

Bilan triennal du 2^e PLH (2019-2021)

SOMMAIRE

PREAMBULE	6	
ORIENTATION 1 : MAITRISER ET CIBLER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NEUVE	17	
Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire		17
Action 2 : Développer une offre de qualité	42	
Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière	50	
ORIENTATION 2 : DAVANTAGE DIVERSIFIER ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ABORDABLE	63	
Action 4 : Établir une programmation équilibrée	64	
Action 5 : Accompagner le développement de l'accession sociale	89	
Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale	97	
ORIENTATION 3 : INTENSIFIER ET CIBLER L'INTERVENTION SUR LA QUALITE DU PARC EXISTANT	104	
Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant	105	
Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant	122	
ORIENTATION 4 : MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES	131	
Action 9. Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR*		131
Action 10. Développer l'offre de petits logements abordables	134	
Action 11. Répondre aux besoins des gens du voyage	148	
ORIENTATION 5 : OBSERVER, ANIMER, SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	152	
Action 12. Suivre et animer le PLH	153	
SYNTHESE DES MOYENS	155	
Budget d'investissement – détail par année et par orientation	155	
Budget de fonctionnement	156	
Moyens humains	158	
SYNTHESE DES ACTIONS	158	



Figure 1 : L'Isle d'Abeau - Les terrasses de Champoulant

EDITO

Ce bilan triennal est un temps d'«arrêt sur image» qui permet d'établir un bilan par action, d'avoir une lecture sur les premiers résultats obtenus et d'ajuster les actions en fonction de ce qui a été observé tout en tenant compte du contexte national et territorial.

L'année 2020 a été marquée par le début de la crise sanitaire dont les premiers effets ont commencé à se ressentir sur les logements autorisés : baisse du nombre de logements autorisés liée au gel des délais d'instruction pendant quelques mois. Les mises en chantier ont également été moins nombreuses en 2020. Notre territoire a été également impacté mais a su malgré tout maintenir une production de logements, puisque sur ces trois dernières années ce sont 645 nouveaux logements en moyenne/an qui sont sortis de terre.

Se sont ajoutés les difficultés d'approvisionnement, l'augmentation des coûts de matériaux de construction qui ont pu également peser sur les mises en chantier et ont eu des répercussions sur les prix de sorties.

A travers ce premier bilan, la CAPI a pu commencer à se doter d'outils d'observations via la stratégie foncière, priorité de notre PLH. Néanmoins, il est important de poursuivre cette réflexion. En effet, notre territoire s'est donné pour objectifs notamment de maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve afin d'avoir une production plus en adéquation avec les besoins actuels et futurs des habitants (taille des logements, prix de sortie...); de diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages. Le partenariat avec l'ensemble des opérateurs de l'habitat doit se poursuivre et être conforté afin de répondre à ces enjeux.

La CAPI poursuit également son soutien à la rénovation énergétique du parc existant et notamment celui du parc social, qui est une attente forte des locataires.

Enfin, il faudra poursuivre nos efforts sur la production d'une offre de logements adaptés afin de mieux répondre aux besoins notamment des jeunes, des seniors, des familles monoparentales, des personnes porteuses de handicap.

A travers ce bilan, des axes de progression sont proposés afin d'atteindre les objectifs fixés par notre PLH.

Cyril MARION
Vice-Président Habitat et



Figure 2 : Nivolas-Vermelle : le Clos du Marais



Préambule

Par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2018, la Communauté d'Agglomération Porte de L'Isère (CAPI) adoptait son 2^{ème} Programme Local de l'habitat (PLH*).

Ce PLH fixe pour six années un programme de 12 actions destinées à poursuivre l'amélioration des conditions de logement de la population de l'agglomération.

