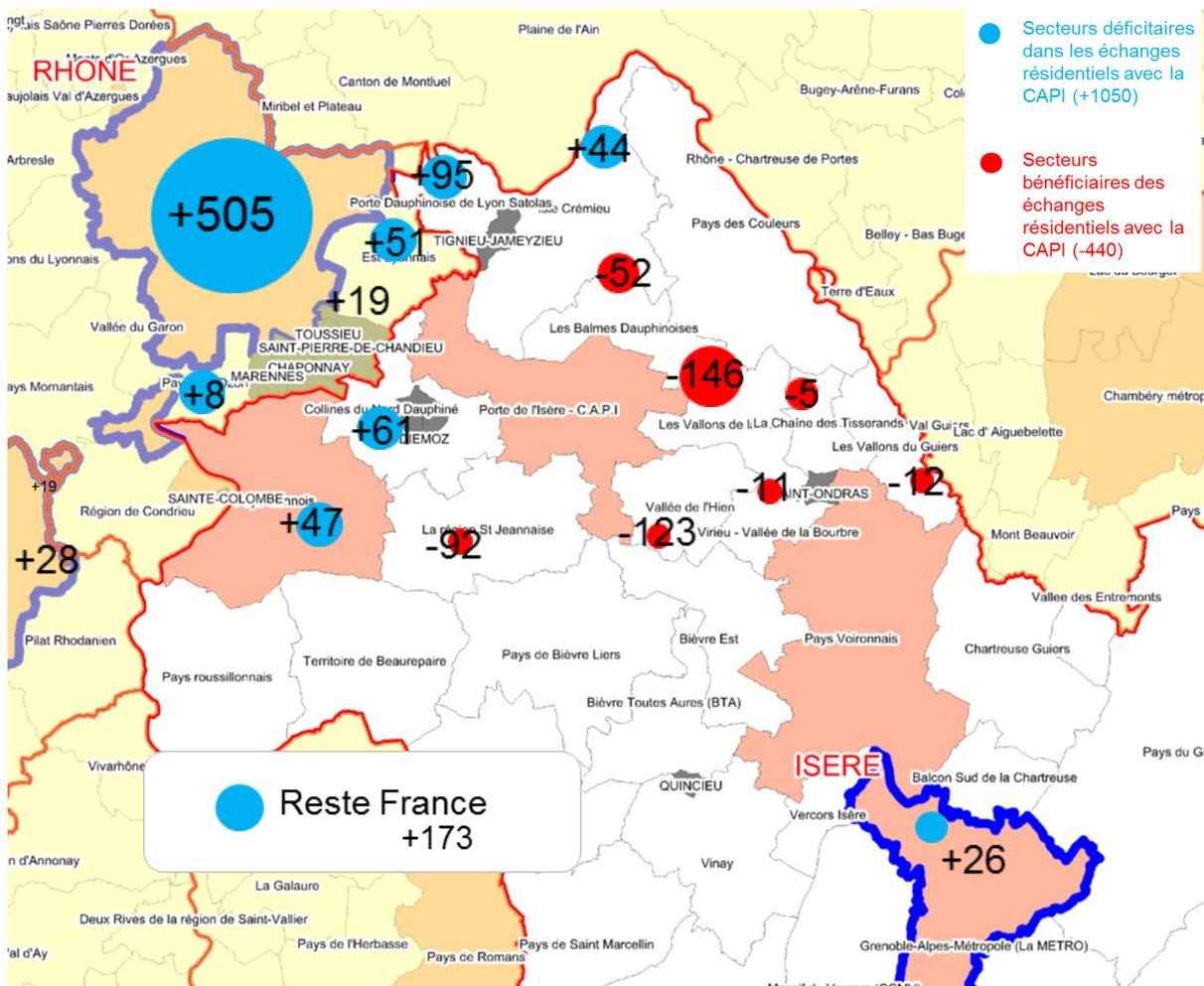
Les arrivées concernent à la fois plutôt des couples bi-actifs (38%) ou des personnes seules (27%). Ils sont propriétaires (34%) ou locataires du parc privé (32%) mais aussi locataires HLM (28%).

Les départs concernent les propriétaires et les locataires du parc privé (respectivement 39% et 40%). Les nouveaux arrivants logent majoritairement dans des appartements (57%).

\* A noter : pas de millésimes 2009, 2010, 2011, 2012 et pour le millésime 2013, les fichiers Insee sont proposés pour le lieu de résidence 1 an auparavant.

## Migrations résidentielles des ménages 2003-2008

Source : Insee



## Un solde naturel positif, moteur de la croissance

Le taux de croissance de la population dû au solde naturel est de 1,1% sur la période 2008-2013. Le nombre de naissances élevé sur le territoire, bien supérieur au nombre des décès contribue au dynamisme de la CAPI. L'Isle d'Abeau a une croissance démographique uniquement portée par son solde naturel, compensant un solde migratoire déficitaire. Les communes en croissance grâce à un solde naturel et migratoire positifs sont les villes-centre de Bourgoin-Jallieu et La Verpillière et la plupart des communes périurbaines et les villages.

## Après des décennies de fortes migrations, un tournant migratoire

La période 2008-2013 correspond à une étape charnière puisqu'elle marque le basculement de plusieurs décennies de croissance migratoire (+ 0,6 % entre 1990 et 1999, -0,03 % entre 2008 et 2013).

La diminution du solde migratoire, observée depuis les années 1980 et amplifiée depuis la fin des années 90, annonçait les prémices de ce renversement de situation.

Quatre communes sont en situation de décroissance sur le plan migratoire :

- Saint-Quentin-Fallavier ne peut accueillir de nouvelles populations que dans son parc existant (commune à constructibilité limitée, sous Plan d'exposition au Bruit).
- Villefontaine pâtit d'un déficit d'image lié à l'importance de son parc social et à un manque d'offre nouvelle. Le projet de rénovation urbaine mené sur la commune a pour ambition d'attirer de nouveaux habitants.
- Le moindre développement de l'offre en logements explique que Saint-Alban-de-Roche, commune périurbaine et Les Eparres, commune rurale, soient moins dynamiques que leurs voisines.

### Chiffres-clés par commune – Démographie

Communes	Population 2013	Population 2008	Taux de croissance annuel moyen	Variation due au solde migratoire 2008-2013
Bourgoin-Jallieu	27163	24669	1,94%	1,01%
Châteauvillain	682	600	2,60%	2,12%
Chèzeneuve	526	483	1,72%	1,32%
Crachier	480	470	0,42%	0,17%
Domarin	1488	1411	1,07%	0,78%
Eclose-Badinières	1320	1290	0,46%	-0,05%
Four	1313	986	5,90%	5,12%
La Verpillière	6688	6177	1,60%	0,67%
Les Éparres	943	927	0,34%	-0,62%
L'Isle-d'Abeau	16225	15329	1,14%	-0,51%
Maubec	1703	1580	1,51%	0,99%
Meyrié	1055	932	2,51%	1,88%
Nivolas-Vermelle	2450	2275	1,49%	0,54%
Ruy-Montceau	4355	4087	1,28%	0,80%
Saint-Alban-de-Roche	1874	1832	0,45%	0,13%
Saint-Quentin-Fallavier	5916	6077	-0,54%	-0,91%
Saint-Savin	3825	3422	2,25%	1,44%
Satolas-et-Bonce	2266	2029	2,23%	1,42%
Sérézin-de-la-Tour	960	818	3,25%	2,43%
Succieu	718	688	0,86%	0,06%
Vaulx-Milieu	2393	2261	1,14%	0,04%
Villefontaine	18168	18897	-0,78%	-2,49%

>> des dynamiques migratoires positives dans les communes villages

>> une croissance démographique au ralenti dans les communes urbaines et villes-centres sauf Bourgoin-Jallieu

### 3. Des besoins quantitatifs à satisfaire liés au desserrement des ménages mais aussi au caractère familial du territoire

#### Un desserrement avéré mais inégal sur le territoire

En 2013, 40 300 ménages résident dans la CAPI.

Ceci équivaut à près de 3000 ménages de plus qu'en 2008, (40 398 en 2016).

Le desserrement se poursuit mais de manière moins forte depuis 2010.

#### Une taille des ménages à 2,5

La taille moyenne des ménages est relativement élevée dans le territoire de la CAPI, marqueur de la jeunesse de sa population et un indice que l'on retrouve plus généralement dans les territoires périurbains plébiscités par les familles.

#### Une évolution tendancielle à la baisse de la taille des ménages

Les évolutions sociodémographiques comme le vieillissement de la population, la faible fécondité, les séparations et divorces,... conduisent à des ménages toujours plus petits. Ces tendances, observées au niveau national, se retrouvent également dans les évolutions de la CAPI.

Elles induisent de nouveaux besoins en logement, qu'ils soient qualitatifs ou quantitatifs.

La CAPI connaît par exemple une augmentation du nombre de familles monoparentales (+ 110 familles monoparentales par an entre 2008 et 2013).

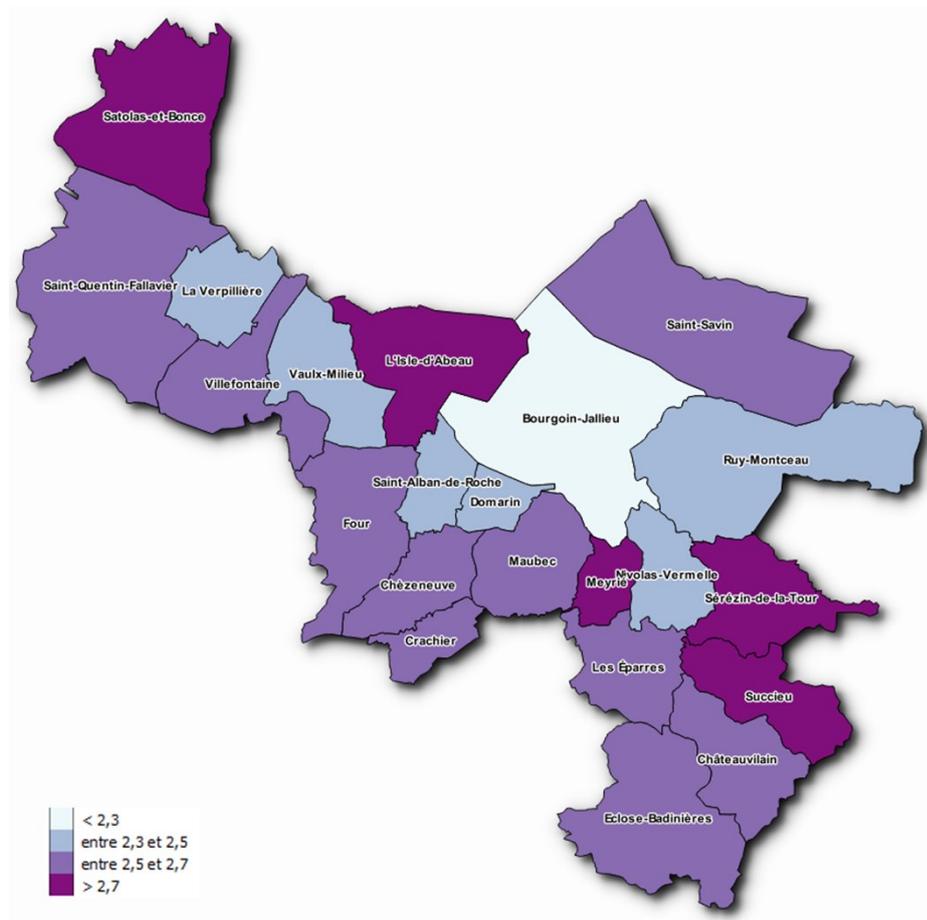
#### Evolution de la taille moyenne des ménages de la CAPI

source : Insee-RP 2013

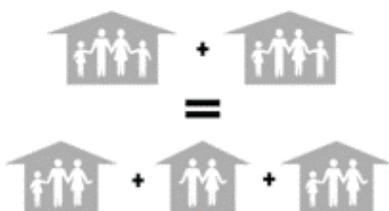


#### Taille moyenne des ménages observée en 2013

Source : Insee – RP 2013



#### Schéma simplifié montrant le desserrement des ménages



## Viellissement de la population pour certaines communes, caractère familial plus marqué pour d'autres

Les communes sont différemment impactées par l'augmentation des petits ménages.

**Satolas-et-Bonce, L'Isle d'Abeau, Meyrié, Sérézín-de-la-Tour, Succieu conservent un caractère familial avec des tailles moyennes de ménages bien supérieures à la moyenne CAPI (2,5).**

A l'inverse, Bourgoin-Jallieu est particulièrement concerné par le vieillissement de sa population (diminution des 15-29 ans et augmentation des 75 ans et plus).

### Chiffres-clés par commune – Ménages

Source : Insee—RP 1999, 2013

Communes	Taille moyenne des ménages en 2013	Taille moyenne des ménages en 2008	Taille moyenne des ménages en 1999
Bourgoin-Jallieu	2,15	2,16	2,30
Châteauvilain	2,67	2,74	2,78
Chèzeneuve	2,66	2,74	2,87
Crachier	2,66	2,76	3,02
Domarin	2,47	2,58	2,74
Eclose-Badinières	2,54	2,66	2,60
Four	2,60	2,65	2,89
La Verpillière	2,46	2,60	2,76
Les Éparres	2,51	2,50	2,92
L'Isle-d'Abeau	2,88	2,86	3,09
Maubec	2,63	2,73	2,87
Meyrié	2,76	2,77	2,91
Nivolas-Vermelle	2,43	2,45	2,53
Ruy-Montceau	2,49	2,61	2,82
Saint-Alban-de-	2,46	2,51	2,71
Saint-Quentin-	2,64	2,75	2,86
Saint-Savin	2,69	2,69	2,78
Satolas-et-Bonce	2,75	2,82	2,94
Sérézín-de-la-Tour	2,84	2,79	2,78
Succieu	2,77	2,95	3,17
Vaulx-Milieu	2,47	2,49	3,01
Villefontaine	2,64	2,73	2,92

### Chiffres-clés par commune – Structure par âge de la population

Source : Insee—RP 2013

Communes	Population 2013	Population de 0 à 14 ans	Population de 15 à 29 ans	Population de 30 à 44 ans	Population de 45 à 59 ans	Population de 60 à 74 ans	Population de 75 à 89 ans	Population de 90 ans et plus
Bourgoin-Jallieu	27163	5381	5617	5315	4589	3551	2491	219
Châteauvilain	682	159	87	166	151	86	33	1
Chèzeneuve	526	114	77	121	111	86	15	2
Crachier	480	95	84	113	107	46	34	-
Domarin	1488	289	194	266	329	300	106	4
Eclose-Badinières	1320	291	207	311	272	160	75	4
Four	1313	284	223	278	302	163	59	4
La Verpillière	6688	1433	1321	1397	1200	897	393	47
Les Éparres	943	178	161	167	230	150	51	6
L'Isle-d'Abeau	16225	4830	3411	3923	2855	874	306	26
Maubec	1703	362	240	339	402	287	66	7
Meyrié	1055	234	147	219	258	158	39	1
Nivolas-Vermelle	2450	529	372	486	480	339	230	15
Ruy-Montceau	4355	806	621	861	1060	723	271	14
Saint-Alban-de-	1874	364	269	348	466	298	118	12
Saint-Quentin-	5916	1162	1158	1281	1126	785	353	52
Saint-Savin	3825	851	549	872	820	500	222	11
Satolas-et-Bonce	2266	522	387	544	489	242	80	3
Sérézín-de-la-Tour	960	240	117	234	218	113	37	1
Succieu	718	156	126	183	153	74	25	1
Vaulx-Milieu	2393	525	374	532	467	401	82	13
Villefontaine	18168	5051	3410	4188	3194	1918	367	40

>> La CAPI est un territoire au profil familial marqué et jeune mais le vieillissement de la population commence à pointer.

## Des familles avec enfants bien représentées, à fidéliser

La CAPI accueille plus de 45 % de familles avec enfant(s) en 2013. Bien au-dessus de la part observée en Isère (38 %) et de celle de nombreux EPCI, le caractère familial de ce territoire est avéré.

**Cependant, entre 2008 et 2013, la CAPI a vu la part de familles avec enfant(s) habitant son territoire diminuer de deux points.**

**Cette évolution appelle une attention particulière sur le niveau d'attractivité résidentielle auprès de ce public.**

La CAPI parvient à loger sans trop de difficulté les familles dont les personnes de référence du ménage ont entre 35 et

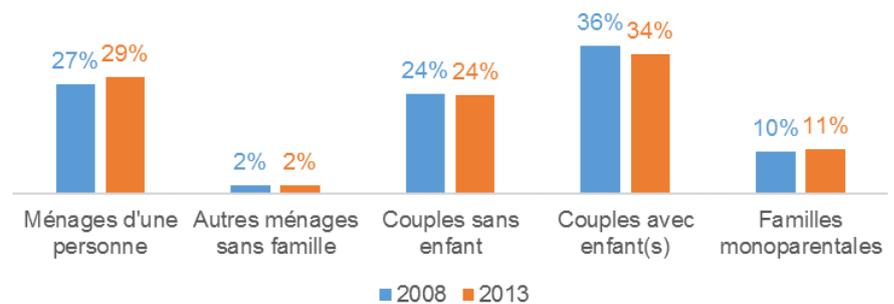
50 ans.

Les logements en sur-occupation lourde\* (< 9m<sup>2</sup> pour une personne) seraient de l'ordre d'une petite centaine dans la CAPI dont une soixantaine à Bourgoin-Jallieu (dont une quinzaine chez les propriétaires occupants) et une dizaine à Villefontaine. Cette problématique n'apparaît pas statistiquement particulièrement significative sur le territoire.

\* selon la source FILOCOM 2013

### Structure des ménages de la CAPI en 2008 et en 2013

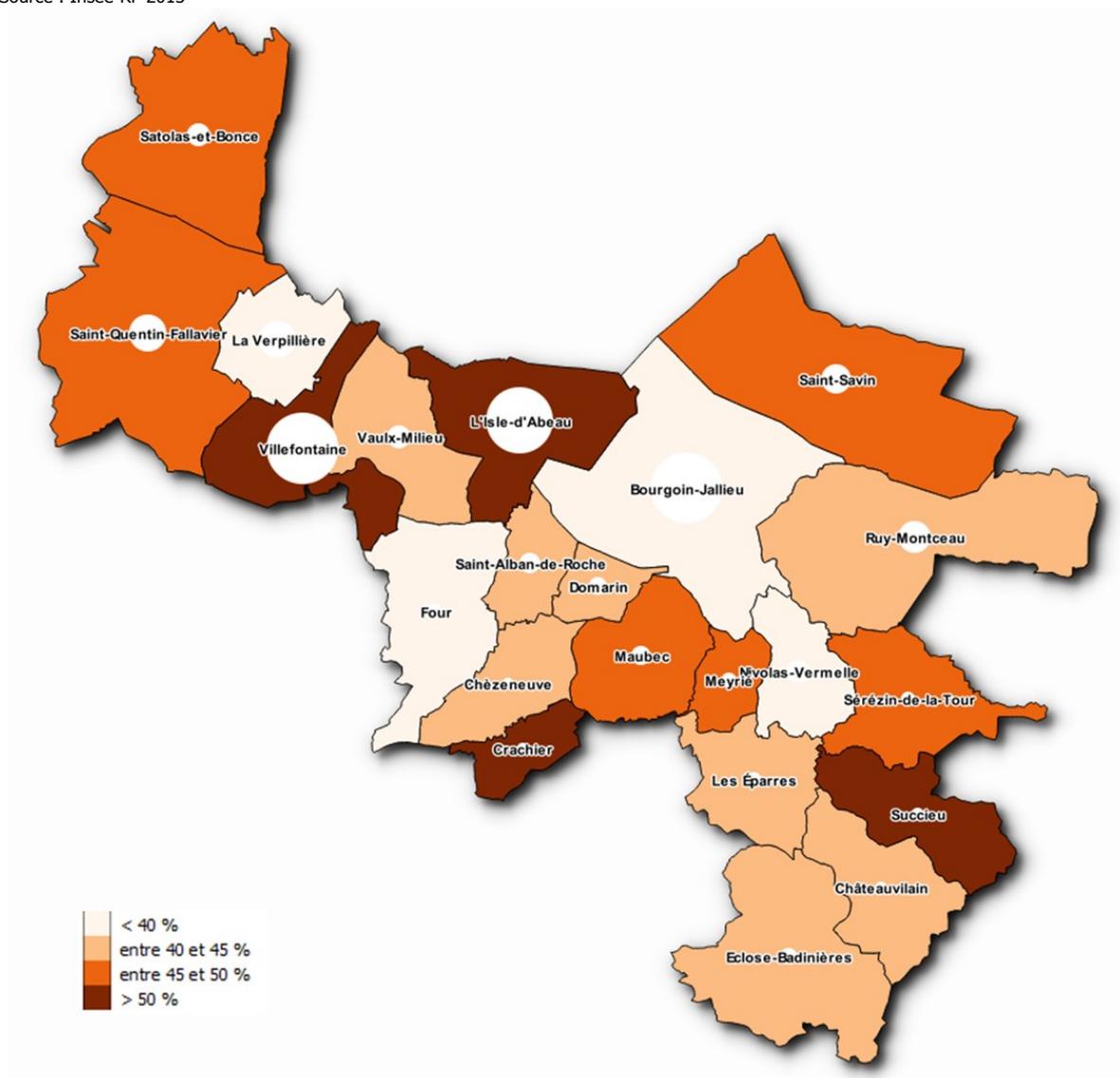
Source : Insee-RP 2008, 2013



*>> Préserver le caractère familial de la CAPI en continuant à proposer une offre adaptée aux familles*

### Part de familles avec enfant(s) (familles monoparentale(s) et couples avec enfant(s) en 2013

Source : Insee-RP 2013



## 4. Une population modeste et une frange de ménages précarisés

### **Le cadre isérois et les enjeux du PALHDI\* 2014-2020**

Ce 4<sup>ème</sup> plan co-piloté par l'Etat et le Département de l'Isère couvrant la période 2014-2020 prend en compte l'analyse des besoins des personnes et familles sans logement, menacées d'expulsion, hébergées ou logées temporairement, vivant en habitat indigne ou précaire, en situation de surpeuplement, confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale.

Dans l'analyse des besoins, il apparait :

- une fraction accessible du parc de logement social qui se réduit pour les plus modestes
- Une offre d'hébergement qui s'est adaptée avec la connaissance des besoins : les enjeux sont principalement d'ordre qualitatif
- Une pression locative plus forte pour les ménages défavorisées en particulier sur les petits logements
- Des publics moins bien traités : logés temporairement en résidence sociale, résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS), foyer, les sans abri, dans le parc social trop cher, en procédure d'expulsion.

\*Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère

## **Des revenus plus faibles dans la CAPI qu'en Isère**

42% des ménages disposent de revenus en-dessous de 20% des plafonds HLM . On compte plus de ménages en situation d'emploi précaire mais aussi plus de ménages en intérim (part importante de professions intermédiaires et d'ouvriers dans le territoire et taux de chômage et taux de pauvreté supérieur à la moyenne).

La médiane du niveau de revenu disponible par unité de consommation pour la CAPI est de 19 503€ en 2012. **Le taux de pauvreté est de 14% soit 3 points au-dessus de la moyenne iséroise.**

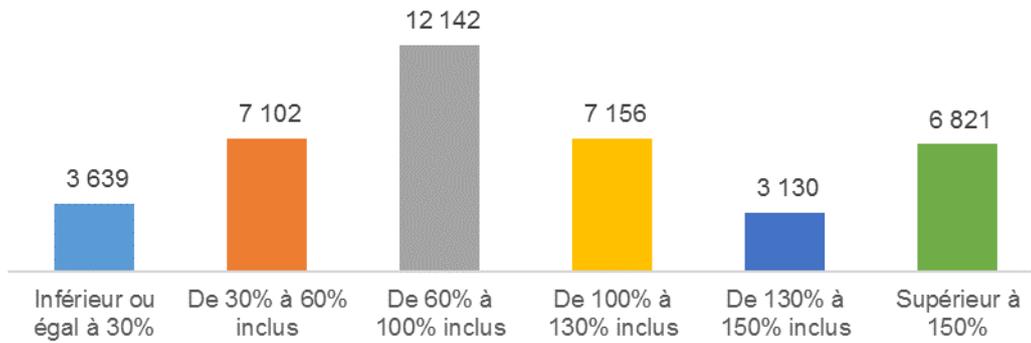
Autre facteur de paupérisation des ménages : un taux de chômage en hausse en dépit des créations d'emplois. La CAPI a une part des prestations sociales dans le revenu disponible plus élevée qu'en moyenne iséroise (6,5% contre 4,7% en Isère, cf. portraits sociaux de l'Isère, AURG). Enfin, le revenu médian des ménages est moins élevé que celui des territoires voisins.

**Des disparités territoriales sont notables dans la CAPI entre des communes qui accueillent une population plus aisée : Ruy-Montceau, St Alban de Roche, Chezeneuve, Maubec, Meyrié, et les communes dont la population dispose de revenus plus faibles** comme Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine.

Les revenus tirés de l'activité ne sont qu'une vision partielle de la richesse ou de la pauvreté d'une population. Pour compléter, nous pouvons noter que **63,5% seulement des ménages fiscaux de la CAPI sont imposés**. La population relativement jeune de la CAPI tend aussi à accentuer le niveau de pauvreté de la population. Enfin, dans la CAPI, **les locataires sont de loin les plus concernés par la pauvreté.**

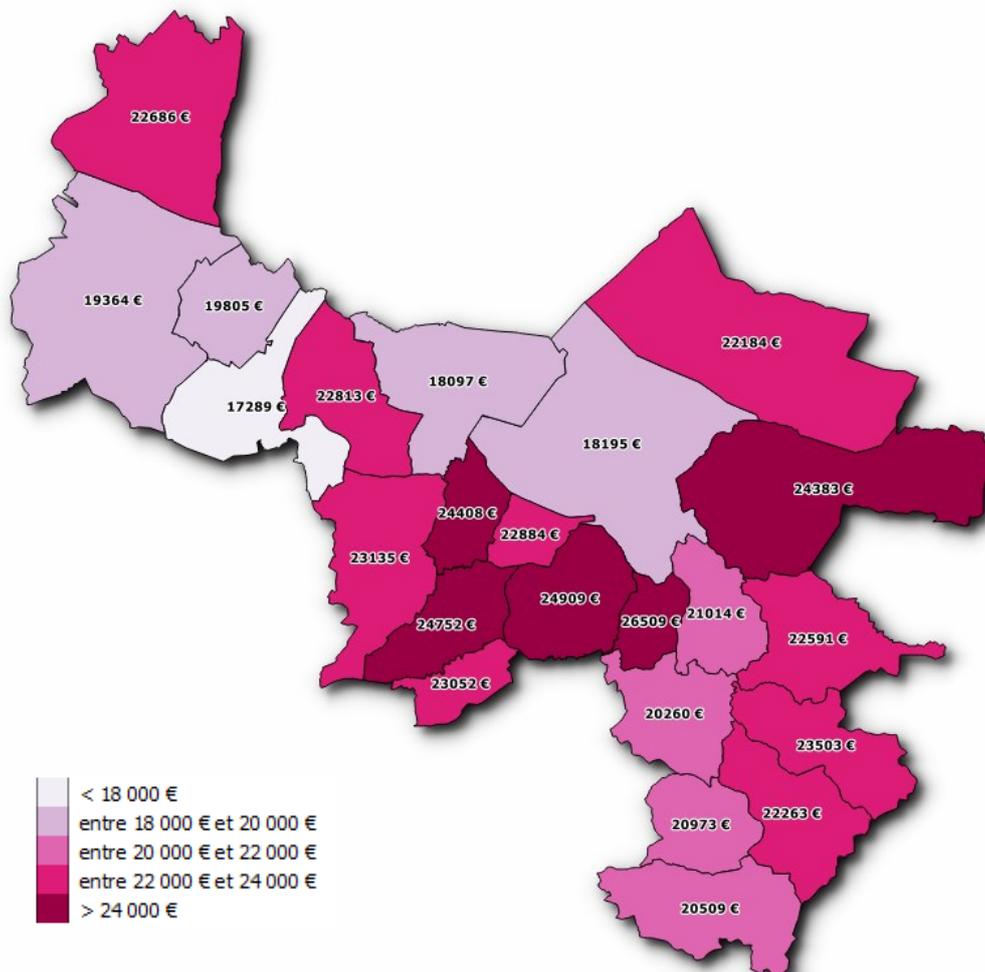
### Revenus selon les plafonds HLM pour les ménages de la CAPI (2013)

Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP



### Revenu médian disponible des ménages par unité de consommation (2012)

Source : Insee, Filosofi



# 2.

## Publics spécifiques\*

### Définitions

#### Publics spécifiques :

Jeunes (étudiants, non étudiants, jeunes travailleurs, jeunes en formation, en travail précaire, saisonniers, jeunes en difficulté de parcours résidentiel ...), personnes âgées (autonomes, nécessitant un accueil spécifiques, à domicile...), personnes handicapées (handicap lourd, public autonome...), gens du voyage.

*Si l'indice de vieillissement est faible (<40), il n'en demeure pas moins que cette problématique du vieillissement devra être de plus en plus prise en compte dans les politiques publiques. Elle concerne plus de 12 000 personnes dont une majorité est logée à domicile.*

*A noter le nombre d'allocataires du minimum vieillesse.*

*Une vigilance particulière doit être portée en direction des publics seniors les plus fragiles, vivant seuls, en précarité économique, souffrant de maladies entraînant une perte d'autonomie, nécessitant un accompagnement renforcé.*

### 1. La tendance à venir est à un vieillissement généralisé de la population

Le vieillissement de la population constitue une problématique montante pour la CAPI. Il est plus marqué que dans l'ensemble de l'Isère dans la mesure où la particularité de ce territoire est qu'il va connaître un vieillissement important de sa population lié à l'histoire de la construction de la ville nouvelle.

En 2013, les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 18% de la population de la CAPI soit 18 000 habitants.

La part des personnes âgées a progressé de 3 points entre 2008 et 2013, en particulier la classe d'âge des 60-74 ans (+2500 habitants supplémentaires).

5 930 habitants sont âgés de 75 ans et plus, représentant près de 6% de la population de la CAPI. Ils sont 1150 de plus qu'en 2008.

Les préoccupations sont accrues pour les personnes âgées modestes. Ainsi, 6 660 ménages disposent de ressources inférieures aux plafonds HLM (57% chez les 60 ans-74 ans).

### Indicateurs vieillissement et autonomie pour la CAPI

Source : Portrait social—Observatoire du PDH résultats 2016

Indicateur	effectifs
Nombre de personnes de 65 à 79 ans	8 590
Nombre de personnes de 80 ans ou plus	3 417
Nombre de personnes de 80 ans et plus vivant seuls	1 413
Indice de vieillissement	39,9
Nombre d'allocataires APA	1593
Nombre d'allocataires APA à domicile	1 197
Dont allocataires à domicile GIR 1	30
Dont allocataires à domicile GIR 2	183
Nombre d'allocataires APA en établissement	396
Dont allocataires en établissement GIR 1	60
Dont allocataires en établissement GIR 2	212
Nombre de bénéficiaires de la PCH	572
Nombre d'allocataires AAH	1 260
Nombre allocataires du minimum vieillesse	474

## Un enjeu plus prononcé dans certaines communes

Le vieillissement de la population concerne plus particulièrement la ville de Bourgoin-Jallieu, la commune périurbaine de Nivolas-Vermelle, et la commune rurale d'Eclos-Badinières.

Bourgoin-Jallieu rassemble 35% de la population sénior de la CAPI en 2013. En volume, cela représente 6 260 habitants de 60 ans et plus dont 2 700 habitants âgés de 75 ans et plus (46% de la CAPI, 10% de sa population sénior, 450 habitants de plus qu'en 2008).

La commune a conscience de la nécessité de prendre en compte les besoins de cette population en réfléchissant par exemple à la proposition de logements adaptés.

Les communes des Eparres, de Domarin et de Saint-Quentin-Fallavier enregistrent un indice de vieillissement élevé : elles rencontrent plus de difficultés à renouveler leur population.

## Des parcours résidentiels pour les séniors

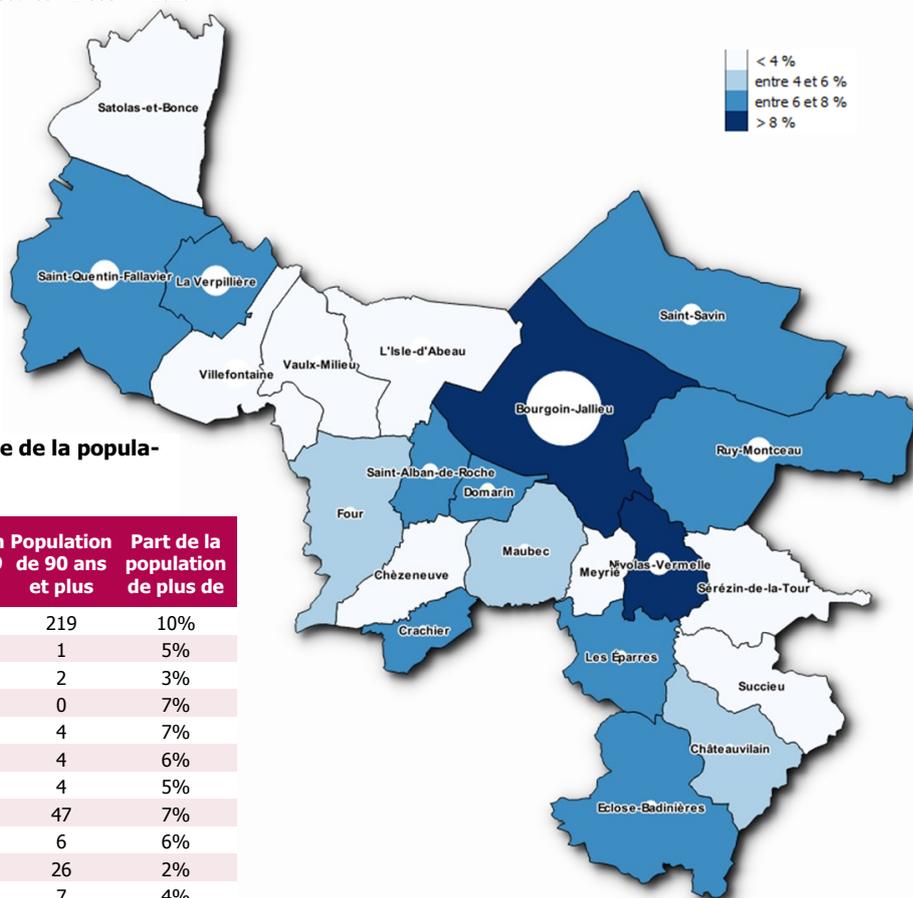
Tableau synthétique ci-contre représentant les réponses en logement souhaitables face aux différentes situations évoluant en fonction de l'âge de la population (*actions 6 a et b, action 7*)

*A chaque tranche d'âge correspond des besoins, des souhaits et des attentes individuelles à satisfaire. Au vu de la complexité des situations, une palette d'offres en logement et en hébergement et de services doit être proposée sur le territoire.*

65 – 75 ANS Les séniors mobiles	75-85 ans Apparition des contraintes physiques	85 ans et plus L'entrée dans la dépendance
<b>Offrir des choix de vie diversifiés au-delà de la réponse trop binaire logement – hébergement/résidence</b>		
Souhait de rester chez soi / lien social	Désir de rester chez soi Souhait de vendre sa maison pour acheter un appartement (anticipation) ou louer un appartement dans le parc social	L'entrée en service spécialisé, maison médicalisée, maison de retraite vs le rejet souvent massif des EHPAD (personnes et entourage familial)
Premières adaptations dans le logement + prévention	Adaptations nécessaires liées à la perte d'autonomie	Recherche proximité services / commerces / aides médico-sociales
Désir de déménager (anticipation), arrêter l'entretien du jardin	Services adaptés, portage repas, aide à domicile renforcée	De nouvelles formes d'habitat adapté entre domicile et résidence

## Volume et part des personnes âgées de plus de 75 ans

Source : Insee-RP 2013



## Chiffres-clés par commune – Structure par âge de la population âgée de 60 ans et plus

Source : Insee RP 2013

Communes	Population 2013	Population de 60 à 74 ans	Population de 75 à 89 ans	Population de 90 ans et plus	Part de la population de plus de
Bourgoin-Jallieu	27163	3551	2491	219	10%
Châteauvilain	682	86	33	1	5%
Chèzeneuve	526	86	15	2	3%
Crachier	480	46	34	0	7%
Domarin	1488	300	106	4	7%
Eclos-Badinières	1320	160	75	4	6%
Four	1313	163	59	4	5%
La Verpillière	6688	897	393	47	7%
Les Éparres	943	150	51	6	6%
L'Isle d'Abeau	16225	874	306	26	2%
Maubec	1703	287	66	7	4%
Meyrié	1055	158	39	1	4%
Nivolas-Vermelle	2450	339	230	15	10%
Ruy-Montceau	4355	723	271	14	7%
Saint-Alban-de-	1874	298	118	12	7%
Saint-Quentin-	5916	785	353	52	7%
Saint-Savin	3825	500	222	11	6%
Satolas-et-Bonce	2266	242	80	3	4%
Sérézin-de-la-Tour	960	113	37	1	4%
Succieu	718	74	25	1	4%
Vaulx-Milieu	2393	401	82	13	4%
Villefontaine	18168	1918	367	40	2%

**Focus sur la révision du schéma autonomie 2016-2021 « chapeau commun des différents schémas départementaux d'organisations sociale et médico-sociale », Département de l'Isère**

Pour faire face aux mutations et aux nouveaux défis (loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, nouvelle gouvernance du secteur médico-social, transformation du soutien au domicile, qualité de l'accueil en établissement, coopération intégrée des filières sanitaires et médico-sociale ...), le Département élabore en collaboration avec ses partenaires et les acteurs concernés un nouveau document stratégique qui fera le bilan du travail accompli en identifiant les efforts à produire et dessiner les orientations pour les 5 années à venir.

Parmi les thématiques prioritaires identifiées : favoriser l'accès aux droits et à l'information, prévenir la perte d'autonomie et soutenir les aidants, simplifier et fluidifier le parcours de vie des personnes, développer la complémentarité et la transversalité, améliorer la qualité de la réponse aux besoins et de la prise en charge à domicile et en établissement, améliorer le cadre de vie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

**Une offre importante médicalisée et non-médicalisée, mais une tension liée au vieillissement**

Dans le cadre du schéma départemental d'autonomie, le territoire « Porte des Alpes » dont relève la CAPI est globalement mieux doté que d'autres territoires en équipement : le taux en places médicalisées est plus important alors que celui en lits non médicalisés est légèrement inférieur.

Il y a, malgré tout, des listes d'attentes assez conséquentes, qu'elles soient pour des demandes dans des Etablissements d'Hébergement pour personnes âgées (EHPA) ou en Etablissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et unités de soins longue durée (USLD).

Sur la CAPI, l'offre médicalisée et non-

médicalisée pour personnes âgées se concentre en 2015 sur quatre communes : Bourgoin-Jallieu, Saint-Quentin --Fallavier, L'Isle d'Abeau et La Verpillière.

L'offre devra évoluer en tenant compte de l'augmentation des besoins, au risque de voir les listes d'attente s'allonger.

Il est ainsi attendu une progression de 3% des populations âgées de 75 ans d'ici 2025.

**Le scénario choisi pour les projections est le scénario intermédiaire présenté dans le cadre du Schéma Autonomie 2016-2021**

Source : Schéma Autonomie 2016-2021 – CD38 et Eneis Conseil

Territoire	Offre							Population			
	Places en EHPA	Personnes âgées accueillies en EHPA	Personnes âgées sur liste d'attente en EHPA	Places en EHPAD-USLD	Personnes âgées accueillies en EHPAD-USLD	Personnes âgées sur liste d'attente en EHPAD-USLD	Taux d'équipement en EHPA	Taux d'équipement en EHPAD-USLD	Effectif des 75 ans et plus en 2012	Projection en 2025	Evolution
<b>Porte des Alpes</b>	169	157	77	975	969	505	18,4	106,1	9 186	13 584	+ 3,1%
<b>Isère</b>	2 165	1 734	824	9 536	7 514	11 912	21,8	89,2	97 419	131 648	+ 2,3%
<b>Part iséroise</b>	8%	9%	9%	10%	13%	4%	-	-	9%	10%	-

## L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

### Dans le parc privé

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a permis d'accompagner des projets portés par des propriétaires occupants séniors modestes voire très modestes pour la réalisation de travaux d'aide au maintien à domicile.

Les coûts de ces travaux peuvent être élevés. Ils sont difficiles à envisager sans aide financière des organismes (Anah, Caisse de retraite ...) et des collectivités (CAPI, Département).

Si les dossiers sont éligibles, ils sont bien financés. Ils peuvent aussi concerner des travaux liés à la précarité énergétique.

### Des initiatives privées

Les opérateurs privés mettent sur le marché des produits adaptés aux besoins des séniors qui peuvent répondre en partie aux besoins des séniors dans le territoire. Pour acquérir ce type de produit, neuf, cher en raison des services et du personnel sur place proposés, les propriétaires occupants âgés vendent leur bien. En général, ce sont les familles avec enfants qui s'en portent acquéreurs.

### Dans le parc social

Les séniors sont moins représentés dans la demande de logement social et lors-

qu'ils le sont, il s'agit de demandes de mutation. **Les communes font néanmoins remonter les difficultés plus larges d'un public vieillissant à faibles ressources.** Dans tous les cas, il s'agit d'une demande de logement à prix abordable et comportant des adaptations liées à la perte d'autonomie.

### L'information et le partenariat

Des salons comme celui du « bien vieillir » ont été organisés sur le territoire. Ils permettent une rencontre entre professionnels du secteur et personnes âgées ou aidants.

## La CAPI, un territoire trop faiblement doté en structure d'hébergement pour les séniors

Le traitement sous l'angle de la programmation d'EHPAD ne constitue qu'une réponse partielle car il ne couvre pas tous les besoins des personnes âgées vieillissantes.

### Des projets ou opérations pour rattraper le retard d'équipement

En 2011, la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) a livré une résidence intergénérationnelle de 23 logements à Saint-Quentin Fallavier qui est très demandée (labélisé Habitat Senior Service »). En 2015, cette même société a programmé l'extension de la résidence EHPAD de l'Isle aux fleurs à L'Isle d'Abeau (18 logements).

D'autres projets sont en cours de programmation (DDT Isère). Il s'agit d'une

opération de 30 logements à Ruy-Montceau, dont 15 libres et 15 PLS en gestion par SEMCODA (programmation 2016-2017) et une opération de 25 logements à Saint-Savin par la SDH (programmation 2015).

## Maintien à domicile et adaptation des logements pour les séniors

**Les difficultés de logement des séniors semblent s'accroître sur la CAPI comme en témoignent les communes.**

D'après les CCAS interrogés, les besoins en logement adaptés des séniors rendent difficiles l'accès ou la mutation dans le parc social. Leurs demandes de logement sont très exigeantes et ciblées géographiquement. Certains se retrouvent seuls avec des ressources assez faibles avec le besoin de « faire le deuil de sa vie d'avant ».

Les demandes pour des logements en PMR augmentent, quand il s'agit de demandes urgentes, elles peuvent remonter en CSI, mais cette démarche n'est que très peu utilisée.

Une frange des personnes âgées sont hébergées chez leurs enfants, sans pour autant que le logement soit adapté à cette cohabitation. Des unités intergénérationnelles sont en réflexion. Il y a également besoin de services pour le maintien à domicile.

Plusieurs enjeux se posent pour ce public (pour lesquels les réponses ne se trouvent pas toutes dans le parc social):

- L'adaptation de leur logement dans lequel ils souhaitent souvent rester le plus longtemps possible.
- La recherche d'un logement adapté en location, dans une résidence dédiée, mais dont les prix sont parfois inadaptés au niveau de ressources des personnes âgées. De plus, le développement de cette offre doit prendre en compte l'offre de services et commerces de proximité, sans cela, elle n'a pas de sens.

## Viellissement et autonomie : Bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) par commune de la CAPI

Allocation destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus en perte d'autonomie

Commune	Nombre d'allocataires APA	Nombre d'allocataires APA à domicile	Nombre d'allocataires APA en établissement
Bourgoin-Jallieu	700	496	204
Chateaufort	12	12	0
Chèzeneuve	6	6	0
Crachier	8	8	0
Domarin	16	16	0
Eclore-Badinières	16	15	n.d.
Les Eparres	12	12	0
Four	16	16	0
L'Isle d'Abeau	115	77	38
Maubec	18	18	0
Meyrié	16	16	0
Nivolas-Vermelle	37	37	0
Ruy	28	28	0
Saint-Alban-de-Roche	22	21	n.d.
Saint-Quentin-Fallavier	186	74	112
Saint-Savin	50	48	n.d.
Satolas-et-Bonce	27	27	0
Sérézin-de-la-Tour	6	6	0
Succieu	8	8	0
Vaulx-Milieu	21	21	0
La Verpillière	133	95	38
Villefontaine	140	140	0
<b>Total CAPI</b>	<b>1593</b>	<b>1197</b>	<b>392</b>

Ce tableau présente le nombre de bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie par commune en 2015. La part des allocataires à domicile varie fortement d'une commune à l'autre : de 71% à La Verpillière, à Bourgoin-Jallieu à 40% à Saint-Quentin-Fallavier.

## Capacité d'accueil des personnes âgées —territoire des Alpes / CAPI

Source : Département de l'Isère

Type d'hébergement	Nom	Commune	Capacité (nombre de lits)	Dont unité psychogériatrique	Accueil de jour
Foyer logement résidence (public) statut CCAS	La Berjallière	Bourgoin-Jallieu	42		
Résidence sociale *	Le Renouveau / Foyer soleil	Bourgoin-Jallieu	59		
Résidence EHPAD (privé) statut associatif	La Folatière	Bourgoin-Jallieu	67	19	4
Résidence EHPAD (public) statut hospitalier	Jean Moulin / Delphine Neyret	Bourgoin-Jallieu	183	15	12
Hébergement temporaire pour personnes âgées non médicalisé statut intercommunal	Les Tilleuls	Bourgoin-Jallieu	12		2
EHPAD statut associatif	La Chêneraie / Bois Ballier	Saint Quentin Fallavier	60		
EHPAD statut associatif	La Chêneraie	Saint Quentin Fallavier	109	31	6
Résidence EHPAD (public)	Les pivoles	La Verpillière	64	10	
Résidence EHPAD statut associatif	L'Isle aux fleurs	L'Isle-d'Abeau	60		

\*hors compétence départementale

>> Une offre médicalisée et non-médicalisée existante, mais une tension liée au vieillissement

- La recherche d'un logement adaptable en accession, hors résidence dédiée, pour de jeunes seniors.

Pour aller plus loin dans la réponse à ce public, il apparaît nécessaire au préalable :

- De mieux recenser l'offre existante adaptée,
- De quantifier les besoins,
- De bien qualifier les besoins, notamment en termes de typologie. Si les ménages recherchent de petits logements, il s'agit plutôt de T3 que de T1/T2. Les personnes âgées souhaitent souvent garder un logement suffisamment grand (pour garder leurs meubles, accueillir leurs enfants) et la proposition d'un logement trop petit peut être un frein au parcours vers un logement plus adapté.

### Vers une approche plus intégrée et plus transversale

Le PLH 2 devra enclencher sur le territoire de la CAPI avec la mobilisation pleine et entière de l'ensemble des communes un dispositif beaucoup plus ambitieux sur cette thématique afin de davantage « coller à la demande » que ce soit sur le plan des besoins quantitatifs que qualitatifs.

Une étude plus approfondie permettrait de dégager des pistes opérationnelles intéressantes et de fixer des objectifs à la fois réalistes et à la hauteur des enjeux.

Pour le Département dont c'est l'une des compétences majeures, la CAPI reste insuffisamment impliquée sur ces questions.

La question de l'autonomie dans son ensemble constitue plus une faiblesse qu'un point fort. Il serait intéressant d'installer une commission d'accès au logement et à l'hébergement plus transversale afin d'articuler tous les services.

## 2. Des jeunes dont l'accès au logement reste difficile

Ciblé par l'action 8 du PLH

**42% de la population de la CAPI est âgée de moins de 30 ans en 2013, soit 43 000 jeunes.**

La catégorie des jeunes âgés de 15 à 29 ans a diminué entre 2008 et 2013, compensée par le nombre de jeunes de moins de 15 ans. Ceci doit appeler à une vigilance toute particulière au regard des besoins spécifiques en logement de cette catégorie de population.

Pour rappel, on compte 6 250 actifs âgés de 15 à 24 ans sur le territoire de la CAPI et 19 278 habitants âgés entre 15 et 29 ans en 2013 selon l'Insee.

**Des besoins ciblés pour les jeunes en formation, alternance, en début de parcours professionnel, étudiants ...**

Les jeunes apparaissent comme un public diversifié. S'il paraît illusoire compte tenu de l'offre d'enseignement de vouloir

concurrencer l'agglomération lyonnaise pour attirer les jeunes qui poursuivent leurs études, d'autres souhaitent rester sur le territoire.

La diversité des parcours des jeunes appelle des réponses différentes.

**Des jeunes aux revenus modestes qui peuvent rencontrer des difficultés à se loger, à décohabiter**

L'accompagnement des jeunes en situation plus fragile est plus complexe aussi. Il s'agit de jeunes peu qualifiés qui peuvent se retrouver dans des situations précaires et sont à la recherche de petits logements bon marché qui manquent sur le territoire. **Certains jeunes actifs et alternants sont également à la recherche d'une offre meublée, quasiment absente du territoire.**

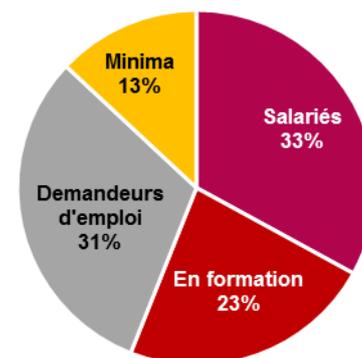
**Un besoin d'accompagnement des jeunes vers un logement indépendant**

**Les jeunes ont des demandes très ciblées et souhaitent avant tout un espace individuel. Ils apprécient également la colocation.**

Pour les jeunes décohabitants ou en début d'insertion professionnelle, l'accès au logement peut être difficile : demande de garantie de la part des propriétaires bailleurs, impératif de loyer en adéquation avec des ressources financières limitées, besoin de souplesse avec des séjours pouvant être fractionnés, temporaires (stages en alternance nécessitant des allers-retours, séjours de courte durée...).

**Situation professionnelle des jeunes reçus par le Conseil Habitat Jeunes**

Données : 2014



### Chiffres-clés par commune – Structure par âge de la population de moins de 30 ans

Source : Insee—RP 2013

Communes	Population 2013	Population âgée de 0 à 14 ans	Population âgée de 15 à 29 ans
Bourgoin-Jallieu	27163	5381	5617
Châteauvillain	682	159	87
Chézeneuve	526	114	77
Crachier	480	95	84
Domarin	1488	289	194
Eclosse-Badinières	1320	291	207
Four	1313	284	223
La Verpillière	6688	1433	1321
Les Éparres	943	178	161
L'Isle-d'Abeau	16225	4830	3411
Maubec	1703	362	240
Meyrié	1055	234	147
Nivolas-Vermelle	2450	529	372
Ruy-Montceau	4355	806	621
Saint-Alban-de-Roche	1874	364	269
Saint-Quentin-	5916	1162	1158
Saint-Savin	3825	851	549
Satolas-et-Bonce	2266	522	387
Sérézin-de-la-Tour	960	240	117
Succieu	718	156	126
Vaulx-Milieu	2393	525	374
Villefontaine	18168	5051	3410

## Un besoin d'offre répondant davantage aux attentes de jeunes

Le marché du logement est souvent mal adapté pour répondre à ces besoins.

**Or, sur la CAPI, l'existence de formations notamment post-bac, ajoutée aux opportunités d'emplois fait que l'accès au logement devient un moyen d'insertion et de fidélisation pour le territoire.**

Le Conseil Habitat Jeunes, organisme spécialisé dans le logement des jeunes, a par exemple reçu 323 jeunes de la CAPI (chiffres de 2014).

68% des jeunes ainsi informés par le CLLAJ sont isolés, en difficulté pour trouver des solutions de logement ou d'hébergement.

**Par ailleurs, les jeunes de moins de 30 ans représentent plus d'une demande sur quatre en logement social (27%, 840 demandeurs) dont 41% d'isolés avec des difficultés à dé-cohabiter, 56% en situation d'emploi mais seulement 34% dans une situation stable.**

### Une offre en structure restreinte pour les jeunes nécessitant un accompagnement renforcé, en dehors des FJT

Structure d'accueil	Places dédiées à l'accueil des jeunes
Dans l'offre d'hébergement d'insertion et logement adapté du Pôle d'Orientation de l'Hébergement d'Insertion (POHI) du territoire Nord-Isère	8
En Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)	178
En dehors de l'offre POHI (AJA)*	15

**Il existe plusieurs dispositifs :** l'hébergement d'insertion (CHRS,...), le logement adapté (intermédiation locative, résidence sociale, maisons relais) et le dispositif AJA (Accompagnement Jeunes adultes) du Département de l'Isère qui s'adresse aux jeunes de 18 à 20 ans révolus, ayant bénéficié d'une mesure d'aide sociale à l'enfance (ASE), en situation d'isolement social et familial ou de rupture et qui prend la forme d'un accompagnement social renforcé visant à l'autonomie des jeunes au sein d'un parcours d'insertion sociale et professionnelle.

\* Les 14 places AJA (Accompagnement Jeunes Adultes) portées par l'Association Médian ont fermé au 30 juin 2016 suite à la fin du financement de cette mesure par le Département.

### La primo-accession et ses difficultés

De jeunes actifs en début de parcours professionnel qui parviennent à se loger dans le locatif rencontrent des difficultés au moment du passage à l'accession.

Le principal frein reste celui des prix (hausse des prix du foncier, prix élevés dans le collectif neuf). De plus, ces derniers anticipent de plus en plus la revente ce qui ne les incite pas à acheter dans des quartiers plus accessibles financièrement mais souffrant d'un déficit d'image.

### Un parc social très sollicité

**La CAPI est un territoire qui enregistre une forte demande en logement social de la part des jeunes.**

D'un autre côté, il s'agit d'une population bien prise en compte au niveau des attributions en logement social. Ainsi, près de 40% des demandes, soit 1200 ménages sont exprimées par des ménages isolés.

### Une offre en foyer qui ne correspond pas toujours à la demande

L'offre dans le parc privé reste chère d'où la colocation comme solution la plus fréquemment utilisée.

Se pose également la question du garant.

Déjà noté lors du précédent PLH, l'impact des besoins liés aux séparations est croissant : rester dans le même secteur (scolarisation des enfants) dans un nouveau logement, problème économique ...

### Des pistes de solution

- le développement de la colocation, notamment dans le parc social, qui permet de réduire le loyer et les charges mais également de donner une seconde vie à une offre de grands logements existants qui ne correspondent plus à la demande. Point de vigilance : privilégier la colocation choisie à la colocation subie.
- Le développement du conventionnement social dans le parc locatif privé.

### **Approches croisées jeunes et seniors**

Les problématiques « jeunes et seniors » ont été portées lors du précédent PLH.

Elles ont conduit à renforcer les objectifs de production de PLAI et à développer les petites surfaces.

Néanmoins, au vu des besoins et du rythme de développement de l'offre, d'autres solutions seraient à imaginer dans le parc existant, social et privé.

Quelle réflexion peut être engagée sur les niveaux de loyers ? Quel système de garant peut-on mettre en place pour les jeunes localement ? Quelles anticipations et transformations peuvent être engagées par les bailleurs sachant que les aides manquent ?

### 3. Gens du voyage : Une offre conséquente mais des difficultés liées au statut des terrains

Ciblé par l'action 10 du PLH

#### **Le SAGAV : gestionnaire des aires d'accueil de la CAPI**

Pour se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et la loi Besson, des aires ont été créées depuis 2006. Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Aires de Voyage Nord Isère a été créé pour la mise en place de ce schéma. Depuis 2009 (et ce jusqu'en 2017), le SAGAV a délégué la gestion quotidienne des aires à Adoma (accueil, astreinte, entretien, redevance...).

#### **Une offre satisfaisante: 6 aires d'accueil pour les gens du voyage**

- Des aires de passage qui ont un bon taux d'occupation

- Des aires de séjour qui accueillent une population sédentarisée
- Des aires de grand passage sous-occupées par les grands groupes et des occupations de terrain illicites en parallèle.

#### **L'accompagnement des gens du voyage intégré au schéma départemental**

L'accompagnement à l'intégration des gens du voyage est prévu dans le cadre du schéma via une MOUS :

- pour les sédentarisés, avec l'appui des CCAS et de l'association d'accompagnement en milieu voyageur (AAMV), un diagnostic a été réalisé afin de déterminer quels sont les besoins spécifiques de ces ménages et quelles pourraient être des solutions adaptées: terrains spécifiques avec des logements types mobil homes, etc.

L'enjeu est de pouvoir régulariser leurs situations vis-à-vis du schéma et des obligations légales.

- La scolarisation des enfants est aussi suivie par différentes associations.

#### **Aire de passage de L'Isle d'Abeau**

Source : SAGAV



#### **Les aires d'accueil du SAGAV**



#### **Les obligations au titre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage CAPI depuis 2007**

**San de l'Isle d'Abeau**  
Commune de l'Isle d'Abeau  
une aire de passage de 20 places  
Commune de Villefontaine :  
une aire de Grand Passage  
Commune de St-Quentin Fallavier  
une aire de séjour de 15 places

**SIVOM du canton de Bourgoin-Jallieu et Communauté de communes des Balnes Dauphinoises**  
Commune de Bourgoin-Jallieu  
une aire de passage de 50 places  
une aire de séjour de 25 places  
une aire de Grand Passage

**Communauté de communes Les Vallons de la Tour du Pin**  
Commune de St-Jean de Soudain  
une aire de passage de 25 places

**Communauté de communes La Chaîne des Tisserands**  
Commune des Abrets  
une aire de passage de 25 places

**Dans le cadre du schéma, le territoire présente une offre d'accueil satisfaisante et diversifiée dans 4 communes, le long des principaux axes :**

**2 aires de séjour**  
***(Stationnement de 3 à 9 mois)***

Bourgoin-Jallieu : 20 places (depuis 2005)

St-Quentin-Fallavier : 15 places (depuis juin 2012)

**90% d'occupation** en moyenne sur 2015

**Enjeux du schéma départemental:**

- Une aire de séjour supplémentaire est préconisée. Des terrains familiaux et communaux existent, mais sans être reconnus comme des aires de séjour.

- Les résidents des aires de séjour sont sédentarisés sur la CAPI. A Bourgoin-Jallieu, le faible taux de rotation ainsi que des difficultés de gestion et de statut peuvent apparaître à la suite de ces usages à tendance pérenne.

**4 aires de passage**  
***(Stationnement de 1 jour à 3 mois)***

Bourgoin-Jallieu : 50 places (depuis août 2006)

L'Isle d'Abeau : 20 places (depuis août 2006)

**65% d'occupation** en moyenne sur 2015.

Saint-Jean de Soudain : 26 places (depuis octobre 2009)

Les Abrets : 26 places (depuis octobre 2009)

**Enjeux du schéma départemental:**

Une autre aire de passage existe à La Verpillière (10 places). Elle s'autogère, mais n'est pas reconnue officiellement par le schéma départemental, ce qui serait souhaitable et permettrait de répondre aux obligations du schéma.

**2 aires de grand passage**  
***(Stationnement de 1 à 3 semaines)***

Villefontaine : 150 places (depuis mai 2010)

Bourgoin-Jallieu : 100 places (depuis 2006)

**Ces aires ont tendance à être sous-occupées.**

**Enjeux du schéma départemental:**

Des terrains plus adaptés sont à rechercher afin d'inciter plus de ménages de passage à utiliser ces aires. La plupart, ne trouvant pas de réponse adaptée, ne souhaitent pas payer la redevance et occupent des terrains illicites.

# 3.

## Dynamiques de la construction neuve et marchés immobiliers

### 1. Une progression du nombre de logements ...

En 2013, le parc de logements se compose de 43 550 unités dont 40 350 résidences principales (93%), 400 résidences secondaires et logements occasionnels (0,9%) et 2 770 logements vacants (6%).

Entre 2008 et 2013, le nombre de logements a progressé de 3 640 unités dont 2 940 résidences principales.

**Le nombre de résidences principales a progressé dans toutes les communes excepté à Villefontaine (-30 unités).** Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels n'a diminué significativement que dans la commune de Bourgoin-Jallieu (-100 unités).

### **Une offre en augmentation concentrée sur Bourgoin-Jallieu**

**Bourgoin-Jallieu a augmenté son parc de résidences principales de 1200 unités représentant 41% des logements supplémentaires de la CAPI.**

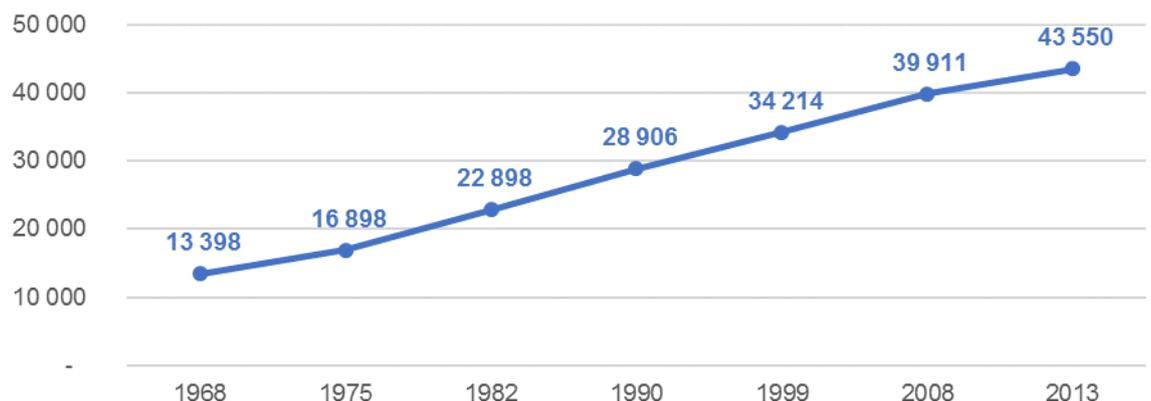
### **Une problématique de la vacance renforcée**

Le nombre de logements vacants (inoccupés) a bien augmenté particulièrement dans Bourgoin-Jallieu (+380 unités), L'Isle d'Abeau (+170 unités) et dans une moindre mesure à La Verpillière, Satolas-et-Bonce, Saint-Quentin-Fallavier (+140 unités au total).

Elle peut recouvrir différentes situations (proposé à la vente, à la location, en attente de règlement de succession, en attente d'occupation ...), elle interpelle sur la dynamique du marché dans les villes-centre.

### Évolution du nombre de logements

Source : Insee - RP 2013



## ... Mais une production neuve qui s'essouffle

### Une production en-deçà des objectifs du PLH de 1000 logements par an

Le bilan de la construction sur la période du PLH 2010-2015 fait apparaître un total de 5 414 logements autorisés pour 3 714 logements commencés, soit 619 logements en moyenne mis en chantier par an ce qui est donc en-dessous des objectifs du PLH.

### Une forte contribution des villes et des bourgs mixtes, les pôles urbains en « demi-teinte »

La ville-centre, Bourgoin-Jallieu, ainsi que les trois pôles urbains structurants que sont L'Isle d'Abeau, La Verpillière, Villefontaine ont contribué à hauteur des deux tiers de la construction totale sur la période 2010-2015.

La part des bourgs mixtes n'est pas négligeable dans l'effort de construction (26% de la production) ce qui confirme leur dynamisme.

L'indice de construction enregistré par

les bourgs mixtes est supérieur à celui de la ville-centre qui a accusé un repli (lié à la baisse de la production du collectif). De même, la construction a été forte dans les communes rurales eu égard à leur population.

### Vigilance : des difficultés d'absorption de la production par le marché

Le développement des opérations par les bailleurs sociaux est dépendant de la promotion immobilière privée ce qui peut

alerter. Ceci interroge aussi sur l'attractivité des villes-centre, la capacité d'absorption du marché, l'adéquation de la production aux besoins. Les communes périurbaines et villages concentrent la production en individuel.

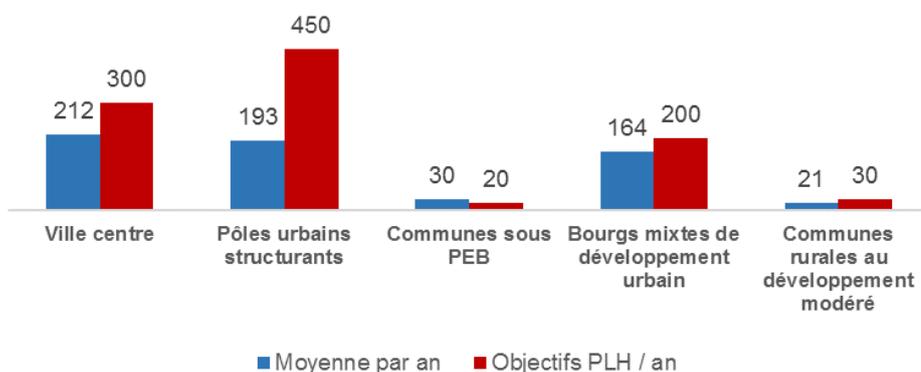
Les programmes neufs peinent à trouver un marché de « masse ». En effet, le marché du neuf se rétrécit et ne rencontre pas toujours la demande. **Ce sont les conséquences d'une offre résidentielle et territoriale moins adaptée aux nouvelles attentes.**

### Les secteurs des pôles urbains, lieux privilégiés du développement

Communes	Quartiers urbains concernés
Bourgoin-Jallieu	<b>Le centre élargi de Bourgoin-Jallieu, le secteur gare, les quartiers berjaliens situés en plaine de Champaret, Champfleuri et de la Grive.</b>
L'Isle d'Abeau	Les quartiers situés sur le plateau : <b>Trifforium-Réserve 2000, Centre-bourg, Pierre Louve, Fondbonnière.</b>
Villefontaine	Les quartiers de <b>Saint Bonnet, les Roches, Servenoble, et le centre-bourg</b>
La Verpillière	<b>L'ensemble de la commune.</b>
Saint-Quentin-Fallavier	<b>Le centre-ville élargi au secteur de la gare</b>
Maubec	<b>La Combe</b>
Domarin	<b>RD3012-route de Lyon</b>
Saint-Alban-de-Roche	<b>La Grive</b>

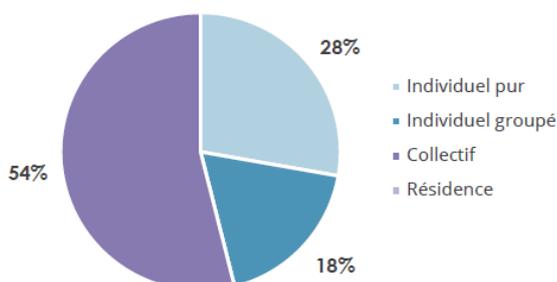
### Logements commencés (2010-2015) et objectifs du PLH

Source : Droits de cités et communes



### Nature des logements mis en chantier en 2015

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - Sit@del2 (en date de prise en compte)



### Une production neuve axée majoritairement sur le collectif

En 2015, 872 logements ont été autorisés représentant 12% des logements isérois, pour 497 logements commencés soit 8% des logements isérois.

La production neuve est essentiellement orientée vers le collectif (54% contre 57% pour l'Isère).

**La production de logements collectifs a connu une forte dynamique pendant la période des années 2000 mais connaît aujourd'hui un ralentissement.**

Le rythme de production de logements individuels connaît un net retrait.

La production sur la CAPI est dominée par le collectif. Moins d'un logement sur trois est produit en individuel pur en 2015.

## Rappel des documents-cadre

**Les pôles urbains sont incontestablement les lieux privilégiés du développement résidentiel, pour les documents de cadrage – Scot et PAD CAPI**, compte tenu de la présence de nombreux équipements, services et de l'accessibilité facile aux pôles d'emplois. Leur quartier gare (4 gares) et leur centralité sont ciblés comme secteurs du développement mixte notamment résidentiel dense (>= 50 logements à l'hectare dans le DOG en vigueur du Scot).

L'ensemble de ces communes est visé par un objectif de production de logements par an par habitant supérieur ou égal à 12 ‰. Le Scot précise que **le pôle urbain de Bourgoin-Jallieu – L'Isle d'Abeau constitue le pôle majeur du Nord-Isère.**

Plus précisément, certains quartiers de ces villes-centres s'inscrivent dans des contextes plutôt périurbains (développement moins dense, moins accessible, proximité de grands espaces de nature et plus éloignés des centres équipés et pôle d'emplois) et sont identifiés par le PAD comme appartenant aux franges périurbaines (Montbernier, Plan-Bourgoin, 3 Vallons, Fougères) ou aux secteurs ruraux (Montjay).

Toutefois, le Scot maintient, pour ces quartiers, des objectifs de développement semblables aux autres quartiers urbains. A l'inverse, le PAD identifie certains quartiers de communes périurbaines (Maubec, Domarin, Saint-Alban-de-Roche notamment, comme appartenant aux Pôles urbains (quartier gare), le Scot leur conférant justement des objectifs de développement comparables aux quartiers de villes centre.

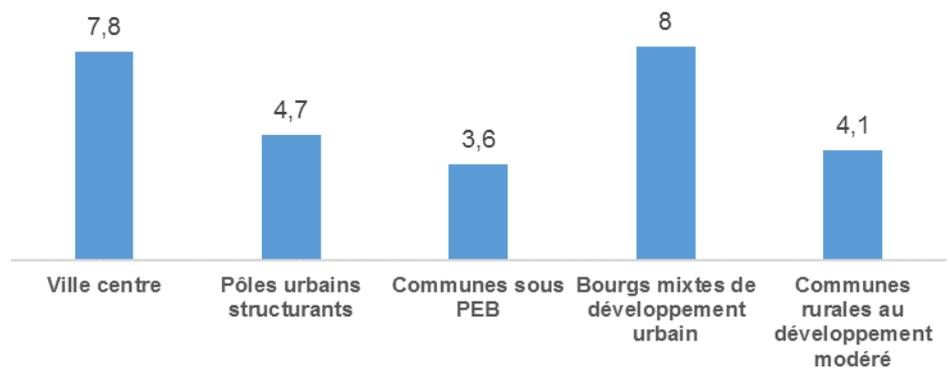
## Un environnement très concurrentiel

Dans le territoire de la CAPI, la plupart des projets sont positionnés sur le même segment de produits (petits collectifs et/ou intermédiaires et/ou individuels groupés dans des communes périurbaines et rurales). Ils sont mis sur le marché en même temps, aussi bien dans les secteurs attractifs ou moins attractifs. Les échecs commerciaux de certains programmes sont-ils dus à une mauvaise gestion de la concurrence entre opérations qu'il faudrait davantage coordonner ? La connaissance plus fine de la réelle capacité d'absorption du marché de la CAPI par secteur mais aussi celle des prix du foncier pourraient constituer un préalable.

Les programmes de logements neufs situés dans l'Est lyonnais (ex : à Vénissieux, Saint-Priest, Décines, Meyzieu ...) rentrent en concurrence directe avec les projets de la CAPI. Ces projets lyonnais bénéficient de moyens importants et notamment de l'extension de lignes fortes de transports en commun, supports du développement.

Mais les modes de faire et les pratiques changent. Les voyants de l'« attractivité » semblent passer du rouge à l'orange.

**Indice de construction pour 1000 habitants (période 2010-2015)**

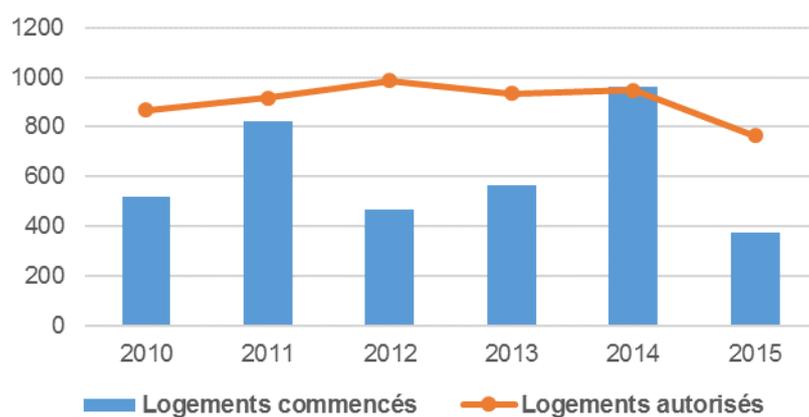


## Logements commencés et autorisés sur la CAPI (2010-2015)

Source : Droits de cités et communes

Communes	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Ville-centre</i>	183	244	191	174	378	103
Bourgoin-Jallieu	183	244	191	174	378	103
<i>Pôles urbains structurants</i>	135	343	94	157	404	26
L'Isle-d'Abeau	60	138	40	92	189	5
La Verpillière	49	168	31	40	33	15
Villefontaine	26	37	23	25	182	6
<i>Communes sous PEB</i>	31	36	18	37	16	39
Satolas et Bonce	16	24	9	16	10	23
Saint-Quentin-Fallavier	15	12	9	21	6	16
<i>Bourgs mixtes de développement urbain</i>	151	176	145	170	144	196
Domarin	43	4	12	32	12	1
Four	7	63	32	10	14	28
Maubec	12	15	2	7	7	7
Meyrié	1	8	8	2	1	0
Nivolas-Vermelle	3	7	7	22	14	31
Ruy	43	37	16	13	26	30
Saint Alban de Roche	5	8	19	8	12	82
Saint-Savin	32	31	42	53	17	9
Vaulx-Milieu	5	3	7	23	41	8
<i>Communes rurales au développement modéré</i>	19	24	20	28	22	10
Chezeneuve	5	6	3	4	1	4
Crachier	1	4	0	3	5	2
Eclose-Badinières	7	6	8	10	5	2
Les Eparres	0	1	0	5	1	1
Sérézin de la Tour	6	7	9	5	10	1
Succieu				1	0	0
Logements commencés	519	823	468	566	964	374
Logements autorisés	868	916	987	934	941	766

## Nombre de logements commencés et autorisés 2010-2015



- >> un écart important entre logements autorisés et commencés
- >> une difficulté d'absorption du marché
- >> des difficultés de commercialisation des opérateurs (recours, VEFA aux bailleurs sociaux, opérations plantées...)

## De nécessaires mutations pour opérer une transition

### Un contexte opérationnel compliqué

**Le territoire pâtit d'un déficit d'image positive** lié à la fois à son héritage urbain et à la concentration de logements sociaux dans certains secteurs et quartiers des villes-centre historiques.

### Des difficultés de plusieurs ordres

La concurrence entre les projets, les projets en difficultés, le montage et la typologie des projets moins adaptés aux secteurs et à la demande compliquent la situation.

**A cela s'ajoute une instabilité liée à la révision de pas moins de 17 documents d'urbanisme communaux au moment de la construction de ce deuxième PLH.** D'après les entretiens réalisés auprès des communes, il apparaît que 150 lignes de projets sont imaginées pour les 5 à 6 ans à venir, pouvant sous-entendre un risque de concurrence entre tous ces projets.

Enfin, l'achèvement des ZAC les plus importantes (avec du foncier maîtrisé), des projets importants encore en attente (réserve 2000 à L'Isle d'Abeau avec potentiellement 600 logements dont la moitié serait attendue à horizon 2022, des friches ...), des opérations « plantées »,

des réserves foncières sur les secteurs attractifs qui s'amenuisent compliquent **l'intervention future des opérateurs, sans stratégie, ligne directrice et vision partagée commune.**

**Un besoin de qualité et d'innovation dans la production face au risque d'une offre « banalisée », « standardisée »**

L'enjeu du développement résidentiel semble avant tout qualitatif, face à une offre de logements neufs qui a souvent trop tendance à se banaliser, à s'éloigner des aspirations des habitants (habitat modulable, habitat sur-mesure, ...).

**Améliorer l'image du territoire par un développement plus intégré**

Le besoin de renouer avec une image de développement plus maîtrisé, plus intégrateur, pour retrouver une certaine qualité d'habiter au sein d'opérations « à taille humaine », proche de la nature, est impératif pour améliorer l'image du territoire et le démarquer de ses « concurrents » (Est lyonnais, CCVT ...).

**Prendre la voie du développement durable ?**

L'une des pistes pourrait être le positionnement sur le créneau du « développement durable » en s'appuyant sur un réseau d'animation, d'artisans et de savoir-faire. La CAPI a posé des jalons et des actes forts dans ce sens en tant que Territoire à Energie Positive (TEPOS) et s'est engagée dans le Plan Climat Energie Territorial par exemple.



Résidence le Triforium, Isle d'Abeau

### Un dynamisme théorique mais des difficultés dans la mise en œuvre pour répondre aux enjeux de développement résidentiel

Les opérations citées dans le tableau ci-dessous répondent aux objectifs fixés par les documents-cadre. Ces dernières représenteraient un potentiel de plus de 1500 logements à terme, sur des tènements opérationnels (et pour certains commercialisables dans les 6 ans) et situés dans des secteurs privilégiés du développement.

Ils répondent aussi à des volontés d'apaisement de centres de quartiers « sensibles » (quartiers prioritaires 2007-2014 et en politique de la ville (contrat 2015-2020) ou à des politiques « vertueuses » de développement d'éco quartiers ou de redynamisation des centres villes.

De nombreux projets répondent à certains enjeux portés dans les nombreuses révisions de PLU en cours comme le confortement et la diversification de l'offre en centralités urbaines et rurales, l'apaisement de quartiers en difficulté, les enjeux environnementaux et sociaux, le rééquilibrage social...

### Leur mise en œuvre reste compliquée

Des projets importants sont « bloqués » ou « en difficulté ». En témoignent les friches, souvent assises sur du foncier maîtrisé et situées dans des lieux de développement identifiés par les documents-cadre (Scot ...), mais semble-t-il en déficit d'attractivité, et qui finissent par pénaliser le secteur et ternir l'image des quartiers puis de l'agglomération dans son ensemble.

La pression immobilière alimentée par la demande en logement individuel s'exerce sur les communes rurales et périurbaines, aux disponibilités foncières maîtrisées restreintes et en diminution .

*Parmi les projets identifiés de longue date mais présentant des difficultés (échec dans la commercialisation, marché peu porteur sur les segments souhaités ...) :*

Communes	Projets identifiés depuis longtemps mais présentant des difficultés
L'Isle-d'Abeau	Réserve 2000—Triforium Ecoquartier de la Chapelle St Germain Ecoquartier de Champoulant
Villefontaine	Centre Saint-Bonnet (Villefontaine—ANRU)

## 2. Un marché du collectif neuf hétérogène

En 2015, 256 logements collectifs neufs ont été mis en vente sur le territoire de la CAPI.

### Des mises en vente en collectif soutenues par les dispositifs

Dès 2009, le nombre de logements mis en vente a crû de manière constante sous l'impulsion des dispositifs de soutien à l'investissement locatif.

Le nombre de réservations reste inférieur et contribue ainsi à alimenter le stock de logements disponibles.

### Un prix de marché du collectif conforme à la tendance départementale

Le prix de marché du collectif neuf s'inscrit dans la tendance départementale : 3348€ contre 3375€.

### Une forte progression des prix pour les petites et moyennes surfaces

Pour les petites et moyennes surfaces, les prix ont fortement progressé entre 2014 et 2015 (+21%). Les T1 et T2 qui

représentent 10% du marché affichent un prix moyen à 4283€/m<sup>2</sup> en 2015.

### Le cœur du marché du collectif reste le T3 soit 69% du marché

Les T3 présentent un prix moyen de 2947€/m<sup>2</sup> en 2015, en évolution modérée (+5%).

Pour les plus grandes typologies à partir du T4, les valeurs de marché n'ont pas enregistré d'évolution. Le prix au m<sup>2</sup> augmente de façon régulière depuis 2007. Il se situe à 2444€/m<sup>2</sup>.

### Un marché du collectif neuf qui rencontre des limites dans son développement révélant une inadéquation offre-demande

Parmi ces limites, nous pouvons citer :

- La saturation du marché,
- Des difficultés d'absorption et de concurrence entre les projets,
- Des niveaux de prix élevés eu égard à la qualité des produits offerts à la vente (niveau de prestation, formes urbaines ...).

### Commercialisation des logements collectifs neufs entre 2007 et 2015

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - ECLN



### Commercialisation des logements collectifs neufs entre 2007 et 2015

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - ECLN



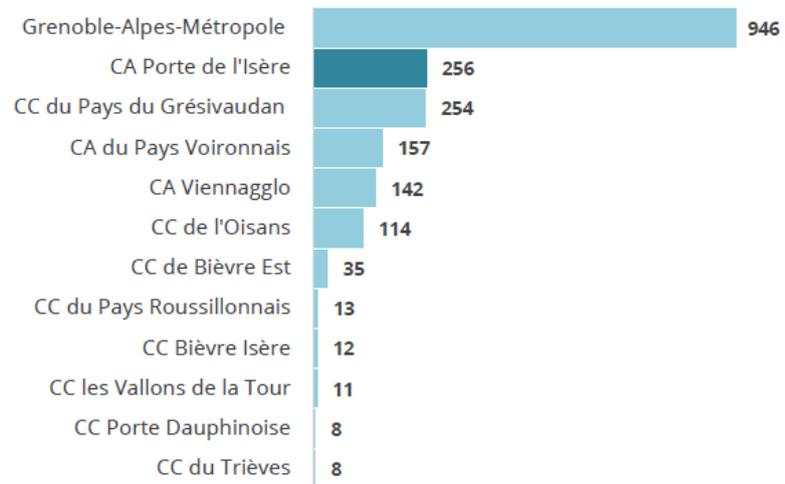
## Positionnement du marché CAPI dans l'Isère en 2015

La CAPI est le deuxième marché isérois au niveau des ventes de logements collectifs neufs, avec la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan.

En revanche, au niveau des prix, la CAPI occupe la 4ème place, devant la Communauté d'Agglomération Viennagglo mais cette fois derrière la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan.

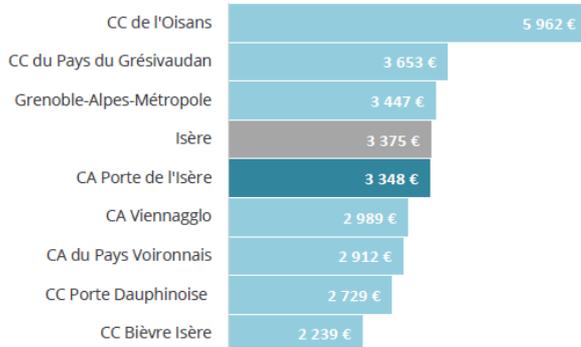
### Logements collectifs neufs mis en vente en 2015

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - ECLN



### Positionnement des prix du collectif neuf dans le marché Isérois en 2015

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - ECLN



Résidence BBC l'Axess, Noaho, 85 logements, Bourgoin-Jallieu  
2 339€/m<sup>2</sup> disponible, 144 route de Lyon.

## Des prix très variables en fonction des opérations et de leur localisation

### Exemple d'opérations en cours de commercialisation

Source : Cecim



MEYRIE - L'OREE DES CHAMPS  
12 LOGEMENTS DU T1 AU T3  
3 030 € / M<sup>2</sup>



VAULX MILIEU - LES TERRASSES DU CENTRE  
18 LOGEMENTS T3/T4  
2 490 € / M<sup>2</sup>



BOURGAIN-JALLIEU - LA TERRASSE DU PARC  
17 LOGEMENTS T3/T4  
3 160 € / M<sup>2</sup>



VILLEFONTAINE - VILLE'ART  
55 LOGEMENTS DU T1 AU T4  
2 445 € / M<sup>2</sup>  
(PRIX VARIANT DE 2 620 € / M<sup>2</sup> POUR UN T1 À 2 410 € / M<sup>2</sup> POUR UN T3)

### **3. Un marché du terrain à bâtir cher pour les locaux**

En 2015, le prix d'un terrain à bâtir situé sur le territoire de la CAPI s'élève à 98 500€ contre 84 900€ en 2014.

#### **5ème place des marchés isérois les plus chers en 2014**

Le prix moyen d'un terrain à bâtir en 2014 restait attractif par rapport aux territoires voisins : plus faible que celui observé en moyenne en Isère (96 900 €) ou sur la Communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné par exemple (132 600 €), les ménages doivent déboursier tout de même en moyenne 20 000 € de plus que pour l'achat d'un terrain à bâtir situé au sein de la Communauté de communes des Vallons de la Tour.

#### **Une forte variation du prix du terrain selon ses caractéristiques**

Suivant l'emplacement et la superficie du terrain, son aménagement, le prix varie fortement : un terrain est acheté en moyenne 67 000 € sur la commune de Domarin (bourg mixte) alors que son prix atteint 142 000€ en moyenne sur la commune de Satolas-et-Bonce (commune sous PEB).

Par ailleurs, un terrain à bâtir vendu en diffus aura un prix moyen et une surface moyenne bien plus élevés qu'un terrain vendu au lot (respectivement 91 000 € pour 1 155 m<sup>2</sup> en moyenne contre 77 700 € pour 787 m<sup>2</sup> en moyenne, données de 2014).

Il s'est vendu 583 terrains à bâtir sur le territoire de la CAPI entre 2006 et 2014 (65 ventes en moyenne).

#### **Des prix de marché supérieurs aux valeurs départementales (11%)**

**Le prix médian d'un terrain à bâtir est de 98 500€ en 2015 contre 87 900€ en Isère.** Les terrains à bâtir en lotissement (16 ventes en 2015 pour une surface médiane de 805 m<sup>2</sup>) sont plus chers qu'en diffus (26 ventes en 2015 pour une surface médiane de 952 m<sup>2</sup>) soit respectivement : 111 658€ contre 91 000€.

#### **Un rythme de transaction en forte diminution depuis 2010**

Après une baisse globale des prix au lot après 2008, les valeurs de marché sont en augmentation depuis 2012.

Alors que le prix unitaire des terrains est stable, la baisse progressive des surfaces entraîne une diminution des prix au lot. La moitié des transactions concerne des terrains dont la surface est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.



Isle au vert, Plurimmo, individuel groupé, l'Isle d'Abeau, 2 517€/m<sup>2</sup> disponible, Boulevard de Ronsonnes, livraison 30/06/2018

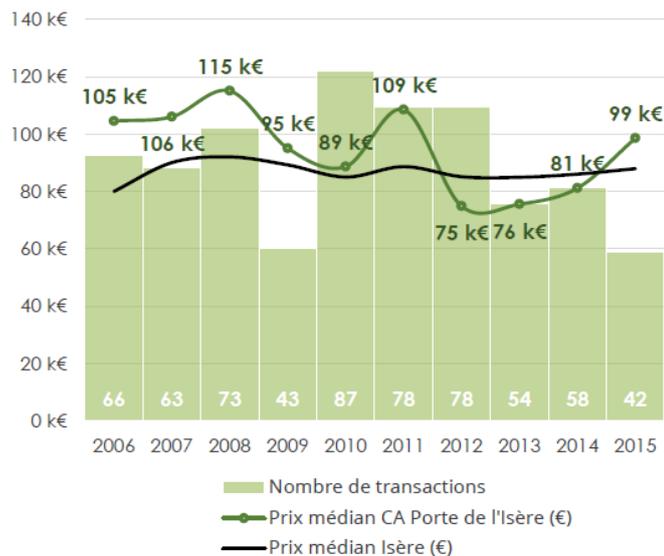


#### **En 2015 :**



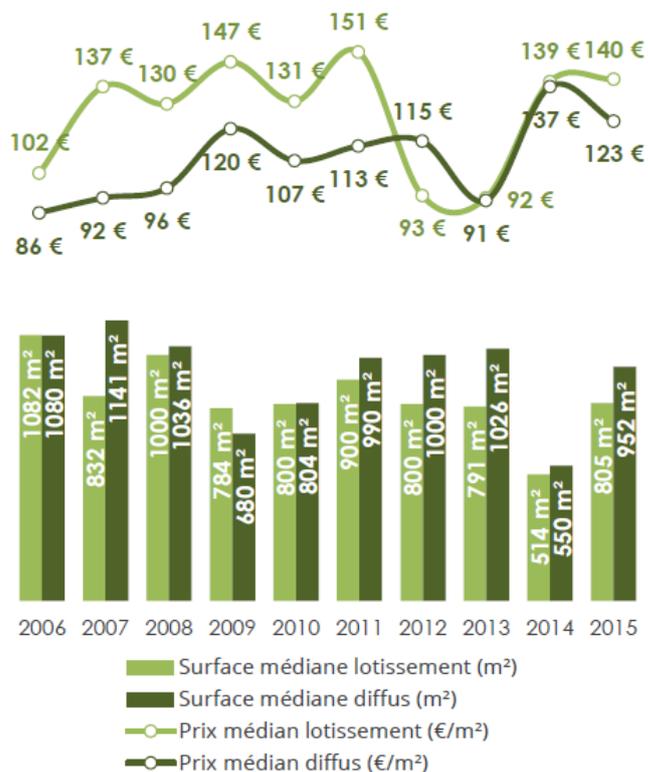
### Prix médian des terrains à bâtir et volume des transactions en 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



### Évolution du marché des terrains à bâtir entre 2006 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



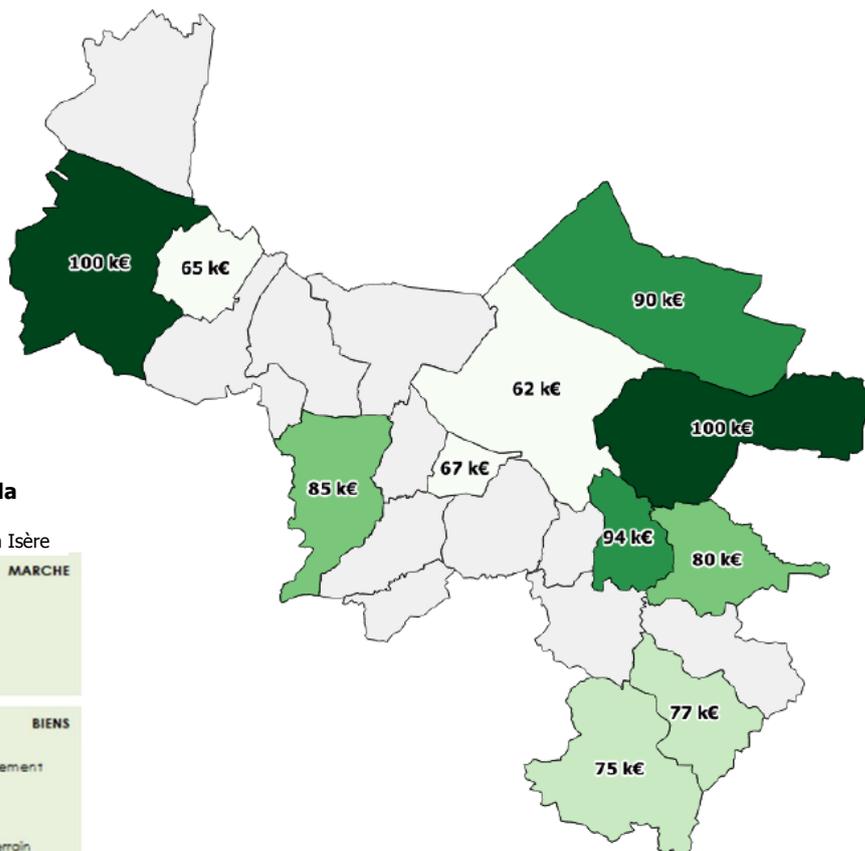
### Détails des valeurs de marchés des terrains à bâtir en 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

Répartition	Prix médian d'un TAB en 2015	
Moins de 500 m²	14%	60 750 €
De 500 à 999 m²	38%	98 500 €
De 1000 à 1499 m²	38%	120 000 €
De 1500 à 1999 m²	10%	83 566 €
Supérieur à 2000 m²	0%	-

### Prix médian des terrains à bâtir entre 2013 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



### Positionnement du marché des terrains à bâtir de la CAPI

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval—Comparaison Isère



#### **4. Un marché locatif privé étroit et plutôt cher**

Le parc locatif privé de la CAPI représente 7 500 unités environ soit 18% du parc de résidences principales (données FILOCOM 2013).

##### **Un parc concentré sur les villes-centre**

Comme l'illustre la carte ci-contre, ce parc est très inégalement réparti. Il est très concentré sur la ville-centre de **Bourgoin-Jallieu** (un logement locatif privé de la CAPI sur deux) et sur trois communes (autour de 10% chacune) : **L'Isle d'Abeau, La Verpillière, Villefontaine**. Le reste du parc est éclaté dans les autres communes.

Par commune, le parc locatif privé représente jusqu'à 30% du parc de résidences principales à Bourgoin-Jallieu, autour de 20% à Nivolas-Vermelle, La Verpillière, autour de 15% à Ruy-Montceau, Saint Alban de Roche, Satolas et Bonce, Vaulx-Milieu, Domarin. Le marché reste étroit.

Le niveau de loyer de marché de la CAPI, selon les données 2016 de Clameur, se situe autour de 10€/m<sup>2</sup>. La surface moyenne est de 58,5m<sup>2</sup>.

**L'indice des loyers de marché calculé par Clameur positionne la CAPI bien au-dessus de la moyenne régionale.**

La durée moyenne d'occupation est de 35 mois et le taux de mobilité résidentielle de 34%.

La part des logements reloués après travaux est de 15%.

##### **Loyers de marché et relocation 2016**

Source : Clameur

Commune	Zonage Pinel	Niveau de loyer de marché (€/m <sup>2</sup> )	Variation des loyers de marché (en %)
Bourgoin-Jallieu	B1	9,9	-0,3
L'Isle-d'Abeau	B1	9,3	-3,7
Villefontaine	B1	9,8	-0,6
<b>CAPI</b>		<b>9,8</b>	<b>-1,2</b>

A noter : L'information relative aux autres communes de la CAPI n'est pas disponible sur le site de Clameur.

A Bourgoin-Jallieu, le niveau de loyer 2016 est de 9,9 euros/m<sup>2</sup>, comme à Villefontaine, en très léger recul de -0,4% en 2016 (+0,4% pour Villefontaine).

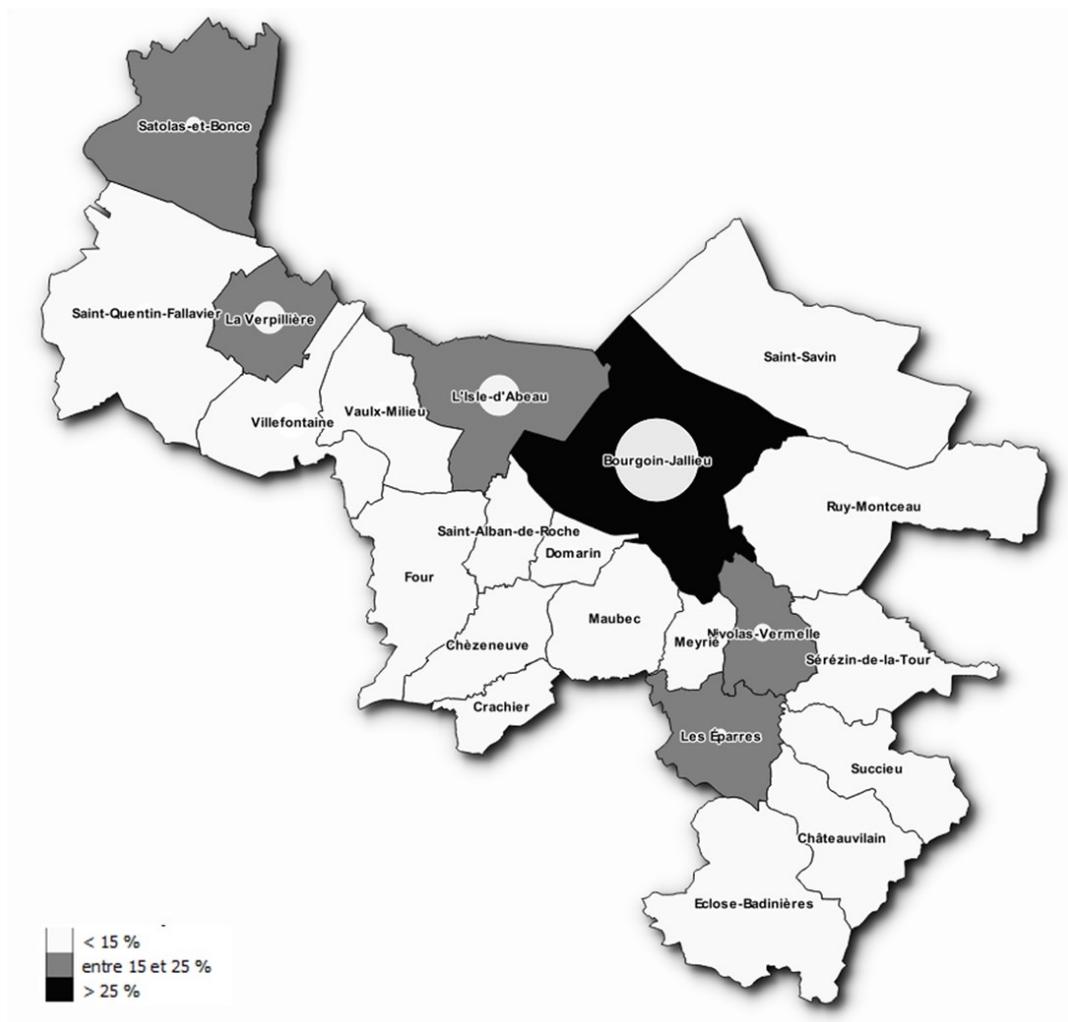
A L'Isle d'Abeau, le parc locatif privé reste limité en particulier dans l'ancien avec 9,3 euros /m<sup>2</sup> en recul plus net qu'à Bourgoin-Jallieu, de -3,4% en 2016.

**Il manque de l'offre locative privée, dans les communes périurbaines pour répondre aux besoins des familles ou en cas de séparation pour le parent qui doit accueillir les enfants de manière temporaire et dont les ressources ont diminué.**

**Le locatif privé est souvent la porte d'entrée des jeunes ménages souhaitant s'installer sur le territoire de la CAPI.**

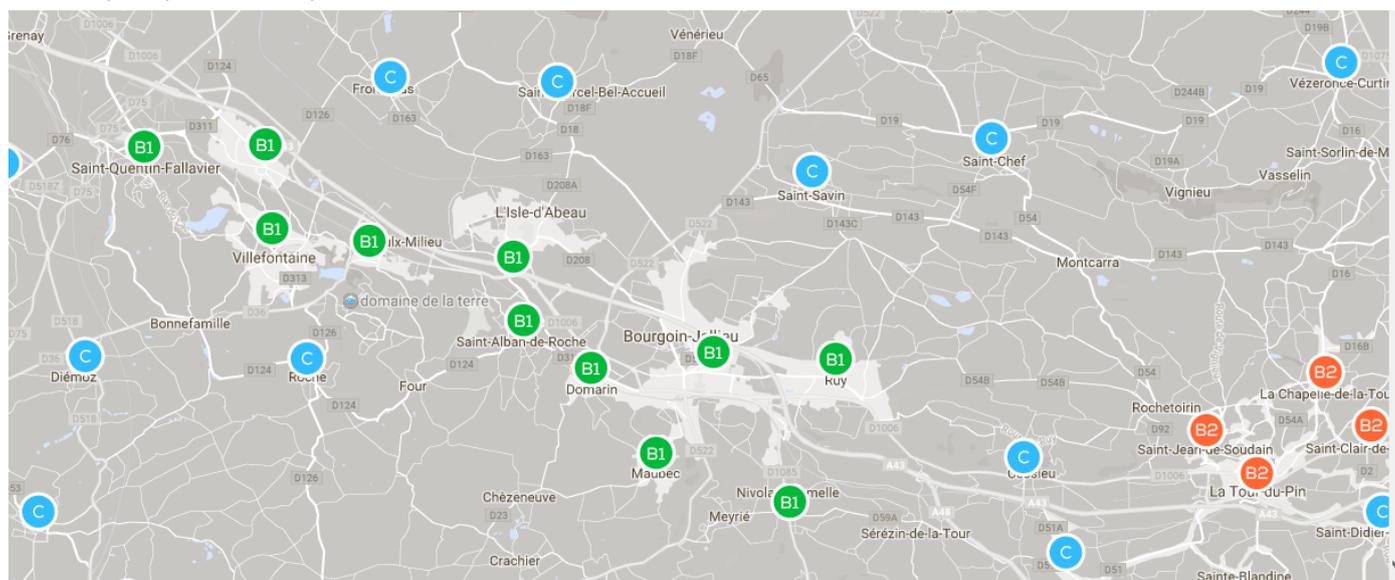
## Volume et part de résidences principales en locatif privé

Source : Insee - RP 2013



## Zonage Pinel sur le territoire de la CAPI

Source : <https://loipinel.fr/zones-loi-pinel>



## 5. Un marché immobilier porté par la dynamique de l'ancien

Depuis 2005, en moyenne 500 ventes sont réalisées chaque année sur le territoire de la CAPI.