Par la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009, **l'État demande d'établir un bilan triennal de réalisation du PLH. C'est l'objet du présent document.**

Ce bilan à mi-parcours permet ainsi d'appréhender les effets de la politique mise en œuvre dans l'agglomération au cours des trois années 2019-2021. Il précise en outre, les suites engagées ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période triennale. Il consolide ainsi les bilans annuels produits par la CAPI, conformément à l'obligation définie dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles suivants :

- L 302-3 : « l'établissement de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique » ;
- R 302-13 : « l'établissement de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de la réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique, ou démographique.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements de public de coopération intercommunale ainsi qu'au préfet et sont tenus à disposition du public... ».

* Voir Glossaire

Au-delà des obligations légales, la CAPI a démontré sa volonté de rendre compte et de partager aux communes, aux partenaires, acteurs et à la population de l'avancement et des résultats de sa politique en faveur de l'habitat.



Figure 3 : Bourgoin-Jallieu - La Folatière

Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

- Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire
- Action 2 : Développer une offre de qualité
- Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière

Orientation 2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable

- Action 4 : Établir une programmation équilibrée
- Action 5 : Accompagner le développement de l'accèsion sociale
- Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale

Orientation 3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant

- Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant
- Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant

Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

- Action 9. Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR*
- Action 10. Développer l'offre de petits logements abordables
- Action 11. Répondre aux besoins des gens du voyage

Orientation 5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

- Action 12. Suivre et animer le PLH



Figure 4 : Eclose Badinières : Plein Sud- Réhabilitation du parc social

Evolution des politiques publiques en matière d'habitat

- Resserrement des communes éligibles à la défiscalisation

Le gouvernement a progressivement réduit les communes éligibles au dispositif de défiscalisation. A partir du 1^{er} janvier 2017, les communes classées en zone C ne sont plus éligibles (9 communes de la CAPI). Depuis le 1^{er} janvier 2020, ce sont les communes B2 (Four et Satolas-et-Bonce) qui perdent leur éligibilité au dispositif.

Ce type de vente booste les constructions neuves de programmes collectifs principalement dans les villes centres de la vallée (Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, La Verpillière et Villefontaine). En 2020, en moyenne, sur les communes de Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, La Verpillière et Villefontaine, 27% des acquéreurs de logements neufs étaient des investisseurs privés.

- Loi ELAN*

Adoptée par le Sénat le 16 octobre 2018, elle ambitionne de faire évoluer le logement social : en regroupant les acteurs avec un nombre minimum de 12 000 logements gérés par organismes HLM, en réexaminant la situation des locataires actuels tous les 3 ans et en facilitant l'accès à la propriété avec un objectif annuel de vente de 40 000 logements sociaux. Désormais, tous les publics sont éligibles à la colocation dans le parc social. L'habitat intergénérationnel en sort favorisé : une personne âgée de 60 ans et plus peut louer ou sous-louer une partie du logement occupé à des jeunes de moins de 30 ans. Ces deux ménages seront éligibles aux allocations logement.

- Autres mesures sur le logement

Le gouvernement a mis en place la réduction de loyer de solidarité c'est-à-dire, la baisse des APL* pour les locataires du parc social de 5€ aux dépens des bailleurs sociaux. Cette mesure a grévé les finances des bailleurs sociaux à hauteur de 1,3 milliard par an en 2020 et 2021. La TVA* a été augmentée sur les logements sociaux de type PLUS* et PLS*. Depuis 2017, le plan quinquennal « Logement d'abord » a été mis en œuvre avec l'ambition de reloger durablement les sans-abris ou hébergés de manière temporaire. Sur 5 ans, 330 000 personnes ont ainsi accédé à un logement.

* Voir Glossaire

- Crise sanitaire en 2020

L'année 2020 a été marquée par le début de la crise sanitaire dont les premiers effets ont commencé à se ressentir sur les logements autorisés : baisse du nombre de logements autorisés liés au gel des délais d'instruction pendant quelques mois. Les mises en chantier ont également été moins nombreuses en 2020. Lors du premier confinement, l'activité du secteur des bâtiments et travaux publics a été stoppée dans un premier temps. En deux semaines, en mars 2020, l'INSEE* a estimé la chute de l'activité à 89% pour ce secteur. Le « Guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de construction » est sorti le 2 avril 2020. Progressivement, les chantiers et l'activité ont repris.