La crise de 2009 a affecté le marché mais celui-ci s'est redressé à partir de 2010 et a retrouvé un certain essor à partir de 2013 en particulier sur le segment des maisons qui représente plus de 65% des ventes.

### **Données à la CAPI et pour l'Isère**

Source : OFPI MIN NOT 2015

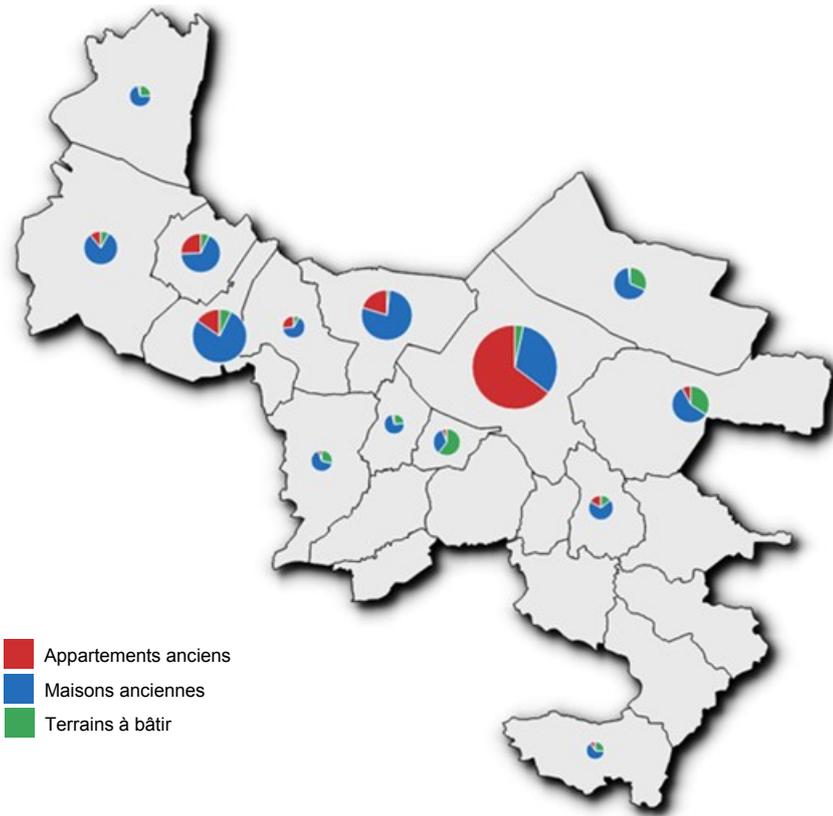
<b>Maisons anciennes :</b>	CAPI	Isère
<b>Nombre de transactions enregistrées</b>	321	4 244
<b>Prix de vente médian</b>	192 k€	201 k €
<b>Appartements anciens :</b>	CAPI	Isère
<b>Nombre de transactions enregistrées</b>	184	4 641
<b>Prix médian au m<sup>2</sup></b>	1 838 €	2 097 €



Hameau de Mozas, Bourgoin-Jallieu

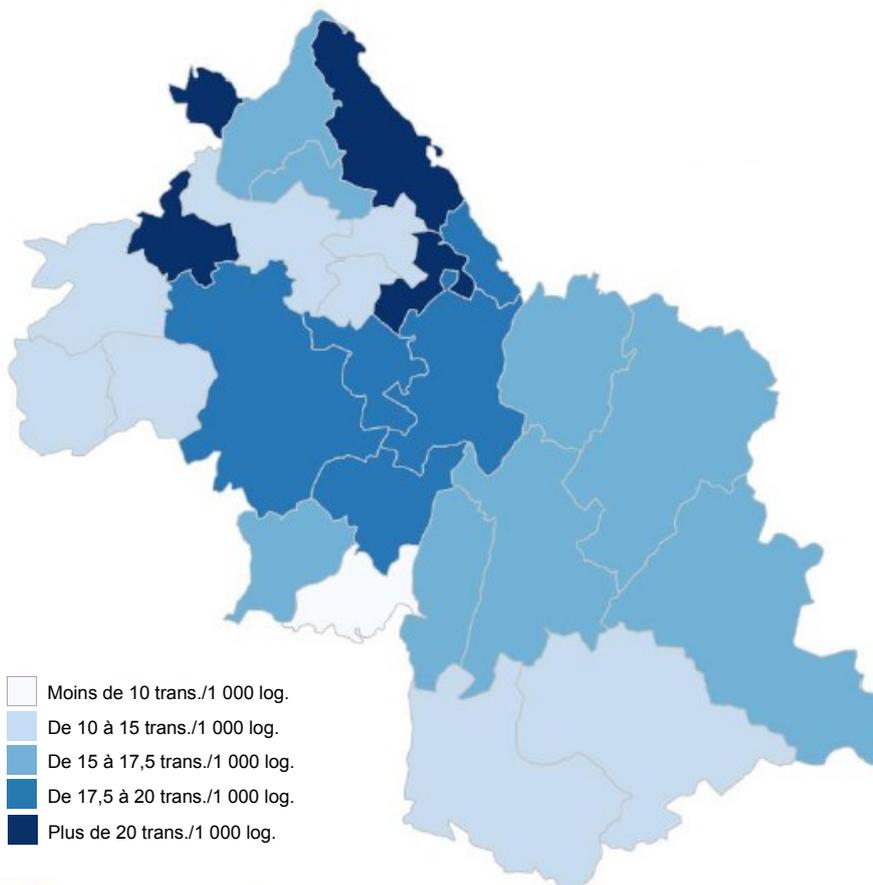
## Volume et type de biens vendus entre 2010 et 2014

Source : Perval 2014



## Dynamisme du marché en 2015 (en nombre de transactions pour 1 000 logements)

Source : AURG d'après Notaire de France - Perval



## Marché du collectif ancien

### Un marché du collectif ancien compétitif

En 2015, 184 transactions ont été enregistrées par les Notaires représentant 4% du marché isérois. Les biens ont une surface moyenne de 66m<sup>2</sup> (61m<sup>2</sup> en Isère). Les ventes sont plus nombreuses depuis 2009 et sont principalement localisées dans la partie Nord du territoire.

**La CAPI se positionne sur un créneau de prix assez compétitif dans le marché isérois par rapport à ses territoires voisins** mais encore assez cher par rapport aux ménages locaux.

**Le prix médian est de 1840€/m<sup>2</sup> (2100€/m<sup>2</sup> pour l'Isère). Les prix de marché sont inférieurs aux va-**



Quartier de Pré-Bénit, Bourgoin-Jallieu

### Appartements anciens en 2015 : nombre de vente et prix moyen au m<sup>2</sup> par commune de la CAPI

Source : Min Not Perval - traitement Urbalyon

Commune	Nombre de transactions	prix moyen au m <sup>2</sup>
Bourgoin-Jallieu	122	1 732
Domarin	<5	
Four	<5	
L'Isle d'Abeau	22	1 909
Nivolas-Vermelle	<5	
Ruy	<5	
Saint-Alban-de-Roche	<5	
Saint-Quentin-Fallavier	<5	
Satolas-et-Bonce	<5	
Vaulx-Milieu	5	2 291
La Verpillière	8	2 067
Villefontaine	16	1 787
<b>CAPI</b>	<b>189</b>	<b>1 806</b>

**leurs départementales.** L'importante dispersion des prix témoigne de la forte hétérogénéité du marché local (950€/m<sup>2</sup> entre le 1<sup>er</sup> le 3<sup>ème</sup> quartile). Les prix sont relativement stables, contrairement à une tendance baissière au niveau départemental.

**Comme pour les maisons, les biens les plus récents se vendent plus chers** : un écart de 1000€/m<sup>2</sup> entre un bien construit avant 1949 et un bien postérieur aux années 90.

**Le marché est orienté vers les typologies moyennes (T2 et T3) soit 60% des biens échangés en 2015.**

Les prix moyens sont très hétérogènes suivant les biens et leur localisation. Le segment de marché du T2 est très hétérogène, en témoigne l'importante dispersion des prix.

### Concentré à Bourgoin-Jallieu

Bourgoin-Jallieu concentre 65% des ventes, très loin devant les autres communes qui sont des micro-marchés (moins de 30 ventes à l'année). Le prix moyen au m<sup>2</sup> est aussi le plus attractif à Bourgoin-Jallieu, en-dessous de 1800€ / m<sup>2</sup> qui est le prix moyen sur la CAPI pour ce type de produit.

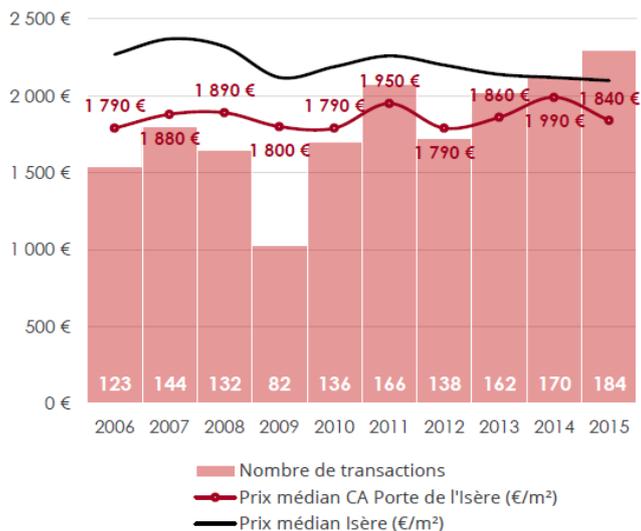
### Animé par les ménages extérieurs au territoire

Entre 2008 et 2013, 47 % des ménages ayant acheté un appartement ancien au sein de la CAPI habitaient déjà le territoire. Ces ménages achètent en moyenne des biens à 1 860 € / m<sup>2</sup>.

Les acheteurs d'appartements anciens extérieurs à la CAPI viennent de la communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné, de la métropole de Lyon et de la communauté de communes des Vallons de la Tour. Ils achètent dans l'ensemble plus cher que les « locaux » (respectivement 1 940 € / m<sup>2</sup> et 1 920 € / m<sup>2</sup> et 1 880 € / m<sup>2</sup>).

## Prix médian du collectif ancien et volume des transactions en 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



## Détails des valeurs de marchés du collectif ancien en 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

Répartition	Prix médian d'un appartement en 2015
1 pièce	2% / 54 000 €
2 pièces	26% / 94 000 €
3 pièces	34% / 131 000 €
4 pièces	27% / 125 300 €
5 pièces et plus	11% / 160 500 €

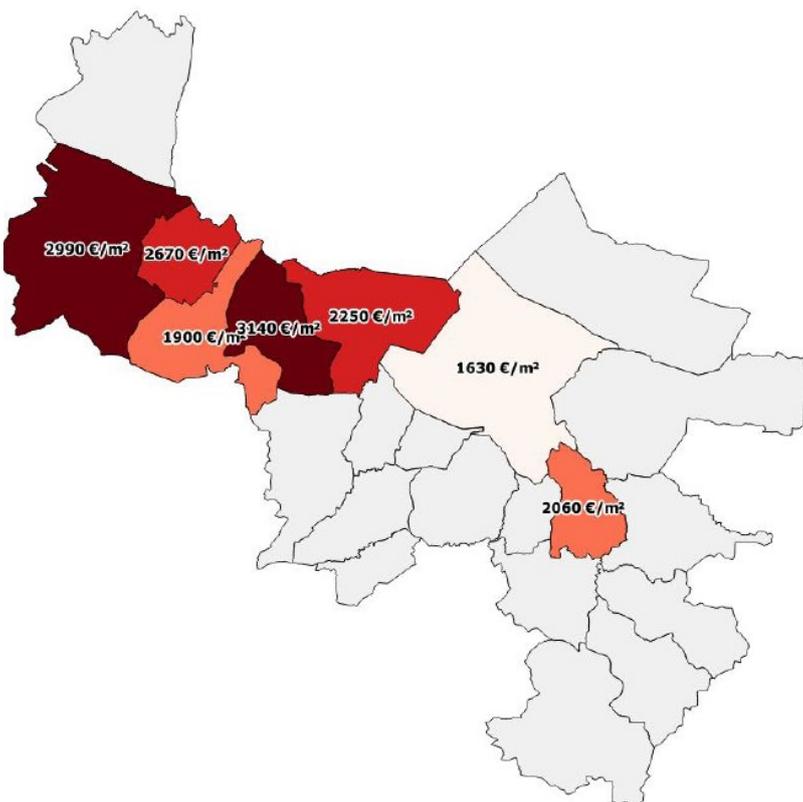
## Prix médian des appartements anciens en fonction de leur période de construction

Source : AURG d'après Notaires de France Perval (2010-2015)

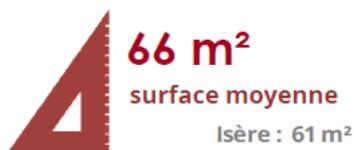


## Prix médian du collectif ancien entre 2013 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



## En 2015 :



## **Marché de l'individuel ancien**

L'aspiration à l'accession en individuel reste très forte. La CAPI attire en grande partie pour son offre pavillonnaire.

### **Il représente plus de deux ventes sur trois**

Le marché est à l'image de la structure du parc existant, orienté vers l'individuel.

Sur plus de 1 500 ventes enregistrées par les Notaires sur le territoire de la CAPI entre 2011 et 2013, plus de deux logements sur trois sont des maisons anciennes ou des terrains à bâtir.

321 ventes de maisons ont été enregistrées par les Notaires sur la CAPI en 2015, représentant 8% du marché isérois.

**Deux ventes sur trois concernent des maisons familiales comptant plus de 5 pièces**, la 6ème pièce représentant un coût d'environ 46k€ supplémentaire.

L'époque de construction a aussi un impact sur le prix : les biens les plus récents se vendent à des prix plus élevés (233k€ pour ceux construits après 1990).

### **L'Isle d'Abeau, plus concernée que Bourgoin-Jallieu**

Les trois villes-centre représentent la moitié de ce marché en 2015 (52%) : Bourgoin-Jallieu, Villefontaine et L'Isle d'Abeau.

De nombreuses disparités sont observées entre les communes : alors que plus d'une vente sur deux observée à Bourgoin-Jallieu concerne des appartements anciens, plus de 75 % des ventes enregistrées à L'Isle d'Abeau sont des maisons anciennes.

## **Des prix de marché plus bas que les valeurs départementales**

La valeur médiane des ventes de maisons en 2015 est de 192 000€ (201 000€ en Isère) pour une surface moyenne de 114 m<sup>2</sup>. Le prix moyen d'une maison ancienne dans la CAPI s'élève à 204 k€ (2013) et à 208 k€ (2015). **Inférieur au prix moyen observé à l'échelle de l'Isère** (222 k€), il reste bien en dessous du prix d'une maison ancienne acquise dans la Communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné (près de 27 k€ de différence).

### **Des évolutions de prix peu marquées**

Le prix des maisons anciennes reste relativement stable sur la période 2005-2013, avec des creux en 2005 et 2009 et des hausses en 2007 et 2011. A l'image de la tendance départementale, les valeurs de marchés affichent une baisse consécutive à la crise financière de l'automne 2008. La baisse des valeurs de marché semble être à l'origine d'une reprise d'activité immobilière.

### **Une importante dispersion des prix**

Il est important de noter la grande dispersion des prix de transactions qui traduit une forte hétérogénéité du marché.

Des écarts importants entre les communes s'expliquent par la diversité des produits proposés à la vente et de la qualité de ces produits.

En 2015, le prix moyen d'une maison ancienne était le plus bas sur la commune des Eparres et le plus élevé sur la commune de Satolas-et-Bonce.

## **Un marché attractif pour les ménages de classe moyenne**

Près de 300 maisons anciennes vendues chaque année, dont 56 % sont acquises par des ménages venant de l'extérieur du territoire

#### **Enquête marketing Eohs, Citéliance**

Des propriétaires guidés par les critères économiques et la volonté d'acheter une maison – des ménages globalement satisfaits de leur nouvel environnement et de leur nouveau logement

**En 2015 :**

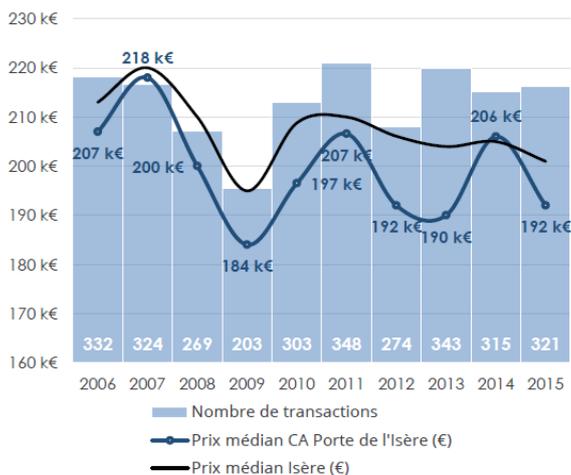


**321**  
transactions de biens  
8% du marché isérois

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

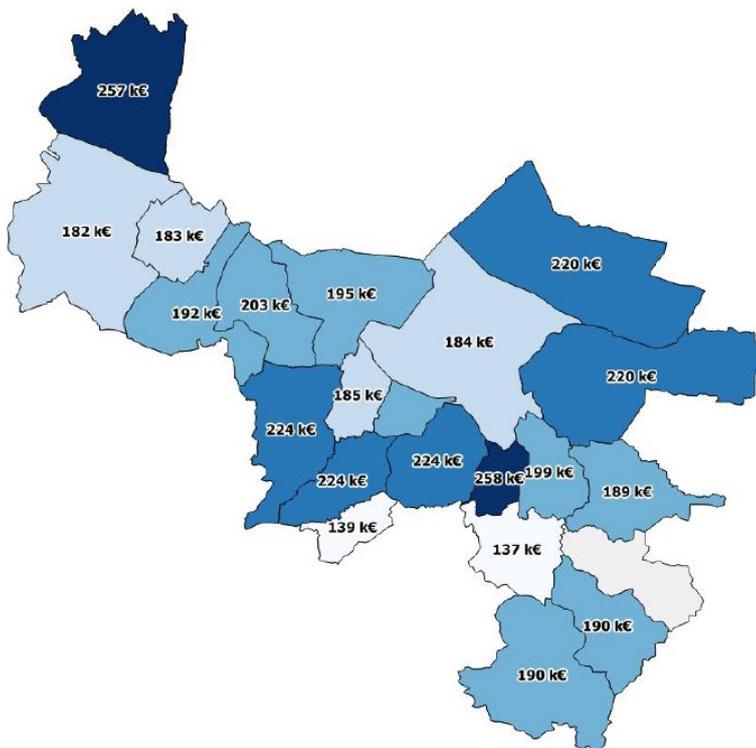
### Prix médian de l'individuel ancien et volume des transactions en 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



### Prix médian de l'individuel ancien entre 2013 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



### Prix médian des maisons anciennes en fonction de leur période de construction

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval (2010-2015)



### Détails des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

	Répartition	Prix médian en 2015
3 pièces	8%	147 000 €
4 pièces	26%	176 500 €
5 pièces	33%	191 900 €
6 pièces	33%	238 000 €

Le marché de l'individuel ancien attire notamment des jeunes primo-accédant de classe moyenne (employés). A l'inverse du collectif ancien, **les cadres sont assez bien représentés** parmi les acquéreurs d'une maison ancienne (à hauteur de la moyenne iséroise).

### La CAPI bénéficie notamment du desserrement de l'est lyonnais

**Le marché immobilier de la CAPI est ainsi tourné vers le Nord-Isère et sous influence de la métropole lyonnaise.**

Entre 2008 et 2013, 44 % des ménages ayant acheté une maison ancienne sur la CAPI habitaient déjà le territoire. Le flux d'acquéreurs n'habitait pas le terri-

toire avant leur achat provient de la CU de Lyon, de l'Est Lyonnais, de la CC des Collines du Nord du Dauphiné,...

Les prix étant relativement élevés pour les plus petits budgets et les terrains de plus en plus petits, les ménages se reportent vers des territoires plus éloignés comme par exemple la communauté de communes des Vallons.

### Une place des jeunes acquéreurs à consolider sur ce segment de marché

Comme le montre le tableau ci-dessous, la part des acquéreurs de moins de 35 ans dans les ventes de maisons anciennes représente 31% à l'échelle de la CAPI en 2015.

Cette proportion est plus forte sur les marchés de Maubec et de Saint-Quentin-Fallavier. Ils sont aussi bien présents sur le marché de La Verpillière et Domarin.

**Ils ont en revanche plus de difficultés à percer les autres marchés de la CAPI.**

#### Maisons anciennes en 2015 : nombre de ventes, prix moyen au m<sup>2</sup> et part des moins de 35 ans parmi les acquéreurs, par commune de la CAPI

Source : Min Not Perval - traitement Urbalyon

Commune	Nombre de transactions	Prix moyen en €	Part des moins de 35 ans
Bourgoin-Jallieu	66	196 183	24%
Châteauvilain	<5		
Chèzeneuve	<5		
Crachier	<5		
Domarin	5	186 430	40%
Eclose-Badinières	<5		
Les Eparres	7	156 474	29%
Four	<5		
L'Isle d'Abeau	45	208 270	33%
Maubec	7	198 197	57%
Meyrié	<5		
Nivolas-Vermelle	9	234 802	22%
Ruy	19	235 013	21%
Saint-Alban-de-Roche	10	195 143	20%
Saint-Quentin-Fallavier	15	180 170	60%
Saint-Savin	15	233 685	20%
Satolas-et-Bonce	12	278 908	25%
Sérézin-de-la-Tour	6	206 458	33%
Succieu	<5		
Vaulx-Milieu	9	203 058	33%
La Verpillière	19	202 934	47%
Villefontaine	53	216 131	30%
<b>CAPI</b>	<b>316</b>	<b>208 719</b>	<b>31%</b>

## Profil des acquéreurs

Dans la CAPI, le marché est très endogène.

Sur la période 2010-2015, 57% des acquéreurs étaient des locaux, originaires du territoire intercommunal dont 30% de la même commune.

Mais, avec des prix d'achat plus élevés que pour les locaux, les acquéreurs extérieurs ont tendance à tirer les prix de l'individuel et des terrains à bâtir vers le haut.

### Des biens post-1990 qui attirent les jeunes ménages

Les ménages venant de l'extérieur de la CAPI achètent plus cher que les ménages locaux, quel que soit le produit : appartement, maison, terrain à bâtir. Dans le Nord-Isère, le marché de la CAPI constitue un territoire de report pour les familles et les couples sans enfants.

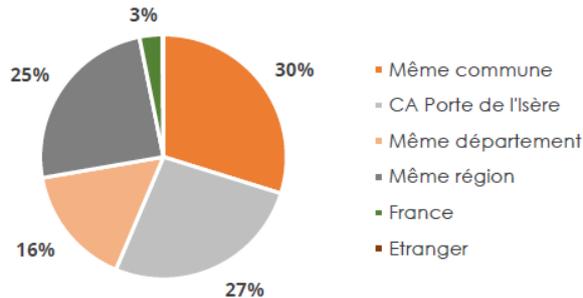
Le territoire est particulièrement attractif pour les ménages extérieurs de familles CSP +.

### Profil des acquéreurs de biens dans la CAPI

Le marché est avant tout porté par les acquéreurs issus des classes moyennes en particulier les professions intermédiaires quelque soit le type de bien même si on note une préférence pour le terrain à bâtir. Le marché du collectif ancien est principalement animé par les jeunes (26% des acquéreurs d'un appartement ancien a moins de 30 ans et 37% a entre de 30 et 45 ans). Les cadres qui représentent 21% des acquéreurs sur le marché de la CAPI (22% en Isère) préfèrent les maisons individuelles. Les retraités se portent sur les appartements mais sont vendeurs de maisons. Les ouvriers (14% du marché de la CAPI et du marché isérois) et les employés sont présents sur tous les segments de marché.

### Origine des acquéreurs entre 2010 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



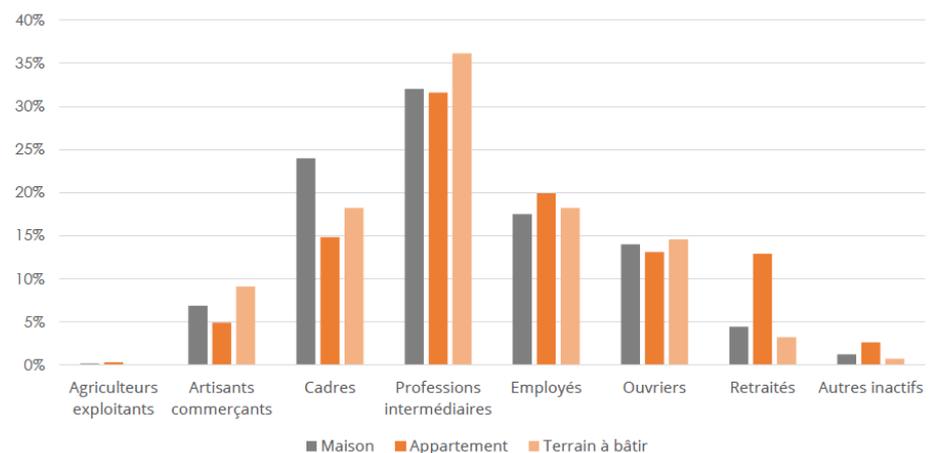
### Prix d'achat médian en fonction de l'origine des acquéreurs entre 2006 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

	Autochtones	Allochtones	Différence entre autochtones et allochtones
<b>Collectif</b>	1 880 €/m <sup>2</sup>	1 850 €/m <sup>2</sup>	-1,6%
<b>Individuel</b>	190 000	200 000	5,3%
<b>Terrain à bâtir</b>	95 000	98 000	3,2%

### Part de marché selon le type de bien et la profession de l'acquéreur entre 2006 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



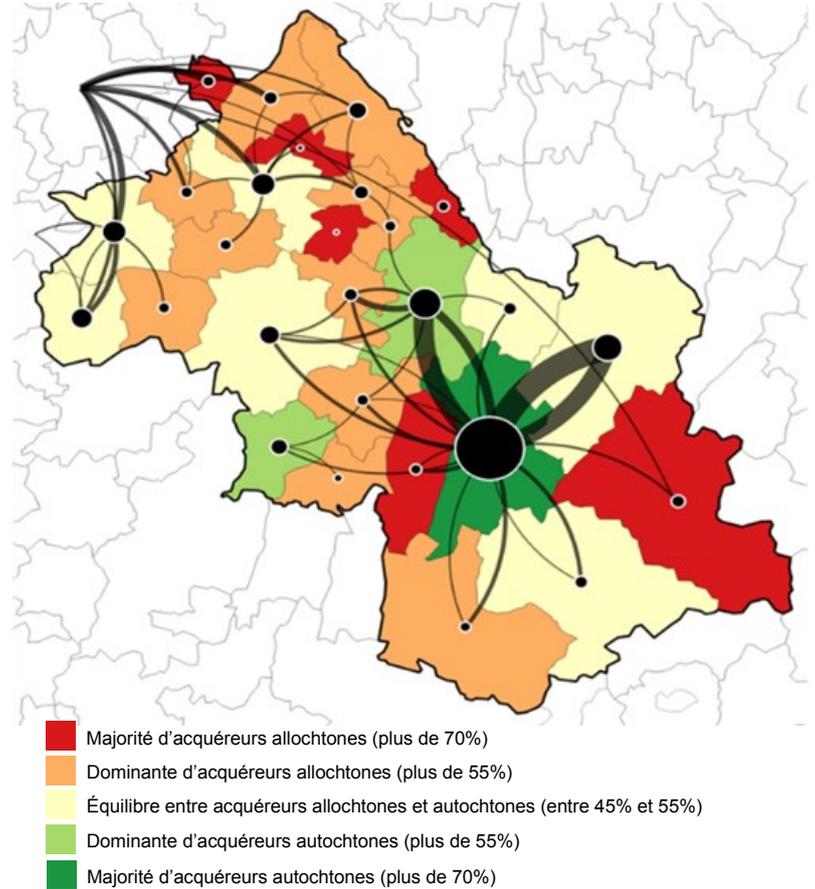
## Origine des acquéreurs par EPCI dans le département de l'Isère sur deux périodes

Sur la période 2006 et 2014, le marché de la CAPI était à l'équilibre entre acquéreurs extérieurs et locaux (entre 45% et 55%).

En revanche, si l'on prend la période 2010-2015, le marché de la CAPI est plutôt orienté vers une dominante d'acheteurs locaux (plus de 55%).

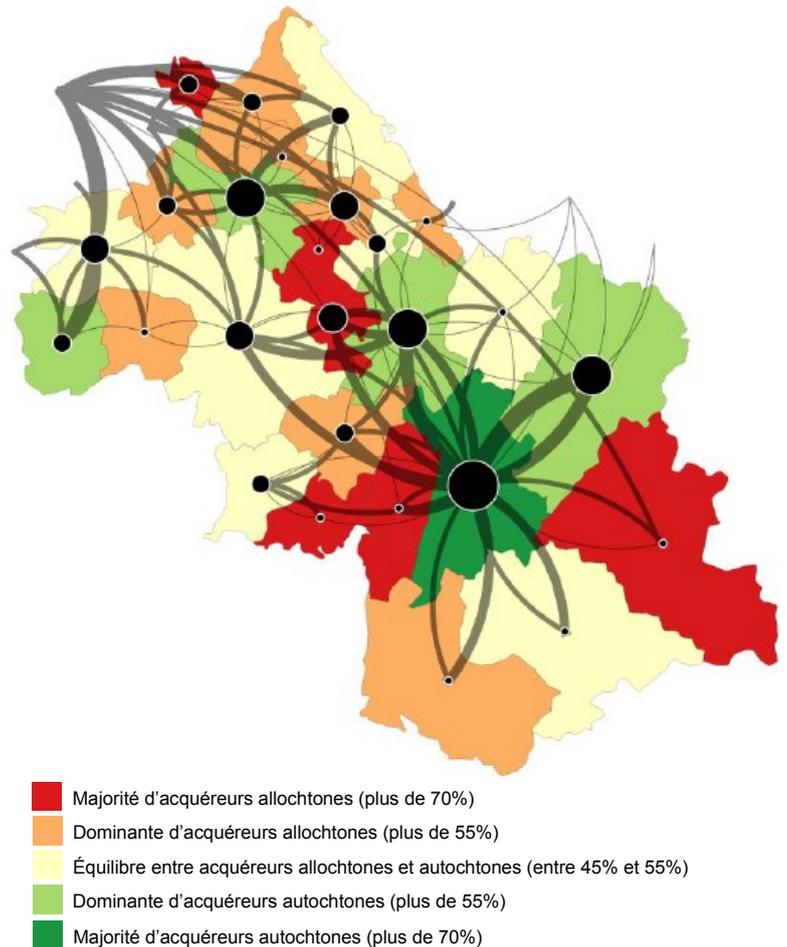
## Flux et part des acquéreurs exogènes entre 2006 et 2014

Source : Min Not Perval - traitement Urbalyon



## Origine des acquéreurs par EPCI entre 2010 et 2015

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



## Une accession à la propriété difficile pour de nombreux ménages

La part des ménages qui n'a pas les capacités financières suffisantes pour acquérir un appartement ou une maison ancienne dans la CAPI n'est pas anecdotique : 60% pour une maison, 30% pour un appartement. Les locataires du parc privé sont nombreux à ne pas pouvoir accéder à la propriété.

Les copropriétés des années 70-80, jouent un rôle dans le parcours résidentiel des ménages : c'est souvent le produit « d'entrée de gamme » pour les primo-accédant modestes. Ces biens sont pour autant souvent de faible qualité et très énergivore.

Il apparaît nécessaire de jouer sur les prix mais également sur le volet qualitatif et de diversifier l'offre :

- Proposer des prix adaptés aux budgets des primo-accédants.
- Développer une offre complémentaire et différenciée de l'offre existante pour ne pas aggraver le phénomène de standardisation.
- L'offre collective peut trouver sa place mais à condition de proposer des produits très qualitatifs, avec des espaces extérieurs généreux et d'être bien localisée (proche des axes de transports, des gares, etc.). Néanmoins, si l'offre collective peut séduire des ménages locaux, elle ne permettra pas d'attirer des ménages extérieurs qui viennent avant tout pour l'individuel.
- En individuel, des formes innovantes peuvent être proposées : individuel dense ou groupé, etc.
- Au-delà du logement, il faut travailler sur son environnement : espaces publics, offre d'équipements, services de transports, commerces, voirie, etc.

### Quelle part de ménages ne peut pas acquérir une maison ancienne ?

Avec 10 000 € d'apport personnel et un prêt sur 25 ans (TEG 3,1 %) D'après la source RFL 2011 Insee, simulation ADIL

 200 000 €	Ensemble des ménages	Locataire du parc privé	Ménage de 4 personnes
	environ 60 %	environ 70 %	environ 30 %

### Quelle part de ménages ne peut pas acquérir un appartement trois-pièces dans l'ancien ?

Avec 10 000 € d'apport personnel et un prêt sur 25 ans (TEG 3,1 %) D'après la source RFL 2011 Insee, simulation ADIL

 130 000 €	Ensemble des ménages	Locataire du parc privé	Ménage de 2 personnes
	environ 30 %	environ 40 %	environ 20 %

### Profil des acquéreurs par segment de marché et conclusions/questions

	 <b>Collectif ancien</b> (150 / an)	 <b>Individuel ancien</b> (320 / an)	 <b>Terrain à bâtir</b> (60 / an)	 <b>Collectif neuf</b>
<b>Acquéreurs</b>	<b>Les jeunes</b> <b>Les couches moyennes</b> Des retraités surreprésentés par rapport à la moyenne de l'Isère)	<b>Dominante d'employés</b> Des acquéreurs d'âge moyen <b>Des cadres présents</b> (24%)	<b>Dominante d'employés</b> <b>Des cadres bien représentés (19%)</b>	<b>Difficultés de commercialisation</b> sur certaines opérations (des acquéreurs absents)  <b>Des investisseurs</b> présents notamment à Bourgoin-Jallieu
<b>Conclusion / Questions</b>	Enjeu par rapport aux copropriétés « fragiles » Peu d'opportunités sur les communes rurales <b>Peu d'offre à destination des cadres ?</b>	<b>Une offre abondante</b> qui couvre des clientèles larges et structure le marché.	Une offre étroite pour les acquéreurs du territoire <b>un marché concurrencé par l'ancien</b>	<b>Marché cher et en concurrence</b> avec individuel Travailler sur les prix et produits <b>Accession sociale ?</b>

## **6. Des segments à développer : logement abordable et accession sociale**

### **L'accession sociale et la primo-accession**

Pour les ménages à revenus modestes à intermédiaire, il s'agit de leur permettre de rester sur le territoire tout en proposant des produits de qualité et de se constituer une étape dans leur parcours résidentiel.

La CAPI soutient les opérations en accession sociale qui respectent certains critères (prix de sortie plafonné ...). Elle a par exemple proposé une aide en complément des dispositifs existants, pour soutenir la production de PSLA en zone ANRU en TVA réduite.

Les petits ménages, âgés de moins de 40 ans (65%) mais aussi des ménages plus âgés (18% entre 51 et 60 ans) issus du parc locatif privé (13%) ou du parc HLM (7%) composent la clientèle la plus importante. Leur taux d'effort s'élève entre 25 et 30% selon les opérations. Les revenus moyens mensuels sont dans le cœur de cible.

Si les familles étaient aussi visées, ce sont donc plutôt les ménages isolés et décohabitants qui se sont finalement porté plus largement acquéreurs de ce type de produit.

L'accession à la propriété est rendue possible par la mobilisation d'un capital de départ assez élevé : de l'ordre de 40k€.

Les ménages, compte tenu de leurs ressources plutôt faibles en moyenne dans la CAPI, sont assez dépendants des aides dont ils peuvent bénéficier pour réaliser leur projet (PTZ, APL, 1% logement, ...). Ainsi, l'éligibilité au PTZ est importante : 1360 PTZ délivrés entre 2010 et 2012 pour du neuf et de l'ancien, 92 opérations financées en 2014.

### **Les opérations PSLA**

Le bon positionnement des produits en PSLA par rapport à la concurrence en prix et qualité est essentiel.

Faut-il développer des programmes mixtes logement social et PSLA ou des programmes 100% PSLA ? Où faut-il préférentiellement les développer ? Sur des secteurs « faciles » ou plus complexes ? Quel est le niveau de qualité des opérations développées ? Comment se passe le marché de la revente pour ce type de produit neuf ? Faut-il aussi développer des programmes dans l'existant (soutien à l'acquisition-amélioration) ?

### **Le bilan des réussites et échecs des opérations PSLA**

Un travail fin de rapprochement offre-demande est important à mener car le positionnement de ces produits dans le marché est délicat. Le nombre d'opérations abandonnées et son équivalent en nombre de logement est important (Champoulant à L'Isle d'Abeau avec Isère Habitat—62 logements en deux tranches-, Le Libro à Bourgoin-Jallieu). Les retours de commercialisation peuvent aider à mieux calibrer les produits et éviter les échecs. Il y aussi des réussites comme les Hameaux du Verger à Villefontaine.

### **Autre piste**

Favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés était une des actions du PLH 1.

De nouveaux outils tels que les coopératives d'habitants, le foncier différé... pourraient faire l'objet d'une réflexion collective inter-bailleurs sociaux, collectivités, CAPI ... notamment pour mobiliser le parc ancien vacant (*action 2a et 2b du PLH*).

### Le recours au Prêt à Taux Zéro en 2014

Source : Adil

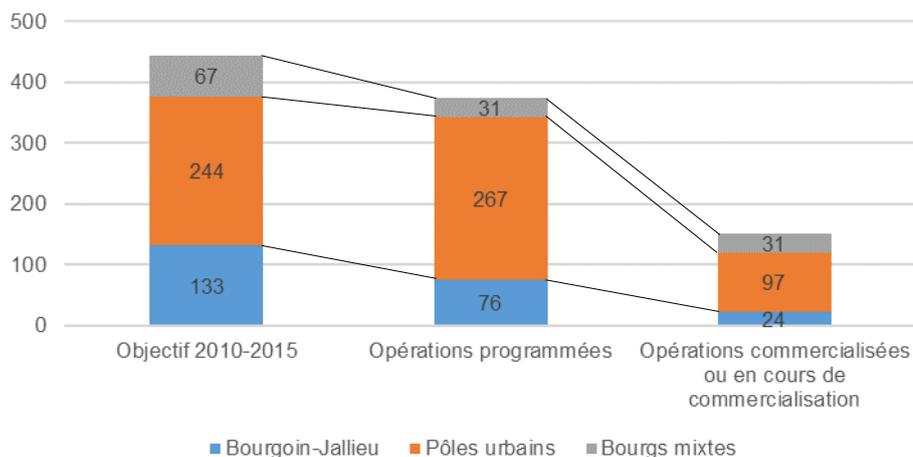
<b>Nombre d'opérations financées par un PTZ 2014</b>	<b>92</b>
<b>Montant moyen des opérations financées (2014)</b>	174 694
<b>Montant moyen du PTZ octroyé (2014)</b>	27 655

### Le recours au Prêt à Taux Zéro par commune en 2015

Source : Adil

Commune	Nombre de PTZ
Bourgoin-Jallieu	14
Domarin	3
Eclose-Badinières	4
Four	3
L'Isle d'Abeau	20
Meyrié	n.d
Nivolas-Vermelle	9
Ruy	6
Saint-Alban-de-Roche	7
Saint-Quentin-Fallavier	13
Saint-Savin	5
Satolas-et-Bonce	3
Sérézin-de-la-Tour	3
Succieu	n.d
Vaulx-Milieu	8
La Verpillière	16
Villefontaine	23

### Commercialisation de logements en accession sociale



# 4.

## Enjeux sur le parc existant privé et social

### 1. Un parc privé existant en voie de déqualification...

Près de 500 logements seraient potentiellement indignes, dont 90% date d'avant 1949.

Il y a cependant peu de « remontées » du terrain concernant ce problème. En effet, les communes ne font pas état de problématiques majeures de type insalubrité mais constatent quelques poches d'habitat déqualifié repérées par les services d'hygiène et de sécurité.

**Les situations d'indécence et de précarité pour les ménages sont plus fréquentes.** En raison d'une moindre tension sur le marché du logement mais aussi d'une rentabilité locative

plutôt faible, les logements très dégradés ne trouvent pas preneurs.

Selon la source FILOCOM 2013, 760 résidences principales seraient classées en catégorie 7 et 8, soit 1,8% du parc, dont 538 seraient sans confort.

Les pôles urbains sont les plus concernés par ce phénomène. Il s'agit de La Verpillière, Saint-Quentin-Fallavier, L'Isle d'Abeau, Bourgoin-Jallieu ainsi que les communes périurbaines de Ruy-Montceau, Saint-Savin.

La source fiscale peut avoir tendance à surestimer le potentiel de logements à améliorer. En effet, certains travaux peuvent ne pas avoir été déclarés par exemple.

De plus, il existe un parc des années 70/80 bien développé dans la CAPI souvent peu qualitatif et qui peut être en voie de déqualification, sans la réalisation de travaux d'entretien ou de remise en état.

### ... et qui n'est plus adapté à la demande

La CAPI dispose d'un stock de logements important mais l'offre est standardisée et ne correspond pas toujours aux attentes des ménages.

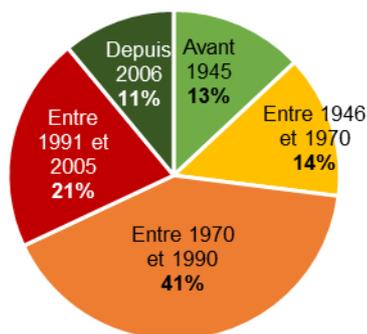
Si certains logements apparaissent obsolètes et pourraient être démolis, pour d'autres des évolutions sont à rechercher afin de répondre aux besoins.



Quartier de Champfleuri, Bourgoin-Jallieu.

## Époque de construction des résidences principales

Source : Insee - RP 2013



### \*Classement cadastral 7 et 8 selon FILOCOM :

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement. Les classements 7 et 8 correspondent à des logements classés médiocres à très médiocres.

Une classification des logements a été établie par la DGI à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis le grand luxe à confortable (catégorie 1 à 4) jusqu'au médiocre à très médiocre (catégories 7 et 8). La classification comporte des critères concernant à la fois le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du logement et son équipement.

### Résidences principales de la CAPI selon le classement cadastral

Source : Filocom 2013

Nombre de résidences principales en classement cadastral de 7 à 8*	760
Nombre de résidences principales sans confort en classement cadastral 7 ou 8	538
Nombre de résidences principales sans confort avec ménages relevant des plafonds PLAI	274
Nombre de résidences principales sans confort avec ménages relevant des plafonds PLUS	509
Nombre de résidences principales sans confort	1065

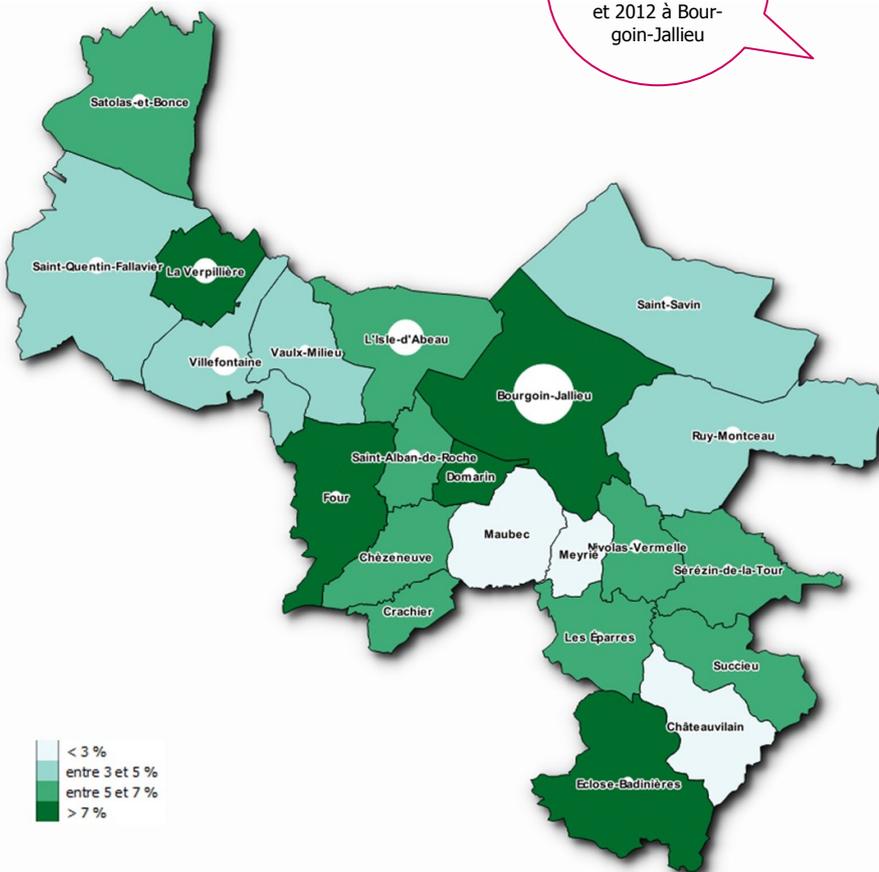
### Parc privé potentiellement indigne de la CAPI

Source : PPPI-Anah 2013

<b>Nombre de logements PPPI (cat. 6, 7 et 8) :</b>	<b>511</b>
dont nombre de logements PPPI individuels	382
dont nombre de logements PPPI copropriété	62
dont nombre de logements PPPI construits avant 1949	480
dont nombre de locataires du parc privé du PPPI	190
dont nombre de propriétaires occupants du PPPI	299
dont nombre de logements PPPI dont la personne de référence a plus de 60 ans	256
<b>Nombre de logements PPPI "noyau dur" (cat. 7 et 8)</b>	<b>72</b>
dont nombre de logements PPPI individuels	63
dont nombre de logements construits avant 1949	72
dont nombre de propriétaires occupants du PPPI "noyau dur"	42
dont nombre de logements PPPI dont la personne de référence a plus de 60 ans	40

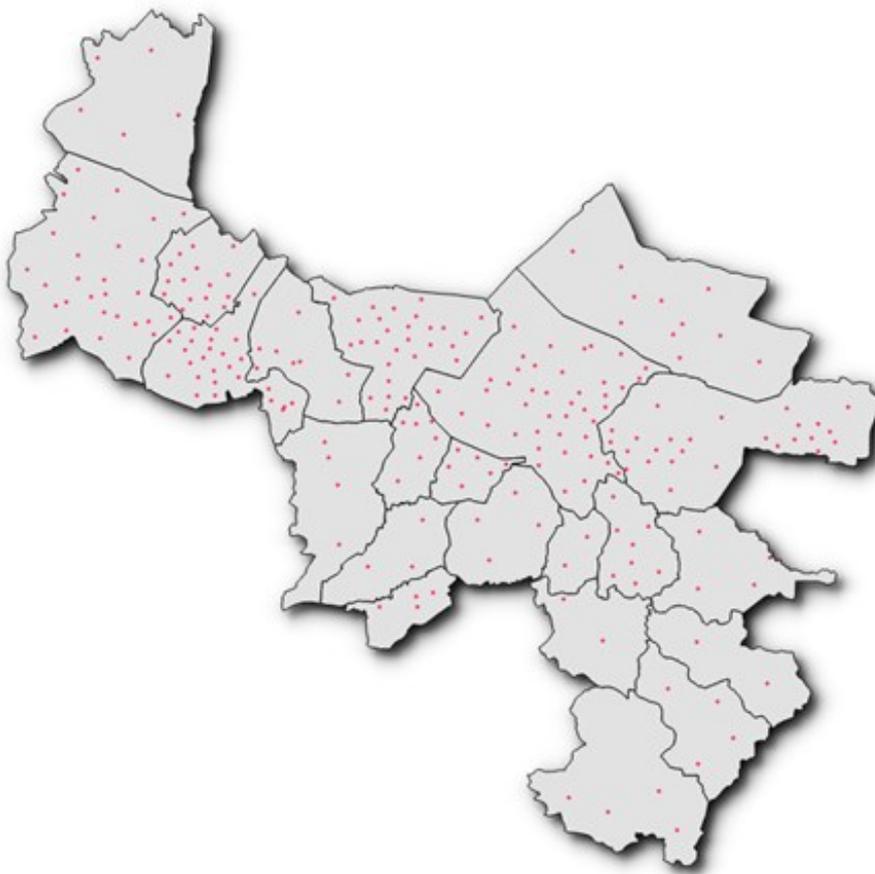
## Volume et part de logements vacants

Source : Insee 2013



## Répartition des logements vacants

Source : Majic 2013



## 2. Une vacance structurelle diffuse dans le territoire

Si la vacance est utile pour permettre une certaine fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements entre deux occupants, la vacance dite structurelle (plus de deux ans) est plutôt un indicateur de mauvaise adaptation du parc à la demande et de parc « hors marché ».

Ce phénomène de vacance structurelle est diffus sur le territoire. Mais mesurer la vacance reste un exercice difficile.

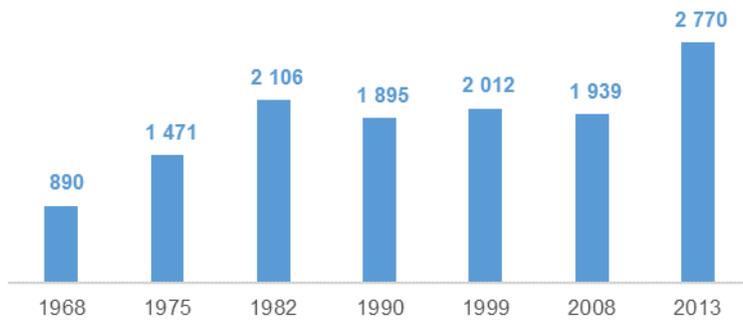
La vacance de plus de 2 ans concernerait 1 080 logements (selon Filocom 2013) sur les 3 200 répertoriés comme vacants (dont 1700 de moins d'un an).

Ce phénomène est à expertiser finement pour en identifier les freins et les leviers.

Disposer d'une analyse du patrimoine permettrait d'identifier ce qui relève d'enjeux énergétiques (économie de ressources, lutte contre le changement climatique), d'enjeux économiques (financement, coût global et impact sur le couple loyers + charges), techniques (obsolescence) et/ou sociaux (demande sociale). Ceci passe notamment par une association plus étroite entre les principaux acteurs : bailleurs sociaux, l'Etat, les communes et la CAPI.

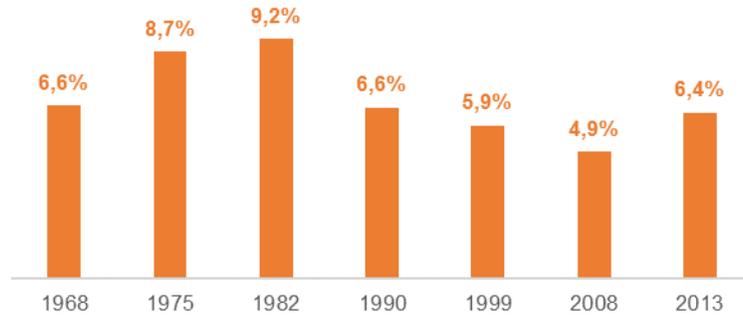
Si la moitié des propriétaires de logements vacants sont des personnes physiques, 29% sont des bailleurs sociaux et SEM et 17% autres personnes morales. Ces propriétaires institutionnels pourraient être consultés sur les perspectives et stratégies de reconquête de leur patrimoine vacant. La vacance du parc social est estimée à 3 à 4% du parc.

## Évolution du nombre de logements vacants



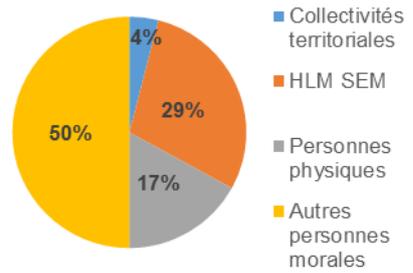
## Évolution de la part de logements vacants

Source : Insee - RP 2013



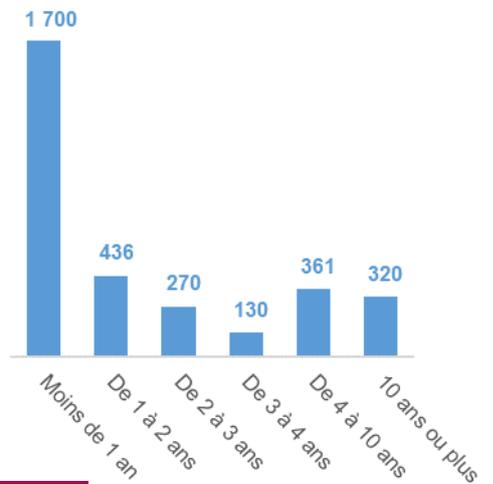
## Répartition du parc vacant de la CAPI selon le type de propriétaire

Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013



## Répartition des logements vacants selon la durée

Source: Filocom 2013



## Répartition des logements vacants par commune et par année de 2008 à 2013

Source: Insee - RP 2008, 2013

Communes	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Bourgoin-Jallieu</b>	777	870	947	954	1 104	1 156
<b>Châteauvilain</b>	11	6	4	3	3	3
<b>Chèzeneuve</b>	15	15	14	14	14	13
<b>Crachier</b>	11	12	11	11	11	11
<b>Domarin</b>	22	22	38	50	62	65
<b>Eclose-Badinières</b>	39	350	36	342	349	42
<b>Les Éparres</b>	23	21	21	21	25	28
<b>Four</b>	24	31	33	36	37	40
<b>L'Isle d'Abeau</b>	240	292	320	348	424	413
<b>Maubec</b>	23	23	24	20	20	20
<b>Meyrié</b>	1	6	7	8	8	8
<b>Nivolas-Vermelle</b>	37	45	54	55	56	58
<b>Ruy-Montceau</b>	80	83	82	81	82	85
<b>Saint-Alban-de-Roche</b>	44	51	52	52	54	53
<b>Saint-Quentin-</b>	46	65	75	86	88	88
<b>Saint-Savin</b>	66	71	68	65	66	68
<b>Satolas-et-Bonce</b>	23	44	51	58	60	62
<b>Sérézin-de-la-Tour</b>	15	16	21	22	24	25
<b>Succieu</b>	13	16	16	17	17	18
<b>Vaulx-Milieu</b>	27	29	30	30	30	41
<b>La Verpillière</b>	140	145	166	179	192	199
<b>Villefontaine</b>	261	292	284	314	278	273
<b>CAPI</b>	<b>1 939</b>	<b>2 504</b>	<b>2 355</b>	<b>2 766</b>	<b>3 006</b>	<b>2 770</b>

**Répartition des logements vacants (au 1<sup>er</sup> janvier) par commune, dont classé 7 et 8 (état médiocre à très médiocre), dont vacants de deux ans et plus**

Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Communes	Nombre de logements vacants	Logements vacants en classement cadastral 7 et 8 (état médiocre à très médiocre)	Dont logements vacants de deux ans et plus
<b>Bourgoin-Jallieu</b>	1 341	51	<b>437</b>
Châteauvilain	16	ss	
Chèzeneuve	ss	ss	
Crachier	ss	ss	
Domarin	37	ss	
Eclose	20	ss	
Éparres	43	16	
Four	34	14	
<b>L'Isle d'Abeau</b>	493	ss	<b>138</b>
Maubec	39	ss	
Meyrié	15	ss	
Nivolas-Vermelle	82	17	25
Ruy	88	31	31
Saint-Alban-de-Roche	55	13	
Saint-Quentin-Fallavier	86	ss	12
Saint-Savin	87	18	27
Satolas-et-Bonce	38	ss	
Sérézin-de-la-Tour	18	ss	
Succieu	12	ss	
Vaulx-Milieu	35	ss	
<b>Verpillière</b>	261	25	<b>50</b>
<b>Villefontaine</b>	392	ss	<b>97</b>
<b>CAPI</b>	<b>3 217</b>	<b>254</b>	

ss = secret statistique

Les communes particulièrement concernées par la problématique de la vacance de longue durée (supérieure à 2 ans) dite structurelle sont en premier lieu, Bourgoin-Jallieu puis L'Isle d'Abeau, Villefontaine et dans une moindre mesure La Verpillière.

A noter que Bourgoin-Jallieu applique la taxe sur les logements vacants.

## Répartition des logements vacants selon le type de propriétaire

Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Communes	Collectivité ter.	HLM-SEM	Autre personne morale	Personne physique
<b>Bourgoin-Jallieu</b>	<b>46</b>	<b>238</b>	<b>330</b>	<b>727</b>
<b>Châteauvilain</b>			ss	ss
<b>Chèzeneuve</b>	ss			ss
<b>Crachier</b>	ss			ss
<b>Domarin</b>		ss	ss	28
<b>Eclose</b>	ss	ss	ss	12
<b>Éparres</b>	ss		ss	37
<b>Four</b>		ss	ss	29
<b>L'Isle d'Abeau</b>	ss	318	ss	123
<b>Maubec</b>		ss	ss	35
<b>Meyrié</b>	ss		ss	ss
<b>Nivolas-Vermelle</b>	ss	ss	20	50
<b>Ruy</b>	ss		ss	66
<b>Saint-Alban-de-Roche</b>	ss	ss	ss	44
<b>Saint-Quentin-</b>	ss	31	ss	47
<b>Saint-Savin</b>	ss	ss	18	62
<b>Satolas-et-Bonce</b>	ss		ss	29
<b>Sérézin-de-la-Tour</b>			ss	14
<b>Succieu</b>		ss	ss	ss
<b>Vaulx-Milieu</b>	ss	ss	ss	19
<b>Verpillière</b>	ss	ss	<b>59</b>	154
<b>Villefontaine</b>	<b>13</b>	<b>295</b>	<b>20</b>	<b>64</b>
<b>CAP I</b>	<b>117</b>	<b>944</b>	<b>560</b>	<b>1 596</b>

ss = secret statistique

Cette problématique de la vacance peut concerner tous les segments du parc mais de manière différenciée suivant les communes.

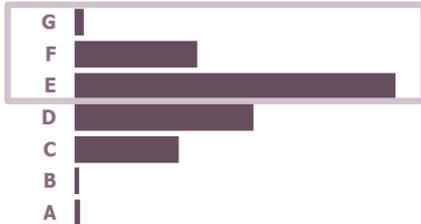
Par exemple, pour Bourgoin-Jallieu, il s'agit du parc privé de manière plus significative que le parc social pour L'Isle d'Abeau, du parc social et dans un moindre mesure le parc privé et enfin pour Villefontaine c'est le parc social.

Enfin, à noter qu'à Bourgoin-Jallieu, 78 logements vacants seraient sans confort, 22 à Villefontaine, 18 à La Verpillière et pour L'Isle d'Abeau, les chiffres sont en-dessous du seuil statistique et donc la donnée n'est pas disponible.

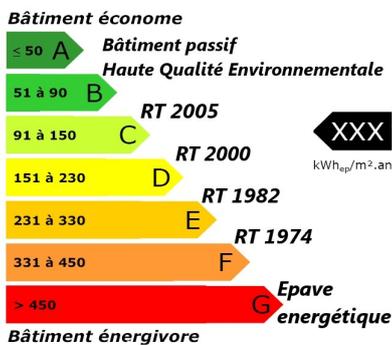
Enjeux d'entretien et de réhabilitation du parc : d'attractivité du patrimoine, de vivre ensemble, de confort, de maîtrise des charges ...Quelles politiques des bailleurs ? Quelles associations bailleurs sociaux – communes ?

### Étiquette énergétique des logements sociaux

Source: RPLS 2014 – logements renseignés (4630)



### Étiquette énergétique du DPE



## 3. Un parc social potentiellement énergivore

Plus de 2800 logements seraient très énergivores (étiquettes E, F, G), selon la loi Grenelle 1 et seulement 68 unités au niveau BBC. Ce bilan est sous-estimé car 8 600 logements n'ont pas été renseignés dans la base RPLS.

### Un parc à rénover important : deux logements sur trois datent d'avant 1990

- 8 600 construits avant 1990 (67%),
- 3809 construits entre 1990 et 2009 (29%),
- 520 logements récents (postérieurs à 2010) soit 4%.

Les 8 600 logements, dont la date de construction est antérieure à 1990, constituent donc un parc potentiellement énergivore et devront être réhabilités à court ou moyen terme.

1 282 logements construits à partir de 2000 : 70% d'entre eux sont concentrés dans les trois communes de Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Villefontaine.

Les communes font globalement état d'un manque de connaissance sur la stratégie des bailleurs sociaux en matière d'entretien, d'amélioration et de réhabilitation du parc.

Quelle est la politique des bailleurs en

matière de stratégie d'entretien du patrimoine, sachant que la gestion est morcelée entre 17 organismes ? L'enjeu du prochain PLH est de créer les conditions d'un partenariat plus étroit entre communes, CAPI et bailleurs sociaux sur ce sujet.

### Un bâti en électrique qui induit des charges importantes : « un deuxième loyer »

Les loyers de ces logements chauffés à l'électrique sont très attractifs pour des personnes modestes, car souvent bien plus abordables. Pour autant, les charges sont à anticiper et peuvent mettre les ménages les plus fragiles en difficulté.

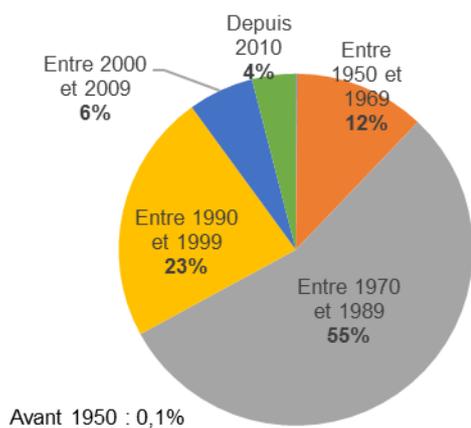
Ces bâtiments sont difficiles à faire évoluer et un programme de rénovation d'ensemble est souvent nécessaire : traiter le bâtiment en isolant par l'extérieur, changer le système de chauffage,...

Cependant, les habitants ne voient pas directement la plus-value d'un travail sur l'enveloppe : l'aspect intérieur du logement reste le même. Les projets de requalification sont aujourd'hui plus nombreux mais manquent souvent d'exemplarité.

La difficulté est qu'aujourd'hui les projets de réhabilitation ne sont pas reproductibles : « il faut faire du sur mesure » car les bâtis sont tous différents.

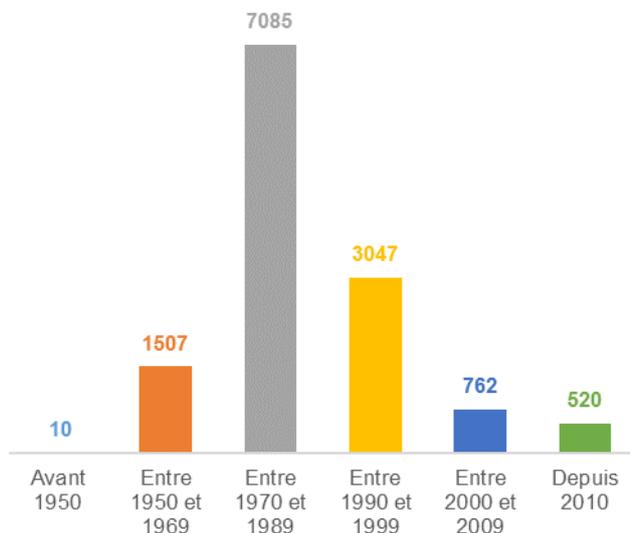
### Part des logements sociaux selon la période de construction

Source : RPLS 2014



### Époque de construction des logements sociaux

Source : RPLS 2014



## 4. De nouveaux défis pour le parc existant : qualité et sobriété énergétique

**Le parc de résidences principales de la CAPI se caractérise à la fois par une forte part de maisons individuelles et de grands logements.** 27% de ce parc date d'avant 1970 (10 700 logements).

**De nombreux logements sont équipés d'un chauffage au fioul ou à l'électricité** qui peut générer une dépense liée plus élevée.

Ainsi, plus de 13 700 des résidences principales sont équipées en chauffage individuel « tout électrique » soit 34% du parc (Insee 2013).

La vulnérabilité énergétique des ménages est potentiellement très forte dans la CAPI en raison à la fois de l'époque de construction des logements (parc des années 70/80 énergivore important) et à leur faible qualité (en matière d'isolation ...).

Lors d'« accidents de la vie » ou d'événements (licenciement/chômage, maladie, nouvel enfant, retraite, séparations, ...), les ménages peuvent basculer vers la précarité énergétique.

### La précarité et la vulnérabilité énergétiques des ménages

La hausse croissante du coût des énergies, conjuguée à la crise économique, contribue à fragiliser une partie de la population, qui n'est pas toujours identi-

fiée par l'action sociale. Les conséquences sont fortes, tant pour les ménages que pour la collectivité, qui voit croître les demandes d'aides et multiplie les dispositifs. La prise de conscience d'une précarité liée à l'énergie, désormais traduite dans la loi, est récente puisqu'elle date de la fin des années 2000.

Les problématiques liées au parc ancien ne sont pas seulement celles de la qualité énergétique. Les logements anciens ne sont souvent plus adaptés aux modes de vie actuels et aux besoins des personnes âgées (exemple : les logements sont trop petits, manque de rangements, n'ont pas de balcon,...) ou des personnes handicapées.

La demande actuelle s'oriente le plus souvent vers la maison individuelle. Sur le territoire, il existe une offre de biens anciens à rénover qui répond entièrement à la demande des primo-accédant.

Le parc ancien en collectif est dans l'ensemble de moins en moins attractif. Sur Bourgoin-Jallieu, certains propriétaires ont des logements vétustes. Il existe également une problématique de logements vacants au-dessus des commerces. Cependant, aucun bâti ne semble être très obsolète et impossible à traiter.

### Quelques pistes :

Conseiller les particuliers : Il existe un réel besoin d'information, de conseils en matière de réhabilitation auprès des propriétaires en particulier pour les primo-accédant et les propriétaires bailleurs (travaux à réaliser, dispositifs financiers existants, conduite des travaux,...). L'intervention sur le parc ancien est cependant très coûteuse et il est de ce fait difficile de convaincre des bailleurs privés.

Ce premier point essentiel devrait être en partie pris en charge par la future plateforme.

Mobiliser les bailleurs sociaux sur ce patrimoine à travers par exemple des baux emphytéotiques pourrait être une piste de travail mais cette dernière semble difficile au regard des équilibres financiers des opérations.

Repérer et accompagner les copropriétés qui permettent souvent l'entrée sur le marché des ménages fragiles.

Dépasser l'OPAH généraliste : en ciblant mieux certaines problématiques (copropriété) ou certains secteurs et en diversifiant les modes d'intervention (restructuration d'ilots, action foncière, redynamisation commerciale, etc.).

Avoir de vraies stratégies sur l'ancien.

La rénovation du parc existant (1 000 logements puis 1 500 logements par an) apparaît comme la seule façon de tenir cet engagement.

### Objectifs du TEPOS VS Développement résidentiel

50% de la consommation énergétique sur le territoire

population et desserrement des ménages  
+10 000 logements d'ici 2050

Franck NAUDIN - URBANIS

Une vraie problématique liée au chauffage électrique, typique de la ville nouvelle avec une isolation faible.

Une intuition sur un besoin de réhabilitation de certaines copropriétés

### Facteurs de vulnérabilité énergétique des ménages



Source : Etude de l'AURG pour le conseil général de l'Isère « de la vulnérabilité à la précarité énergétique, fragilisation des ménages isérois ? »,

# 5.

## Relations entre l'offre et la demande dans le parc social et l'hébergement

### Tensions entre la mixité sociale et la localisation de logements pas chers

Globalement, l'occupation du parc social montre des signes de précarisation.

Celle-ci apparaît plus inquiétante là où le parc locatif social est important: dans les quartiers en géographie prioritaire, dits « sensibles ».

### 1. Une offre dans le parc social déséquilibrée, peu adaptée, avec un couple loyer + charge élevé et souffrant d'une mauvaise image

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le parc social de la CAPI s'élève à 13 718 logements sociaux, soit 32,7% des résidences principales, dont 340 foyers.

Bien que le parc social soit relativement bien développé (17% pour l'Isère), il reste à la fois très concentré (40% dans la vallée urbaine) et il manque 5 300 unités au regard de la loi SRU.

De plus, deux communes n'ont pas atteint les objectifs SRU : la commune périurbaine de Ruy-Montceau (287 logements manquants en 2015) et la commune-village de Saint-Savin (216 logements manquants en 2015).

### **Une offre en logement social déséquilibrée sur le territoire**

Selon les communes, la part des logements sociaux dans les résidences principales s'échelonne de 0% à Crachier et Satolas et Bonce à 63% pour Villefontaine (inventaire SRU).

Trois communes ont un taux de logements sociaux situé entre 15 et 20% : Domarin (19%), Nivolas-Vermelle (18%), Vaulx-Milieu (16%),

Douze communes présentent un taux de logements sociaux inférieur à 10% : cinq communes de plus de 1 500 habitants

(Maubec, Saint Savin, Saint Alban de Roche, Ruy-Montceau, Satolas et Bonce), sept communes moins peuplées.

A l'inverse, deux communes comptent 40% ou plus de logements sociaux : Villefontaine (63%) et L'Isle d'Abeau (56%) et deux communes comptent entre 30% et 40% de logements sociaux : Bourgoin-Jallieu et Saint-Quentin-Fallavier.

La commune de Ruy-Montceau, carencée, doit profiter de la révision de son PLU pour créer les conditions favorables à la production de logement social.

De même, la commune de Saint-Savin doit réviser son document d'urbanisme pour répondre aux objectifs de production de logement social.

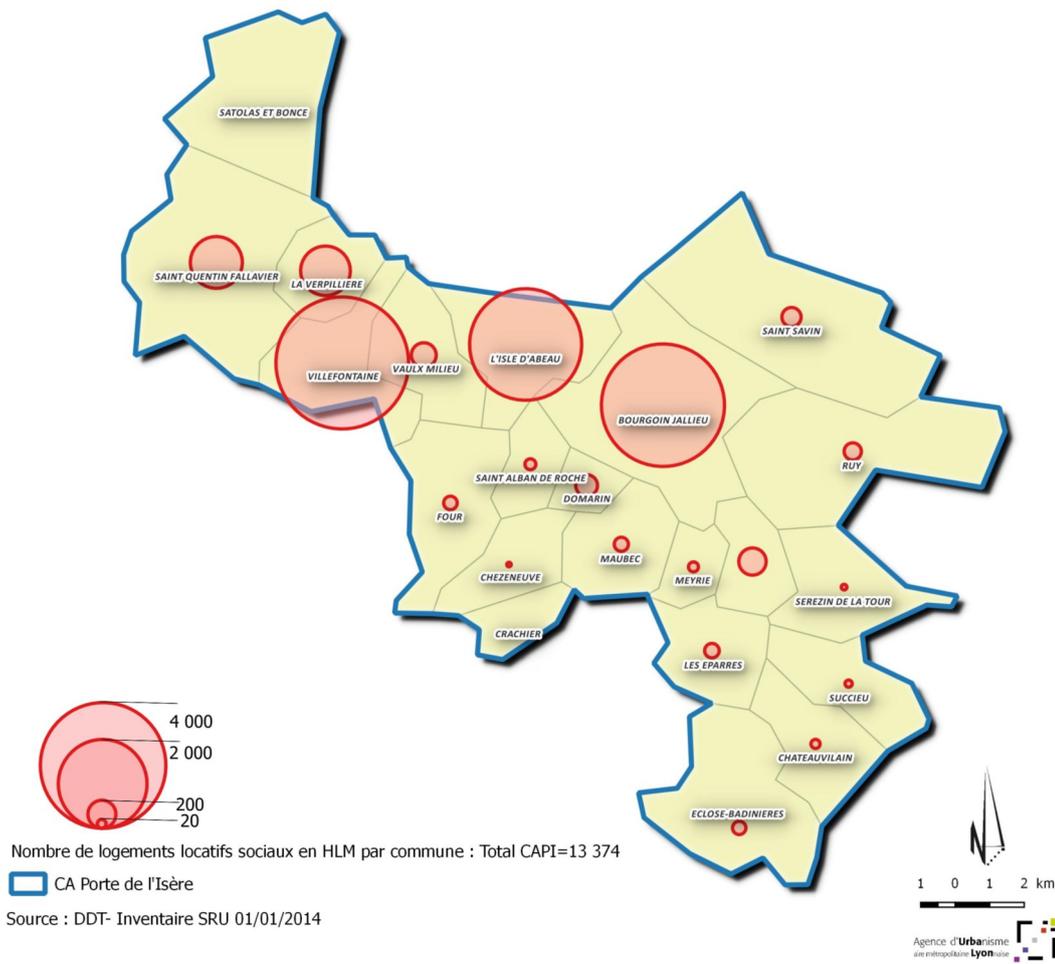
Au titre du rattrapage SRU, l'obligation triennale 2014-2016 de la production SRU est de 71 logements pour Ruy-Montceau (23 par an) et de 53 logements pour Saint-Savin (18 par an).

Une vigilance particulière doit également être portée pour la commune de La Verpillière dans la mesure où son taux est proche de 20%.

**La concentration actuelle du parc social pose la question d'un nécessaire rééquilibrage territorial à organiser à l'échelle de la CAPI.**

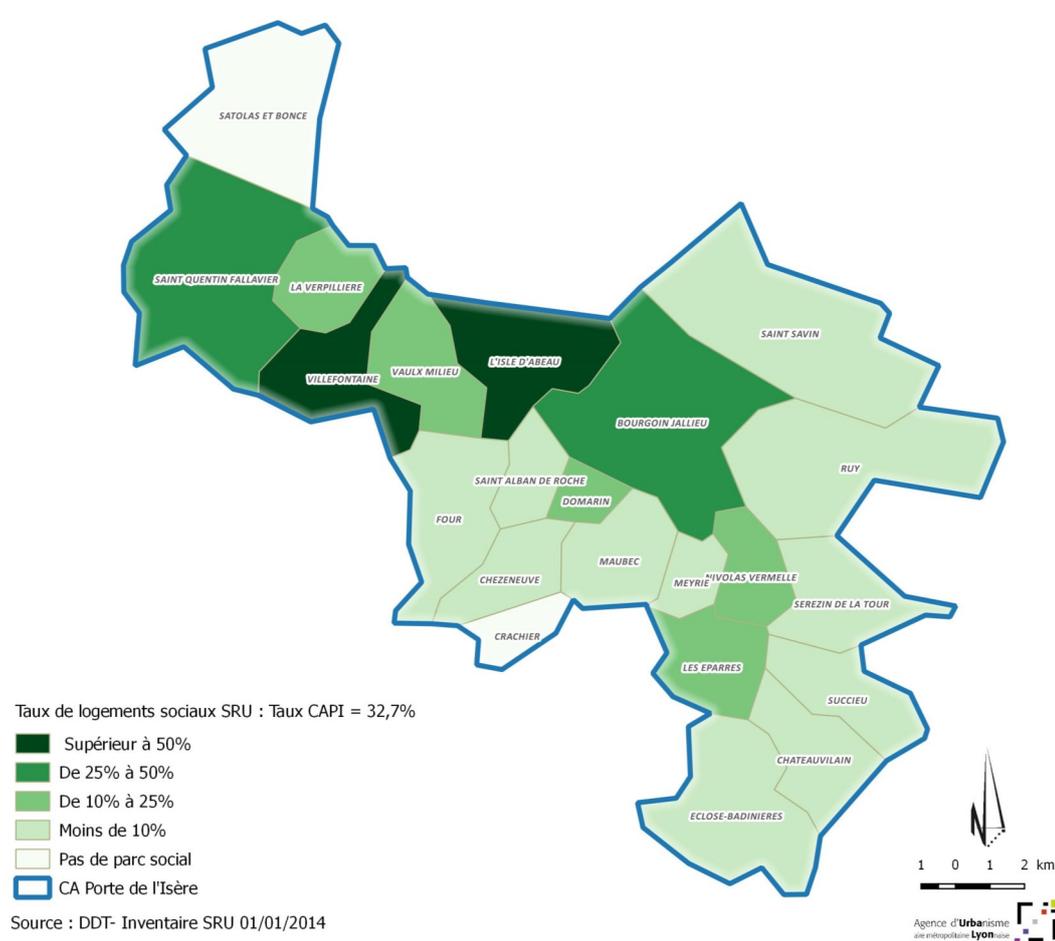
## Nombre de logements sociaux HLM SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Source: DDT - inventaire SRU 01/01/2014



## Taux de logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Source: DDT - inventaire SRU 01/01/2014



## Des niveaux de loyers parfois bas mais des charges élevées

Le loyer moyen du parc social de la CAPI est à 5,84€/m<sup>2</sup>.

3 500 logements sont à plus de 6€/m<sup>2</sup>, soit 27% du parc social de la CAPI.

9 380 logements entre 5 et 6€/m<sup>2</sup>, soit 73% du parc.

Si les loyers peuvent être bas, en particulier pour le patrimoine le moins valorisé, les charges sont en revanche élevées pour le locataire revenant à l'équivalent d'un « loyer supplémentaire ».

## Une perte de la mixité dans le parc social

Cette perte de mixité, en particulier à L'Isle d'Abeau depuis les années 1990, peut s'expliquer par les différents parcours résidentiels des ménages et notamment par l'effet du supplément de loyer de solidarité (SLS) qui incite, d'une certaine manière, les ménages les moins

modestes à partir.

Aujourd'hui, dans le parc social, les ménages sont dans l'ensemble plus fragilisés qu'avant.

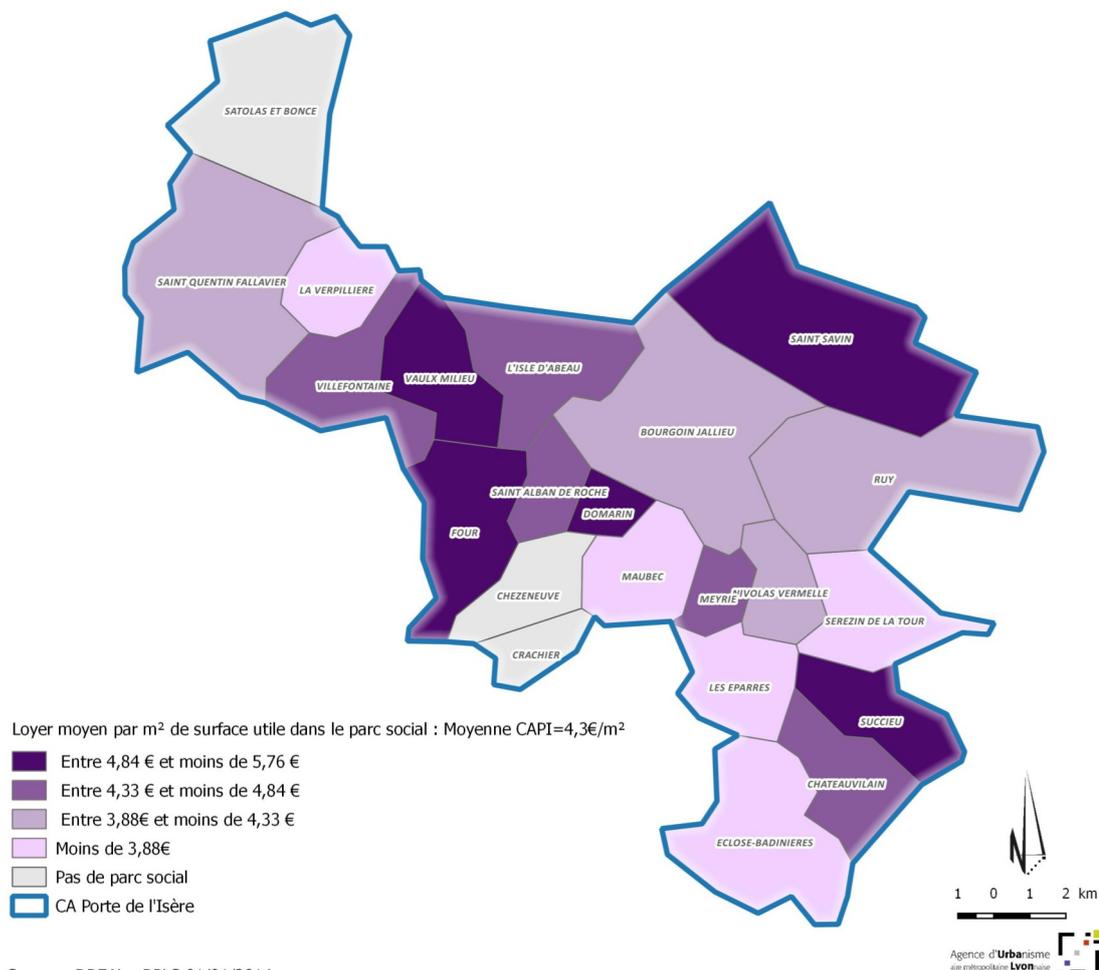
Il faut noter que les bailleurs sociaux présents sur la CAPI appliquent le SLS sur tous les logements, sauf ceux situés en QPV.

## Un parc social qui souffre parfois d'une mauvaise image

Certains ménages refusent des communes, des quartiers,... Le parc social est parfois stigmatisé et refusé même si les logements sont en bon état. Dans certains quartiers les ménages s'impliquent peu dans la vie locale : des groupes observent un taux de rotation très important. Quelques problèmes de tranquillité publique persistent (*action 5 du PLH*).

### Répartition du parc locatif social par niveau de loyer

Source: RPLS 2014



Source : DREAL - RPLS 01/01/2014

## Un parc social peu adapté

### Des typologies pas toujours adaptées

Le parc social présent sur le territoire offre peu de petits logements et les logements existants, souvent de grande taille, sont peu modulables et restent pour certains vacants. Les occupants du parc social ne sont pour autant pas toujours prêts à déménager même si leur logement est aujourd'hui trop grand.

### Des logements peu adaptés aux personnes âgées, en perte de mobilité

Certains groupes de logements sociaux ne sont aujourd'hui pas équipés d'ascenseur et il est parfois impossible techniquement d'en installer.

Les associations d'habitants trouvent

que les demandes d'adaptation des logements au vieillissement des locataires ne sont pas toujours bien traitées.

Les bailleurs ont pourtant des facilités pour réaliser les travaux (exemption taxe foncière, partenariat avec Soliha pour les diagnostics,...). Quelques personnes âgées doivent changer de logement car les travaux sont irréalisables (problématique d'amiante par exemple).

L'Association des bailleurs sociaux de l'Isère (ABSISE) a élaboré une grille de lecture pour aider à la prise en compte du vieillissement dans le parc social et identifier le besoin en logement adapté.



Quartier de Champaret, Bourgoin-Jallieu.

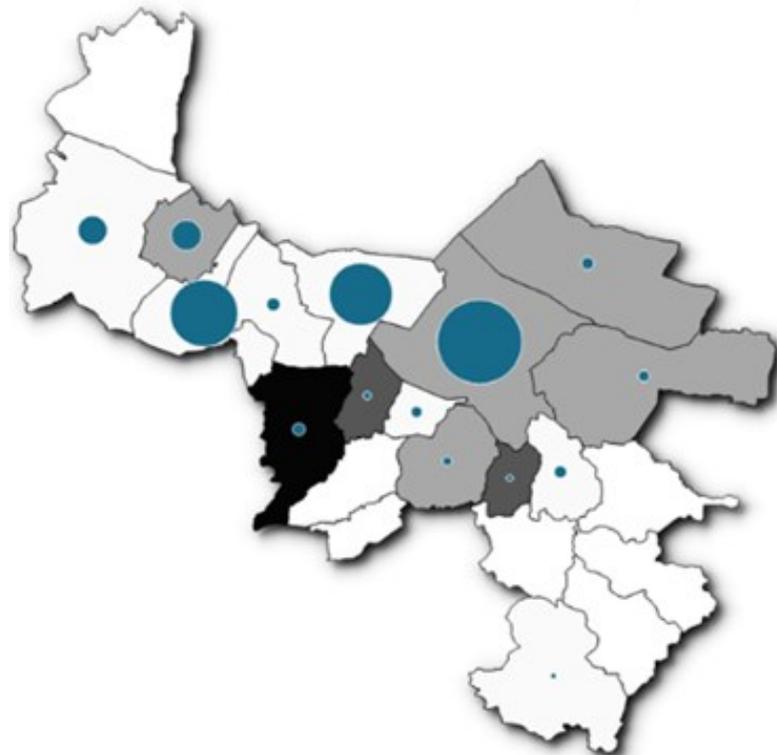
**Des éléments de tension sur la demande mais une réponse globalement fluide**

**Des contraintes de peuplement**

La demande de logement social suit l'offre : Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Villefontaine concentrent le plus grand nombre de logements sociaux, mais également le plus grand nombre de demandes. C'est également sur ces territoires que se situent les quartiers prioritaires politique de la ville.

D'autres communes, moins citées, sont soumises à une plus forte tension pour répondre à la demande sur leurs territoires. (Four, Saint Alban de Roche et Meyrié).

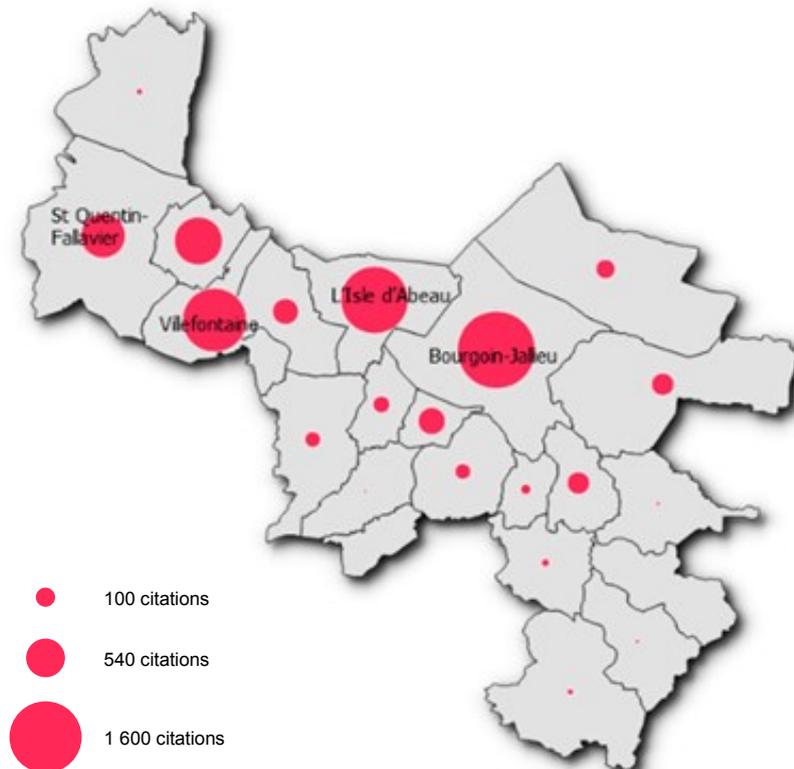
**Nombre de 1<sup>er</sup> choix observés sur chaque commune**  
Source: OHL



*Rapport entre le nb de demandes enregistrées en premier choix et le nb de logements sociaux présents sur la commune*



**Nombre de demandes par communes (ensemble des citations)**  
Source: OHL



\*Les ménages peuvent exprimer plusieurs localisations pour une demande.

## Une tension issue des demandes de mutations

De nombreuses demandes de logement social sont enregistrées sur le territoire de la CAPI mais le parc social, important, permet d'y répondre globalement de façon satisfaisante.

Le parc de logement social sur la CAPI est dans l'ensemble bien développé. Il permet de répondre rapidement aux demandes formulées : seulement 500 demandes ont plus d'un an, soit 16%.

Les nouvelles demandes (2051) représentent 84% de la demande active en 2014 contre 66% en Isère (taux de mobilité).

Le parc a un bon taux de rotation pour

répondre à la demande.

Les attributions sont particulièrement fluides pour les demandes de logement de trois pièces et plus.

Les ménages qui sollicitent un logement social dans la CAPI sont nombreux.

Avec près de 3100 demandes actives en 2014, la demande est en légère hausse par rapport à 2013 (+1,3%). Le flux de demandes de logement social reste important. 44% des demandes de logement social sont des demandes de mutation dont :

- 27% veulent un logement plus grand,
- 11% une autre localisation,
- 11% pour raisons de santé.

### Les chiffres-clés des demandes et attributions de logement social sur l'ensemble de la CAPI :

Près de **3 100** demandeurs de logement social

**1 368** attributions de logement social en 2014

**2,3** demandes pour une attribution

Le taux de mobilité est de **13,8%**

*A noter pour la pression de la demande : 2,3 concerne l'ensemble des demandes et 2,5 les demandes de mutation.*

### Demandes actives et attributions par commune en 2014

Source: OHL

Commune	Nombre de demandes actives en 2014	% sur l'ensemble de la CAPI	Nombre d'attributions en 2014	% sur l'ensemble de la CAPI
Bourgoin-Jallieu	1629	26	367	27
L'Isle-d'Abeau	1254	20	349	26
Villefontaine	1141	18	450	33
La Verpillière	621	10	59	4
Saint-Quentin-Fallavier	537	8	59	4
Domarin	203	3	10	1
Vaulx-Milieu	201	3	11	1
Ruy	155	2	0	0
Nivolas-Vermelle	145	2	18	1
Saint-Savin	106	2	18	1
Saint-Alban-de-Roche	81	1	6	0
Four	78	1	0	0
Maubec	71	1	0	0
Meyrié	35	1	0	0
Badinières	20	0	0	0
Les Eparres	19	0	0	0
Satolas-et-Bonce	14	0	0	0
Eclose	13	0	0	0
Chateaufort	7	0	0	0
Sérézin-de-la-Tour	6	0	0	0
Chèzeneuve	5	0	0	0
Crachier	n.d.	n.d.	0	0
Succieu	n.d.	n.d.	0	0
TOTAL	6341*	100	1347*	100

## Une forte tension sur les petits logements sociaux, liée au déserrèlement des ménages

1 200 demandes sont déposées par des ménages isolés. Ces ménages représentent 39% des demandes de logement social sur la CAPI, contre 29% sur l'ensemble de l'Isère. La surreprésentation des personnes seules parmi les demandeurs sur le territoire est révélatrice de leur difficulté à se loger dans l'ensemble du parc et de leur report vers le parc social.

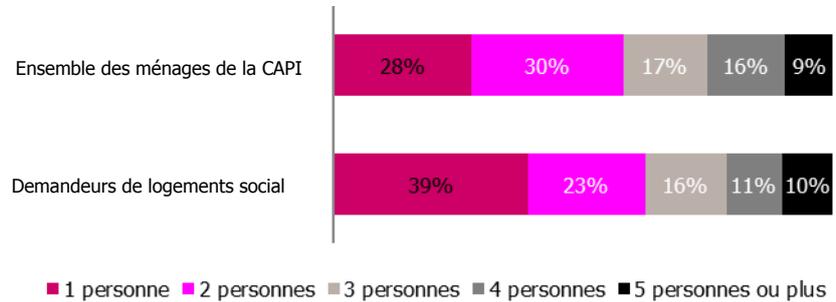
Ce dernier a du mal à répondre à cette demande de petits ménages pour des types 1 et 2 pièces qui représentent 36% des demandes. Il existe un différentiel de 10 points entre les demandes et les attributions (26%), due à la structure du parc. En effet, seulement 21% des logements sociaux sur la CAPI sont des petits logements (1 à 2 pièces).

Ces difficultés sont accrues dans certaines communes, en particulier celles ne disposant pas d'un parc de logements sociaux important et/ou sans petites typologies sur leur territoire. En effet, la Ville nouvelle a été pensée pour accueillir des familles, basées principalement sur des logements de types T4/T5. Et certaines communes, à l'instar de Bourgoin-Jallieu ou de Saint-Quentin-Fallavier, caractérisées pourtant par un fort taux de logement social, présentent un écart entre la demande et l'offre sur ces typologies.

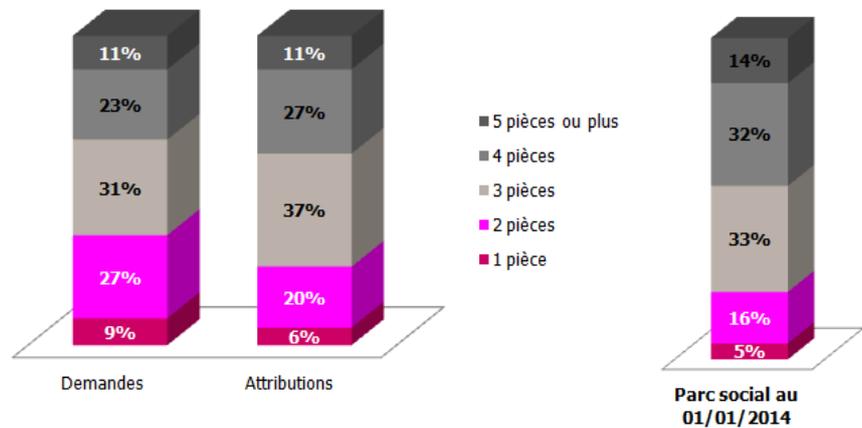
Les attributions sont particulièrement fluides pour les demandes de logement de trois pièces et plus.

## Comparaison de la composition des ménages entre les demandeurs de logement social et l'ensemble des ménages de la CAPI

Source: Etoil 2014, INSEE - RP 2012

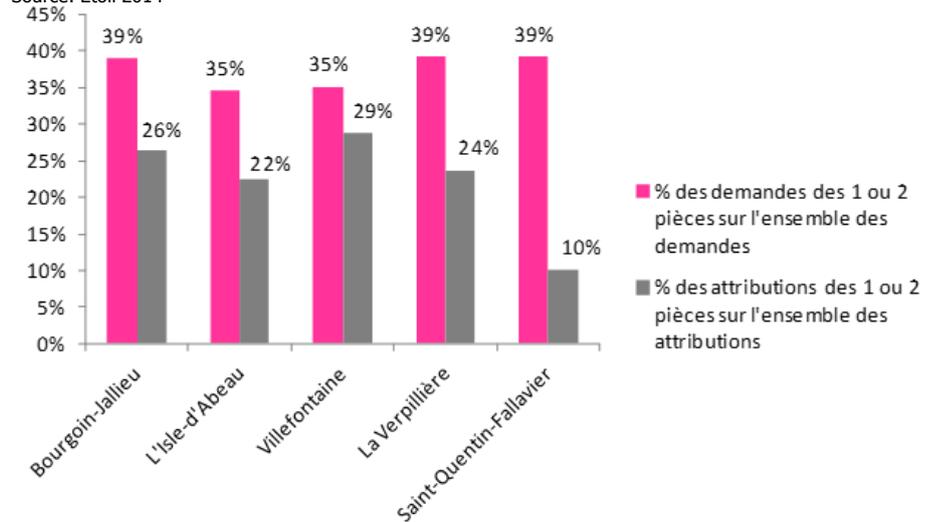


## Comparaison de la typologie demandée entre les demandeurs de logement social de la CAPI et les attributaires



## Écart entre les demandes et les attributions de petits logements sociaux par commune

Source: Etoil 2014



## Des difficultés accrues pour les ménages à faibles revenus dans l'accès au logement social

Les petits ménages précaires, mal solvabilisés (bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA), aux salaires ou pensions retraites réduites, ...), isolés, couples ou célibataires avec enfants, sont doublement pénalisés : en plus des difficultés structurelles liées à la faible offre de petits logements, leur taux d'effort est souvent considéré comme trop élevé par les bailleurs sociaux et ils peinent à accéder au logement social (sans mentionner l'offre trop chère dans le parc privé).

L'offre en PLAI est trop réduite (1,1% des logements sociaux de la CAPI contre 6% dans le reste du département) et les autres logements sont souvent trop chers pour les ménages à faibles revenus.

Les écarts sont importants entre les demandeurs dont les ressources se situent en-dessous des plafonds PLAI et les at-

tributions des logements sociaux.

Les CCAS confirment que les personnes bénéficiant du revenu de solidarité active (RSA) ne se voient pas attribuer de logement de T2.

Ils restent plus longtemps sur la liste d'attente et se font attribuer des logements pour lesquels le FSL leur est refusé car leur taux d'effort est trop important. Les bailleurs sociaux au sein d'Ab-sise (Association des bailleurs sociaux de l'Isère) ont harmonisé et assoupli leurs règles, mais des disparités existent encore sur le territoire.

Par ailleurs, 63% des occupants du parc social en-dessous des plafonds PLAI habitent en ZUS. Les contraintes liées au peuplement et les réservations par le biais du 1% viennent également renforcer les difficultés d'attributions pour les ménages à faibles revenus et privilégier les personnes en emploi (précaire ou non).

L'objectif du PLH 1 était de produire 30% de PLAI par opération et que ces PLAI soient des petites typologies. L'objectif n'a pas été atteint, faute notamment de financement suffisant de la part de l'Etat.

Les acteurs engagent des réflexions sur le foncier et la manière dont on peut mieux articuler la production neuve et les orientations en matière de politique de la ville afin de concilier solidarité et mixité.

Ce dernier sujet apparaît comme une réelle préoccupation avec le sentiment que la CAPI, et en particulier certains secteurs, absorbent une demande très précaire car ils bénéficient de tout un étayage de services, transport, emploi etc indispensable à l'insertion qui n'est pas développé dans tous les territoires.

## 49% des demandeurs ne sont pas en emploi et ils sont seulement 36% parmi les attributaires.

Source: Etoile 2014



## Des problématiques spécifiques qui appellent une gestion des attributions plus concertée

### Des ménages qui ne trouvent pas de réponse passent en commission sociale

La Commission Sociale Intercommunale (CSI) traite des situations les plus complexes : 167 dossiers remontés en commission sociale en 2014, soit 5% de la demande de logement social.

Les situations qui remontent correspondent bien à celles que l'on retrouve plus faiblement représentées dans les attributions :



· Les demandes sont plus anciennes : 45% ont entre 6 mois et un an et 20% plus d'un an,



· Les demandeurs sont plus âgés : près d'un ménage sur trois âgé de 30 à 39 ans,



· Les demandeurs sont en grande majorité des actifs sans emploi (72%),



· Les logements demandés sont encore plus souvent des petits logements : 45% des T1 ou des T2.

Les expérimentations départementales autour de la cotation de la demande ont montré que la CSI traite bien les ménages identifiés comme prioritaires.

Pour autant, un nombre important de ménages du haut de la liste ne sont pas vus par la CSI, ce qui pose la question du repérage des demandes fortement cotées non vues en CSI.

## Des relogements parfois difficiles au vu de l'offre disponible

Sur le territoire CAPI, comme il s'agit d'un territoire détendu, la CSI part du besoin des ménages et rend les logements qui ne correspondent pas aux besoins des ménages prioritaires. En parallèle, les bailleurs n'hésitent pas à proposer des logements hors CSI pour les ménages identifiés par la CSI.

En 2014, 335 logements ont été proposés et 167 dossiers ont été étudiés.

L'offre proposée par la CSI est très largement composée des logements du contingent préfectoral, de PLAI et de logements sociaux ou très sociaux qui ont pu être conventionnés dans le cadre de l'OPAH.

Plus d'un tiers des situations étudiées ont bénéficié d'une attribution dans l'année et 32% des dossiers étudiés ont été clos car dans la plupart des cas le ménage a trouvé une solution de logement.

### Selon les acteurs :

Au niveau de la commission sociale, le couple « loyer+charges » pose problème et les taux d'effort sont trop importants pour les personnes au RSA par exemple. L'inadéquation de l'offre proposée en CSI, pourtant abondante, s'aggrave, car les dernières livraisons sont trop chères et la trop faible rotation des PLAI. L'offre proposée, en grande partie issue de la réservation préfectorale, ne correspond pas aux ressources des ménages .

Devenir des dossiers	Nombre	Part
Attribution	60	36%
Annulation	53	32%
En Instance	50	30%
Autre	4	2%
<b>Total</b>	<b>167</b>	<b>100%</b>

### Quelques pistes

**Continuer la requalification thermique du parc social** et associer davantage les habitants aux projets de réhabilitation.