Figure 5 : Nivolas- Vermelle : les Villas Nola

* Voir Glossaire

Contexte immobilier en Auvergne Rhône-Alpes et en Isère

En Auvergne-Rhône-Alpes :

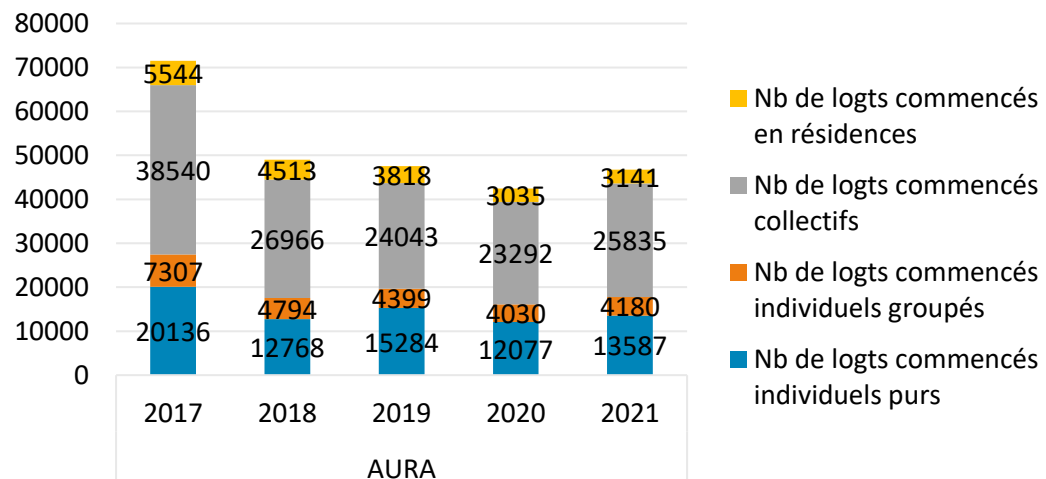
En 2019, la tendance à la baisse des logements initiée en 2018 se poursuit : les mises en chantier ont connu un léger recul (-1.2%) par rapport à 2018. Les logements autorisés* ont augmenté de 5%. Pour les logements neufs, la réservation augmente de 1.2% par rapport à 2018.

En 2020, la baisse est encore plus prononcée. Les mises en chantiers de logement reculent de 3.9% en 2020 par rapport à 2019. En Auvergne Rhône-Alpes, 49 300 logements ont été commencés* en 2020. La situation de la région est plus favorable que celle de la France où le recul moyen est de plus de 8% en 2020. Pour les logements autorisés, il y a aussi une diminution : - 13.6%, proche de celle constatée à l'échelle de la France (-13.9%). Ce recul est moindre à la crise de 2008 où le nombre d'autorisations avait décliné de 24% en Auvergne Rhône-Alpes. Les réservations de logements neufs reculent de 23% par rapport à 2019 (24% à l'échelle de la France). En 2008, le recul s'était établi à 35%. En 2021, la production de logements repart à la hausse avec 46 743 logements au total, soit une hausse de 10 % par rapport à 2020.