La réhabilitation est souvent un bon prétexte pour aller vers les habitants. Elle ne doit cependant pas mettre en difficulté les habitants en augmentant les charges de manière importante.

**Travailler avec les habitants** pour favoriser l'appropriation et le vivre ensemble dans le parc social et ainsi améliorer la qualité de vie des habitants. **Prévoir notamment l'ingénierie bailleur** pour travailler sur les relations de proximité avec les habitants.

à Rendre les habitants acteur de leur quartier / les stabiliser dans un quartier pour qu'ils s'investissent dans la vie de quartier

à Faire rester les habitants dans le quartier

**Faire changer l'image du parc social pour que celui-ci reste attractif** (même à grande échelle, à l'extérieur du territoire)

**Agir sur la politique d'attribution** afin de favoriser la mixité sociale

**Agir sur la vie de quartier et tenir compte des associations de quartiers.**

Le bailleur a souvent un rôle dans la vie de quartier : exemple de l'expérience de Pluralis sur Champ Fleuri avec le projet « présence tranquillité ». Travailler sur la location choisie, la gestion urbaine de proximité, la vie de quartier, la desserte en transport en commun.

### La commission sociale intercommunale (CSI) - cadre d'intervention

C'est un organe de concertation partenariale animé par la CAPI (Communes, département, bailleurs sociaux, structures d'hébergement, ...) qui a pour principales missions :

- d'examiner les demandes des ménages les plus prioritaires (sortants d'hébergement/sans logement, logement insalubre, difficultés de maintien dans le logement suite à un changement de situation, inadaptation du logement, ancienneté de la demande de logement social de plus de 6 mois...)
- d'effectuer des propositions de pré-attribution pour les ménages prioritaires identifiés dans le règlement de fonctionnement pour lesquels une réponse n'a pu être trouvée au niveau communal dans le parc public et dans le parc privé sur lesquels des droits de réservation existent dans le respect des objectifs de mixité sociale définis par les membres de la commission sociale,
- de rechercher des solutions particulières dans le cadre du PALHDI,
- d'orienter, le cas échéant, vers d'autres solutions répondant aux besoins des demandeurs (dispositif d'hébergement ...),
- de prendre en compte les demandes des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO dans des délais légaux.

Rôles : Les membres de la commission sociale examinent chaque situation et décident dans un esprit de concertation du logement à proposer en fonction des situations particulières des familles et du contexte local en matière de logement.

Les propositions de pré-attribution sont prononcées dans le respect des objectifs de peuplement arrêtés par la C.S.I. en lien avec les communes et en tenant compte de l'équilibre social et des caractéristiques de peuplement des ensembles d'habitation et des immeubles concernés.

Le fonctionnement et l'organisation de cette commission est défini par un règlement intérieur.

15% de la population de la CAPI habite en quartier prioritaire (10 190 habitants) ou en veille active (5 300).

### Quartiers politique de la ville (contrat de ville 2015-2020 signé le 9 juillet 2015)

La géographie prioritaire mise en place en 2015 est plus restrictive que la précédente.

**5 quartiers prioritaires** en politique de la ville (QPV) : Champ-Fleuri et Champaret à Bourgoin-Jallieu, Saint-Hubert à L'Isle d'Abeau, Saint-Bonnet et Les Roches à Villefontaine.

- \* **et plusieurs territoires quartiers en « veille active »** (QVA): d'une part, les 4 quartiers sortants : Pierre Louve à L'Isle d'Abeau, Servenoble/les Fougères à Villefontaine, Les Moines à Saint-Quentin-Fallavier
- \* Et d'autre part, des territoires résiduels issus de la réduction des anciens périmètres (CUCS) pour la délimitation des QPV.

## Des quartiers en géographie prioritaire aux problématiques complexes

### Une concentration des difficultés sociales

Les quartiers prioritaires se caractérisent par :

- un nombre important de familles nombreuses, de personnes isolées,
- un parc social prédominant, à logements collectifs,
- beaucoup d'émmenagés récents et de bas revenus, (63% sont sous le plafond PLAI),
- un faible niveau de qualification,
- des taux d'emploi plus faibles, du chômage de longue durée et une plus forte proportion d'emplois précaires.

### Les profils de ces quartiers sont disparates :

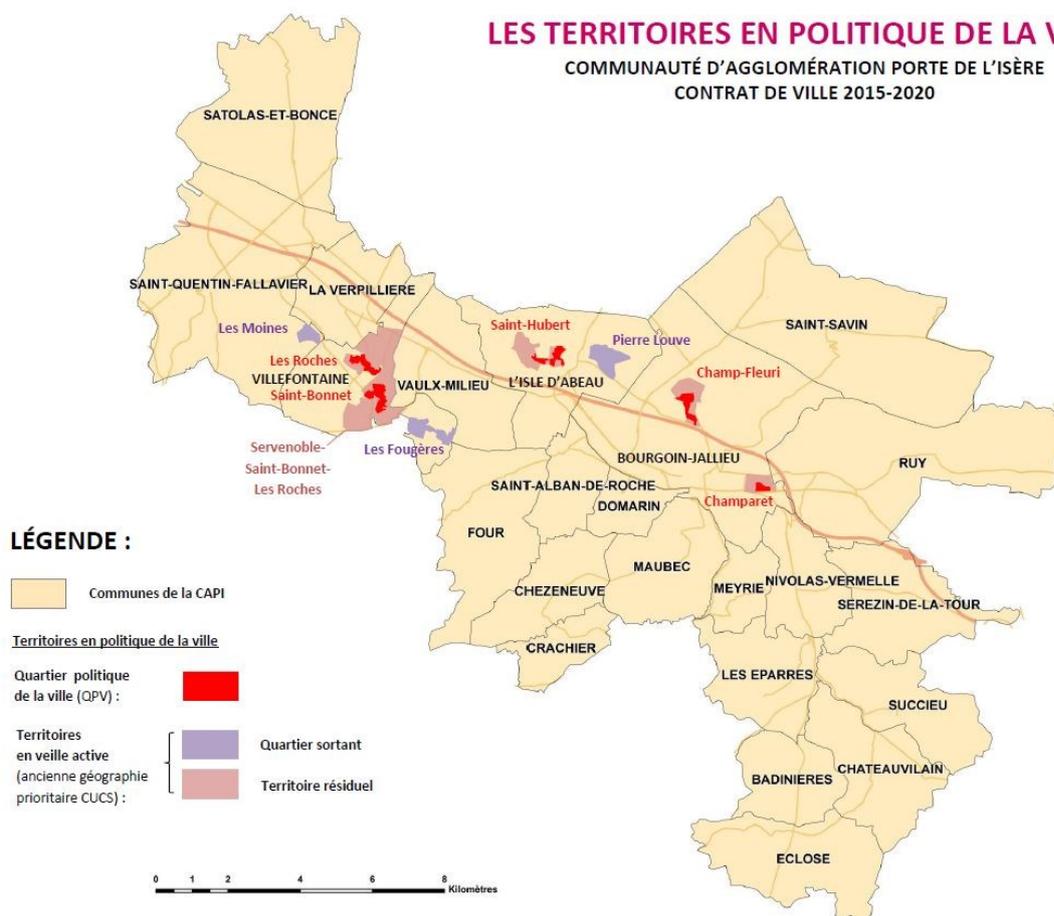
Les quartiers de la ville nouvelle (Saint-Bonnet et Saint-Hubert) se caractérisent par un plus grand nombre d'émmenagés récents, de jeunes et très peu de personnes âgées ;

Les quartiers plus traditionnels de la politique de la ville (Champfleuri, Les Roches et Champaret): par une mixité générationnelle, et un ancrage fort d'une partie de la population au quartier.

Sur le plan du bâti et des aménagements extérieurs, il existe de forts besoins de rénovation. La population se précarise et se fragilise, avec un niveau de ressources plus faible des entrants dans le parc social (68% en-dessous de 40% du plafond HLM) comparé à l'ensemble des occupants (49% en-dessous de 40% du plafond HLM).

## LES TERRITOIRES EN POLITIQUE DE LA VILLE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTE DE L'ISÈRE  
CONTRAT DE VILLE 2015-2020



### En quartier politique de la ville,

Sur 4 040 logements au total, 3 927 sont proposés à la location, 31 unités sont vides et 82 sont soit pris en charge par une association, soit occupés avec ou sans contrepartie financière.

46% des logements situés dans les quartiers prioritaires en politique de la ville sont à Villefontaine, 26% à Bourgoin-Jallieu et 28% à L'Isle d'Abeau.

La distribution des typologies présentes dans le parc social est variable suivant les quartiers même si globalement le T3 est la typologie prédominante (40% du parc total) suivi des T4 (30%).

Les grands logements à partir du T5 sont bien représentés (9,5%) et sur représentés à Champaret, dans la moyenne pour Saint-Hubert et Les Roches.

Les petites typologies T1 et T2 sont bien présentes à Saint Bonnet (8 points au-dessus de la moyenne).

La vacance recouvre des réalités différentes : de la vacance de courte durée nécessaire au renouvellement du parc et la vacance dite structurelle qui peut être le signe d'une offre inadaptée aux attentes des bénéficiaires potentiels.

Au 1er janvier 2015, 3% des logements situés en quartier prioritaire sont vacants, pourcentage proche de celui de l'Isère (3,2%).

Le taux de vacance est plus important dans trois quartiers prioritaires sur cinq. Il est dans la moyenne iséroise pour Saint-Bonnet et les Roches et supérieur pour Saint-Hubert (4,8%).

### Un taux de mobilité assez élevé

Un taux de mobilité élevé traduit une plus grande fluidité du parc social.

Au 1er janvier 2015, 15% des logements situés en quartier prioritaire ont changé d'occupant, au-dessus de la moyenne iséroise (11%).

Le taux de mobilité est particulièrement élevé pour trois quartiers : Saint-Hubert (18%) et Saint-Bonnet (16%), Champaret (16%).

### Des poches de précarité en-dehors des quartiers en politique de la ville.

56% des ménages sont éligibles au logement social (PLUS) dans la CAPI et 44% d'entre eux sont déjà dans le parc social contre 20% de locataires du parc privé et 35% de propriétaires.

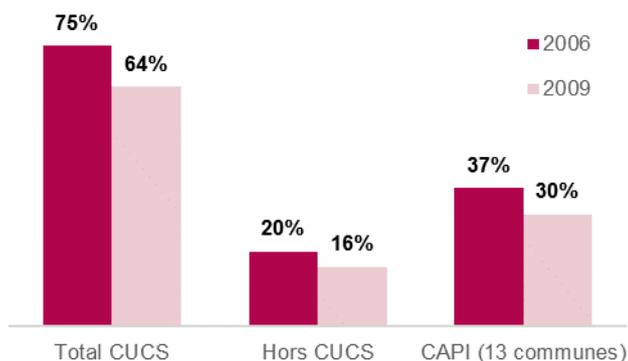
Si les quartiers en géographie prioritaire (10% de la population de la CAPI) se caractérisent par une population plus précaire (plus de familles monoparentales, taux d'emploi plus faibles, chômage longue durée ...), des poches de pauvreté peuvent se situer aussi dans le diffus.

C'est ce que révèle l'analyse portant sur les ménages à bas revenus (60% du revenu médian de référence) et qui met en avant des quartiers situés dans les communes de Saint-Quentin-Fallavier, Bourgoin-Jallieu et La Verpillière.

Les bailleurs, au niveau de leurs commissions d'attribution rendent également compte de plus grandes difficultés à attribuer des logements aux ménages qui bénéficient de prestations sociales. Lorsqu'ils ont un parc important de logements dans les quartiers sensibles, il leur apparaît difficile d'attribuer des logements à des publics trop fragiles au risque d'accroître les déséquilibres.

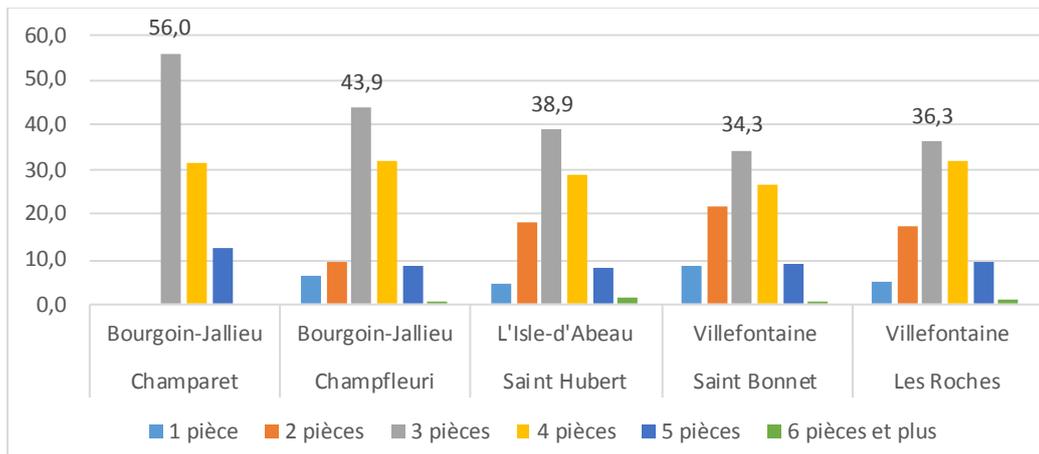
### Part des ménages locataires en HLM en 2006 et 2009

Source : Insee, indicateurs clés pour les quartiers de la politique de la ville, extrait du contrat de ville



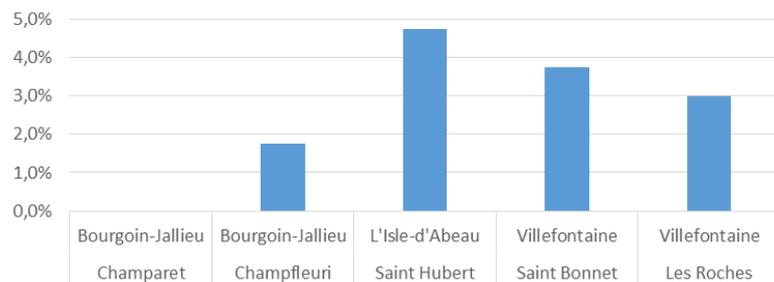
## Répartition du parc social par typologie et par quartiers prioritaires

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015



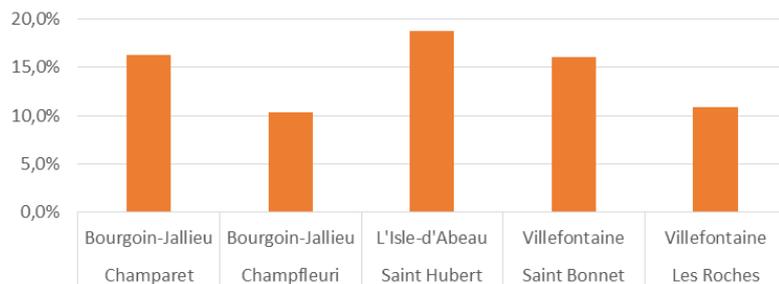
## Taux de vacance par quartier prioritaire

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015



## Taux de mobilité par quartier prioritaire

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015



## Éléments-clés du diagnostic du contrat de ville

- Un parc HLM surreprésenté dans les quartiers prioritaires,
- Des projets de rénovation engagés dans deux quartiers : Champ-Fleuri et Saint-Bonnet. Un besoin affirmé de rénovation urbaine sur Saint-Hubert et la poursuite sur Saint-Bonnet,
- Une problématique lourde autour de la réhabilitation de l'habitat issu de la ville nouvelle (mode de chauffage tout électrique, explosion des charges locatives, conceptions intérieures inadaptées) qui renforce la précarité de ses occupants et pénalise leur attractivité,
- Avec une nécessaire réorientation du futur PLH et un engagement fort dans les éventuels NPNRU.

### Des interrogations

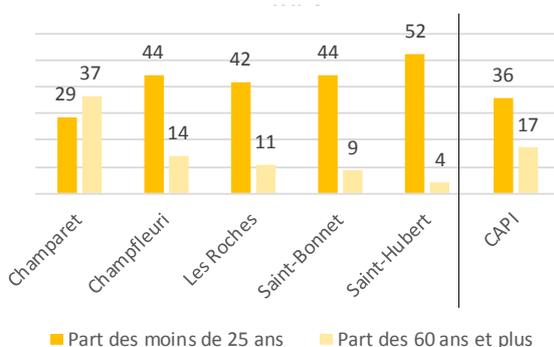
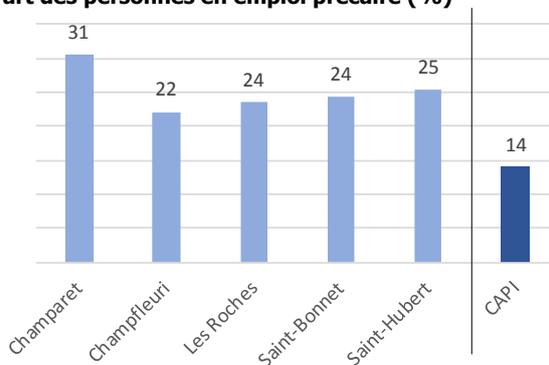
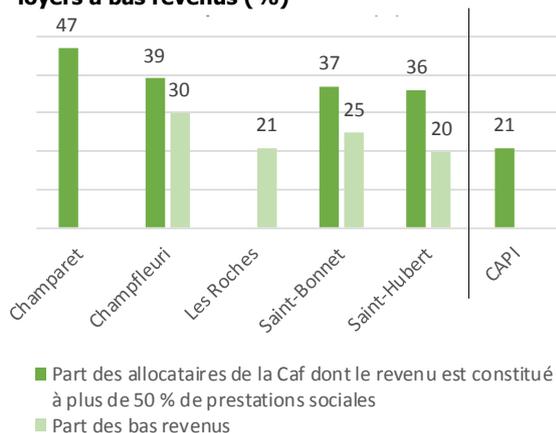
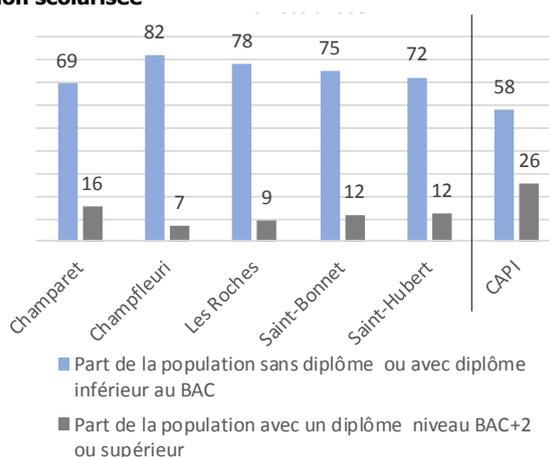
- Des interrogations sur les mobilités résidentielles à l'intérieur des quartiers, des impacts forts en matière d'ancrage territorial,
- Une question centrale mais encore peu ouverte, celle du peuplement qui s'inscrit dans un contexte favorable de dialogue inter-bailleurs,
- Des démarches GSUP généralisées sur chacun des quartiers avec des retours positifs mais une faible implication des habitants,
- Un programme d'auto-rénovation pertinent liant habitat et social même si les ménages concernés sont peu nombreux.

## Enjeux / orientations

- Poursuivre la dynamique enclenchée en terme de rénovation urbaine sur les quartiers : achèvement du PRU de Champ-Fleuri, poursuite de l'intervention sur le quartier de Saint-Bonnet, construction d'une intervention en matière de rénovation urbaine pour le quartier de Saint-Hubert.
- Mettre dans les priorités du futur PLH un programme de réhabilitation thermique à la hauteur des enjeux : concentré sur le parc social de la Ville Nouvelle et associant une dimension sociale majeure (accompagnement des ménages), en parallèle réduire/minorer la production de logements sociaux neufs sur les communes « politique de la ville »
- Ouvrir le chantier du peuplement et des mobilités avec les bailleurs (charte de peuplement communautaire) avec une implication des communes/CCAS et un travail de stabilisation/intégration des nouveaux habitants/entrants sur les quartiers.
- Poursuivre/bonifier les démarches GSUP sur tous les quartiers, en les centrant sur un ou des objets précis (cadre de vie, tranquillité), en développant un volet implication des habitants important et des méthodes d'animation plus efficaces.

	Champaret	Champfleu-ri	Les Roches	Saint-Bonnet	Saint-Hubert	CAPI
<b>Population (Source : INSEE RP 2010)</b>						
Part des moins de 25 ans	(min) 28,7	44,4	41,7	44,3	(max) 52,2	35,8
Part des 60 ans et plus	(max) 36,5	14,3	11,1	8,6	(min) 4,2	17,1
Part des personnes en emplois précaires	(max) 30,5	(min) 22,1	23,5	24,4	25,3	14
Taux d'emploi des femmes	33,1	(min) 28,9	36,3	42,6	(max) 51,8	60,6
Part de la population sans diplôme ou avec diplôme inférieur au BAC	(min) 69,1	(max) 81,8	77,9	74,8	72	57,6
Part de la population avec un diplôme niveau BAC+2 ou supérieur	(max) 15,5	(min) 7,3	9,4	11,8	12,3	25,7
Taux de scolarisation des 16-24 ans	ND	(min) 45	46,2	(max) 62,8	53,5	
Part des familles monoparentales	(min) 9,7	11	14,1	14,1	(max) 15,5	11
<b>Allocations (Source : CNAF - 31-12-2014)</b>						
Nombre de personnes percevant le Revenu de Solidarité Active (Métropole)	102	218	ND	276	277	
dont le Revenu de Solidarité Active socle (Métropole)	82	169	ND	223	202	
Nombre d'allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales	115	238	ND	307	292	
Part des allocataires de la Caf dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales	(max) 47	39	ND	37	(min) 36	21
<b>Indicateurs fiscaux (Source : RFL 2011)</b>						
Revenu médian	(min) 9000	9300	(max) 11000	10000	(max) 11000	18820
Part des bas revenus	ND	(max) 30	21	25	(min) 20	

Source : Insee, RP, RFL, estimations mixtes de population, Cnaf

**Part des jeunes et des séniors dans la population****Part des personnes en emploi précaire (%)****Dépendance aux prestations sociales et part des loyers à bas revenus (%)****Niveau de diplôme de la population de 15 ans et + non scolarisée**

## Une offre d'hébergement diversifiée

Au 31 décembre 2015, on compte 1313 places d'hébergement dont 361 dédiées à la demande d'asile et 952 places d'hébergement d'insertion et de logement adapté dans le Nord Isère.

La grande majorité des solutions d'hébergement du Nord-Isère se trouvent sur le territoire de la CAPI (963 places soit 73%).

### Cadre d'intervention de la CAPI

L'offre dédiée à l'asile relève de la compétence de l'Etat.

Le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) est une plateforme départementale qui a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement, de traiter avec équité les demandes d'hébergement d'urgence et d'insertion, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement et d'assurer une mission d'observation du parcours hébergement/logement.

En Isère, la DDCS a confié à l'association SIAO 38 deux types de fonctions pour assurer les missions du SIAO départemental :

- des fonctions générales de coordination et d'animation des acteurs et d'observation,
- des fonctions opérationnelles de traitement des demandes d'urgence via le 115 et d'harmonisation des procédures des Pôles d'Orientation pour l'Hébergement d'Insertion (POHI).

Le dispositif d'hébergement d'urgence est piloté par l'Etat et s'appuie sur le service 115 géré par l'association SIAO 38 depuis mai 2015.

Le pilotage de **l'hébergement d'insertion/logement adapté s'organise à l'échelle de quatre territoires du département dans le cadre d'Instances de Pilotage Locales (IPL) et de Pôles d'Orientation et d'Hébergement d'Insertion (POHI)** dans les territoires suivants : Agglomération grenobloise, Voironnais Chartreuse, Isère Rhodanienne et Nord-Isère.

Les IPL sont co-animées par les EPCI (11 EPCI dans le Nord-Isère), le Conseil départemental et l'Etat. Elles s'appuient sur les POHI chargés de centraliser les demandes d'hébergement d'insertion et proposer des orientations. Dans le Nord-Isère, c'est la CAPI qui anime et gère le POHI.

### Une offre d'hébergement d'insertion et de logement adapté gérée par le POHI

L'offre du POHI portée par la CAPI appartient à ce dernier dispositif.

**340 places d'hébergement d'insertion et de logement adapté gérées par le POHI de la CAPI soit 35% de l'offre totale se situant sur le territoire de la CAPI et 25% de l'offre du Nord Isère.**

Les places du POHI présentent les caractéristiques suivantes :

#### Insertion en CHRS (99 places)

Hébergements proposés par 2Choselune, l'Oiseau Bleu, l'ALPA, avec accompagnement social renforcé en interne pour permettre à des ménages en difficulté de retrouver une autonomie personnelle et sociale.

#### Insertion hors CHRS (122 places)

Hébergements proposés par l'ALPA (anciennement CCAS de Bourgoin-Jallieu jusqu'au 31/12/2016), l'Oiseau Bleu, l'UMIJ avec un accompagnement contractualisé avec le service social en externe pour un public ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques.

#### Logement adapté Maison relais (21 places)

Résidence gérée par l'Oiseau Bleu qui permet l'accueil de personnes dans des situations d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès au logement ordinaire apparaît difficile. Elle offre un séjour sans limitation de durée.

#### Logement adapté Intermédiation locative (98 places)

Logements en sous location proposés par l'ALPA et l'UMIJ pour un public défavorisé mais en capacité de gérer un logement avec un accompagnement axé sur le soutien budgétaire.

**1 313** places d'hébergement en Nord-Isère dont 963 (73%) sur la CAPI.

### Offre sur le Territoire de la CAPI au 31/12/2015\*

	Bourgoin	Villefontaine	L'Isle-d'Abeau	Verpillière	St-Q.Fallavier	Vaulx-Milieu	St-A.de-Roche	Total
Demande asile	18	76	13	28	15	12		162
Urgence	70		116					186
Insertion en CHRS	83	7	5	0	0	0	0	95
Insertion hors CHRS	125	27	52				1	205
Logement adapté - IML	98							98
Logement adapté - maisons relais			21					21
Logement adapté - résidence sociale	87	109						196
Total	481	219	207	28	15	12	1	963

## Localisation des structures d'hébergement du Nord-Isère

Source : OHL



### Une offre d'hébergement qui ne répond pas seulement à une population locale mais à un bassin plus vaste

	2014	2015
CA Porte de l'Isère - N°4	70,51%	71,28%
CC Bourbre Tisserands - N°37	0,68%	0,34%
CC Collines du Nord-Isère - N°20	1,36%	3,38%
CC Isle Crémieu - n°13	2,71%	0,34%
CC les Balmes Dauphinoises - N°31	1,36%	0,34%
CC les Vallons de la Tour du Pin - n°32	4,75%	7,43%
CC les Vallons du Guiers - N°33	0%	0,34%
CC Pays des Couleurs - N°26	2,03%	2,70%
CC Porte Dauphinoise de Lyon Satolas	4,75%	0,68%
CC Vallée de l'Hien - N°17		0,34%
CC Bièvre Isère	1,69%	1,69%
Hors POHI NI	6,44%	8,78%
NR	3,73%	2,36%
<b>Total général</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Un parcours hébergement-logement relativement aisé

En 2014, on compte:

- 448 demandes d'hébergement d'urgence dans le Nord-Isère (via la ligne du 115),
- 296 nouvelles demandes pour de l'hébergement d'insertion.

La demande d'hébergement dans son ensemble est fortement impactée par les demandes en urgence qui relèvent de l'Etat et dont une part est issue de la demande d'asile. Au niveau de l'insertion, la demande apparaît relativement stable mais des besoins spécifiques apparaissent. Le parcours hébergement logement est relativement aisé dans la mesure où le secteur du logement n'est pas tendu et que les sortants d'hébergement sont prioritaires au niveau de la CSI. Cependant, il apparaît important de fluidifier l'accès à certains segments d'hébergement et d'éviter que des ménages qui cumuleraient trop de difficultés accèdent au logement sans avoir préalablement bénéficié de l'accompagnement qui leur est nécessaire pour s'y maintenir durablement.

### Une demande d'hébergement d'urgence qui a augmenté

Les demandes d'hébergement d'urgence ont augmenté suivant une tendance générale du département de l'Isère. Parmi les situations identifiées, les personnes isolées représentent les ménages les plus nombreux mais des familles avec des enfants de moins de 3 ans sont également présentes parmi les demandeurs. Sur la CAPI, la demande se caractérise par une plus forte jeunesse de sa population et un nombre plus élevé de ménages isolés que dans d'autres territoires isérois.

Les problèmes de droit au séjour sont également importants. Aux dires des acteurs, les régularisations administra-

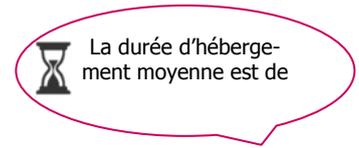
tives sont plus difficiles à obtenir pour les demandeurs que par le passé.

### De longs délais d'attente pour l'hébergement d'insertion

Avec 296 demandes en 2014, la demande d'hébergement d'insertion apparaît assez stable.

Pour autant, au vu des délais d'attente assez longs pour obtenir un hébergement, en particulier en CHRS, des demandeurs annulent leur demande au profit d'autres solutions, bien que l'accompagnement proposé en insertion leur soit adapté. 51% des demandeurs sont identifiés comme ayant besoin d'un accompagnement social renforcé.

Par ailleurs, peu de solutions adaptées sont proposées pour les publics ayant des problématiques de santé (addiction, psychiatrie...). Il existe sur le territoire de la CAPI une pension de famille mais les acteurs font remonter que des hébergements de ce type avec une interface renforcée avec les acteurs du secteur de la santé pourraient permettre un accompagnement adapté à ces situations.

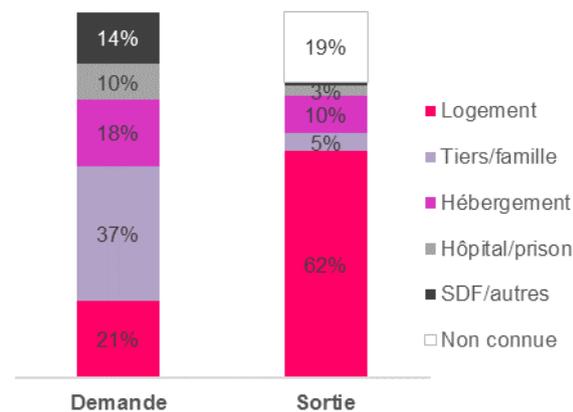


### Un accès au logement relativement aisé

62% des sortants d'hébergement, dont les structures sont localisées sur la CAPI, vont vers le logement social, majoritairement sur le territoire de la CAPI. Ce taux d'orientation est plus important que pour d'autres territoires et est lié à la structure du parc social du territoire, mais également à la reconnaissance de ces ménages comme prioritaires par la commission sociale intercommunale.

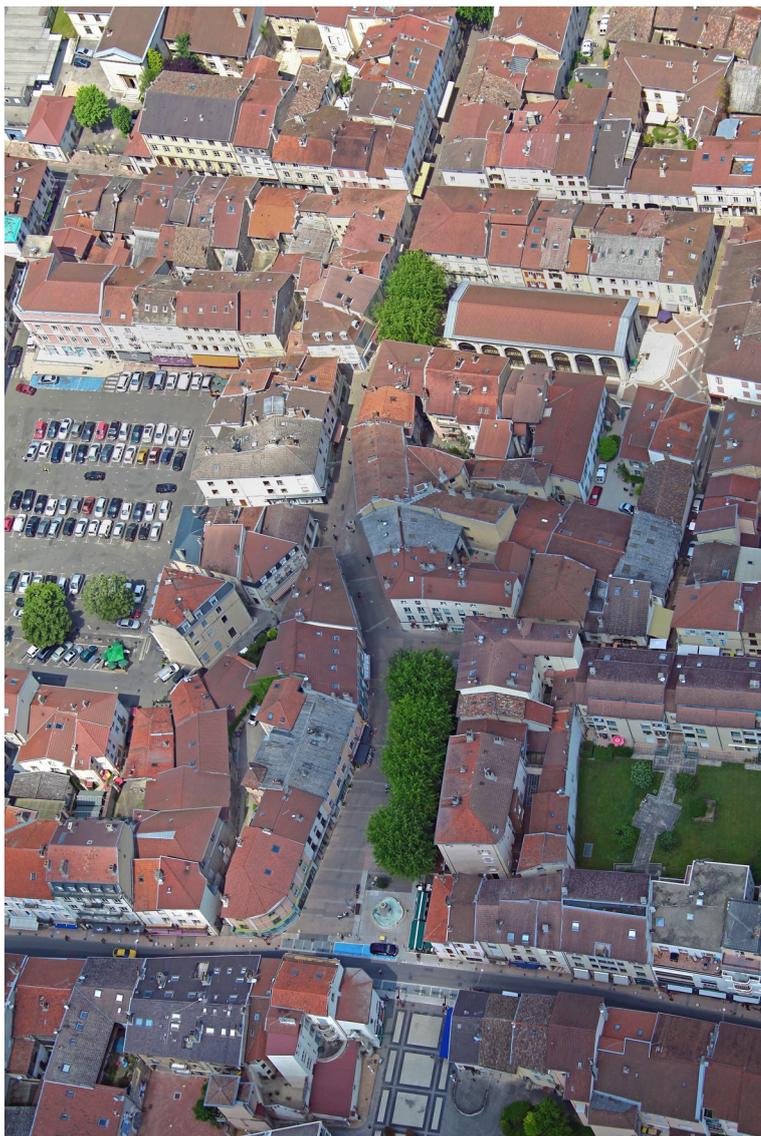
### Situation logement à l'entrée et à la sortie

Source: SIAO38





# Conclusion



Centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

## Les attentes des communes pour le PLH2\*

- **Lier capacités de production, projets et intentions avec les objectifs**

Proposer des objectifs de production de logements « réalistes ».

- **Poursuivre la réhabilitation/ rénovation du parc social tout en maîtrisant la hausse des loyers de sortie**

⇒ *Communes concernées : Bourgoin-Jallieu, La Verpillière, L'Isle d'Abeau, Nivolas-Vermelle, Châteauvilain.*

- **Répondre aux attentes des jeunes ménages notamment en matière d'accession à la propriété privée mais aussi décohabitants et ménages séparés**

Les jeunes couples ne parviennent pas à se loger dans les communes de leur choix car les prix immobiliers et fonciers sont trop élevés. Des besoins existent à la fois dans le locatif et dans l'accession.

⇒ *Communes concernées : La Verpillière, Vaulx-Milieu, Saint-Quentin-Fallavier, Châteauvilain*

- **Répondre aux enjeux de vieillissement de la population, aux besoins en logement des personnes âgées**

⇒ *Communes concernées : Bourgoin-Jallieu, La Verpillière, St Alban de Roche, Maubec, Vaulx-Milieu, Nivolas-Vermelle*

- **Pouvoir s'appuyer sur l'ingénierie de la CAPI pour mener à bien des projets opérationnels mais aussi « faire vivre le PLH » pour plus de solidarité**

Certaines communes souhaitent renforcer le partenariat avec la CAPI, renouveler les outils et les méthodes qui vont dans ce sens. Les communes n'ont pas toutes les compétences pour faire face aux enjeux qui se posent à elles.

⇒ *Communes concernées : L'Isle d'Abeau, Saint-Quentin-Fallavier, Vaulx-Milieu, Satolas et Bonce.*

- **Plus de solidarité intercommunale.**

\*Résultat des entretiens avec les communes (en synthèse)

*« Des personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune mais qui ne peuvent pas entretenir leur maison individuelle » Entretien du 22 février 2016 avec la commune de St Alban de Roche .*

*« Des personnes seules dans de grandes maisons qui souhaitent loger dans des appartements ou des petites maisons adaptées » Entretien du 1er mars 2016 avec Vaulx-Milieu / Entretien du 2 mars 2016 avec Four « une demande qui va augmenter ».*

*« Le foncier est très limité. Les promoteurs se positionnent sur la moindre parcelle. Il n'est plus possible à un ménage d'acheter un terrain pour construire ou faire construire » Entretien du 4 février 2016 avec la commune de La Verpillière .*

*« Les jeunes ne peuvent pas accéder à la propriété » Entretien du 1er mars 2016 avec Satolas et Bonce.*

*« Des prix du foncier élevés, des jeunes qui vont encore plus loin pour faire construire car les prix sont trop élevés localement. » Entretien du 23 mars 2016 avec Nivolas-Vermelle, Châteauvilain, les Eparres, Sérézin de la Tour, Succieu.*

*« De la division parcellaire et de l'autre une demande de grands terrains (> 800 m<sup>2</sup>) non satisfaite ».*

## Synthèse des enjeux du PLH pour la CAPI

Le peuplement,  
En termes de revenus, de composition  
familiale, d'âge...  
Cibles pour demain ?



Maintenir les  
ménages sur le  
territoire

Répondre aux  
besoins des  
ménages  
résidents

- Pérenniser l'attractivité résidentielle du territoire.
- Image et identité du territoire.
- Positionnement dans son bassin de vie.

Les besoins en logement :

- Agir sur le foncier nu,
- Travailler et traiter l'existant,
- Diversifier l'offre (social, libre, accession, location...)
- Proposer des prix adaptés.

## **Les enjeux pour le PLH**

### **n°2**

#### **Maintenir le positionnement de la CAPI au sein de son bassin de vie :**

- Préserver l'équilibre des fonctions résidentielles et économiques sur le territoire
- Ne pas devenir exclusivement le territoire dortoir de la métropole de Lyon
- Proposer / travailler sur une identité propre à la CAPI .

#### **S'interroger sur la cible des ménages à loger sur le territoire face aux liens encore forts avec les territoires voisins et le développement d'une dynamique endogène**

- Quel territoire de report souhaite jouer la CAPI ?
- Quels profils de ménages souhaitent-elles accueillir ?
- Quels ménages locaux souhaitent-elle retenir ? Maintenir sur le territoire ?

#### **Soutenir l'attractivité du territoire et la croissance démographique**

- Poursuivre l'accueil des populations exogènes
- Limiter l'évasion des ménages notamment familiaux
- Poursuivre la diversification sociale et économique des profils de populations
- Maintenir un solde naturel positif.

#### **Accompagner les mutations du territoire et répondre aux nouvelles attentes des ménages liées aux évolutions des modes de vie**

- Le vieillissement de la population et les besoins en logements
- Continuer à loger et à retenir les populations jeunes
- Accompagner le desserrement des ménages et la décohabitation.

#### **Changer le modèle de développement urbain**

- Gérer « l'héritage » et favoriser l'intervention sur le parc existant,
- Le renouvellement urbain,
- Une consommation raisonnée de la ressource foncière
- Développer du neuf de manière plus maîtrisée et ciblée
- Penser et travailler en mode « projet urbain » : articulation avec les transports, l'environne-

ment commercial / infrastructures publiques / loisirs, tissu économique

- Réguler le marché immobilier

#### **Proposer une offre diversifiée de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et maintenir l'attractivité du territoire**

- En termes de prix è enjeux du logement abordable
- En termes de formes urbaines : mixité des formes, innovations
- En termes de typologies
- En termes de localisation
- En termes d'accessibilité.

#### **Favoriser la mixité sociale, gommer les spécialisations du territoire, rééquilibrer le peuplement sur le territoire**

- Développer de manière équilibrée le logement locatif social
- Répondre aux besoins de tous les ménages notamment les ménages les plus fragiles
- Répartir l'effort d'accueil des populations les plus fragiles
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages et notamment des ménages aux besoins spécifiques :
  - \* Des parcours au sein de structures adaptées
  - \* Sortie des structures adaptées et entrée dans les parcours de droit commun
  - \* Accompagnement social.

## Des solidarités territoriales à tisser entre des communes aux problématiques diversifiées

Typologie de communes	Problématiques habitat
<p><b>Villes-centre et pôles urbains structurants</b>  <i>Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, La Verpillière, Villefontaine</i></p>	<p>Concentration du parc social et d'une population modeste  Réhabilitations lourdes en cours ou à venir (habitat ville nouvelle : tout électrique, charges locatives élevées, conceptions intérieures inadaptées...)  Des projets urbains difficiles à mener, des friches urbaines  Quartiers politique de la ville et enjeux  Copropriétés modestes  Précarisation du parc social et parcours bloqués  Fragilités sociales plus marquées de la population (précarité ressources, emploi/qualification)  Des quartiers monofonctionnels (QPV)  Un parc HLM sur représenté dans les quartiers prioritaires et sur quelques communes  Se pose la question du peuplement dans les quartiers sociaux, des mouvements résidentiels  Vieillessement à gérer à l'avenir notamment dans le parc social  Une pression sur l'accueil d'urgence</p>
<p><b>Bourgs mixtes de développement urbain</b>  <i>Domarin, Four, Maubec, Meyrié, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint Alban de Roche, Saint-Savin, Vaulx-Milieu</i></p> <p>+ communes sous PEB <i>Satolas et Saint-Quentin-Fallavier</i></p>	<p>Pression pour le développement résidentiel  Vieillessement de la population  Qualité et intégration des opérations neuves et prix de sortie (exclusion des primo-accédants)  Pression sur les équipements et services et attentes des nouveaux habitants à satisfaire  Inflation des prix en particulier fonciers  Problèmes énergétiques et d'isolation dans le parc existant</p>
<p><b>Communes rurales</b>  <i>Chezeneuve, Crachier, Ecluse-Badinières, Les Eparres, Sérézin-de-la-Tour, Succieu</i></p>	<p>Pression pour le développement résidentiel  Demande de familles avec enfants et dimensionnement des équipements et infrastructures  Forte demande et pression sur les marchés entraînant une hausse des prix et des divisions parcellaires</p>

## Des problématiques communes à partager

Typologie de communes	Problématiques habitat qui pèsent à l'échelle du bassin de vie
<p><b>Villes-centre et pôles urbains structurants</b> <i>Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, La Verpillière, Villefontaine</i></p> <p><b>Bourgs mixtes de développement urbain</b> <i>Domarin, Four, Maubec, Meyrié, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint Alban de Roche, Saint-Savin, Vaulx-Milieu</i></p> <p>+ communes sous PEB <i>Satolas et Saint-Quentin-Fallavier</i></p> <p><b>Communes rurales</b> <i>Chezeneuve, Crachier, Eclose-Badinières, Les Eparres, Sérézin-de-la -Tour, Succieu</i></p>	<p><b>Des évolutions démographiques et sociétales qui créent de nouveaux besoins</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserrement (suite séparations, décohabitations...)</li> <li>• Vieillesse</li> <li>• Jeunes nombreux</li> </ul> <p><b>Une tendance lourde à prendre en compte : le vieillissement</b></p> <p>Des vulnérabilités énergétiques, <b>une fracture énergétique</b>, une dépendance à l'électrique</p> <p><b>Le couple loyer + charge</b> entraînant une dépense en logement croissante et peu vertueuse en particulier pour les ménages les plus modestes</p>
	<p><b>Une offre insuffisamment diversifiée</b>, notamment pas assez de petits logements à faibles loyers ou pour une première marche pour l'accession</p> <p><b>Autour du parc existant</b> : inadaptation produit/attentes, enjeux thermiques et énergétiques, qualité architecturale</p>
	<p><b>Autour du parc social</b> : parc énergivore, peu adapté aux modes de vie / besoins actuels</p> <p>Dépendance à l'automobile</p> <p>Risque de développement de quartiers monofonctionnels</p>

**J**eune agglomération, la CAPI a su tirer profit de sa proximité avec la métropole lyonnaise pour dynamiser son développement économique (entreprises, emplois), attirer de nouveaux habitants en particulier dans le périurbain (attirait de la maison individuelle) mais aussi dans les villes-centre comme à Bourgoin-Jallieu, accueillir les entreprises grâce à son foncier disponible et à ses infrastructures.

**La CAPI peut aussi compter sur ses propres forces** : son tissu économique, sa sphère productive, ses bassins d'emploi, sa desserte et ses équipements et services. La composition socio-professionnelle des ménages, sans pour autant être bouleversée en profondeur (forte présence d'ouvriers) a tendance à évoluer sous l'effet de l'installation de nouveaux ménages et d'une mutation de l'économie dans le sens d'un plus grand nombre de professions intermédiaires et de cadres.

**Il existe des disparités territoriales marquées.** Les villes-centres souffrent d'un déficit d'image lié à un parc social très développé (héritage de la ville nouvelle), sont confrontés au vieillissement de leur population, un phénomène de plus en plus prégnant bien que la population de la CAPI soit dans son ensemble assez jeune. Les communes périurbaines et rurales doivent faire face à une pression résidentielle plus forte.

**Le parc existant** concentre à la fois des vulnérabilités (notamment énergétiques, de confort, d'isolation) **mais aussi des opportunités d'action pour le prochain PLH2.** L'investissement lors du PLH 1 a été important en particulier dans le parc social existant. Mais une partie non négligeable du parc reste en décalage avec les modes de vie des habitants d'aujourd'hui (modularité ...) et les besoins en confort et sobriété énergétique. Le parc potentiellement à rénover est important que ce soit dans le parc social ou le parc privé. La forte présence d'une population modeste, locataire ou propriétaire dans la CAPI, renforce cet impératif de réhabilitation et de rénovation du parc avec l'idée d'un accompagnement ajusté. Les politiques ciblées que ce soit

en direction des bailleurs privés que des occupants ont pu apporter quelques résultats mais encore insuffisamment significatifs pour changer la donne. Une vision globale d'intervention sur le parc social ancien et sur le neuf est indispensable pour ne pas concurrencer les actions opérationnelles et bien les « phaser ».

**La vacance est un phénomène à la CAPI statistiquement non négligeable** puisqu'elle représente potentiellement un millier de logements (vacance de plus de 2 ans). Elle concerne particulièrement Bourgoin-Jallieu et L'Isle d'Abeau. Elle pourrait faire l'objet d'une expertise fine. Elle peut être révélatrice d'un marché moins dynamique et d'une inadéquation entre offre et demande.

**La production neuve doit être mieux calibrée,** tant en volume qu'en qualité. En témoignent les difficultés commerciales des opérations lancées, l'abandon de projets, ... L'environnement est concurrentiel et le positionnement des produits neufs est complexe.

**Le marché reste surtout dynamique sur deux volets : la maison et le terrain à bâtir.** Le marché individuel de la CAPI (deux ventes sur trois) est devenu progressivement un marché de report pour une partie des ménages lyonnais. Ceci a eu pour effet une augmentation des prix, devenue trop forte pour les capacités financières plus réduites des ménages locaux. Ces derniers se reportent de plus en plus vers les territoires extérieurs. De plus, des segments restent insuffisamment développés et investis, en particulier dans l'ancien mais aussi dans le neuf comme par exemple le logement abordable ou l'accession sociale.

**La montée de la précarité en particulier chez les jeunes, les ménages confrontés à des « accidents de la vie » et les seniors** constituent une problématique montante qui peut concerner tout le territoire.

**En raison d'un parc social bien développé dans la CAPI,** la demande est élevée. **Les tensions sont modérées** mais une vigilance doit être portée sur le manque de logements très abordables (loyer + charge) mais aussi sur les petits logements. Les demandes de mutation

sont aussi importantes appelant un ajustement constant du parc aux besoins des occupants : localisation, taille, adaptations.

**Le desserrement des ménages accroît la tension sur les petites typologies**, insuffisamment présentes dans le parc social.

Par ailleurs, les spécificités d'accueil d'une population précaire dans certains quartiers bien dotés en services renvoient à la **question de la mixité sociale et du vivre ensemble**. La production en logements PLAI reste importante à soutenir en raison d'une population précaire, de plus en plus nombreuse. Sa localisation doit être en cohérence avec la présence et la qualité d'équipements et de services adaptés à cette population, pouvant être plus captive. La demande d'hébergement reste relativement satisfaite en raison d'une offre diversifiée. Cependant, la demande en hébergement d'urgence reste élevée.

**La prise en compte des besoins de la population fragile est plutôt satisfaisante**. Mais la problématique de l'habitat des séniors constitue un enjeu majeur pour le PLH 2, compte tenu des besoins à venir et à anticiper.

Le territoire de la CAPI est aussi à la recherche d'une **identité commune** sur laquelle se baser pour construire une politique et une stratégie d'habitat. **Les enjeux partagés et communs pourront nourrir une feuille de route pour ce PLH 2.**

## **E** n résumé

La CAPI doit accompagner cette transition, **les leviers d'attractivité changent** : une dynamique démographique moins forte, une production neuve qui s'essouffle, une construction moins dynamique.

Mais des **signaux positifs demeurent** : une population jeune, un marché de l'ancien attractif, des gisements fonciers et secteurs stratégiques prometteurs permettant d'envisager des opérations innovantes susceptibles d'attirer de nouvelles populations, ...

Le desserrement des ménages, les changements de compositions familiales (séparations...) nécessitent un **niveau de production suffisant mais aussi une transformation d'une partie du parc existant, en décalage avec les besoins actuels et futurs**.



# Annexes

## **Cadre réglementaire et législatif plus général sur le logement**

- **Loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson)** : PDALPD dans chaque département.
- **Loi 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions**. Renforce le rôle des PDALPD. Met en place les accords collectifs départementaux qui définissent les engagements des bailleurs sociaux pour le logement des personnes défavorisées. Charte de prévention des expulsions et de l'habitat indigne.
- **Circulaire du 8 mars 2000 relative à l'accès au logement des femmes en grande difficulté**
- **Loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage**
- **Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)**, obligation de 20% de résidences principales en logement social sous peine de prélèvements financiers.
- **Loi 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales**. Transfert de la gestion du FSL aux départements et possibilité de gestion des aides à la pierre de l'État par les collectivités locales
- **Loi 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale**. Objectifs de production de logements sociaux et renforcement des structures d'hébergement. Prévention des expulsions et lutte contre l'habitat indigne confirmées comme axes fondamentaux du plan.
- **Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)**, renforcement du PDALPD dans sa fonction de mise en cohérence des dispositifs visant l'accès au logement des publics défavorisés sur le territoire du département, instauration de la possibilité de conclure des accords collectifs départementaux et dispositif de lutte contre l'habitat indigne. Mise en place des Plans

Départementaux de l'Habitat (PDH).

- **Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (loi DALO).** Possibilité d'un recours judiciaire dans l'exercice du droit au logement et à l'hébergement. Désigne l'Etat comme garant du droit au logement.
- **Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (loi MOLLE).** Contenu des PDALPD étendu à la mobilisation de logements dans le parc privé, instauration de la CCAPEX Commission départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions. PDALPD et PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion). Mise en place d'un observatoire chargé du repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation.
- **Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).** Lutte contre la précarité énergétique comme objectif du PDALPD.
- **Circulaire du 13 janvier 2012 relative à la mise en œuvre opérationnelle du Logement d'abord.** Privilégier l'accès au logement ordinaire de droit commun, l'hébergement et le logement de transition devant rester subsidiaire.
- **Loi 2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la Modernisation de l'Action Publique territoriale et d'Affirmation des Métropoles (loi MAPAM).** Possibilité pour les métropoles d'appeler les compétences de l'Etat (attribution des aides à la pierre, gestion du contingent préfectoral, gestion des dispositifs concourant à l'hébergement...) et du Département (FSL, insertion des jeunes en difficulté, personnes âgées ...),
- **Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),** visant à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable. Réforme de gestion des demandes de logement social et amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement opposable, renforcement de la politique d'hébergement à travers le statut donné par la loi aux SIAO, outils mis en œuvre pour prévenir le développement de l'habitat indigne. Consolidation du rôle des CCAPEX.
- **Projet loi égalité/citoyenneté, de nouvelles obligations pour les PLH**
- mobiliser des dispositifs d'intermédiation locative afin de satisfaire aux obligations de mixité sociale dans le parc privé ; Les PLH seront tenus de préciser « *le nombre et le type de logements locatifs privés à mobiliser visant à la mise en œuvre du droit au logement* » ; Renforcement d'un volet foncier afin qu'il soit porteur d'une véritable stratégie foncière ; Réalisation d'un diagnostic foncier comprenant : une analyse de l'offre foncière, une analyse des marchés fonciers, une étude de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement.



# Glossaire

- AAMV** : Association  
d'Accompagnement en Milieu  
Voyageur
- ABSISE** : Association des Bailleurs  
sociaux de l'Isère
- ADIL** : Agence Départementale  
d'Information sur le Logement
- AGEDEN** : Association pour une  
Gestion Durable de l'Energie
- AJA** : Accompagnement Jeunes  
Adultes
- ANAH** : Agence Nationale  
d'Amélioration de l'Habitat
- ANRU** : Agence Nationale pour la  
Rénovation Urbaine
- APA** : Allocation Personnalisée  
d'Autonomie
- ARS** : Association Relais Solidarité
- AURG** : Agence d'Urbanisme de la  
région Grenobloise
- BBC** : Bâtiment Basse  
Consommation
- CADA** : Centre d'Accueil de  
Demandeurs d'Asile
- CCAS** : Centre Communal d'Action  
Sociale
- CHRS** : Centre d'hébergement et de  
Réinsertion Sociale
- CHU** : Centre d'Hébergement  
d'Urgence
- COHNI** : Commission d'Orientation  
d'Hébergement Nord-Isère
- CSI** : Commission Sociale  
Intercommunale
- DALO** : Droit Au Logement  
Opposable
- DDT** : Direction Départementale  
des Territoires
- DIGI** : Domicile Inter Générations  
Isérois
- DPE** : Diagnostic de Performance  
Energétique
- EHPA** : Etablissement  
d'hébergement pour  
personnes âgées. Ce type  
d'offre correspond à des  
hébergements non-  
médicalisés, tels les logements  
-foyers
- EHPAD** : Etablissement  
d'hébergement pour  
personnes âgées  
dépendantes. Ce type d'offre  
correspond à des  
hébergements médicalisés.
- EPANI** : Etablissement Public  
d'Aménagement du Nord-Isère
- EPORA** : Etablissement Public  
Ouest Rhône-Alpes
- ETOIL** : Enregistrement,  
Traitement, Observation en  
Isère de la demande de  
Logement social
- FJT** : Foyer Jeunes Travailleurs
- HLM** : Habitation à Loyer Modéré
- MOUS** : Maîtrise d'Œuvre Urbaine  
et Sociale
- NPNRU** : Nouveau Programme  
National de Renouvellement  
Urbain

**OFPI** : Observatoire Foncier  
Partenarial de l'Isère

**OPAC** : Office Public  
d'Aménagement et de  
Construction

**OPAH** : Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat

**PALHDI** : Plan départemental  
d'Action pour Le logement et  
l'Hébergement des personnes  
Défavorisées de l'Isère

**PIG** : Programme d'Intérêt  
Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé  
d'Intégration

**PLH** : Programme Local de  
l'Habitat

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLUS – CD** : Prêt Locatif à Usage  
Social – Construction-  
Démolition

**POHI** : Pôle d'Orientation de  
l'Hébergement de l'Isère

**PSLA** : Prêt Social Location-  
Accession

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**QPV** : Quartier Prioritaire de la  
Politique de la Ville

**QVA** : Quartier de Veille Active

**RPLS** : Répertoire du Parc Locatif  
Social

**RSA** : Revenu de Solidarité Active

**SAGAV** : Syndicat d'Aménagement  
et de gestion des Aires  
d'Accueil pour les Gens du  
Voyage en Nord-Isère

**SARA** : Société d'Aménagement  
du Rhône aux Alpes

**SCOT** : Schéma de Cohérence  
Territoriale

**SDH** : Société Dauphinoise pour  
l'Habitat

**SEMCODA** : Société d'Economie  
Mixte de Construction du  
Département de l'Ain

**SIAO** : Service Intégré d'Accueil et  
d'Orientation

**SLS** : Supplément de Loyer de  
Solidarité

**SRU (loi)** : loi relative à la  
Solidarité et au  
Renouvellement Urbain

**USDL** : Unité de soin longue durée

**VEFA** : Vente en l'Etat Futur  
d'Achèvement

**ZAC** : Zone d'Aménagement  
Concerté

**ZUS** : Zone Urbaine Sensible







# Bilan et évaluation du PLH 1

# Introduction

## 1.1 Rappel de la structure du PLH 2010-2015

Le PLH de la CAPI 2010-2015 s'organisait autour de quatre orientations stratégiques :

- Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH et mettre en œuvre la programmation ;
- Veiller au niveau de confort des logements existants ;
- Cibler l'action sur un certain nombre de publics spécifiques ;
- Organiser et mettre en œuvre la politique.

Au travers de ces quatre orientations, ce sont onze actions qui ont guidé la politique intercommunale de l'habitat.

		Intitulé de l'action	Objectifs généraux
ORIENTATION 1	Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH et mettre en œuvre la programmation	L'action foncière comme préalable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- en travaillant à la planification et aux projets d'aménagement en amont</li> <li>- en développant une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier</li> </ul> </li> </ul>
		Les applications du principe de mixité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établir une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 000 logements par an sur la CAPI dont :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21% de LLS : 14% de PLUS, 7% de PLAI</li> <li>- 38% de logements en accession sociale et maîtrisée : 8% accession sociale et PSLA, 30% accession maîtrisée type PTZ</li> </ul> </li> </ul>
		L'articulation habitat, aménagement et développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordonner développement de l'habitat avec les perspectives d'aménagement et les documents qui le cadrent (SCOT, PLU)</li> <li>• S'inscrire dans une perspective de développement durable :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH</li> <li>- s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité</li> <li>- travailler à la qualité du bâti pour limiter le niveau des charges des futurs locataires</li> </ul> </li> </ul>
ORIENTATION 2	Veiller au niveau de confort des logements existants	L'intervention sur le parc ancien privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la connaissance pour identifier et traiter le bâti ancien inconfortable, insalubre ou vacant en veillant à proposer une part de locatif conventionné</li> <li>• Travailler à des actions plus ciblées telles que l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées</li> </ul>
		L'amélioration du	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements</li> </ul>

		<b>parc social ancien</b>	sociaux anciens sur le territoire de la CAPI pour une meilleure gestion énergétique, en vue de réduire les charges.
<b>ORIENTATION 3</b>	<b>Cibler l'action sur un certain nombre de publics spécifiques</b>	<b>Le logement des personnes âgées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le parc existant, prendre en compte la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement en intensifiant les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;</li> <li>• Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet ;</li> <li>• Proposer une offre nouvelle adaptée attractive : <ul style="list-style-type: none"> <li>- prévoir une vingtaine de logements locatifs aidés adaptés par an (10%)</li> <li>- et / ou la réalisation de petites unités logements dédiées</li> </ul> </li> </ul>
		<b>Le logement des personnes handicapées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la connaissance des besoins et la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements existants ;</li> <li>• Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes ;</li> <li>• Réfléchir sur le parc existant et son adaptation (ponctuelles, définitives dans certains patrimoines...) ;</li> <li>• Prévoir une offre plus spécifiquement dédiée en fonction des besoins</li> </ul>
		<b>Le logement des jeunes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en prévoyant une part de PLAi et/ou de « petits logements durables » (dans le neuf ou l'ancien) : au moins 30% de T1 et T2 dans les programmes pour augmenter la part actuelle</li> <li>• Soutenir le dispositif d'accueil et de traitement de la demande</li> <li>• Piloter une réflexion sur les besoins étudiants</li> </ul>
		<b>Les besoins des ménages en précarité ou en rupture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir et pérenniser le dispositif existant ;</li> <li>• Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAi (une trentaine de logements/an) ;</li> <li>• Soutenir les projets innovants de structures</li> </ul>
		<b>L'accueil des gens du voyage</b>	Poursuivre la participation au SAGAV pour aboutir à la mise en œuvre complète des requis du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
<b>ORIENTATION 4</b>	<b>Organiser et mettre en œuvre la politique</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un dispositif de suivi et d'animation-évaluation ;</li> <li>• Évaluer le PLH en continu pour aider à la décision politique ;</li> <li>• Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs ;</li> <li>• Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales</li> </ul>

## 1.2 Les enjeux fondamentaux du PLH 2010-2015

### L'équilibre social/privé

L'enjeu de rééquilibrage de la production de logement social est un thème majeur et un sujet de tension entre les villes-centre très dotées en parc social du fait de leur « héritage » en particulier pour les communes de l'ex- ville nouvelle de L'Isle d'Abeau mais aussi pour Bourgoin-Jallieu, et les autres communes au profil moins urbain.

La commercialisation des opérations neuves étant plus compliquée dans les communes déjà marquées par leur image « sociale », elle peut aussi plus souvent se conclure par des ventes à des bailleurs sociaux et donc à accroître le parc de logement social. La difficulté est donc d'amener plus de mixité à l'envers.

### La volumétrie de la production et la réponse aux besoins de la population du territoire

Les objectifs de production assignés aux villes-centre sont parfois mal calibrés, trop importants et donc difficiles à atteindre, le contexte de marché immobilier n'étant pas assez favorable, tandis que les communes rurales et périurbaines souhaiteraient, pour certaines d'entre elles, davantage se développer. L'estimation des objectifs mais aussi leur répartition territoriale peut être source d'inquiétude pour les communes périurbaines et rurales. Une réflexion pourrait être menée à l'occasion de la construction du nouveau PLH sur la mutualisation des objectifs et une stratégie à élaborer à l'échelle intercommunale.

### La démarche d'OPAH «Cap Réno'Habitat » depuis le 1<sup>er</sup> /09/13

Constituant une des actions du PLH 1, elle fait suite à un PIG. Il s'agit d'une OPAH généraliste et multi-thématiques qui comporte trois volets : conventionnement privé, maintien à domicile, amélioration énergétique. Malgré des résultats opérationnels modestes, en particulier sur le volet investisseurs/propriétaires bailleurs, elle a suscité de l'intérêt auprès des habitants.

### Les ateliers d'animation du PLH organisés par la CAPI

Ces séances annuelles consacrées à l'analyse des marchés locaux de l'habitat (dynamiques des marchés privés, logement social, vente HLM...) et réunissant les communes et les acteurs du territoire ont été appréciées. Il serait intéressant de les poursuivre.

## 1.3 Les principes guidant le bilan de ce PLH 1

Par délibération du 16 décembre 2014, la CAPI a décidé de lancer la révision du premier PLH communautaire, et de proroger le PLH actuel d'une durée maximale de deux ans, en attendant l'adoption du prochain.

Le PLH (2010-2015) prévoyait la mise en place d'une véritable démarche de projet, associant étroitement la CAPI avec les autres acteurs de l'habitat (EPANI, communes...) : pour que les interventions de chacun soient cohérentes et efficaces, cela supposait la mise en œuvre d'un suivi annuel et d'une évaluation finale du PLH. La stratégie d'intervention de la collectivité d'agglomération et les résultats effectifs obtenus sont ainsi réinterrogés au regard des évolutions récentes du territoire, des contraintes budgétaires et des nouveaux contextes induits par la législation, les communautés d'agglomération devenant progressivement chef de file de l'habitat.

Chaque action prévue dans le premier PLH de la CAPI pour la période 2010-2015 a été évaluée selon :

- Sa pertinence : comparaison entre l'adéquation des objectifs aux besoins du territoire au moment de sa conception et au moment de l'évaluation ;
- Son degré de mise en œuvre : comparaison entre les actions prévues et les dispositifs effectivement lancés par la CAPI ;
- Son efficacité : comparaison entre les objectifs prévus et les résultats réels ;
- Son efficience : comparaison entre les budgets prévus et les budgets effectivement consommés.

## 2. Quel bilan tirer des actions mises en œuvre pour atteindre les objectifs de développement d'une offre de logements sur la CAPI ?

### Des objectifs ambitieux et partiellement atteints

Les objectifs inscrits dans le PLH 1, et en cohérence avec les préconisations du SCoT, sont supérieurs aux besoins réels de la CAPI. La production sur la période 2010-2015 est néanmoins dynamique et proche de l'objectif, fixé à 1 000 logements autorisés par an : 945 logements en moyenne autorisés chaque année.

Les 2/3 de la production neuve est réalisée dans les communes urbaines, permettant ainsi de préserver l'armature urbaine inscrite dans le SCoT. Néanmoins, on observe un retard de production dans les communes du pôle urbain tandis que les objectifs sont dépassés pour les bourgs et communes rurales. Par conséquent, les taux de construction ne répondent pas aux objectifs du SCoT.

### Qui interrogent sur les besoins du marché immobilier de la CAPI

Un écart entre programmation et construction est noté : près de 950 logements sont autorisés chaque année contre seulement 620 logements construits. Cette situation interroge sur :

- L'attractivité des villes centres
- La capacité d'absorption du marché
- L'adéquation de la production aux besoins

### Malgré des dispositifs de soutien mis en œuvre sur le territoire

La CAPI a financé 23% de la production de logements, ce qui a contribué à l'équilibre financier d'opérations, ZAC et PRU et à la sortie d'opérations nouvelles. Le choix de renforcer le dispositif d'investissement locatif Duflot/Pinel grâce au passage en zonage B1 sur les 11 communes majeures de la CAPI a permis de soutenir la production de logements. Enfin, la mobilisation des outils fonciers a participé également à produire une offre de logements supérieure. Une stratégie foncière communautaire est, cependant nécessaire, pour répondre aux besoins du territoire et des ménages.

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des objectifs quantitatifs ambitieux et globalement atteints :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 88% de l'objectif libre : 5 300/6000 logements autorisés</li> <li>○ 70% de l'objectif social : 879/1260 LLS</li> <li>○ 60% de l'accession sociale : 46/74 AS</li> </ul> </li> <li>• Une moindre attention portée sur la clientèle potentielle des projets, notamment les ménages familiaux</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des moyens financiers ré-ajustés au coup par coup</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Travailler la qualité du logement plus que sa quantité</b></li> </ul>	

### 3. Quel bilan tirer de l'action 1 « L'action foncière comme préalable » ?

#### 3.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
L'action foncière comme préalable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se mettre en position de mieux connaître le marché foncier et immobilier</li> <li>• S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH.</li> <li>• Participer à l'élaboration d'une stratégie foncière afin d'éclairer les priorités d'intervention de l'EPOA dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivre l'évolution du marché foncier et immobilier dans le cadre d'un observatoire</li> <li>• Apporter de l'aide en matière d'ingénierie pour les communes (proposition de modes opératoires, animation de la politique foncière, aide aux projets)</li> <li>• Participer à l'étude de recensement des potentialités foncières de la CAPI coordonnée et financée par l'EPOA</li> </ul>
	<b>Moyens et budget prévus</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personne en charge à l'habitat à la CAPI</li> <li>• Participation à l'étude stratégique sur le foncier : 20 000 € (20 %)</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution de prix du foncier. Éléments à recueillir auprès des notaires (base de données Perval) et des communes via les DIA, des agences locales, selon un rythme trimestriel.</li> <li>• Évolution de l'offre : actualiser en continu le tableau de bord des potentialités foncières avec l'EPOA</li> <li>• Nombre de mètres carrés ou d'hectares maîtrisés.</li> <li>• Consommation du foncier des ZAC</li> </ul>	

Le PLH 1 faisait de la mise en place d'une action foncière à l'échelle intercommunale un préalable nécessaire à une politique de l'habitat cohérente et partagée, notamment grâce à une connaissance fine des marchés fonciers et immobiliers.

D'après le diagnostic du PLH 1, le développement urbain très récent de certaines villes composant la CAPI, comme L'Isle d'Abeau et Villefontaine, coordonné à un foncier largement disponible dans un territoire à dominante rurale, ont longtemps été des facteurs n'incitant pas les élus à mettre en place une stratégie foncière spécifique pour encadrer la croissance de leur commune.

Or, le triplement de la population en quarante ans a entraîné une forte consommation d'espace : d'après le diagnostic, 30 hectares de foncier ont été consommés par an de 2000 à 2013 . La CAPI a donc souhaité mettre en place une politique foncière intercommunale pour maîtriser les prix fonciers et immobiliers, connaître les potentiels fonciers du territoire et optimiser l'espace urbain.

## 3.2 Bilan et évaluation de l'action

La CAPI a intégré l'OFPI (Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère), ce qui lui permet de disposer de données sur le foncier agricole et sur le foncier destiné à l'habitat et aux activités économiques. **En termes de veille foncière et de connaissance des marchés, l'objectif a donc été atteint.**

**Les résultats sont mitigés en matière d'évolution de l'offre, puisque le repérage des gisements fonciers urbains (en collaboration avec l'EPORA et l'Agence d'Urbanisme de Lyon)** et le nombre de conventions tripartites signées se sont limités à quelques sites. Finalement, seulement 5 sites ont fait l'objet d'une convention tripartite opérationnelle ou d'étude et de veille foncière :

- Fonderies de l'Isère à Villefontaine (convention opérationnelle)
- Secteur gare et réhabilitation de l'usine Tecumseh à La Verpillière (convention d'études et de veille foncière)
- Secteur centre-bourg à Nivolas-Vermelle (convention d'études et de veille foncière)
- Reconversion de l'ancienne boulangerie Thevenet à Ruy : (convention opérationnelle)
- Réhabilitation de l'ancienne usine du centre-village à Sérézin de la Tour (20 logements). (convention opérationnelle).

Par ailleurs, la plupart de ces conventions sont en cours depuis 2011 voire 2010, et les résultats de ce portage sont peu probants. En effet, la convention pour le projet du centre-bourg arrive à terme mi-2017 et il n'y a plus de projet de relocalisation de l'entreprise PAILLET implantée sur le site.

Pour les autres sites, les projets avancent relativement lentement. Par exemple, sur les Fonderies de l'Isère à Villefontaine, le terrain devrait être dépollué en mai 2017.

**Les résultats obtenus au terme de ce PLH 1 sont décevants et n'ont pas permis une véritable montée en puissance de l'action foncière de la CAPI (cf. action 1.3).**

Des efforts ont été engagés, mais ils restent nettement insuffisants. La CAPI devra accompagner davantage les communes dans l'élaboration de leur PLU.

## 3.3 Synthèse et perspectives

**L'action foncière de la CAPI est globalement un échec. Elle n'a pas été à la hauteur des ambitions de l'intercommunalité.** Étant donné que la CAPI est une agglomération relativement jeune, la montée en puissance prendra encore quelques années.

Il manque encore une véritable vision du foncier intercommunal, plutôt qu'une approche site par site, au gré des possibilités de renouvellement urbain.

Toutefois, le PLH 1 a permis de construire une connaissance solide du territoire, qui servira de base pour la mobilisation d'outils règlementaires et de dispositifs financiers plus contraignants dans les années à venir.

Dans le futur PLH, il pourrait être encore plus intéressant de développer de nouveaux outils afin de massifier le renouvellement urbain et de limiter les projets d'habitat en extension. Le futur PLH pourrait introduire un outil de minoration foncière : en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de construction de logements dans certains pôles urbains (Bourgoin-Jallieu, La Verpillière, là où le foncier est plus cher à acquérir pour les opérateurs). Par ailleurs, la Loi Egalité et Citoyenneté vise à renforcer les dispositifs d'observation du foncier et incite les PLH à prévoir une véritable stratégie foncière.

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des objectifs non atteints</li> <li>• Un manque d'outils règlementaires et financiers intercommunaux dédiés à la maîtrise foncière</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget respecté avec des dépenses circonscrites à la réalisation d'études en partenariat avec l'EPORA</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renforcer l'appui aux communes afin de recenser et mieux connaître leurs potentiels fonciers via une aide à l'ingénierie lors des élaborations/Révisions de PLU</b></li> <li>• <b>Définir une stratégie foncière véritablement intercommunale, dotée d'outils opérationnels</b></li> <li>• <b>Mettre en place des outils à l'échelle de l'intercommunalité pour attirer les opérateurs sur le territoire</b></li> </ul>	

## 4. Quel bilan tirer de l'action 2a « Les applications du principe de mixité ? » en faveur du soutien de la diversité de l'offre au travers la production locative aidée

### 4.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
<b>Les applications du principe de mixité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 000 logements par an sur la CAPI: Construire 21 % de logements locatifs sociaux (dont 142 PLUS et 70 PLAI) et Construire 38 % de logements en accession sociale et maîtrisée</li> <li>• S'assurer de la bonne répartition de ces logements sur l'agglomération afin de permettre un véritable rééquilibrage entre communes, en s'appuyant sur la territorialisation proposée par le PLH.</li> <li>• Contribuer au rattrapage du déficit SRU à Ruy-Montceau</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer au financement des produits locatifs aidés selon un règlement d'intervention différencié et concerté avec les bailleurs sociaux.</li> <li>• Poursuivre la prise en charge les garanties d'emprunt des bailleurs sociaux               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ initialement réparties entre les communes, la CAPI et le Conseil Départemental de l'Isère.</li> <li>○ suite au retrait du département au 01/07/2012, la prise en charge des garanties d'emprunt a été redéfinie entre la CAPI et la commune sur laquelle se situe l'opération. Le montant garanti par l'agglomération dépend de la taille de la commune concernée. Ainsi, pour les communes de plus de 10 000 habitants, la CAPI garantit à hauteur de 60%, et 40% pour la commune. Pour les communes de 2 000 à 10 000 habitants, la CAPI garantit à hauteur de 70%, la commune 30%. Pour les communes de moins de 2 000 habitants, la CAPI garantit à hauteur de 80% et 20% la commune.</li> </ul> </li> <li>• Participer auprès des communes aux négociations avec les opérateurs privés pour les amener à réaliser ou à favoriser une partie de la production aidée.</li> </ul>
	<b>Moyens et budget prévus</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Initialement : 1 000€ par logement (PLUS et PLAI) avec une bonification de +50% au titre du développement durable</li> <li>• A partir de 2011, doublement de l'aide forfaitaire : 3 000 € par logement locatif social, sous critères d'éligibilité</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements locatifs sociaux financés</li> <li>• Suivi des typologies</li> </ul>	

## 4.2 Bilan et évaluation de l'action

Sur l'ensemble du PLH 1, la CAPI a financé 742 logements locatifs sociaux, soit 124 logements en moyenne chaque année. Le PLH 1, qui répondait aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, prévoyait la production de 1 260 logements sociaux soit 212 par an : **l'objectif en matière de volume de production n'a donc pas été atteint. La production de logements locatifs sociaux doit cependant être ramenée au rythme global de production du territoire. En effet, seulement 620 logements ont été construits en moyenne par an contre les 1 000 prévus, par conséquent, en flux, la part du locatif social est équivalent à l'objectif fixé (20% de la production).**

Néanmoins, ces données ne prennent en compte que les logements locatifs sociaux financés par la CAPI. Or, si l'on intègre, les logements spécifiques d'une part (seniors et étudiants), et le PLS investisseur d'autre part, les objectifs du PLH sont quasiment atteints : 1 021 logements locatifs sociaux agréés soit 170 par an.

**Tableau 1: Volume et typologie des logements locatifs sociaux financés par la CAPI par rapport aux objectifs du PLH 2010-2015.**

Source : Suivi de la programmation CAPI.

Indicateurs de suivi	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Logements sociaux financés 2010-2015	Objectif de production du PLH	Atteinte de l'objectif
<b>Logements locatifs sociaux financés</b>	145	196	115	127	34	125	742	1260	59 %
<b>dont PLUS</b>	115	151	51	93	17	85	512	852	60%
<b>dont PLAI</b>	30	45	21	34	9	40	179	420	43%
<b>dont PLS</b>		0	0	7		7	14	-	-
<b>dont T1/T2</b>	30	45	21	41	9	47	193	31%	-
<b>dont T3</b>	51	60	29	58	13	34	245	25%	-
<b>dont T4</b>	22	46	43	15	6	2	134	17%	-
<b>dont T5 et plus</b>		7	4	2			13	1%	-

**Le foncier a été identifié comme le principal frein au développement de l'offre locative sociale identifié par les communes et les bailleurs du territoire.**

Avec l'appui de l'AGEDEN, la CAPI a mis en place un référentiel développement durable opérationnel en 2013. Le respect de ce référentiel conditionne la subvention de l'agglomération à hauteur de 3 000 € pour les opérations (neuf, VEFA, AA) supérieures à 10 logements. En deçà, le référentiel ne s'applique pas mais l'agglomération maintient sa subvention.

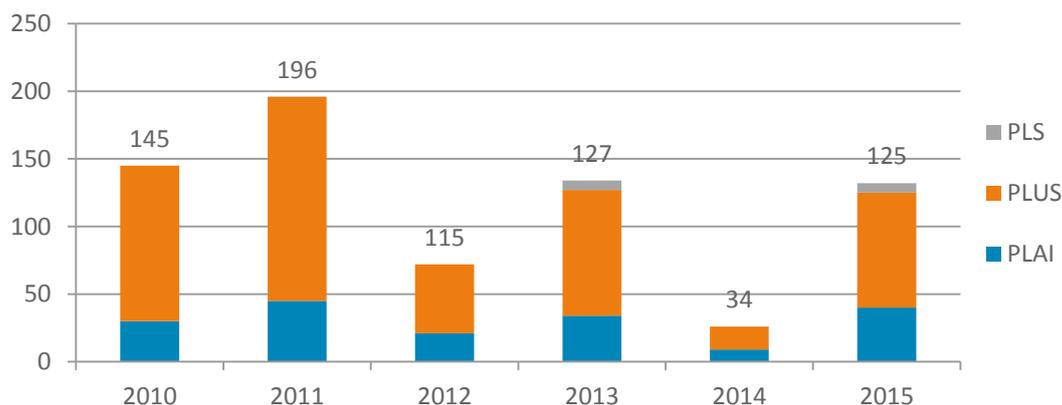
Ce référentiel propose d'évaluer les nouvelles opérations de logements en abordant trois thématiques : la gestion de projet, les spécificités locales de l'agglomération, et la qualité

environnementale (ce dernier thème comporte trois critères : la performance énergétique du bâtiment, le recours aux énergies renouvelables, le confort d'été).

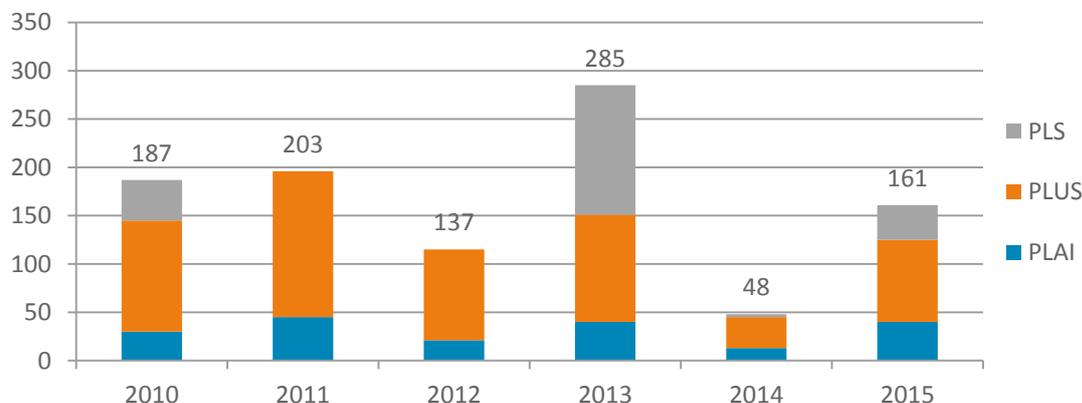
Ce système de référentiel à points permet de pondérer des critères les uns par rapport aux autres, il laisse le choix à la maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre, et donne lieu à la comparaison des projets entre eux, l'objectif ici est notamment l'amélioration qualitative du projet.

### **En termes de type de produits**

**Figure 1: Volume de logements locatifs sociaux financés par la CAPI chaque année entre 2010 et 2015.**  
 Source : Document de suivi de la programmation CAPI<sup>1</sup>



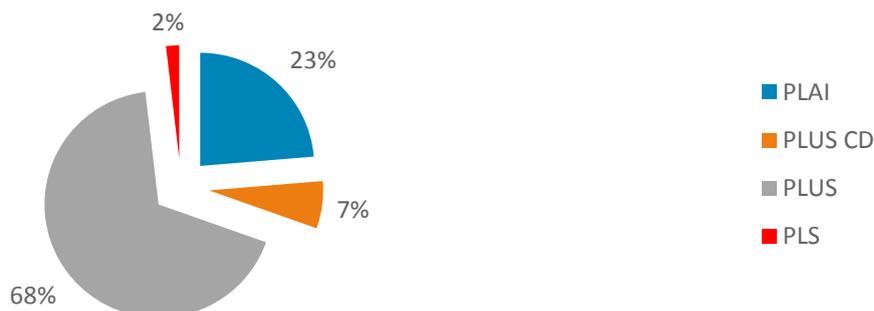
**Figure 8: Volume de logements locatifs sociaux agréés par l'Etat chaque année entre 2010 et 2015.**  
 Source : Document de suivi de la programmation CAPI<sup>2</sup>



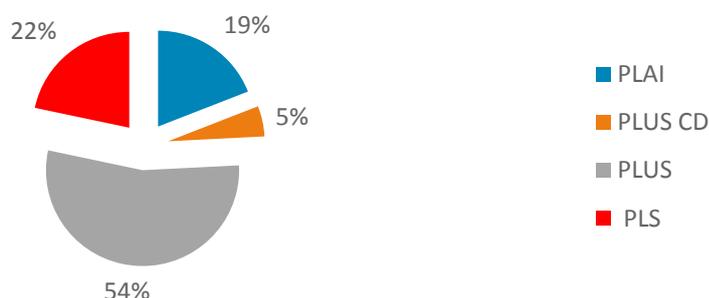
<sup>1</sup> opérations de logements locatifs sociaux financés et réalisés, hors produits spécifiques et PLS investisseurs,

<sup>2</sup> opérations de logements locatifs sociaux agréés et réalisés, tous types de produit

**Figure 9 : Logements locatifs sociaux financés CAPI par type de financement sur le territoire de la CAPI sur la période 2010-2015. Source : document de suivi de la programmation CAPI**



**Figure 10 : Logements locatifs sociaux agréés par type de financement sur le territoire de la CAPI sur la période 2010-2015. Source : document de suivi de la programmation CAPI**



L'écart noté entre le volume de logements financés par la CAPI et le volume de logements agréés par l'Etat peut s'expliquer par plusieurs points :

- Il existe un décalage dans le temps entre l'agrément et le conventionnement par la CAPI.
- La CAPI favorise certaines opérations dans le but d'améliorer leur qualité notamment via le référentiel développement durable
- La CAPI ne soutient pas la production de logements PLS alors que l'Etat a délivré de nombreux agréments pour ce type de produits

**En termes de types de financement, on peut noter de forts déséquilibres entre les objectifs et les résultats :**

- **PLAII : l'objectif a été à moitié atteint:** 179 logements financés pour un objectif de 420. Il est toujours considéré comme un enjeu de réajuster l'offre nouvelle en PLAII et d'accentuer en particulier la production de T2 en PLAII, afin notamment de faciliter l'accès vers le logement autonome des publics spécifiques, et particulièrement pour les jeunes et personnes sortantes de structures d'hébergement.
- **PLUS : l'objectif a été atteint à 60% :** 512 logements ont été financés pour un objectif de 852.
- **PLS :** bien que le **PLH n'ait pas prévu de développer ce type d'offre**, 275 logements sociaux ont été construits, dont 157 logements étudiants (résidence étudiante de Villefontaine).

## **En termes de localisation**

**Tableau 2 : Répartition de l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CAPI par rapport aux objectifs de production du PLH 2010-2015<sup>3</sup>. Source : Suivi de la programmation CAPI.**

	<b>Nombre de logements financés par an en <u>PLUS/PLAI</u></b>	<b>Objectifs annuels en PLUS/PLAI</b>	<b>Atteinte de l'objectif</b>
<b>Ville-centre</b>	63	96	65 %
<b>Pôles urbains</b>	30	55	54 %
<b>Communes sous PEB</b>	0,3	2	15 %
<b>Bourgs mixtes</b>	28	36	79 %
<b>Communes rurales</b>	3	6	44 %
<b>TOTAL CAPI</b>	<b>124</b>	<b>212</b>	<b>63 %</b>

On note une atteinte partielle des objectifs territorialisés de logements sociaux. La répartition sociale de la production présente en effet des disparités par rapport aux objectifs initiaux du PLH.

La répartition des objectifs sociaux du PLH montrait une volonté de réguler la production en logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de limiter la spécialisation de certains territoires, en particulier les pôles urbains structurants (L'Isle d'Abeau, Villefontaine). 6 ans après, les effets restent timides. Presque tous les territoires ont dépassé leur objectif de production de logements neufs, à l'exception des pôles urbains structurants. Cependant, en matière de production de logement social, les résultats sont plus disparates. Les communes rurales ont respecté les objectifs, avec le choix de la CAPI d'avoir ouvert la mutualisation de production de logements sociaux au sein du groupe de communes rurales. Les bourgs mixtes marquent un fort retard dans le rattrapage du volume de logement, alors même qu'ils constituaient un enjeu fort de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.

Les conventionnements pour le logement social se sont concentrés dans les pôles urbains (L'Isle d'Abeau, La Verpillière et Villefontaine), à Bourgoin-Jallieu et dans les communes périurbaines. Sur ce type de produit, les pôles urbains contribuent au quart de la production sociale de la CAPI, la ville-centre près de la moitié.

Le PLH 2010-2015 a été une première tentative pour mieux répartir l'offre sociale et abordable sur le territoire de la CAPI. De fait, si tous les groupes de communes ont contribué à la production de logements sociaux sur le territoire, la répartition de l'offre par secteur reste en lien avec la capacité des territoires à produire cette offre sociale :

- Capacité de la commune à attirer les opérateurs (volonté politique, terrains disponibles...)

---

<sup>3</sup> **Ville centre** : Bourgoin- Jallieu

**Pôles urbains structurants** : Villefontaine, L'Isle d'Abeau, La Verpillière

**Communes sous PEB** : Satolas et Bonce et Saint-Quentin-Fallavier

**Bourgs mixtes de développement urbain** : Vaulx-Milieu, Saint-Alban de Roche, Domarin, Four, Maubec, Meyrié, Nivolas-Vermelle, Ruy- Montceau, Saint-Savin

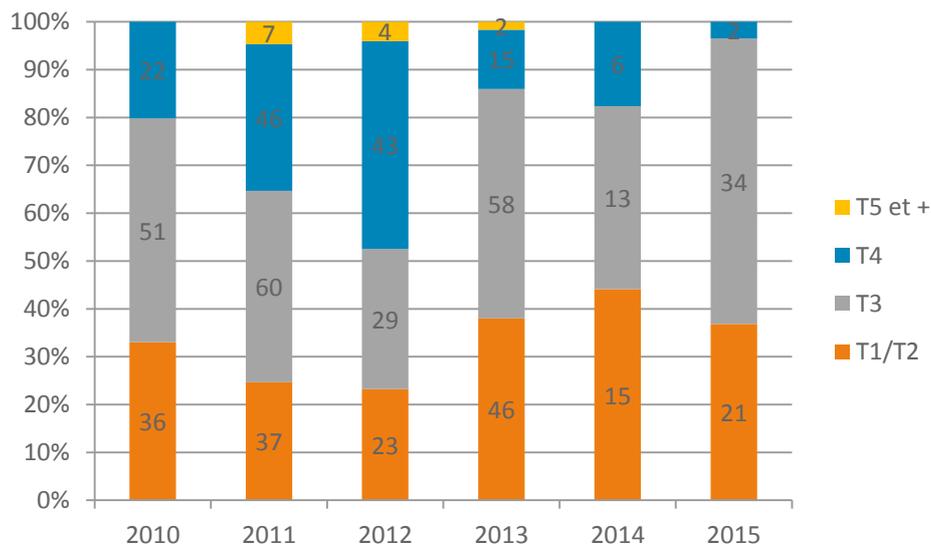
**Communes rurales** : Chèzeneuve, Crachier, Les Eparres, Badinières, Sérézin de la Tour, Eclose et maintenant, Châteautilain et Succieu.

- Capacité à répondre aux besoins des ménages (offre en commerces et en services, desserte en TC...)

La situation de concentration et de spécialisation du logement social sur le territoire est telle que les effets du rééquilibrage engagés se feront sur le long terme. **Cette volonté de rééquilibrage doit se poursuivre dans la durée et se présenter comme un axe fort du prochain PLH 2.**

### En termes de typologies

**Figure 11 : Nombre de logements locatifs sociaux financés par la CAPI entre 2010 et 2015<sup>4</sup>.**  
Source : Document de suivi de la programmation CAPI



En termes de **taille des logements**, l'objectif du PLH 1 semble être atteint pour les T1 et les T2 qui représentent en moyenne 1/3 des logements sociaux financés.

Le PLH a fixé des objectifs de production pour les petites typologies afin de répondre aux besoins des publics jeunes et seniors, identifiés dans le PLH 1 comme à enjeux. Le PLH 2 devra élargir ses objectifs de programmation au reste du logement libre et en faveur des ménages de 2 à 3 personnes et plus.

<sup>4</sup> La répartition présentée n'est pas représentative de l'ensemble des opérations financées, la répartition par typologie n'étant pas systématiquement renseignée.

## 5. Quel bilan tirer de l'action 2b « Les applications du principe de mixité en faveur du soutien de la diversité de l'offre »

### 5.1 Rappel du contexte et des objectifs (accession abordable)

Intitulé de l'action	Objectifs
<b>Les applications du principe de mixité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre accessible</li> <li>• Eviter le départ de certains profils d'habitants et notamment les jeunes</li> <li>• Proposer des produits encadrés de qualité</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>Actions prévues</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer au financement des formules d'accession</li> <li>• Elaborer une charte de l'accession sociale</li> <li>• Structurer une stratégie foncière communautaire et accompagner l'action des communes pour favoriser la sortie de terrains ou de logements à prix maîtrisés</li> <li>• Participer auprès des communes aux négociations avec les opérateurs privés pour les amener à réaliser ou à favoriser une partie de la production aidée.</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>Moyens et budget prévus</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide forfaitaire : 2 000 € par logement en accession sociale, déduite par l'opérateur du prix de vente au bénéfice du ménage. Une aide cumulable avec celle du Département. Conditions de prix de vente plafond             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 100€ HT / m<sup>2</sup> SU avec garage en B2</li> <li>○ 2 060€ HT / m<sup>2</sup> SU avec garage en zone C</li> <li>○ garantie de rachat, garantie de relogement, assurance revente 10 ans, clauses anti spéculatives</li> <li>○ les ménages éligibles :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ménages sous les plafonds PSLA ou ANRU, obligation d'occuper le logement pendant 9 ans, taux d'effort du ménage qui ne doit pas dépasser 30% (exception 33%)</li> <li>○ Elargissement des critères ensuite</li> <li>○ Instruction des dossiers par l'ADIL 38</li> <li>○ Mise en à place d'une commission par l'agglomération pour étudier les ménages et opérations</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Participation CAPI plafonnée à 148 000 € par an soit 74X 2000 €</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Indicateurs de suivi</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agréments PSLA accordés par l'État</li> <li>• Le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés par an</li> <li>• La mobilisation du Pass Foncier</li> <li>• Estimation de la consommation foncière liée</li> </ul>	

Divisée en deux parties, l'une consacrée au logement social et l'autre consacrée à l'accèsion abordable, l'action sur la mixité était particulièrement ambitieuse.

**La mixité était une priorité identifiée par le diagnostic, puisque 70 % de la population de l'intercommunalité est éligible au logement social. L'action avait un double objectif :**

- d'une part, soutenir la production de PLUS et de PLAI : l'objectif du PLH était de produire 21% de locatif aidé (dont 142 PLUS et 70 PLAI par an afin de permettre aux ménages en difficulté d'accéder à un logement social, ce qui représente 33% de la production locative sociale). Le PLH 2010-2015 insistait sur la nécessité de diversifier l'offre de logements sociaux là où elle était le plus uniforme. La localisation des futurs programmes doit se penser de façon à soutenir le développement d'une offre sociale dans toutes les communes et à lutter contre la spécialisation de certains territoires.
- d'autre part, de soutenir la production d'une offre en accession maîtrisée privé et sociale. Le PLH prévoyait de réaliser 8% des objectifs en accession sociale, soit 74 par an et 30% en accession maîtrisée (type PTZ), soit 306 par an. Concernant l'offre accessible, elle cible majoritairement une clientèle intermédiaire ou modeste. La CAPI veut diversifier le caractère de certains quartiers à dominante sociale, notamment dans l'ancienne ville nouvelle, et éviter le départ de certains profils d'habitants, plutôt jeunes, en favorisant la primo-accession.

## 5.2 Bilan et évaluation de l'action (accession abordable)

L'accèsion sociale visée par la CAPI recouvre à la fois le PSLA et l'accèsion sociale réglementée. Ces opérations doivent respecter un certain nombre de critères fixés par l'agglomération :

- prix de vente plafond défini selon le zonage A,B, C
- ressources des ménages : priorité donnée aux ménages aux ressources < PLUS
- sécurisation du ménage : garantie de rachat et de relogement, assurance-revente pendant 10 ans à compter de la date d'achat
- localisation de l'opération : priorité initialement donnée à la ville centre, aux villes structurantes et aux bourgs mixtes
- taux d'effort : maximum 30% (jusqu'à 33% si l'ADIL émet un avis positif)
- clause anti spéculative
- la liste des opérateurs habilités est définie par la CAPI (bailleurs sociaux, coopératives et SEM HLM)
- prescriptions environnementales (BBC)

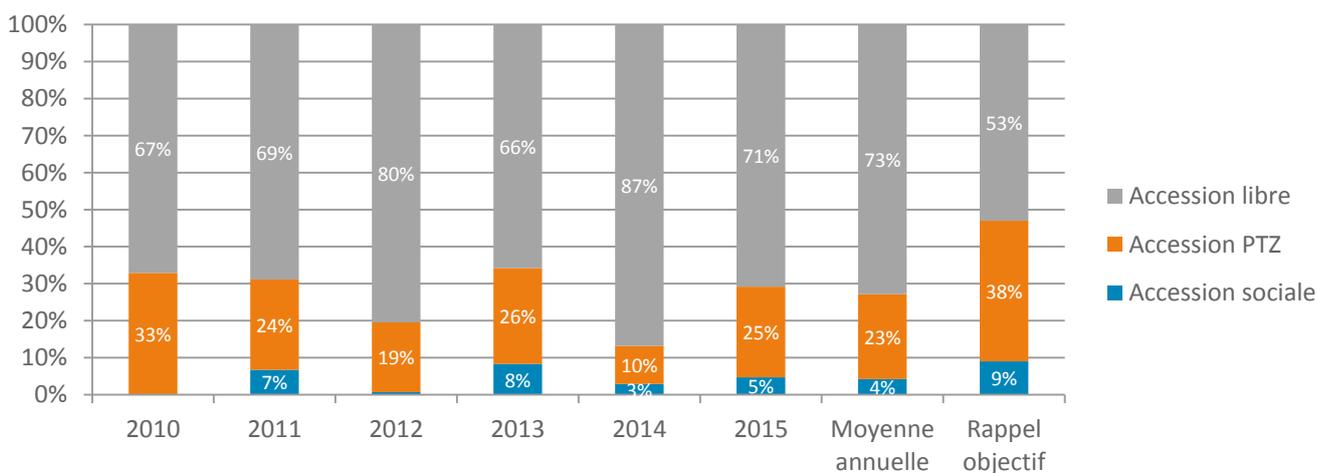
Les objectifs de production de logements en accession sociale et maîtrisée étaient fixés dans le PLH 1 à 38 % de la production totale, soit 377 logements par an. La CAPI a acté au regard des besoins d'intervenir sur la production en accession sociale (8%). Entre les années 2010 et 2015, l'accèsion sociale a représenté 4 % de la production neuve, soit 27 logements en moyenne par an. Les objectifs du PLH 1 sont donc loin d'être atteints.

**Tableau 3 : Répartition de l'offre en accession sociale sur le territoire de la CAPI par rapport aux objectifs de production du PLH 2010-2015. Source : Suivi de la programmation CAPI.**

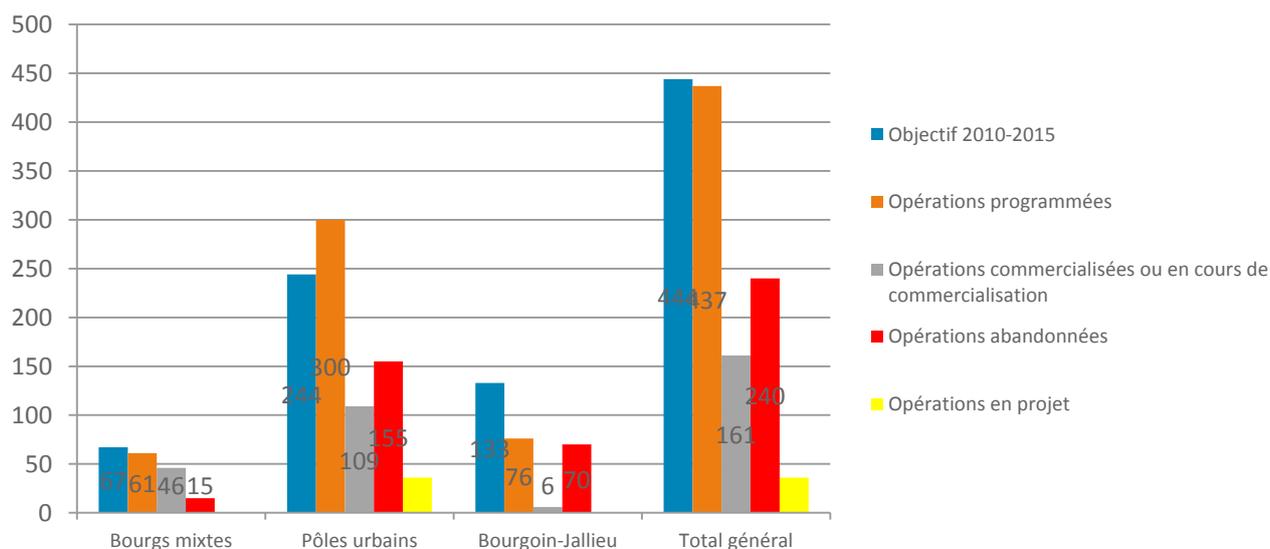
	Nombre de logements réalisés en moyenne par an en <u>accession sociale</u>	Objectifs annuels en accession sociale	Atteinte de l'objectif
<b>Ville-centre</b>	1	22	5 %
<b>Pôles urbains</b>	18	41	44 %
<b>Communes sous PEB</b>	0	0	
<b>Bourgs mixtes</b>	8	11	70%
<b>Communes rurales</b>	0	0	
<b>TOTAL CAPI</b>	<b>27</b>	<b>74</b>	<b>36 %</b>

**La production d'une offre à prix maîtrisée accuse un fort retard**, en particulier dans les pôles urbains du territoire. À Bourgoin-Jallieu, où les prix du marché sont les plus élevés, seule une opération de 6 logements en PSLA a abouti (Bois de la Casse, 2012). Cette situation est due à la difficulté de commercialisation des produits (volume important de logements à des prix supérieurs à la capacité des ménages). Il faut toutefois noter l'effort réalisé dans les bourgs mixtes, semi-ruraux, qui permet la constitution d'une offre en entrée de gamme pour les ménages primo-accédants aux revenus modestes.

**Figure 2: Évolution de la part de l'accession aidée dans la production neuve sur le territoire de la CAPI. Sources : Sit@del, ADIL, CAPI**



**Figure 3 : Répartition de la production de logements en accession sociale financés par la CAPI entre 2010 et 2015 - Source : Programmation AS CAPI, onglet programmation.**



L'objectif de diversification n'est pas totalement atteint :

- La production en accession PTZ reste largement inférieure, quelle que soit l'année, à l'objectif inscrit dans le PLH 1. Elle ne représente en moyenne qu'un quart de la production neuve en accession. Néanmoins, celle-ci devrait augmenter à partir de 2016 compte tenu des évolutions nationales du dispositif dont les conditions d'accès ont été étendues ;
- La production en accession sociale a du mal à se concrétiser. En effet, on observe un écart très important entre le nombre de logements initialement programmés et les opérations qui ont finalement abouti. Plus de la moitié des logements ont en effet été abandonnés en raison de difficultés de commercialisation ;
- Les pôles urbains concentrent l'essentiel de la programmation et de la réalisation de logements en accession sociale.