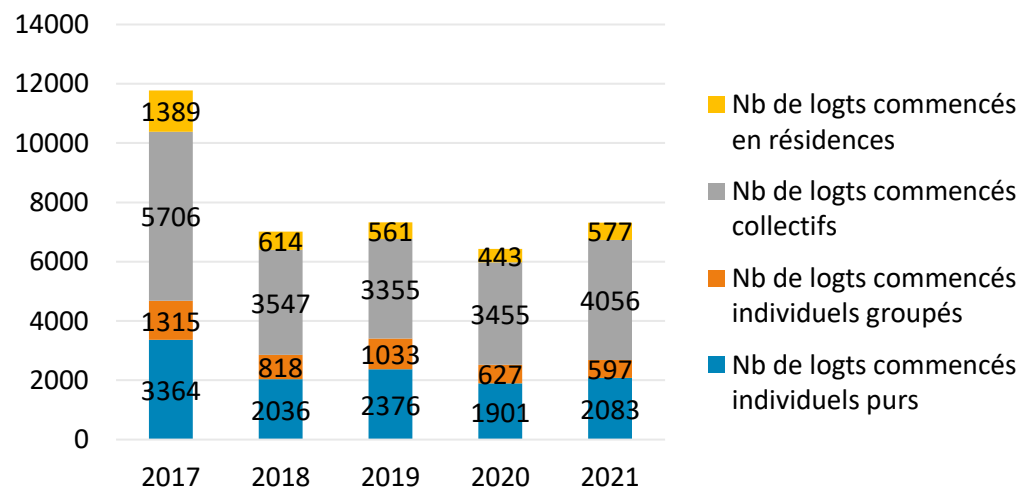
* Les logements autorisés sont les logements dont la construction a été autorisée (délivrance d'un permis de construire, non opposition à une déclaration préalable)

* Un logement est comptabilisé comme commencé lorsque la déclaration d'ouverture de chantier est transmise par le pétitionnaire ou maître d'ouvrage

Logements commencés en Auvergne Rhône-Alpes



Logements commencés en Isère



La tendance globale est similaire entre Auvergne-Rhône-Alpes et le département de l'Isère. A l'échelle de la région, la baisse se confirme lentement avec – 1500 logements environ en 2019 (-3%) et – 5000 logements en 2020 (-10%). Contrairement à la région, en Isère, en 2019, il y a un rebond de la production de logements avec + 300 logements environ (+4%) avant de connaître une nouvelle décade en 2020 (-12%). Ce rebond se poursuit en 2021 avec 7 313 logements commencés (presque + 900 logements, +13.8%).

La part des différents types de logements est assez similaire entre la région et le département : environ 30% de logements individuels purs, 10% d'individuels groupés, 8% de résidence et un peu plus de 50% en collectif.



Figure 6 : Saint-Quentin-Fallavier : Les géraniums

Au niveau du département, la CAPI se distingue par son dynamisme du marché immobilier avec un nombre de transactions rapporté à 1000 habitants dans la fourchette plutôt haute du département :



Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire

Le rappel des objectifs initiaux

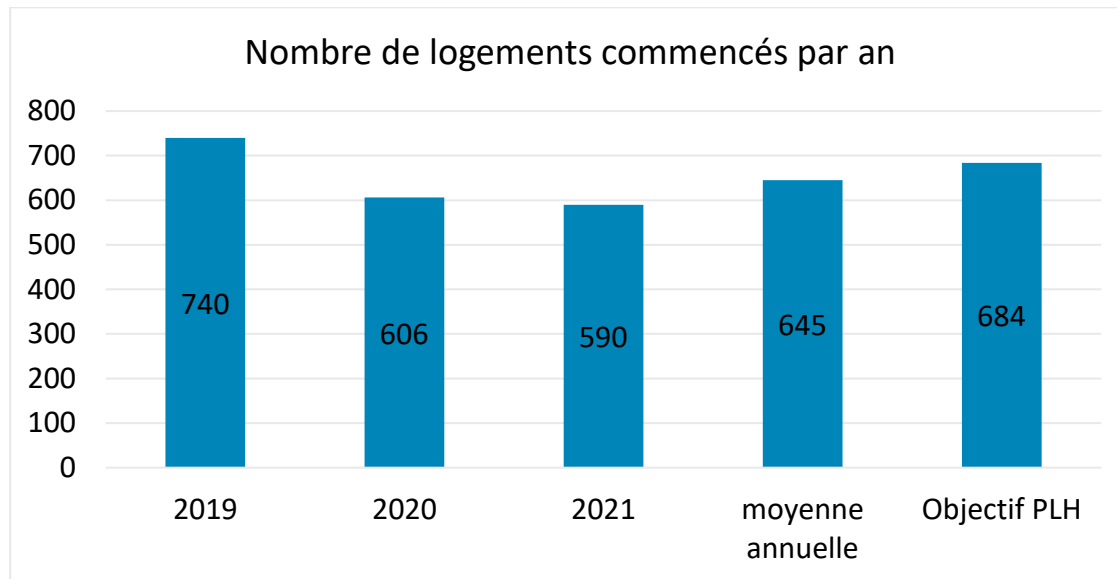
- Adapter les objectifs de production aux capacités d'absorption du marché immobilier de la CAPI.
- Mieux répondre aux besoins des habitants par le développement d'une offre d'habitat diversifiée.
- Permettre aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire de la CAPI et retenir les familles sur le territoire.
- Accompagner la croissance démographique de la CAPI (+ 0,97% par an en moyenne) et maintenir un profil de population familial et diversifié.
- Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU*