**Tableau 4: Suivi de la production en accession sociale et abordable entre 2010 et 2015.**  
Source : document de suivi de la programmation CAPI, document crédit foncier septembre 2014

Indicateurs de suivi	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Objectif annuel PLH
<b>PSLA</b>		48	6	0	26	27	74
<b>Accession sociale réglementée</b>				54			
<b>Mobilisation du Pass Foncier</b>	86 (2009 et 2010)						
<b>Nombre de Prêts à Taux Zéro accordés dans le neuf</b>	224	174	160	168	92	141	303
<b>Nombre de PAS en neuf</b>	180	314	231	342			
<b>Budget (subventions CAPI)</b>		96 000€	12 000€		16 000€	30 000€	

**Il existe donc encore une large marge de manœuvre pour augmenter la production en accession sociale sur le territoire. Les objectifs n'ont pas été atteints**, en lien avec la conjoncture et l'évolution des dispositifs nationaux de financements :

- Un nombre important de logements en accession sociale programmés mais trop de projets abandonnés en raison de difficultés conjoncturelles et d'inadaptation du produit.
- À partir de 2012, le nombre de PTZ accordés est largement inférieur aux objectifs du PLH 1. La situation devrait s'inverser avec le nouveau PTZ au 1<sup>er</sup> janvier 2016 particulièrement avantageux pour les ménages.
- Le Pass Foncier a été supprimé : il représentait une aide moyenne de 2500€ par ménage, pour un budget de 220 735 € en 2010 et 2011.

Dans le même temps, un nombre presque 2 fois plus élevé de ménages a mobilisé un prêt PAS sur le territoire (Prêt Accession Sociale), prêt principal accordé aux ménages en fonction de critères de revenus. **Le développement de cette offre tient donc plus de l'initiative privée que de l'intervention publique.**

L'accession sociale à la propriété a touché avant tout des jeunes ménages primo-accédant et travaillant dans le bassin de vie plus Nord-Isérois. Ce profil correspond aux objectifs fixés par le PLH, à savoir favoriser le parcours résidentiel des ménages déjà présents sur le territoire de la CAPI : il est donc important, dans le PLH 2, de continuer cette action.

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des objectifs quantitatifs ambitieux, mis en œuvre, et aux deux tiers atteints :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 70% de l'objectif social : 124/212 par an</li> <li>○ 60% de l'accession sociale : 27 /74 par an</li> </ul> </li> <li>• Des objectifs territorialisés pas entièrement respectés</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget sous-mobilisé :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ des aides « appréciées » qui contribuent à l'équilibre des opérations</li> <li>○ une accession sociale qui se finance hors CAPI via le prêt PAS</li> </ul> </li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ajuster le dispositif d'accession sociale et son action incitative</b></li> <li>• <b>S'interroger sur la cible de ménages à aider</b></li> </ul>	

## 6. Quel bilan tirer de l'action 3 « L'articulation entre habitat, aménagement et développement durable » ?

### 6.1 Rappel du contexte et des objectifs

L'enjeu était bien de produire une offre suffisante, adaptée et de qualité pour :

- Poursuivre l'accueil et le logement des ménages exogènes ;
- Retenir et maintenir les populations locales sur la CAPI ;
- Fluidifier les parcours résidentiels

Au cours de la mise en œuvre du PLH, les objectifs et les moyens de cette action ont été mutualisés avec l'action 2 sur « les applications du principe de mixité »

Intitulé de l'action	Objectifs
L'articulation entre habitat, aménagement et développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordonner le développement de l'habitat avec les perspectives d'aménagement et les documents qui le cadrent (SCOT, PLU, PDU)               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ s'inscrire dans une perspective de développement durable : produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH sans consommation de foncier excessive,</li> <li>○ s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité,</li> <li>○ travailler à la qualité du bâti pour limiter les charges des futurs locataires,</li> <li>○ favoriser la prise en compte des problématiques de consommation énergétique des bâtiments dans les projets de la CAPI</li> </ul> </li> <li>• S'assurer de l'effectivité des objectifs du PLH par le biais des documents et procédures d'urbanisme.</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre un « atelier des projets d'habitat »</li> <li>• Établir des cahiers des charges d'opérations respectueuses de l'environnement urbain</li> <li>• Encourager l'utilisation de techniques favorisant les économies d'énergie, tant dans les opérations de construction neuve que de réhabilitation.</li> <li>• Bonifier la subvention accordée aux opérateurs sociaux sur la production locative en fonction du respect d'un certain nombre de règles édictées en matière de développement durable à définir avec les bailleurs sociaux.</li> <li>• Élaborer la stratégie foncière de la CAPI dans la perspective d'une gestion rationnelle de l'espace communautaire</li> <li>• Utiliser au mieux les possibilités offertes par les PLU des communes,</li> <li>• Articuler développement de l'habitat et politique de déplacement explicitée au</li> </ul>

	travers du PDU
	<b>Moyens et budget prévus</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bonification des subventions en locatif aidé.</b> Exemple : bonification +50% soit 500 € pour tous les PLUS et PLAI au titre du développement durable 212 X 500 € = <b>106 000€</b></li> <li>• <b>A partir de 2013, mise en place par la CAPI d'un référentiel développement durable avec l'appui de l'AGEDEN. Le respect de ce référentiel conditionne la subvention de l'agglomération à hauteur de 3 000 € pour les opérations (neuf, VEFA, AA) supérieures à 10 logements. En deça, le référentiel ne s'applique pas mais l'agglomération maintient sa subvention.</b></li> <li>• Un coût est à prévoir pour le temps d'ingénierie pour le conseil aux communes et l'animation du partenariat.</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des subventions bonifiées</li> <li>• Suivi possible sur les constructions privées par l'instauration d'un label</li> <li>• Suivi des ratios de consommation d'espace à l'occasion des bilans d'opérations (de ZAC notamment).</li> </ul>

## 6.2 Bilan et évaluation de l'action

**L'objectif concernant le développement résidentiel durable dans le temps a été atteint :**

- Création de nouveaux documents d'aménagement globaux comme le Projet d'Aménagement Durable. Approuvé par le conseil communautaire en décembre 2013, ce document définit une vision commune de l'aménagement communautaire à l'horizon 10-15 ans, précise les orientations « cadres » à l'échelle CAPI, renforce la cohérence entre les politiques publiques de la CAPI et sert d'outil-guide pour SARA dans le cadre de ses prestations. De plus, toutes les communes ont été rencontrées pour revoir les projets recensés dans le PLH afin de connaître l'évolution des opérations recensées et les projets potentiels de la commune.
- Lancement de la plateforme ASTUS en 2013 pour tester les innovations en matière de construction durable ;
- Positionnement de la CAPI sur le projet TEPOS (territoire à énergie positive) ;
- Convention de partenariat avec EDF pour expérimenter l'amélioration de la performance énergétique des maisons individuelles ;
- Réalisation d'un diagnostic énergétique des bâtiments de la CAPI ;
- Financement des logements sociaux fondé sur le respect d'un référentiel environnemental qui s'est dans un premier temps concrétisée par une bonification de l'aide puis dès 2011 est devenue un critère de conditionnement, témoignant de l'importance accordée par la CAPI à la qualité du bâti produit.

## 6.3 Synthèse et perspectives

Au final, un résultat mitigé du PLH sur une vision **du territoire en mode « projet urbain »**, qui **fait le lien avec les transports et le tissu économique** :

- La CAPI doit s'investir de manière encore plus forte dans le suivi de l'élaboration/de la révision des PLU locaux, afin d'avoir une vision globale du territoire
- La CAPI doit améliorer ses outils fonciers et conforter sa stratégie intercommunale d'aménagement afin de :
  - disposer d'une vision claire et prospective sur les opportunités foncières à court, moyen et long terme
  - encadrer la production de logements qualitatifs
- **des outils et des partenariats qui ont néanmoins permis de maintenir une attractivité sur le territoire de la CAPI** auprès des opérateurs et des investisseurs : choix de passer en zonage B1 sur les 11 communes majeures de la CAPI, mobilisation forte de SARA Aménagement et de l'EPORA.

Les objectifs, bien que partagés par l'ensemble des communes membres de la CAPI, sont difficiles à mettre en œuvre :

- Les conditions de construction durable ne sont pas toujours atteignables en VEFA, ce qui renchérit les coûts des opérations et compliquent leur commercialisation
- Les maires rappellent le cas particulier des villes nouvelles, où il est nécessaire de faire de la mixité sociale « à l'envers ».

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des objectifs qualitatifs mitigés : Un accent fort mis sur la qualité du bâti, notamment l'aspect énergétique et environnemental</li> <li>• Un résultat mitigé sur l'évolution des formes urbaines</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des moyens humains mis à la disposition du territoire mais pas toujours mobilisés notamment sur l'ingénierie auprès des communes</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faire le lien entre la programmation logement, le développement économique et les transports</b></li> </ul>	

# 7. Quel bilan tirer de l'action 4 « l'intervention sur le parc ancien privé » du PLH 1 ?

## 7.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
L'intervention sur le parc ancien privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la connaissance pour identifier le bâti ancien inconfortable, insalubre ou vacant.</li> <li>• Mettre à contribution le parc ancien dans la production des objectifs de PLH en favorisant notamment la remise en marché de logements vacants et leur conventionnement.</li> <li>• Travailler à des actions plus ciblées telles que l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées.</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piloter le repérage du bâti à réhabiliter grâce au lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH.</li> <li>• Informer et mettre en place l'organisation nécessaire pour animer cette opération d'amélioration de l'habitat : auprès des ménages (diffusion de l'information dans les journaux municipaux et de la CAPI) et auprès des principaux acteurs (banques, agences immobilières, notaires)</li> <li>• Envisager de missionner un cabinet spécifique pour les études et l'animation du dispositif.</li> </ul>
	<b>Moyens et budget prévus</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participation au financement d'une étude pré-opérationnelle à hauteur de 30 000€</li> <li>• Préparation d'un financement au dispositif opérationnel : abondement éventuel aux aides de l'Anah pour la remise en marché des logements vacants.</li> <li>• Un coût est à prévoir pour le temps passé à la mise en place de la politique d'amélioration.</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistiques sur le confort et la vacance</li> <li>• Nombre de subventions distribuées, de logements remis en marché et de conventionnement (source ANAH, annuel).</li> <li>• Bilans partiels et finaux d'opérations : nombre de logements insalubres traités</li> </ul>	

D'après le diagnostic du PLH 1, le territoire contient 2 675 logements vacants<sup>5</sup> et environ un millier de logements en état médiocre, dont une partie provient du parc de la ville nouvelle, peu performant sur le plan énergétique. L'ANAH signale en parallèle 461 logements potentiellement indignes en 2011 et l'ADIL signale 72 situations de mal-logement en 2012. Le diagnostic identifiait donc une action à mener pour lutter contre les situations d'indignité, remettre sur le marché les logements vacants et améliorer les logements, ce qui permet d'éviter la dévalorisation des biens face à la mise en service de nombreux programmes de logements neufs.

La CAPI avait aussi prévu, au travers de cette action, d'améliorer la connaissance sur le bâti ancien dans le cadre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

<sup>5</sup> Source : INSEE, 2012

## 7.2 Bilan et évaluation de l'action

### Une 1<sup>ère</sup> étape dans la réhabilitation avec le PIG

Le territoire de la CAPI a été le périmètre d'intervention d'un Programme d'Intérêt Général pendant deux ans, sur la période 2011-2012, en partenariat avec l'Anah et l'Etat. L'objectif était de permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes du territoire d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 25 % après la réalisation de travaux de rénovation. Ce dispositif a permis à 19 ménages de bénéficier de l'aide « Habiter Mieux ». Le dispositif PIG n'a pas été renouvelé, car deux limites ont été constatées : **la difficulté de repérer ce public et les seuils très bas d'éligibilité, excluant de fait de nombreux ménages.**

### Renforcée par la mise en œuvre de l'OPAH,

Suite à une étude pré-opérationnelle menée avec l'appui du Pacte de l'Isère, la CAPI s'est engagée en septembre 2013, en partenariat avec l'Anah, dans une OPAH, nommée « Cap Renov'Habitat » dont l'objectif est d'améliorer le parc de logements privés anciens sur le territoire des 22 communes. Ce dispositif visait 374 logements, répartis comme suit : 233 logements de propriétaires occupants et 141 logements de propriétaires bailleurs. Le bureau d'études Urbanis a été mandaté par la CAPI pour le suivi-animation de l'opération.

L'OPAH a bénéficié d'une bonne animation avec la mise en place d'un référent par commune permettant son suivi et le réajustement des moyens aux cibles visées et a rencontré d'importantes difficultés à toucher les propriétaires bailleurs malgré les nouveaux arbitrages. L'OPAH a profité d'une bonne communication, à travers les permanences, mais également grâce au relais des élus locaux et partenaires et au bouche à oreille.

La fréquence des permanences par mois était la suivante puis en cours d'OPAH, les permanences étaient uniquement sur RDV :

- Bourgoin-Jallieu : 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> jeudis / 12h à 14h (Espace Jeune 20 pl. Charlie Chaplin)
- La Verpillière : 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> mardis / 13h30 à 15h30 (Centre social av du Général de Gaulle)
- Nivolas-Vermelle : 1<sup>er</sup> mardi / 16h à 18h (Mairie de Nivolas-Vermelle 231, rue de l'Hôtel de Ville)
- Chèzeneuve : 3<sup>ème</sup> mardi / 16h15 à 18h (Mairie de Chèzeneuve 30 ch. de Chavagnant).

Après des propriétaires occupants, l'OPAH a été « victime de son succès » :

- Sur le volet énergétique : 86 logements à réhabiliter seulement. Au vu des enjeux et des caractéristiques spécifiques du parc existant de la CAPI, les objectifs sont sous-estimés. D'ailleurs, le budget est consommé dès la moitié de l'OPAH. C'est un enjeu qui restera fort après l'OPAH et qui interroge sur le renforcement de cette action dans le cadre du PLH 2
- Sur le volet autonomie : 34 000 € de primes allouées aux ménages seniors pour de l'autonomie soit 17 dossiers. La prime allouée par la CAPI a été supprimée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ce volet étant très bien financé par les autres dispositifs (situation de sur-financement) et a été ciblée sur les propriétaires bailleurs. L'enjeu d'adaptation des logements semble prédominé dans la réponse aux besoins des seniors, au vu du vieillissement important des ménages de la CAPI.

L'OPAH a rencontré d'importantes difficultés à toucher les propriétaires bailleurs sur :

- le conventionnement, malgré une hausse des primes allouées par la CAPI. La CAPI a augmenté sa prime pour les petits logements en conventionnement social et très social avec travaux en proposant une aide à hauteur de 6 000 € pour les T2 et moins et de 3 000 € pour les autres typologies et a mis en place la prime de réduction de loyer ANAH sur les communes dont le marché est tendu. Les objectifs sont trop ambitieux par rapport aux besoins et par rapport au potentiel de logements mobilisables. Les résultats sont ainsi limités, en raison d'une rentabilité insuffisante pour les investisseurs au regard des niveaux de loyers observés sur le territoire. Néanmoins, le conventionnement sans travaux fonctionne, notamment dans la ville centre, et cela malgré une communication limitée, témoignant d'un potentiel à mobiliser.
- la lutte contre l'indignité en raison d'un potentiel limité et des difficultés de sortie des opérations (coûts restant à charges supérieurs à la capacité financière des ménages). Par ailleurs, très peu de signalements ont été réalisés par les partenaires et acteurs locaux : CCAS, élus communaux, CAF, ADIL, etc. qui doivent être mieux mobilisés.

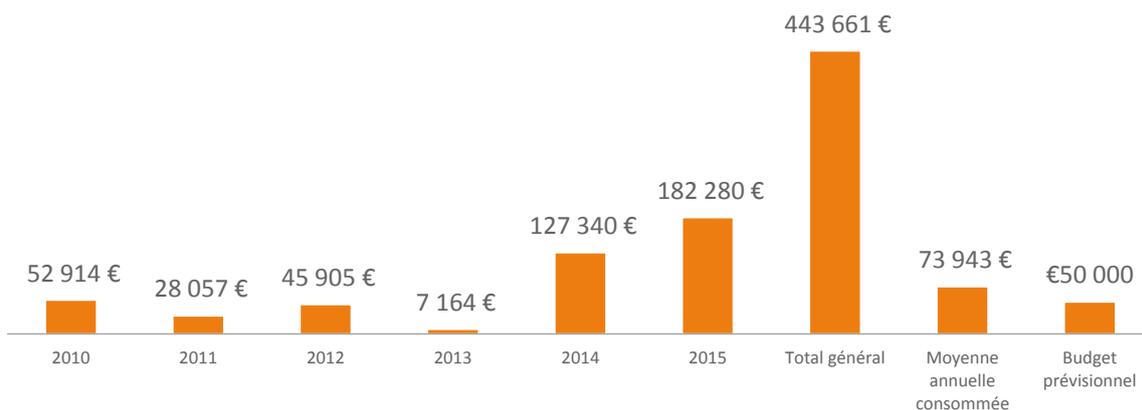
Sur le plan budgétaire, on observe une montée en puissance progressive du dispositif. En effet, la CAPI a lancé sa première OPAH intercommunale au 1<sup>er</sup> septembre 2013, les premières subventions ont ainsi été délivrées à partir de 2014. Le budget prévisionnel ne prenait pas en compte les subventions délivrées au titre de l'OPAH, celles-ci ayant été calibrées après l'adoption du PLH, dans le cadre de l'étude pré- opérationnelle.

L'OPAH a par ailleurs fait l'objet d'un avenant dès 2014 afin de prendre en compte les évolutions des orientations nationales. Les interventions sur le parc privé ancien sont en effet tributaires du « stop and go » permanent observé à l'échelle nationale (changement des critères d'attribution, des cibles prioritaires, des montants des aides) qui sont un frein à la montée en puissance des interventions : frustration des bénéficiaires, difficultés de communication, instabilité, etc.

En résumé :

- Une OPAH qui gagne en efficacité
- Un bilan positif sur la lutte contre la précarité énergétique et le maintien à domicile, un bilan plus mitigé sur la lutte contre l'habitat insalubre
- Une OPAH qui ne fonctionne pas toujours sur les situations les plus lourdes

Figure 4 : Budget consommé par an pour l'action « la réhabilitation du parc privé ancien » du PLH 1 de la CAPI (investissement + fonctionnement, hors moyens humains CAPI). Source : Budget CAPI



## 7.3 Synthèse et perspectives

Alors que l'OPAH arrive aux deux tiers de son temps d'action, la question de son renouvellement pendant le PLH 2 se pose. L'OPAH a gagné en efficacité au cours des années, mais se concentre essentiellement sur l'amélioration de la performance énergétique des logements. Certaines thématiques sont peu, voire pas traitées, comme les situations indignes, la vacance et les copropriétés, enjeu dont l'agglomération doit se saisir dans son futur PLH. On note aussi une difficulté à évaluer son véritable impact sur les économies de charges, en raison de l'absence de retours sur les charges économisées par les ménages bénéficiaires. Pourtant, un courrier est adressé auprès de chaque propriétaire occupant pour qu'il informe la CAPI de sa baisse de consommation (ou non) suite à la réalisation de travaux avec l'envoi d'un kit énergie. C'est pourtant un enjeu important pour vérifier l'adéquation des moyens mis en œuvre par la CAPI avec les résultats escomptés.

Le caractère relativement jeune d'une partie des communes (histoire de la ville nouvelle) n'a pas fait de l'intervention sur le parc privé un enjeu fort de l'habitat ces dernières années. **Pour le futur PLH 2, l'enjeu n'est pas tant sur les moyens financiers que dans la capacité du territoire à s'organiser et à se coordonner sur ce sujet.** La réussite de l'OPAH nécessite une véritable coordination entre les communes, la CAPI et ses partenaires habitat, en particulier dans la mise en œuvre d'un travail de terrain sur les copropriétés et les situations d'indignité. Il s'agira aussi de renforcer les actions sur la performance et l'autonomie en veillant à l'efficacité des aides engagées.

### EFFICACITE DU PLH

- Des actions réalisées avec un PIG et une OPAH mais une OPAH mal calibrée par rapport aux besoins du territoire
- Sur les propriétaires occupants, un objectif presque atteint (bilan PLH 2013) :
  - Réhabilitation énergétique 101/86 logements
  - Autonomie : 49/50 logements
  - Lutte contre l'indignité : 0/21 logements
- Sur les propriétaires bailleurs :
  - Lutte contre l'indignité : 1/47 logements
  - Conventonnement sans travaux : 3/22 logements

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Transformations d'usage : 0/2 logements</li> </ul>	
<p><b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget prévisionnel dépassé et mal réparti</li> <li>• Pour les propriétaires occupants: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ énergie : 500€/ménages</li> <li>○ autonomie : supprimée</li> </ul> </li> <li>• Pour les propriétaires bailleurs <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 6000 €/logement T1/T2 sur le conventionnement à loyer social et très social avec travaux</li> <li>○ 3 000 €/logement pour les autres typologies sur le conventionnement à loyer social et très social avec travaux</li> <li>○ 2 000 €/logement pour le conventionnement sans travaux à loyer social et très social</li> <li>○ 3 000 € / logement sur l'insalubrité</li> </ul> </li> <li>• Mais des aides supplémentaires qui aident à l'atteinte de l'objectif</li> </ul>	
<p><b><u>PERSPECTIVES</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Poursuivre et mieux cibler l'intervention sur le parc existant</b></li> <li>• <b>Veiller aux « sujets » qui montent comme les copropriétés identifiées comme un enjeu à creuser par URBANIS</b></li> </ul>	

## 8. Quel bilan tirer de l'action 5 « L'intervention sur le parc ancien social » ?

### 8.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
L'intervention sur le parc ancien social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire de la CAPI pour une meilleure gestion énergétique, en vue de réduire les charges.</li> <li>• Inciter les bailleurs, à l'occasion des travaux d'amélioration, à prendre en considération les questions d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap.</li> <li>• Suivre les opérations contractualisées dans le cadre de l'ANRU.</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimer les besoins en continu via le suivi des Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs sociaux.</li> <li>• Participer à la mise à niveau du parc, en assortissant les interventions sur une performance énergétique, en fonction d'un règlement à définir avec les opérateurs sociaux.</li> <li>• Veiller à la cohérence de la programmation ANRU avec les orientations du PLH notamment dans la réponse à apporter aux publics spécifiques</li> </ul>
	<b>Budget prévisionnel</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CAPI ne participe pas financièrement au volet Habitat (hormis sur la reconstitution de l'offre) des programmes ANRU mais intervient dans les deux projets au titre de l'aménagement de l'espace, voirie, et équipements ainsi que sur l'ingénierie.</li> <li>• Concernant l'intervention sur le patrimoine hors ANRU, un règlement est à définir.</li> <li>• Un coût est à prévoir pour le temps passé à l'animation du partenariat.</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avancement du projet ANRU au vu de l'échéancier initial et de la consommation</li> <li>• Des crédits</li> <li>• Plans stratégiques de Patrimoine pour estimer les besoins au départ</li> <li>• Analyse de la rotation et de la demande sur les patrimoines anciens</li> <li>• Nombre de PALULOS distribuées</li> <li>• Nombre de subventions CAPI accordées</li> </ul>	

D'après le diagnostic du PLH 1, la CAPI présente un taux de logements sociaux élevé sur son territoire (32,79% au 1<sup>er</sup> janvier 2015), mais très inégalement réparti puisque la majorité de l'offre se concentre dans les pôles urbains (Villefontaine, L'Isle d'Abeau), héritage de la ville nouvelle créée dans les années 1970.

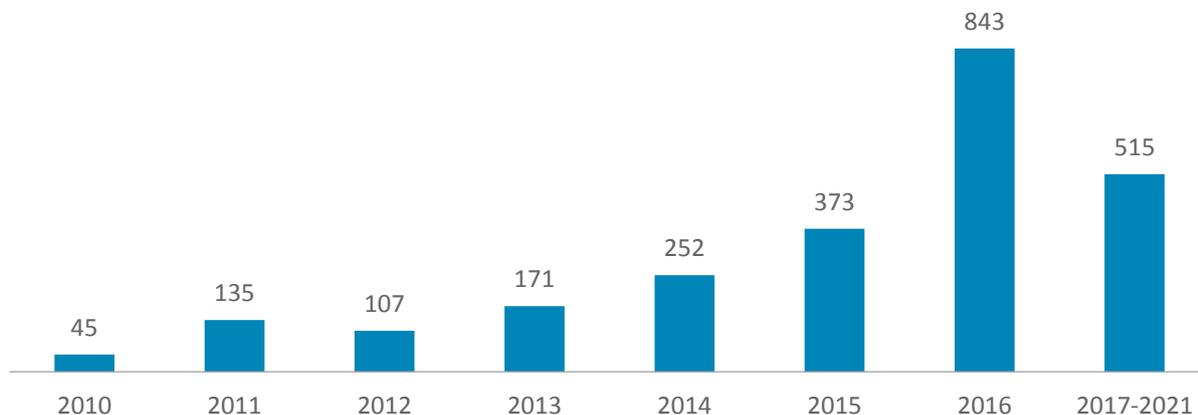
L'enjeu de cette action, pour la CAPI, était d'assurer le bon vieillissement de son parc social. Il s'agissait de maintenir un parc social existant de bonne qualité (confort, charges des locataires, adaptation aux besoins spécifiques), afin d'éviter un décrochage du parc suite à la sortie de l'offre nouvelle, la programmation en logement social pour les années à venir étant assez conséquente.

Ainsi, la production nouvelle pourrait valoriser des parcours résidentiels sans concurrencer le fonctionnement du parc plus ancien. Le PLH était aussi l'occasion de réaliser un suivi des opérations ANRU sur le territoire (opérations de Villefontaine et Bourgoin-Jallieu).

## 8.2 Bilan et évaluation de l'action

Figure 5 : Programmation du nombre de logements à réhabiliter dans le parc locatif social sur le territoire de la CAPI.

Source : CAPI



Depuis 2010, la CAPI a lancé chaque année un appel à projet « opérations exemplaires pour la réhabilitation du parc social ». L'objectif est de maintenir l'attractivité du parc social existant en réduisant les factures énergétiques des ménages, pour une enveloppe prévisionnelle de 100 000 € en moyenne par an.

**L'appel à projet sur la réhabilitation du parc s'est progressivement concentré sur la thématique énergétique au vu des problématiques et des caractéristiques du parc. Si, la CAPI a fait preuve d'innovation pour atteindre ses objectifs, la restriction de la thématique fait que l'objectif n'est pas entièrement atteint.** Concentré pour le moment sur les communes de Bourgoin-Jallieu et Villefontaine, le PLH 2 doit s'interroger sur le devenir de cet appel à projet, au regard de l'importance de la problématique énergétique dans le parc social. Plusieurs pistes d'ajustement peuvent être évoquées, au niveau du financement comme des critères de sélection des projets :

- Mettre en place une aide systématique au financement des réhabilitations énergétiques dans le social ;
- Augmenter le volume de projets à financer ;
- Augmenter le nombre de thématiques.

En parallèle, l'action en faveur de la réhabilitation sociale s'est poursuivie dans les quartiers concernés par une convention de renouvellement urbain ANRU :

- **Quartier Champ Fleuri, à Bourgoin-Jallieu.** Le quartier doit bientôt sortir de l'accompagnement ANRU, l'achèvement des travaux étant prévu pour le printemps 2017. Depuis le mois de juillet 2015, 31 nouveaux logements ont été proposés et 11 ménages relogés dans "le Prélude », 586 logements sociaux ont été réhabilités et 619 logements sociaux ont bénéficié d'une résidentialisation, ainsi que la construction de 32 logements de

fonctions (pour les agents EDF) supplémentaires hors convention ANRU. À terme, 162 logements nouveaux logements auront été construits.

- **Quartier Saint-Bonnet à Villefontaine:** le projet prévoit la démolition et la reconstitution de 100 logements sociaux, la réhabilitation 473 logements et la construction 53 logements en accession sociale (bailleur Vill'art).

**En matière de budget, les résultats sont positifs.** Sur l'ensemble du PLH, les budgets sont respectés puisque le budget prévisionnel prévoyait une dépense de 100 000 € par an et que la moyenne annuelle consommée se situe autour de 82 000 €. Le décalage est dû à la manière de financer les appels à projet.

**Figure 6 : Budget consommé par an hors moyens humain pour l'action "l'amélioration du parc social ancien" du PLH 1 de la CAPI. Source : budget CAPI**



Pour le PLH 2, si l'ANRU réalise un suivi des opérations menées dans le cadre du renouvellement urbain, **il serait aussi intéressant de vérifier la cohérence entre le PLH et les Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs sociaux**. Le PLH 2 est l'occasion de renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux et de mieux cerner leurs stratégies sur le moyen et le long terme.

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des actions bien menées: 2/2 appels à projet annuels de 50 000 € chacun, suivi des opérations ANRU</li> <li>• Un résultat mitigé sur l'atteinte des objectifs avec une restriction de la réhabilitation à la seule thématique « économie d'énergie »</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget respecté sur les appels à projet</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ajuster le dispositif de l'appel à projet</b></li> </ul>	

## 9. Quel bilan tirer dans la réponse aux besoins en logements des seniors (actions 6a et 6b) ?

### 9.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
Le logement des personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le parc existant, offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement pérenne en intensifiant les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie</li> <li>• Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la connaissance des besoins et la diffusion de l'information entre autres en dynamisant le partenariat avec le CORTA</li> <li>• Faire connaître le dispositif d'adaptation dans le parc privé mis en œuvre par l'opérateur PACT et soumis à une grande variété de financeurs</li> <li>• Intégrer ce volet au dispositif d'amélioration de type OPAH</li> <li>• Aller vers des orientations partagées par les bailleurs pour définir des objectifs d'adaptation dans le parc social, à la fois quantitatifs et qualitatifs</li> <li>• Accompagner les bailleurs dans le développement de formules attrayantes pour les ménages en situation de sous-occupation</li> <li>• Négocier avec les opérateurs sociaux et les promoteurs pour concevoir des logements adaptés dès l'origine</li> <li>• Animer le partenariat avec les communes</li> </ul>
	<b>Budget prévisionnel</b>
	La CAPI envisage de bonifier les logements adaptés au vieillissement à hauteur de 20 logements par an dans le parc social.
	<b>Indicateurs de suivi</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'adaptations réalisées, à suivre et localiser</li> <li>• Suivi de la rotation et de la vacance éventuelle des logements adaptés dans le parc aidé</li> <li>• Identification des logements sociaux sous-occupés et suivi de leur évolution</li> <li>• Nombre d'Allocations Personnalisées pour l'Autonomie utilisées pour l'adaptation du logement (source Conseil départemental)</li> <li>• Nombre de logements adaptés réalisés dans le social</li> <li>• Nombre de bonifications accordées à ce titre par la CAPI</li> <li>• Bilan du poids des logements adaptés neufs dans la production HLM globale (à partir du repère des 10%)</li> <li>• Suivi des attributions de ces logements</li> </ul>

Source : PLH 1

Le vieillissement de la population est un enjeu qui a été largement identifié par les élus locaux et par le diagnostic du PLH 1. C'est un sujet qui reste majeur dans ce PLH 2.

L'action du PLH 1 répondait à deux objectifs :

- D'une part, développer une offre d'habitat adaptée aux seniors en proposant une offre nouvelle, qui favorise leur parcours résidentiel, grâce à des opérations susceptibles de proposer des produits de qualité et à des prix adaptés ;
- D'autre part, maintenir les seniors à domicile en répondant à leurs besoins d'autonomie dans le parc existant.

La mise en œuvre de cette action supposait que les besoins soient quantifiés et l'offre existante répertoriée, notamment en termes de typologie des logements. La CAPI a ainsi exprimé la volonté de participer à l'information et au partenariat sur cette problématique.

## 9.2 Bilan et évaluation de l'action

Au vu du vieillissement important et rapide de la population de la CAPI, les actions et moyens mis en œuvre dans le PLH 1 ne sont pas à la hauteur des besoins.

Sur les 2 actions complémentaires envisagées sur cette thématique, seule celle sur l'adaptation du parc existant a réellement abouti.

### Un PLH qui a d'abord répondu aux besoins d'autonomie des seniors

.. et en particulier dans le parc privé existant. La mise en œuvre de l'OPAH a contribué très largement à l'atteinte des objectifs, en revanche peu ambitieux au regard des besoins liés au vieillissement (cf. bilan de l'OPAH). L'OPAH a été fortement mobilisée et les moyens financiers ont été largement consommés à ce jour. La CAPI a poursuivi l'animation de son réseau d'acteurs pour améliorer sa connaissance des besoins et communiquer sur les actions d'adaptation.

A l'inverse, au sein du parc social existant, l'action a été moins visible et s'est faite au cas par cas. En effet, un travail de concertation a été mené avec les bailleurs sociaux dans le cadre du PLH, aboutissant au choix de proposer des adaptations de logement au cas par cas en fonction du handicap de l'occupant.

**Tableau 5 : Part des personnes âgées de plus de 65 ans dans le parc social de la CAPI.**  
Sources : PDH 2014 et ETOIL 2013

	Nombre de personnes concernées sur la CAPI	Part du total
Occupants du parc social de plus de 65 ans (PDH 2014)	1948	7 %
Entrants dans le parc social de plus de 65 ans (ETOIL2013)	347	6.8 %
Demandeurs de logement social de plus de 65 ans (ETOIL2013)	216	7 %
LLS attribués à des plus de 65 ans (ETOIL2013)	78	4.2 %

### Et qui est resté timide sur le développement d'une offre nouvelle adaptée

Au sein de la production sociale globale, la production s'est bel et bien centrée sur les petites typologies, répondant en ce sens aux besoins des seniors. Par ailleurs, le développement d'une offre en accession sociale, même si elle ne ciblait pas les ménages seniors, a également permis de répondre à leurs besoins. En effet, de nombreux ménages de plus de 60 ans ont acheté dans le cadre du dispositif d'accession aidée mis en place par la CAPI.

Les pistes de logement alternatif, telles que l'habitat intergénérationnel ou les EHPAD, ont été peu abordées par la CAPI. Le territoire Nord-Isère dans le précédent schéma départemental de l'autonomie de l'Isère (2011-2015) n'avait pas été identifié comme un territoire prioritaire. Le nouveau schéma étant actuellement en cours d'élaboration, quelques projets ont été programmés ou réalisés par des bailleurs sociaux, comme la résidence Le Géranium à Saint-Quentin-Fallavier. Cette résidence, ouverte en 2011 et gérée par la Société Dauphinoise de l'Habitat, est composée de 23 logements sociaux adaptés. Cette résidence contient 13 logements destinés prioritairement aux personnes de 65 ans et plus, 5 destinés aux personnes à mobilité réduite et 5 logements destinés à du tout public. D'autres projets sont à venir dans les communes sur le temps du prochain PLH.

Le travail envisagé avec les communes et les opérateurs pour le développement d'une offre neuve adaptée n'a pas été mis en place.

Au final, le budget prévisionnel de soutien à une offre adaptée, de 20 000 € sur le temps du PLH, n'a pas été dépensé.

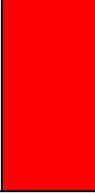
Par ailleurs, la CAPI a financé une partie du dispositif DIGI (Domicile Intergénérationnel Isérois), pour un budget annuel de 1000 €. Le DIGI consiste à offrir un logement à des jeunes (étudiants ou non) par une cohabitation chez une personne âgée.

## 9.3 Synthèse et perspectives

En fin de compte, le PLH n'est pas allé jusqu'au bout de sa démarche :

- Notamment dans le parc social, où le travail partenarial a été insuffisant. Il serait intéressant d'approfondir le dialogue avec les bailleurs sociaux, pour développer une gamme de biens à destination des personnes âgées et favoriser leur mutation, au sein du parc social, vers des biens de plus petite taille et mieux adaptés
- Dans le parc privé avec des objectifs inférieurs aux besoins
- Dans la programmation d'une offre neuve adaptée aux besoins : Le PLH 2 devra mettre en place un véritable accompagnement des communes sur le sujet, pour mieux les alerter dans le choix des programmes à réaliser.
- Au niveau des moyens financiers, jugés peu efficaces, on peut noter
  - des dépenses supplémentaires en raison de nouvelles expérimentations,
  - des subventions supprimées : les dossiers autonomie étaient suffisamment financés et ne justifiaient pas d'aides complémentaires de la CAPI (prime supplémentaire à l'autonomie supprimée le 1<sup>er</sup> janvier 2015)
  - des budgets non consommés (3000 € de budget consommé sur un budget prévisionnel de 20 000 €).

**Le volet autonomie, cependant, a été une réussite**, grâce à l'intervention conjointe de la CAPI, de l'État et de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH : 34 000 € de primes ont été allouées aux ménages seniors pour de l'autonomie, soit 17 dossiers en 2015 (sur 250 dossiers éligibles).

<p><b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des actions qui n'ont pas toutes été réalisées</li> <li>• Des résultats centrés sur l'adaptation et le maintien à domicile, plus que sur le développement d'une offre nouvelle adaptée.</li> <li>• Des objectifs atteints dans le parc privé</li> <li>• Des objectifs non atteints dans le parc social</li> </ul>	
<p><b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une incohérence entre les moyens financiers et les objectifs : des moyens non consommés sur des thématiques à enjeux (développement d'une offre nouvelle) ou mal calibrés dans l'OPAH</li> <li>• Des moyens humains de la CAPI à mieux cibler pour améliorer l'animation partenariale</li> </ul>	
<p><b><u>PERSPECTIVES</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux</b></li> <li>• <b>Poursuivre et renforcer les moyens en faveur de l'adaptation du parc existant</b></li> <li>• <b>Encourager le développement d'une offre innovante et alternative</b></li> </ul>	

# 10. Quel bilan tirer de l'action 7 « Le logement des personnes handicapées » ?

## 10.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
Le logement des personnes handicapées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la connaissance des besoins et la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements existants</li> <li>• Vérifier la prise en compte du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes</li> <li>• Réfléchir sur le parc existant et son adaptation (ponctuelles, définitives dans certains patrimoine...)</li> <li>• Prévoir une offre plus spécifiquement dédiée en fonction des besoins</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser le dispositif d'information, en mobilisant des associations, la MDPH, les bailleurs sociaux, et en s'appuyant sur les partenariats déjà existants.</li> <li>• Améliorer la visibilité de l'offre et suivre les attributions dans le parc locatif aidé pour éviter la vacance de logements existants et adaptés. Mise en place au sein de la CAPI d'une commission accessibilité pour mettre en relation offre et demande.</li> <li>• Soutenir financièrement l'adaptation d'un certain nombre de logements à des handicaps spécifiques (à raison de 5 par an par exemple).</li> <li>• Continuer d'accueillir des structures dédiées d'hébergement, à mesure des projets et des besoins.</li> </ul>
	<b>Budget prévisionnel</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un coût est à prévoir pour le temps passé à l'animation du partenariat.</li> <li>• La CAPI envisage de bonifier sa subvention au logement social pour l'adaptation au handicap en fonction du type de handicap à raison de 5 logements par an.</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements adaptés produits, types d'adaptation et localisation à recenser</li> <li>• Nombre de Prestation de Compensation du Handicap utilisée pour l'adaptation du logement</li> </ul>	

Source : PLH 1

L'objectif du PLH 1 était avant tout de connaître les besoins et l'offre déjà existante sur le territoire, pour produire une offre nouvelle adaptée au handicap.

## 10.2 Bilan et évaluation de l'action

Aucune action spécifique n'a été mise en place par la CAPI au cours du PLH, bien que la demande soit existante.

Tableau 6 : Part des personnes concernées par une situation de handicap sur le territoire de la CAPI.  
Sources : PDH 2014, ETOIL 2013, ETOIL 2015

	Nombre de personnes concernées sur la CAPI
<b>Personnes disposant de l'AAH (PDH 2014)</b>	1182
<b>Bénéficiaires de la PCH (PDH 2014)</b>	470
<b>Demandeurs de LLS pour handicap (ETOIL2015)</b>	197
<b>Nombre de logements adaptés au handicap pour la CAPI (ETOIL2013)</b>	154

Le budget prévisionnel annuel de 5000 € n'a pas été consommé. Cela ne veut pas dire qu'aucun logement n'a été adapté au cours du PLH mais simplement que les bailleurs n'ont pas sollicité cette aide, et sans réel effet levier sur le choix de réaliser des travaux d'adaptation (d'autres aides existant par ailleurs).

Au cours du PLH 2, il serait intéressant d'approfondir le dialogue avec les bailleurs sociaux, pour développer une gamme de biens à destination des personnes handicapées.

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune action spécifique mise en place</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget prévisionnel annuel non consommé</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mobiliser les bailleurs sociaux</b></li> <li><b>Profiter de l'enregistrement des demandes nouvelles dans le fichier unique pour évaluer les besoins</b></li> </ul>	

# 11. Quel bilan tirer du PLH 1 dans la réponse aux besoins en logements en faveur des jeunes (action 8) ?

## 11.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
<b>Le logement des jeunes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en prévoyant une part de PLAI et/ou de « petits logements durables » (dans le neuf ou l'ancien) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 30% de T1 et T2 dans les programmes pour augmenter la part actuelle</li> <li>- Soutenir le dispositif d'accueil et de traitement de la demande</li> </ul> </li> <li>• Piloter une réflexion sur les besoins étudiants</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'animation du dispositif de recueil des besoins assuré par le CLLAJ devenu CHJ et la Mission Locale</li> <li>• Veiller à ce que 30% de la programmation locative aidée soit composée de petites typologies de type T1-T2 pour contenir les loyers de sortie et assurer des produits accessibles aux jeunes.</li> <li>• Inciter les acteurs à proposer des solutions innovantes par l'animation d'un groupe projet autour d'un concept de résidence étudiante bien adaptée aux nouveaux besoins</li> <li>• Assurer un suivi de l'évolution des formations et de leurs besoins</li> </ul>
	<b>Budget prévisionnel</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forfait sur les PLUS et PLAI (déjà pris en compte)</li> <li>• Soutien Mission Locale Nord-Isère : 1.85€/habitant</li> <li>• Soutien au CLLAJ devenu CHJ : subvention déjà en place: 8 000€</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la demande et de ses caractéristiques au travers des bilans CHJ</li> <li>• Suivi de la production aidée : nombre de petits logements et poids dans la production globale</li> <li>• Suivi de l'accès des jeunes au parc social (enquête OPS, attributions fichiers bailleurs) et au logement en général (emménagés récents, source Filocom)</li> <li>• Typologie des logements conventionnés à l'occasion de l'OPAH</li> </ul>	

Source : PLH 1

Le diagnostic du PLH 1 identifie la CAPI comme un territoire jeune, au public diversifié : la proximité de Lyon attire de jeunes actifs, des alternants, mais les pôles urbains accueillent aussi des jeunes peu qualifiés, en situation précaire.

L'objectif de cette action était triple :

- Faciliter la décohabitation sur le territoire par une offre adaptée (petites surfaces, loyers attractifs) ;
- Répondre aux besoins en logement étudiant, notamment à Villefontaine ;
- Piloter une réflexion sur les besoins des étudiants.

## 11.2 Bilan et évaluation de l'action

### Les actions du PLH ont essentiellement porté sur le développement d'une offre sociale nouvelle

Le PLH a contribué à répondre aux besoins en petits logements abordables avec la production sociale de plus de 30 % de T1/T2 sur l'ensemble du territoire (logements sociaux et logements conventionnés). Cette offre répond essentiellement aux jeunes, ayant un emploi et démarrant leur parcours résidentiel. En ce sens, l'objectif de production d'une offre adaptée aux jeunes (production aidée, petits logements) a été atteint.

### Et plus particulièrement pour les étudiants

Pourtant, ils représentaient un enjeu mineur au vu de leur volume et des caractéristiques de l'offre de formation disponible sur le territoire de la CAPI (formation locale, cycles courts, centrée sur la professionnalisation).

Parmi les résultats marquants du PLH 1, on peut citer :

- Réalisation d'une étude sur les besoins des étudiants ;
- Création d'une résidence étudiante PLS de 157 logements à Villefontaine pour répondre aux besoins des différents BTS du Lycée Léonard de Vinci à Villefontaine ;
- Réalisation de la plateforme Cap Info Etude mettant en relation l'offre et la demande. L'impact de cet outil reste cependant à déterminer au vu du manque d'informations sur son animation et sur les utilisateurs.
- Développement d'une offre investisseur sur le locatif privé : studios, T2

### Alors que les besoins concernent les jeunes en insertion ou en formation professionnalisante

Ainsi l'intervention de la CAPI s'est orientée vers les étudiants et a occulté le reste de la population jeunes : jeunes en insertion, apprentis, stagiaires, alternants ... qui rencontrent de nombreuses difficultés à se loger en raison de leur situation précaire (ressources très modestes, durée de séjour aléatoires et très courtes, problématiques de garanties et de cautions). Ainsi, les besoins de ces jeunes se sont accrus en l'absence de réponse adaptée. Pourtant, l'enjeu est majeur sur la CAPI vu la nature des filières de formation présente sur le territoire et de son tissu économique. Les besoins en termes de loyers, de confort, de durée de séjour sont différents de ceux des étudiants, ce qui impose une souplesse de gestion supplémentaire aux opérateurs (baux de

plusieurs mois au lieu d'un an ou d'un semestre...). Certains se reportent sur des structures d'hébergement fléchées pour les jeunes (FJT) ou non.

**Malgré les nombreuses opérations réalisées, la tension reste visible sur les ménages jeunes car les besoins restent forts sur le territoire, en particulier dans le parc social :**

les indicateurs de suivi montrent une très légère baisse du nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux âgés de moins de 30 ans (de 28% en 2013 à 27% en 2015), mais elle s'accompagne d'une diminution du nombre de logements accordés à des moins de 30 ans (de 37% en 2013 à 33 % en 2015).

**Tableau 7 : Part des personnes âgées de moins de 30 ans dans le parc social de la CAPI.**  
Sources : RPLS 2011, ETOIL 2013, ETOIL 2015

	Nombre de personnes concernées sur la CAPI	Part du total
Occupants du parc social de moins de 30 ans (RPLS2011)	1421	13 %
Emménagés récents dans le parc social de moins de 30 ans (ETOIL2013)	1305	34 %
Demandeurs de logement social de entre 25 et 29 ans (ETOIL2013)	490	16 %
Demandeurs de logements social de entre 18 et 24 ans (ETOIL2013)	377	12 %
Demandeurs de logement social de moins de 30 ans (ETOIL2013)	28 % (2013) / 27 % (2015)	
Attributions de logement social à des 25-29 ans (ETOIL2013)	385	20.7 %
Attributions de logement social à des 18-24 ans (ETOIL2013)	307	16.5 %
LLS attribués à des moins de 30 ans (ETOIL2013)	37 % (2013) / 33 % (2015)	
Emprunteurs PTZ de moins de 25 ans	37	22 %
Emprunteurs PTZ entre 26 et 35 ans	77	46 %

**Le budget prévisionnel a été sous-estimé :** alors que le budget prévisionnel prévoyait 12 000€ de dépenses par an, la moyenne annuelle consommée se situe aux alentours des 25 000 €.

Ce dépassement est dû à des dépenses non prévues :

- le financement de la résidence étudiante en PLS, soit 48 600 € (objectif de production sociale non prévu dans l'action 1.2) mais soutenue car elle répondait à un besoin sur le logement des jeunes.
- L'étude sur le logement étudiants/apprentis du territoire CAPI a été menée en 2011/2012 afin de mieux identifier les besoins sur le territoire, soit une dépense à hauteur de 19 973,20 €.

**Figure 7 : Budget consommé, hors moyens humains, pour l'action "Le logement des jeunes" du PLH 1 de la CAPI. Source : Budget CAPI – investissement et fonctionnement, hors ETP CAPI**



## 11.3 Synthèse et perspectives

Le PLH 2 devra tenir compte de la réelle diversité de la population jeune et pourra se recentrer sur les besoins des jeunes en insertion, en alternance, en situation précaire... Ces derniers ne se retrouvent pas dans l'offre de logements proposée actuellement par la CAPI, car leurs revenus, comme leurs rythmes de vie, ne sont pas les mêmes. Une vigilance particulière devra être observée sur la typologie : les T2 sont plus recherchés que les T1, et plus adaptés à la gestion des bailleurs sociaux. De même, il est important de veiller à ce que la localisation des programmes à destination des jeunes se fasse à proximité des lieux de formations (pour les étudiants) et des centres villes (pour les jeunes en insertion comme pour les étudiants), car ils ne disposent pas toujours de moyens de locomotion personnels.

Les pistes d'actions sont nombreuses :

- Soutenir le développement d'une offre d'habitat adaptée sur le territoire en lien avec les besoins des formations et des entreprises locales ;
- Animer un dispositif de connaissance de la demande et d'intermédiation locative (rapprochement offre/demande)

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un objectif atteint concernant la population étudiante</li> <li>• Une prise en compte insuffisante de l'hétérogénéité de cette population</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget largement sous-estimé en raison de dépenses non prévues</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un réajustement de la cible et des moyens dans le PLH 2</b></li> <li>• <b>Améliorer la connaissance sur les besoins, l'offre existante et les profils de jeunes en insertion, alternants et jeunes actifs</b></li> </ul>	

## 12. Quel bilan tirer de l'action 9 « Les besoins des ménages en situation de précarité ou de rupture » ?

### 12.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
Les besoins des ménages en situation de précarité ou de rupture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir le dispositif</b> existant et continuer à l'améliorer</li> <li>• <b>Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie</b> de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAI (une trentaine de logements par an)</li> <li>• <b>Soutenir les projets innovants</b> de structures</li> <li>• <b>Évaluer les besoins</b> en hébergement sur le territoire CAPI par le biais de la COHNI et être dans une démarche prospective tout en veillant à l'équilibre de l'offre.</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conforter l'animation de ce dispositif</b> et continuer de l'améliorer autant que possible. Une mission d'évaluation pourrait être menée en ce sens.</li> <li>• <b>Profiter du partenariat existant avec les bailleurs sociaux pour maintenir le bon niveau d'accès au parc de logement classique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Au travers de la mise en place d'<b>une seule commission sociale du CLH début 2010</b></li> <li>○ En réalisant plus de 30% de PLAI dans l'offre sociale à venir (soit davantage que les 20% prévus dans le PALDI)</li> </ul> </li> <li>• <b>Travailler sur les économies d'énergie pour réduire le couple loyer + charges</b>, car le montant de ces dernières peuvent contribuer à fragiliser les ménages les plus modestes.</li> </ul>
	<b>Budget prévisionnel</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forfait sur les PLUS et PLAI (déjà pris en compte)</li> <li>• Subvention déjà en cours de l'hébergement à hauteur de 389 842€ dont :</li> <li>• Subvention Hébergement - CCAS de Bourgoin-Jallieu 327 542€</li> <li>• Subvention Hétis 14 300€</li> <li>• Subvention COHPHRA 2 000€</li> <li>• Subvention ARS 46 000€</li> <li>• Participation aux différents projets envisagés.</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
<p>Nombre de PLAI subventionnés</p> <p>Retours sur le fonctionnement des structures d'hébergement social (urgence, temporaire, transitoire) : occupation, rotation etc...</p> <p>Bilan d'activité annuel de la COHNI</p> <p>Bilans des commissions sociales intercommunales</p>	

Le diagnostic du PLH 1 identifie la CAPI comme un secteur peu tendu, ce qui permet de proposer aux ménages les plus vulnérables des propositions de logements. Toutefois, l'offre existante ne

correspond pas tout à fait aux besoins des demandeurs en termes de typologie de logements et de montant de loyer et charges, souvent en inadéquation avec leurs ressources.