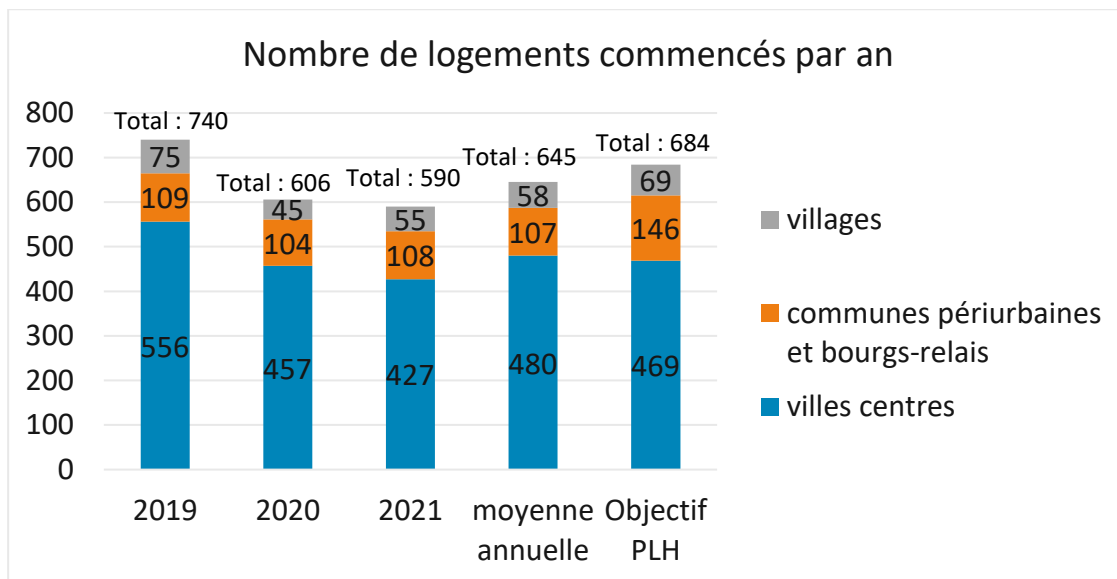
* Voir Glossaire



Figure 8 : Bourgoin- Jallieu - La Folatière

1) Bilan de la production de logements





Sur le territoire de la CAPI, ce sont 1936 logements qui ont été commencés entre 2019 et 2021, soit en moyenne 645 logements par an.

Les logements commencés sont inférieurs aux objectifs du PLH* qui s'établissent à 684 logements/an soit 2052 logements pour 3 ans. Il est constaté une production en dents de scie. De plus, le marché réagit par rapport au contexte national.