Dans le programme d'actions du PLH 1, la CAPI affirme donc clairement son rôle dans la gestion des publics prioritaires et reconnaît la nécessité d'aller vers une politique d'accès au logement et l'hébergement plus transversale et intégrée avec les communes et les partenaires habitat.

L'action de la CAPI en matière d'hébergement suit les grandes orientations du PALHDI 2014-2020 (Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère) sur le maintien et l'accès dans le logement des publics défavorisés :

- Consolider le cadre partenarial local de traitement des difficultés de maintien dans le logement public et privé pour réduire le nombre d'assignations ;
- Organiser le traitement préventif des impayés pour éviter l'entrée en procédure ;
- Faire de la précarité énergétique un axe transversal du maintien dans le logement public et privé dans une logique préventive et poursuivre l'action contre l'habitat indigne ;
- Sécuriser le droit commun de l'accès au logement social par l'organisation de la file d'attente ;
- Organiser la prise en charge sociale des situations les plus difficiles.

Les objectifs de cette action étaient donc triples :

- D'une part, il s'agissait de soutenir le dispositif existant et de l'améliorer, notamment la COHNI (Commission d'Orientation de l'Hébergement du Nord-Isère), qui examine l'ensemble des demandes, oriente la demande en fonction des difficultés de la personne vers la structure la plus adaptée, assure également la fluidité des structures d'hébergement et l'accès vers le parc de logements classique, en lien avec la commission sociale intercommunale.
- D'autre part, la CAPI souhaitait favoriser la production de nouveaux logements PLAI adaptés à la sortie des structures d'hébergement d'insertion.
- Enfin, le soutien aux projets innovants semblait un enjeu important pour répondre aux besoins du territoire.

## 12.2 Bilan et évaluation de l'action

**Le bilan de l'action du PLH 1 est globalement positif, en particulier sur le traitement de la demande d'hébergement.**

En premier lieu, la COHNI s'est transformée en Pôle d'Orientation de l'Hébergement d'Insertion du Nord-Isère (POHI), copilotée par l'Etat-DDCS, le Département et les EPCI du territoire depuis juin 2013. La CAPI continue d'assurer l'animation et la coordination du POHI pour le compte des 11 EPCI du territoire Nord-Isère, et centralise ainsi 350 places d'hébergement et de logement adapté. Le POHI a recensé 218 demandes émanant de la CAPI en 2014, contre 232 en 2013. Depuis sa création, 10 intercommunalités ont adhéré au dispositif, ce qui témoigne de son succès.

Figure 8 : Demandes et attributions gérées par le POHI en 2013. Source : SIAO 2013

<b>Nombre de demandes d'hébergement orientées par le POHI vers les structures d'hébergement</b>	<b>271</b>
<b>Nombre d'admissions en structure d'hébergement</b>	<b>98</b>

La Commission Sociale Intercommunale a répondu à son objectif en se concentrant sur des personnes aux profils complexes (familles monoparentales, personnes isolées), qui sont les moins nombreux dans les attributions du parc social. De façon générale, c'est un succès, puisque le nombre de dossiers étudiés a augmenté (167 dossiers en 2014, 150 en 2013), tout en conservant un délai d'attribution relativement court (1 à 3 mois). L'action de la CSI a aussi permis de mettre à jour des dysfonctionnements dans le système :

- Les expérimentations départementales autour de la cotation de la demande ont montré que la CSI traite bien les ménages identifiés comme prioritaires. Pour autant, un nombre important de ménages du haut de la liste ne sont pas vus par la CSI, ce qui pose la question du repérage des demandes fortement cotées non vues en CSI.
- En 2015, 301 logements ont été proposés et 234 dossiers ont été étudiés. Plus d'un tiers des situations étudiées ont bénéficié d'une attribution dans l'année. Les dossiers en instance tiennent principalement à la difficile adéquation entre l'offre et la demande en flux mais également à des loyers proposés trop élevés par rapport au taux d'effort des ménages.
- L'offre proposée par la CSI est très largement composée des logements du contingent préfectoral, de PLAI et de logements sociaux ou très sociaux qui ont pu être conventionnés dans le cadre de l'OPAH.
- L'articulation entre le POHI et la commission sociale intercommunale a été bonne tout au long de PLH. Leur animation a permis de rendre l'accès au logement social plus lisible et plus équitable pour les demandeurs et a assuré une fluidité des parcours.

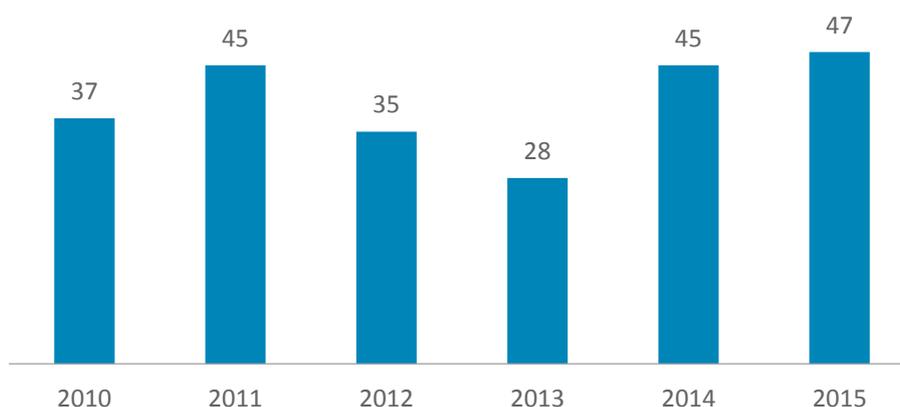
Concernant le développement de l'offre, l'offre d'hébergement s'est diversifiée, ce qui témoigne du succès de l'action du PLH. La CAPI a financé la réhabilitation entre 2012 et 2014 de 4 structures d'hébergements : la résidence intergénérationnelle « Le Renouveau » à Bourgoin-Jallieu (59 logements), soit 260 000 € ; la résidence solidaire à L'Isle d'Abeau (51 places), soit 204 000 € ; le centre d'hébergements de réinsertion sociale collectif à Bourgoin-Jallieu (35 places), soit 256 000€ ; et la résidence sociale « Marhaba » à Bourgoin-Jallieu (108 places), soit 432 000 €. Ces travaux ont permis d'améliorer l'offre existante, mais on note une concentration des places à Bourgoin-Jallieu : il y a un véritable enjeu de rééquilibrage, en particulier sur les pôles urbains, à proximité des bassins d'emploi et des transports (pour éviter toute concentration de la pauvreté). Cette participation à l'investissement est issu d'un travail réalisé via un prestataire pour définir le cadre d'intervention de l'agglomération en la matière. L'idée étant un désengagement progressif de l'intercommunalité en fonctionnement à partir de 2014 afin de privilégier une aide à l'investissement.

**Figure 9 : Places d'hébergement en Isère et sur la CAPI.**  
**Source : SIAO 2014**

Lieu	Nombre de places d'hébergement	
Isère	7441	
Nord-Isère	965	Dont 120 places d'urgence et 845 places d'insertion et de logements
Bourgoin-Jallieu	366	
L'Isle d'Abeau	175	
Villefontaine	155	

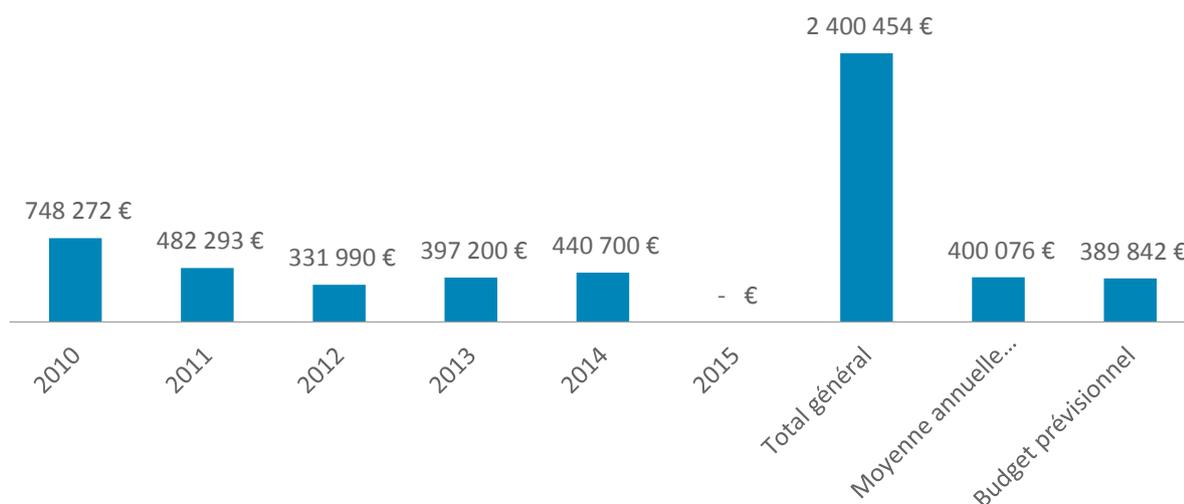
Cependant, **la production de PLAI a été bien inférieure aux objectifs du PLH**, ce qui limite les possibilités d'entrée dans un parcours résidentiel stable pour ce type de ménages. L'objectif d'adaptation de l'offre pour réduire les différentiels de pression locative entre types de logements et accroître la fluidité hébergement-logement n'a pas été totalement atteint.

**Figure 10 : Production de PLAI sur le territoire de la CAPI pendant le PLH 1.** Source : Suivi de la programmation CAPI



Le budget consommé est proche du budget prévisionnel : 400 076€ en moyenne par an contre 389 842€. Il tient compte des subventions allouées aux différentes associations intervenant dans le champ de l'hébergement ainsi que des investissements en faveur des réhabilitations sus-citées.

Figure 11 : Budget consommé pour l'action "le logement des ménages en précarité ou en rupture" du PLH 1 de la CAPI. Source : budget CAPI – investissement et fonctionnement



## 12.3 Synthèse et perspectives

**Finalement, l’objectif a été globalement atteint : les parcours résidentiels des ménages les plus précaires sont fluidifiés, mais les besoins pour les plus fragiles ne sont pas encore tous pris en compte.** Le PLH 2 devra se concentrer de façon plus approfondie sur cette frange de la population précaire. Pour ce faire, plusieurs pistes d’actions sont possibles :

- Favoriser les sorties de l’hébergement pour les plus fragiles grâce à un partenariat et une information plus développée avec les bailleurs ;
- Développer des loyers à bas prix pour permettre l’accès à un parcours résidentiel « classique » ;
- Amorcer une réflexion sur l’offre disponible via la commission sociale intercommunale : les logements proposés sont, pour l’instant, ceux du contingent préfectoral et du conventionné social et/ou très social du parc privé, et restent assez chers pour les ménages en difficulté ;
- Amorcer une réflexion sur de nouveaux types de logements comme des maisons relais/pensions de famille (structures avec une présence quotidienne d’un professionnel, séjour sans limitation de durée)...

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un objectif atteint : réhabilitation de centres d’hébergement, diversification de l’offre, partenariat fluide hébergement/CSI, production de PLAI</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget prévisionnel respecté</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Etre vigilant sur le budget notamment de fonctionnement</b></li> <li>• <b>Renforcer les actions en faveur des publics les plus fragiles</b></li> </ul>	

# 13. Quel bilan tirer de l'action «10 « L'accueil des gens du voyage » ?

## 13.1 Rappel du contexte et des objectifs

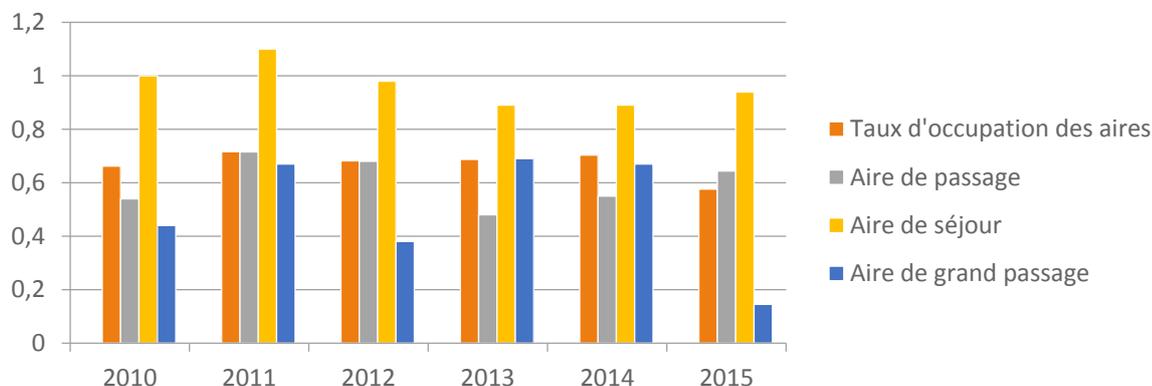
Intitulé de l'action	Objectifs
L'accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la participation au SAGAV pour <b>aboutir à la mise en œuvre complète des obligations du Schéma</b> départemental d'accueil des gens du voyage</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Participer financièrement aux activités du Syndicat Mixte.</b></li> <li>• <b>Accompagner les communes</b> dans la réalisation de leurs objectifs inscrits dans le schéma.</li> <li>• <b>Prendre en compte les éventuels besoins de sédentarisation</b>, via la production de PLAi</li> </ul>
	<b>Budget prévisionnel</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût du temps passé à l'animation sur ce sujet.</li> <li>• Déjà en place subvention SAGAV : 209 356€ initialement, puis augmentation : 4€ / habitant</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de places créées, de différents types</li> <li>• Fonctionnement des aires d'accueil (rotation)</li> <li>• Nombre de solutions de sédentarisation requises</li> </ul>

Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Aires d'Accueil pour les Gens du Voyage en Nord-Isère (SAGAV) est composé de 4 intercommunalités dont la CAPI. Il assure la gestion des aires d'accueil des gens du voyage selon les objectifs définis dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage, actuellement en cours de révision.

Le PLH 1 avait pour objectif principal de poursuivre cette action.

## 13.2 Bilan et évaluation de l'action

Figure 12 : Taux d'occupation moyenne des aires de la CAPI.  
Source : bilans annuels du PLH 1 de la CAPI<sup>6</sup>



**Sur le plan de l'accueil, le bilan est positif : le PLH 1 a connu un taux d'occupation relativement satisfaisant sur l'ensemble des aires et a vu la création de deux nouvelles aires.** Parmi elles, les aires de séjour ont un taux de remplissage élevé, ce qui montre notamment qu'il y a peu de rotation sur cette aire. L'aire de grand passage de Villefontaine (ouverte en 2011) et les aires de séjour de Saint-Quentin-Fallavier (ouverte en 2012) et de Bourgoin-Jallieu sont les plus utilisées<sup>7</sup>. Le taux d'occupation des aires dépasse parfois les 100 %, ce qui interroge le bon fonctionnement de ces aires. Une réflexion est actuellement en cours sur l'aire de séjour de Bourgoin-Jaillieu occupée par des sédentaires. Une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pilotée par l'Etat et le Département afin de réaliser un état des lieux et d'aboutir à des propositions d'actions.

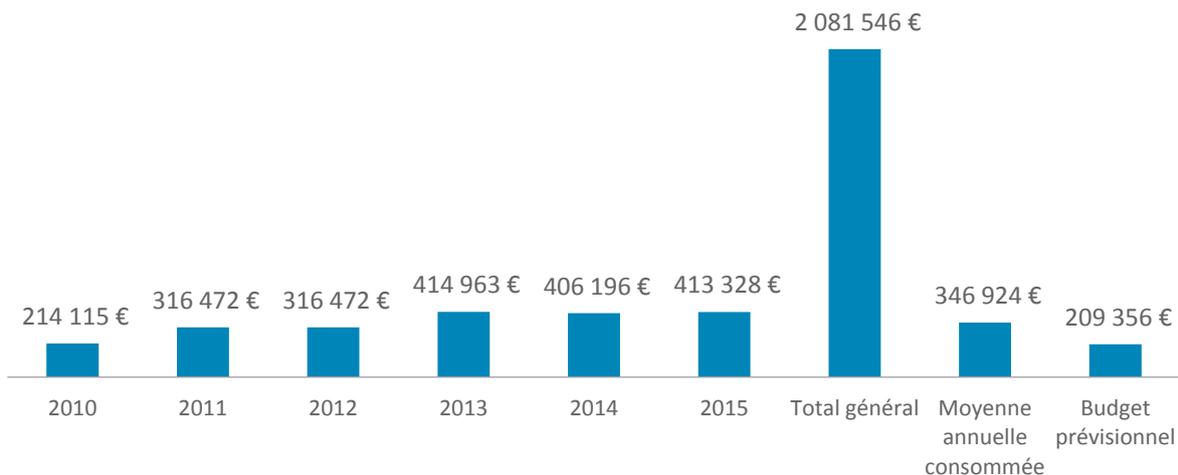
Les bilans annuels du PLH 1 font état d'une tendance à la sédentarisation des gens du voyage, notamment sur l'aire de séjour de Bourgoin-Jallieu. Un des objectifs du PLH 1 était de prendre en compte cette tendance à travers la production de PLAI mais l'objectif n'a pas été atteint. Aucune proposition d'habitat alternatif ou innovante n'a non plus été faite.

**Le budget prévisionnel a été dépassé, en raison des charges de fonctionnement afférentes à ces aires,** auxquelles viennent s'ajouter les frais d'ouverture des aires de Villefontaine et Saint-Quentin-Fallavier.

<sup>6</sup> Ces taux sont la moyenne des taux d'occupation des aires de passage, des aires de séjour et des aires de grand passage.

<sup>7</sup> Sources : bilans annuels du PLH de la CAPI.

**Figure 13 : Budget consommé pour l'action "l'accueil des gens du voyage" du PLH 1 de la CAPI.**  
 Source : Budget CAPI – investissement et fonctionnement, hors ETP CAPI



Un enjeu fort du PLH 2 sera donc le développement d'une offre spécifique aux personnes sédentarisées ainsi qu'un travail d'harmonisation des outils de gestion et de mise en réseau.

<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un objectif atteint : ouverture de nouvelles aires</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget prévisionnel dépassé en raison de l'augmentation de la subvention au SAGAV</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre à la sédentarisation des publics et veiller au bon fonctionnement des aires</li> <li>• S'inscrire dans la révision du futur schéma départemental</li> <li>• Revoir la participation intercommunale aux frais de fonctionnement des aires</li> </ul>	

# 14. Quel bilan tirer de l'action 11 « Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH » ?

## 14.1 Rappel du contexte et des objectifs

Intitulé de l'action	Objectifs
<b>Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place et faire vivre un dispositif d'observation</b> et d'animation /évaluation</li> <li>• <b>Évaluer le PLH « en continu »</b> pour aider à la décision politique</li> </ul>
	<b>Actions prévues</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consolider l'outil d'observation proposé dans le cadre du PLH</b></li> <li>• <b>Assumer le rôle de référent de la programmation et actualiser le tableau de bord des projets</b></li> <li>• <b>Prendre en charge les modalités de restitution de l'évaluation</b> : en termes de réunion partenariales (au moins une par an) et de rendu (note)</li> <li>• <b>Mettre en place une plate-forme de l'habitat partenariale</b>, qui pourrait s'inscrire dans le cadre de la CSI, pour :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ initier des réflexions particulières sur des problématiques émergentes</li> <li>○ communiquer autour du logement social pour une revalorisation de son image</li> <li>○ partager des expériences</li> <li>○ faire le lien avec les autres dispositifs d'observation éventuels</li> <li>○ partager le bilan et l'évaluation annuelle grâce à l'observatoire du PLH</li> </ul> </li> <li>• <b>Se mettre en position, si nécessaire de faire évoluer les axes</b> fixés par le PLH, en fonction des résultats de l'évaluation</li> </ul>
	<b>Budget prévisionnel</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le coût est celui du temps passé à l'animation de l'observatoire à l'analyse des résultats obtenus et à la formalisation des restitutions de ces résultats aux partenaires.</li> </ul>
	<b>Indicateurs de suivi</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation de l'observatoire</li> <li>• Tenue régulière des instances partenariales</li> </ul>

La loi exige que la CAPI dispose, dans la durée des 6 années du PLH, d'un dispositif d'observation pour suivre les avancées et juger de la mise en œuvre du PLH. L'atteinte des objectifs du PLH 1 passe en effet par une connaissance fine des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers et une programmation des logements au plus près des besoins des ménages.

L'objectif de cette action était quadruple :

- Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs ;

- Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales ;
- Mettre en place et faire vivre un dispositif d'observation du marché local de l'habitat ;
- Évaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique.

## 14.2 Bilan et évaluation de l'action

**L'agglomération de la CAPI a été très impliquée dans cette action**, tant du côté des élus que des techniciens.

**Le partenariat s'est développé avec les bailleurs sociaux** grâce aux ateliers de travail thématiques partenariaux. Le premier atelier était centré sur la réhabilitation du parc social, avec comme problématique principale : « la paupérisation des locataires, quelles actions ? », en avril 2011.

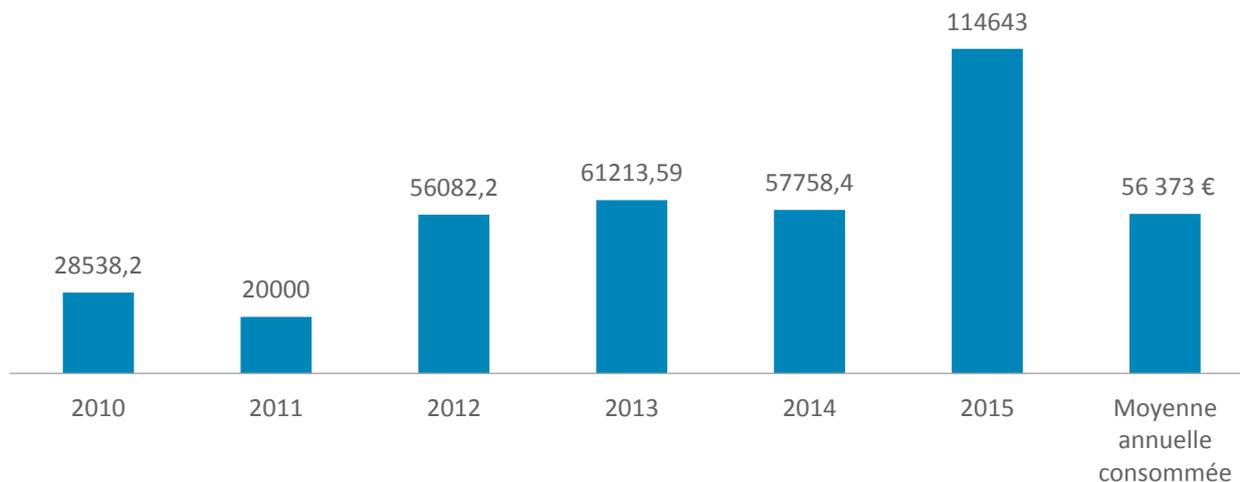
**Le partenariat avec les communes s'est amplifié**, grâce à la mise en place d'ateliers pédagogiques à destination des élus, pour favoriser les échanges d'expérience sur des opérations de logements. Pourtant, l'ingénierie proposée par la CAPI sur la programmation urbaine n'a pas toujours été sollicitée, rendant difficile la réalisation de projets en adéquation avec les besoins du territoire et limitant la vision communautaire du développement du territoire.

Le suivi du PLH existe avec des bilans annuels précis grâce d'une part à l'Observatoire du PDH, qui fournit un document actualisé chaque année, et d'autre part via les informations analysées par la CAPI et son assistant à maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, ils ne reprennent pas toujours l'ensemble des indicateurs de suivi et certaines informations restent lacunaires. Le PLH 2 pourra améliorer le suivi de ses objectifs via des indicateurs plus restreints et mieux ciblés.

**Alors que l'objectif n'est pas totalement atteint, le budget a été largement dépassé puisque la moyenne annuelle consommée, de 56 373 €, est supérieure au budget prévisionnel de 20 000 €.**

Certes, les échanges avec les partenaires habitat et les élus de la CAPI se sont multipliés au cours des dernières années (tenue d'ateliers annuels sur la production sociale et l'évolution du contexte immobilier, ateliers thématiques sur les enjeux du territoire), mais l'atteinte partielle d'objectifs ambitieux et cruciaux pour l'agglomération (production de logements sociaux, offre en accession sociale, logements des jeunes) remet en cause l'efficacité des moyens mis en œuvre.

**Figure 14: Budget consommé pour l'action "une méthode pour atteindre les objectifs " du PLH 1 de la CAPI. Source : Budget CAPI investissement et fonctionnement, hors ETP CAPI**



### 14.3 Synthèse et perspectives

Cependant, la **CAPI doit davantage jouer son rôle de chef de file pour mener la politique de l'habitat sur le territoire** et être encore plus présente dans le développement de l'offre et l'accompagnement des communes. Pour ce faire, elle doit valoriser la bonne connaissance qu'elle a de son territoire grâce à l'observatoire du PDH et aux études de gisement foncier réalisées par l'EPORA. Au cours du PLH 2, les ateliers PLH auront un rôle primordial pour renforcer le dialogue avec les élus.

Le PLH 1 a contribué à maintenir un niveau d'attractivité du territoire, mais les besoins sont encore importants et, pour certains, croissants (étudiants, personnes âgées...). Cela nécessite, dans le futur PLH :

- un travail plus fin sur la programmation et la territorialisation des projets d'habitat, notamment les projets de logements sociaux ;
- des moyens humains importants sur le suivi de cette programmation, l'accompagnement des communes pour définir et mettre en œuvre des projets urbains adaptés aux besoins des ménages (groupes de travail, ateliers PLU...) ;
- de mettre en œuvre des outils et des moyens avec un effet levier supérieur : outils fonciers (type minoration foncière), travail avec les opérateurs, vision transversale de l'habitat avec les politiques de déplacements...

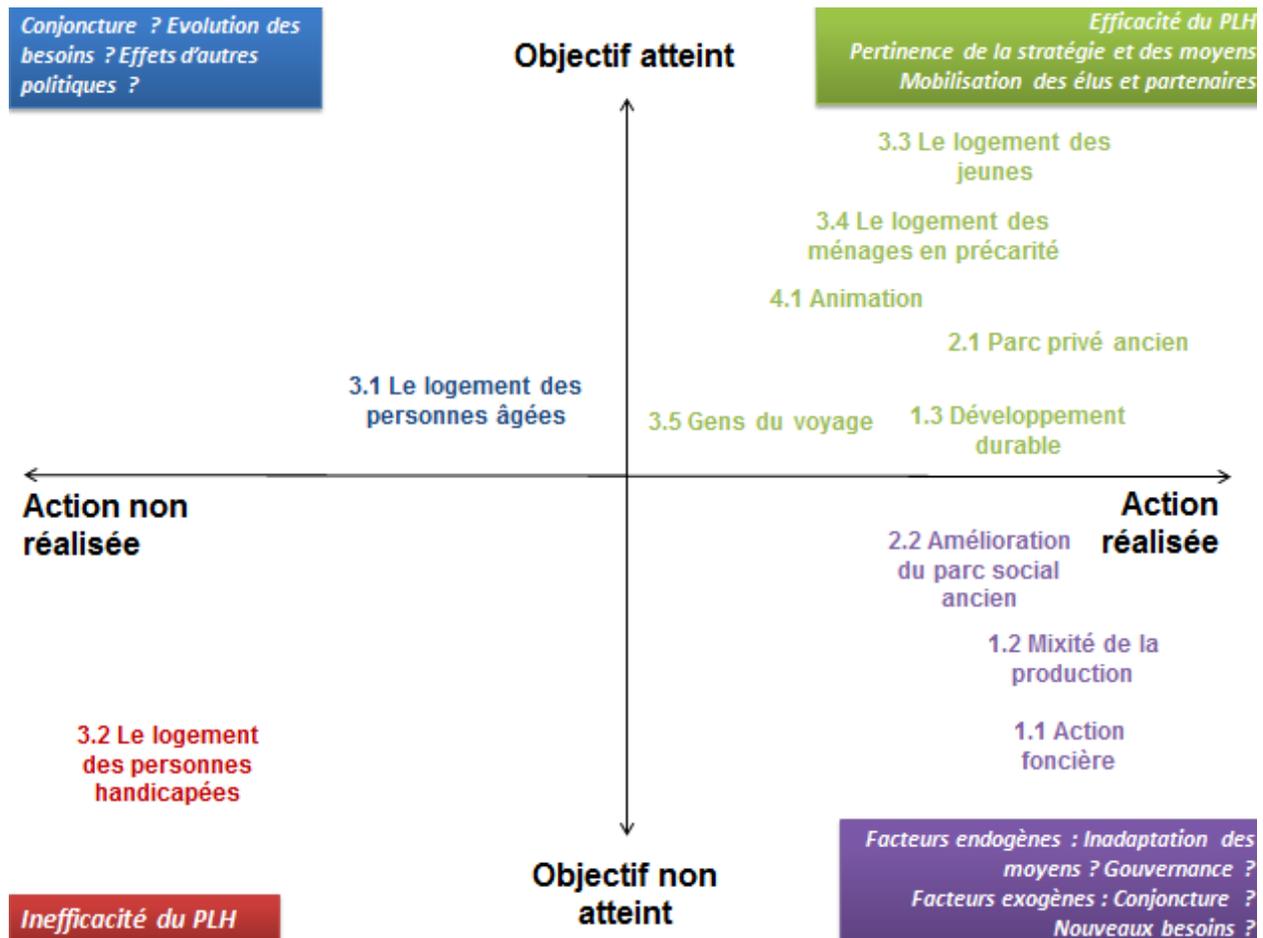
<b><u>EFFICACITE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un objectif non atteint sur le suivi du PLH</li> <li>• Un objectif atteint sur l'animation du partenariat qui assure la légitimité de la CAPI à intervenir comme chef de file en matière d'habitat</li> </ul>	
<b><u>EFFICIENCE DU PLH</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un budget prévisionnel dépassé</li> </ul>	
<b><u>PERSPECTIVES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Travailler plus finement sur les indicateurs de suivi disponibles</b></li> <li>• <b>Mettre en cohérence les outils et les moyens</b></li> </ul>	

# 15. Conclusions

## 15.1 Bilan synthétique du PLH

A l'heure du bilan final du PLH, la CAPI a mis en œuvre la majorité des actions prévues, avec cependant une ampleur inégale selon les orientations.

Figure 15 : Analyse de l'efficacité du PLH 1 de la CAPI



Une majorité d'actions reflète l'efficacité du PLH. Elles ont été mises en œuvre et ont atteint l'objectif qui était fixé (accès au logement des étudiants, financement du logement locatif social de petite taille, ouverture de nouvelles aires d'accueil, partenariat avec l'EPORA pour le recensement des gisements fonciers, gestion de l'hébergement...).

Pour d'autres, la mise en œuvre débute, les effets sont positifs mais restent encore au-dessous des besoins. Les outils à la production de logements abordables (locatif social et accession sociale ont été mis en place (maîtrise foncière, subventions directes, etc.) mais n'ont pas suffi à atteindre les objectifs, par manque de stratégie intercommunale partagée. Le bilan est encourageant mais l'attente est encore forte, de la part des ménages comme des communes, pour renforcer le développement de l'offre. Sur le parc existant, notamment privé, les dispositifs se mettent en place

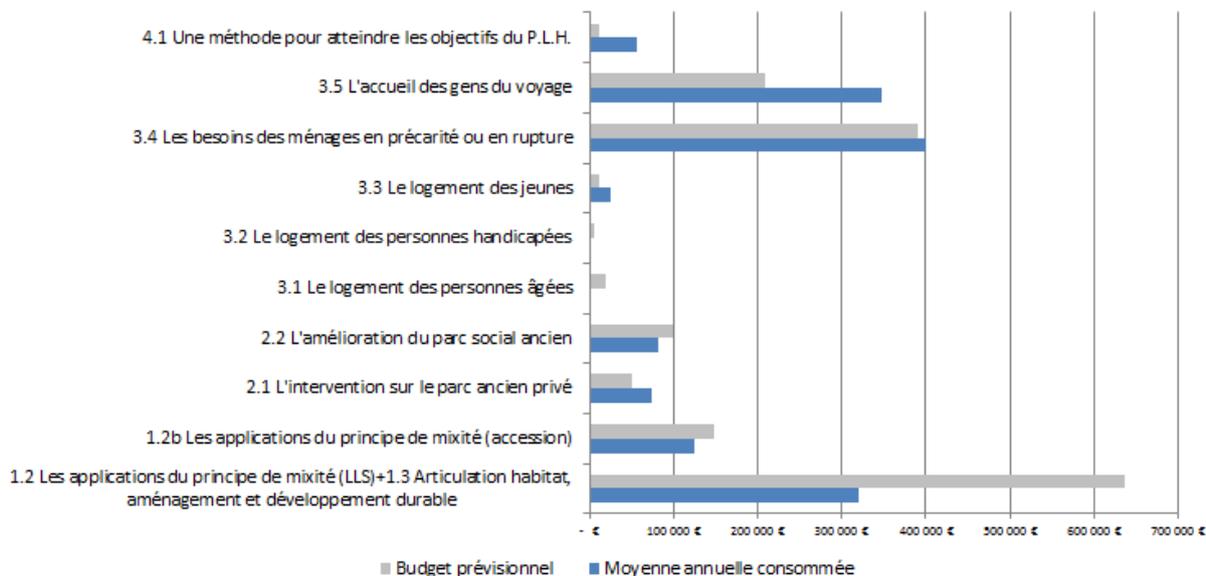
et gagnent peu à peu en efficacité, en particulier sur l'adaptation au vieillissement et les travaux d'économie d'énergie. Sur les publics spécifiques, les objectifs sont atteints, à l'exception des personnes en situations de handicap – mais ils étaient peu ambitieux et des marges de progrès existent encore.

Enfin, certaines actions n'ont pas été suffisamment mises en œuvre, à ce jour, pour atteindre leurs objectifs. Plusieurs axes se retrouvent dans cette catégorie : la production de logements sociaux (locatif et accession) et la réhabilitation du parc social ancien restent à approfondir. Sur ce dernier point, les enjeux sont importants, notamment pour les bailleurs sociaux, qui peuvent subir une dévalorisation de leurs biens au vu de l'importance de la programmation en locatif social neuf.

**Figure 16 : Consommation du budget PLH 1 de la CAPI par action en moyenne par an (2010-2015), hors moyens humains**

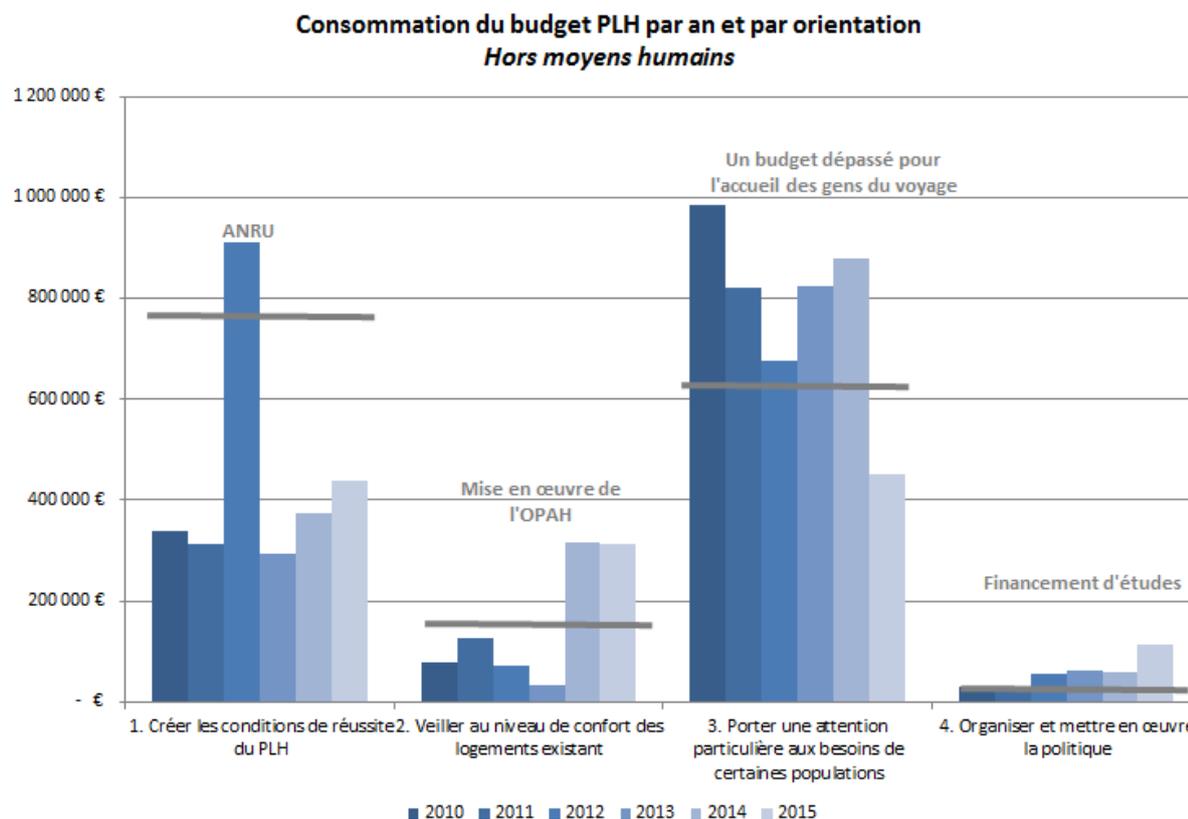


**Consommation du budget PLH par action en moyenne par an (2010/2015) Hors moyens humains**



Le budget par orientation du PLH 1 a été globalement respecté. Cependant, un certain nombre de dépenses impondérables et non prévues sont venues alourdir la dépense. Parfois, ceci est allé dans le sens de l'atteinte de l'objectif et n'a pas nuit à la mise en œuvre de la stratégie habitat de la CAPI (financement de la résidence étudiante en PLS à Villefontaine, augmentation de la prime à la réhabilitation pour les petits logements en conventionnement social et très social et création d'une prime de réduction de loyer ANAH sur les communes dont le marché est tendu).

**Figure 17 : Consommation du budget du PLH 1 de la CAPI par an et par orientation, hors moyens humains**



La consommation du budget prévisionnel a cependant été très hétérogène selon les années, au gré des projets et des dispositifs mis en œuvre.

## 15.2 Quel bilan général tirer des actions mises en œuvre pour favoriser l'attractivité résidentielle de la CAPI ?

**Orientation 1 : produire une offre neuve adaptée aux marchés fonciers et immobiliers locaux et en adéquation avec les besoins et les capacités des ménages en « mettant en œuvre la programmation »**

La politique foncière et de mixité sociale n'a pas été à la hauteur des ambitions de la CAPI, malgré les efforts réalisés par l'agglomération pour produire du logement plus durable et diversifié.

Sur le volet foncier, les actions ont été réalisées : la CAPI rattrape peu à peu son retard en s'assurant de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs de PLH et en favorisant le recyclage urbain. Compte-tenu des actions menées, l'enjeu pour le futur PLH réside désormais moins dans la connaissance du territoire que dans une intervention coordonnée de la CAPI sur le devenir du foncier intercommunal et auprès des communes.

Sur le second volet, l'action est globalement positive mais reste à conforter. La programmation des dernières années laisse envisager une poursuite du développement de l'offre locative sociale sur les communes périurbaines et les bourgs-mixtes. Concernant l'accompagnement des parcours résidentiels vers l'accession à la propriété, des résultats sont visibles grâce aux dispositifs nationaux (PAS, PTZ), mais l'enjeu reste important.

La CAPI se situe dans une dynamique tournée vers l'aménagement durable de son territoire, mais peut encore faire mieux sur le plan des objectifs qualitatifs (prix, formes urbaines, localisation, typologies notamment).

Une marge de progrès doit être faite, dans le PLH 2, sur la communication entre les communes et l'agglomération afin que l'aménagement du territoire se fasse sous la forme d'un véritable « projet urbain ». Les révisions des documents d'urbanisme, dans lesquelles la CAPI accompagne les communes, devraient permettre de mieux cibler les prochaines opérations d'habitat et de tendre vers les objectifs de mixité sociale souhaités par la CAPI. Il manque encore à la CAPI des outils réglementaires et financiers qui, utilisés en complément de l'action de l'EPORA et de l'EPF, permettraient d'attirer investisseurs et opérateurs sur les territoires les moins tendus.

### **Orientation 2 : résoudre les défis du parc existant en « veillant au niveau de confort des logements existants »**

La CAPI a poursuivi ses appuis à la réhabilitation du parc privé et social existant, s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Cependant, la démarche est incomplète. L'OPAH et sa qualité des interventions n'ont pas remporté le succès espéré.

Dans le cas du parc social ancien, la mise en œuvre de l'action s'est finalement limitée à une aide aux travaux d'économie d'énergie, laissant de côté d'autres problématiques à enjeux. Pourtant, la forme d'un appel à projet permet à la CAPI de choisir des solutions innovantes pour mieux répondre aux besoins.

Le PLH 2 sera l'occasion de décider d'un renouvellement des formats d'intervention de la CAPI (OPAH, appel à projet).

### **Orientation 4 : s'assurer de la bonne commercialisation et de la pertinence des projets en « organisant et mettant en œuvre la politique »**

Le PLH a mis en avant un certain nombre d'objectifs et d'actions en faveur de la mixité sociale et de la programmation d'une offre plus adaptée aux publics résidents sur le territoire.

Mais les objectifs restent parfois trop généraux, ou peu ambitieux. Conjugés à une difficulté de suivi des indicateurs et de la programmation, il est difficile de mettre en œuvre les arbitrages et réajustements de la stratégie habitat.

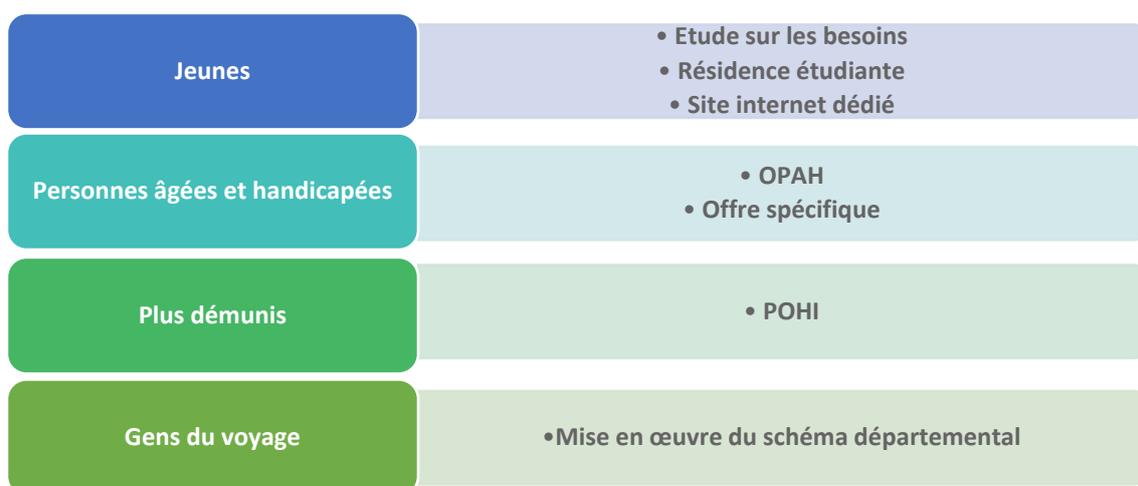
## 15.3 Quel bilan tirer des actions du PLH en direction des publics spécifiques ?

### Orientation 3

Dans le cadre de son PLH 1, la CAPI s'engageait à mieux répondre aux besoins en logement des publics spécifiques. L'objectif a été en grande partie atteint.

En vue de remplir cet objectif, plusieurs actions ont été mises en œuvre. Le soutien aux actions d'amélioration de l'accès au logement des étudiants, ainsi que la qualité des interventions du POHI, de la commission sociale intercommunale et de la COHNI doit être souligné.

**Figure 18 : Les réalisations du PLH sur l'aide au logement des publics spécifiques**



Cependant, le programme d'actions est resté peu ambitieux. Il consistait principalement en la poursuite des aides déjà existantes et en une diversification de l'offre vers des logements de plus petite taille et accessibles aux ménages et aux individus les plus modestes. Certains publics, comme les personnes en situation de handicap, n'ont pas été traités. La CAPI a aussi montré des difficultés à trouver des solutions pour les plus fragiles, en particulier dans le développement d'une offre sociale PLAI.

Le PLH 2 constituera une occasion d'aller plus loin dans les réponses à apporter aux publics spécifiques. Des modalités de mise en relation de l'offre et de la demande doivent être trouvées.

De plus, une réflexion plus approfondie devra s'ouvrir sur une solution à la sédentarisation des ménages de l'aire de passage de Bourgoin-Jallieu dans un habitat adapté.

## 15.4 Quelles actions pour le PLH 2 ?

La CAPI doit se saisir de l'élaboration du PLH 2 pour conforter sa stratégie, ses objectifs et ses moyens dans un objectif principal : maintenir l'attractivité du territoire. Située aux portes de la métropole lyonnaise, l'agglomération doit utiliser la qualité de vie comme argument pour ne pas devenir exclusivement le territoire dortoir de Lyon et préserver l'équilibre des fonctions

résidentielles et économiques. En travaillant sur une identité propre, elle pourra maintenir son positionnement au sein de son bassin de vie.

Le PLH 2 est l'occasion d'un changement de paradigme. Le PLH 1 était abordé sous l'angle de la production neuve. Or, les attentes et les marchés immobiliers évoluent. Le renouvellement urbain apparaît désormais comme un axe central des enjeux du territoire en matière d'habitat.

Pour ce faire, la CAPI doit s'interroger à la fois sur la cible des ménages qu'elle veut accueillir, loger et retenir sur son territoire ; et sur la structure de l'offre qu'elle veut produire, en termes de prix, de formes urbaines, de typologie, de localisation et d'accessibilité.

Le PLH 2 sera l'occasion d'accompagner les mutations du territoire et de répondre aux nouvelles attentes des ménages liées aux évolutions des modes de vie. Les actions du PLH 1 concernant les personnes âgées, les populations jeunes, l'accompagnement du desserrement des ménages et la décohabitation, doivent être poursuivies et complétées. L'évasion des ménages, notamment familiaux, et la diversification sociale et économique des profils de populations constituent aussi des enjeux forts du prochain PLH. Une attention particulière devra être portée, comme dans le PLH 1, à la fluidité des parcours résidentiels, de façon à soutenir les liens encore forts avec les territoires voisins et le développement d'une dynamique endogène.

La territorialisation des programmes d'habitat est un autre enjeu fort du futur PLH. Un travail sera à mener plus finement sur la programmation des logements et des outils fonciers nécessaires pour la placer sous le signe d'un développement durable du territoire. Une meilleure gestion de la consommation de foncier et des localisations des projets d'habitat peut aider à gommer les spécialisations du territoire, très contrastées. C'est aussi un moyen de rééquilibrer le peuplement en répartissant l'effort d'accueil des populations les plus fragiles entre toutes les communes, à l'échelle du territoire intercommunal.

Plusieurs pistes d'actions, dont certaines reprennent les enjeux déjà mis en exergue dans le PLH 1, peuvent d'ores et déjà être avancées :

- Poursuivre le développement d'une offre neuve, mais plus maîtrisée et plus ciblée, par des charges foncières adaptées et par la régulation du marché immobilier ;
- Poursuivre la production d'une offre locative sociale diversifiée (vente HLM, accession sociale, locatif privé), afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles et de favoriser les parcours résidentiels des ménages aux besoins spécifiques (accompagnement social, sortie des structures adaptées et entrée dans les parcours de droit commun...) ;
- Changer le modèle de développement urbain : le PLH 2 est l'occasion de gérer de façon plus approfondie l'héritage de la ville nouvelle, en travaillant sur de nouvelles formes innovantes d'habitat ;
- Aborder les projets d'habitat selon les secteurs et les spécificités du marché communal : localisation, typologies, formes urbaines, prix...
- Travailler en mode « projet urbain » : l'habitat doit se penser en articulation avec les transports, l'environnement commercial, les infrastructures publiques, les loisirs, le tissu économique. Toutefois, la CAPI devra insister sur son rôle de chef de file et structurer les actions des communes qui la composent ;
- Aller plus loin dans la stratégie foncière, du point de vue des outils mais aussi en développant une vision et une stratégie à l'échelle intercommunale.

**Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI)**

17 avenue du Bourg - BP 90592

38081 L'Isle d'Abeau cedex

Tel : 04 74 27 28 00

Fax : 04 74 27 69 00

capi@capi38.fr

www.capi-agglo.fr

Direction de la Publication :

Jean Papadopulo

Directrice de la Rédaction :

Yasmina Hattabi

**Rédaction :**

Réalisé par la direction cohésion sociale de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère

Sémaphores

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Agence d'urbanisme de la région grenobloise

Observatoire de l'Hébergement et du Logement, Un Toit Pour Tous

Conseil Local de Développement du Nord-Isère

**Mise en page :**

Agence d'Urbanisme, Semaphores et Service communication CAPI

**Crédits photos :**

Service Communication

Direction de la Cohésion Sociale

Photos de la une :

Christian Chevallier et Direction de la Cohésion Sociale CAPI

**Iconographie :**

Direction de la Cohésion Sociale

direction cohésion sociale de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Agence d'urbanisme de la région grenobloise

Observatoire de l'Hébergement et du Logement,

Un Toit Pour Tous

Sémaphores

Conseil Local de Développement du Nord-Isère







**CAP**I  
> Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

17 avenue du Bourg - BP 90592  
38081 L'Isle d'Abeau Cedex

Tél : 04 74 27 28 00  
Fax : 04 74 27 69 00  
Email : [capi@capi38.fr](mailto:capi@capi38.fr)  
[www.capi-agglo.fr](http://www.capi-agglo.fr)