On observe une baisse importante des logements commencés pour 2020 et 2021. L'impact de la crise sanitaire et aussi des difficultés d'approvisionnement, l'augmentation des coûts de matériaux de construction ont pu peser sur les mises en chantier. En 2021, les logements commencés ne repartent pas à la hausse mais diminuent même légèrement, ce qui n'est pas le cas au niveau départemental et régional.

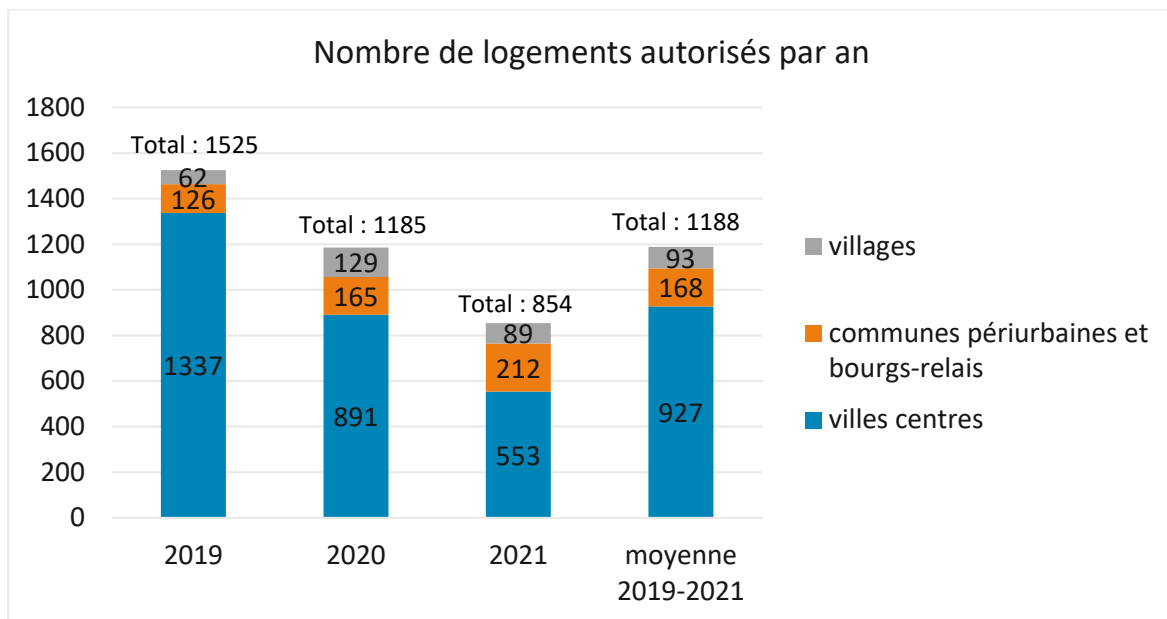
Si on détaille par groupe de communes, les villes centres ont atteint l'objectif : le taux de réalisation est à 102%. Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, en revanche, un retard s'est accumulé avec 73% de l'objectif atteint sur la période. Les villages arrivent à 85% de l'objectif affiché.

* Voir Glossaire

	Logements autorisés				Logements commencés				
	2019	2020	2021	Moyenne annuelle	2019	2020	2021	Moyenne annuelle	Objectif PLH
Villes centres	1337	891	553	927	556	457	427	480	469
<i>Bourgoin-Jallieu</i>	166	565	239	323	214	139	147	167	209
<i>L' Isle-d'Abeau</i>	164	271	98	178	88	117	221	142	110
<i>Saint-Quentin-Fallavier</i>	20	33	7	20	25	0	36	20	13
<i>La Verpillière</i>	858	17	139	338	13	163	15	64	87
<i>Villefontaine</i>	129	5	70	68	216	38	8	87	50
Communes périurbaines et bourgs-relais	126	165	212	168	109	104	108	107	146
<i>Domarin</i>	4	3	5	4	5	5	0	3	12
<i>Eclose-Badinières</i>	13	5	10	9	10	6	6	7	10
<i>Maubec</i>	3	14	6	8	6	2	9	6	5
<i>Nivolas-Vermelle</i>	33	59	24	39	20	19	50	30	30
<i>Ruy-Montceau</i>	38	20	124	61	41	34	14	30	50
<i>Saint-Alban-de-Roche</i>	3	5	24	11	9	5	10	8	9
<i>Satolas-et-Bonce</i>	23	36	16	25	15	24	14	18	14
<i>Vaulx-Milieu</i>	9	23	3	12	3	9	5	6	16
Villages	62	129	89	93	75	45	55	58	69
<i>Châteauvilain</i>	3	3	3	3	5	3	2	3	5
<i>Chèzeneuve</i>	7	2	6	5	2	2	0	1	3
<i>Crachier</i>	5	4	9	6	12	2	7	7	3
<i>Les Éparres</i>	4	18	14	12	1	3	15	6	6
<i>Four</i>	2	2	10	5	3	3	7	4	11
<i>Meyrié</i>	6	58	2	22	4	3	2	3	5
<i>Saint-Savin</i>	14	13	33	20	36	18	14	23	26
<i>Sérézin-de-la-Tour</i>	13	26	8	16	11	10	4	8	8
<i>Succieu</i>	8	3	4	5	1	1	4	2	2
Total CAPI	1525	1185	854	1188	740	606	590	645	684



Figure 9 : L'Isle d'Abeau



Le nombre de logements autorisés varie beaucoup d'une année à l'autre. En 2020, le repli peut s'expliquer par la crise sanitaire et un ralentissement des dépôts et de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Sur la commune de Bourgoin-Jallieu, un permis a été délivré fin 2020 pour une opération comptant 362 logements. Cette opération d'envergure explique la nette augmentation du nombre de logements autorisés sur la commune cette année là.

Sur 2021, le repli continue pour le nombre de logements autorisés. Les élections municipales et le renouvellement des équipes dans plusieurs communes peuvent notamment justifier ce repli. De plus, plusieurs communes sont en train de réviser leur document d'urbanisme (Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine). La baisse des logements autorisés est d'ailleurs plus importante dans les villes centres.

Les villes centres sont engagées dans des projets d'aménagement d'ampleur qui se traduisent par un nombre important de logements construits. A Bourgoin-Jallieu, la reconversion de terrains à vocation commerciale (garage, concession automobile) autour du parc des Lilattes totalise 430 logements. A L'Isle d'Abeau, plusieurs programmes ont été autorisés sur la réserve 2000 à proximité du quartier du Triforium (324 logements). Pour La Verpillière, le réaménagement du site industriel Tecumseh implique 378 logements et deux permis ont été déposés. Villefontaine a poursuivi la rénovation de son centre-ville à travers le projet de rénovation urbaine avec deux programmes en cours de travaux dont une résidence senior soit 125 logements, ainsi qu'un projet avenue du Vellein (124 logements).

Le dynamisme des communes périurbaines et bourgs-relais est porté à l'est par Ruy-Montceau et Nivolas-Vermelle et à l'ouest par Satolas-et-Bonce. A Nivolas-Vermelle, les projets s'inscrivent dans une dynamique de renouvellement urbain et se concentrent autour de la route départementale 1085. Il y a un programme de 39 logements sur une parcelle occupée précédemment par une usine. Un autre programme compte 29 logements à la place de deux maisons individuelles. Pour Ruy-Montceau, le volume important de logements autorisés s'explique par les objectifs de rattrapage imposés par la loi SRU*. Ainsi, la commune compte un projet de construction de logements sociaux dont le permis a été délivré en 2021 (56 logements sociaux). A Satolas-et-Bonce, la quasi-totalité des logements autorisés sont des maisons individuelles dans le diffus. On compte quelques petits lotissements de 2 à 4 logements.

Pour les villages, plusieurs communes connaissent un nombre important de logements autorisés eu égard à leur taille : Les Eparres, Meyrié et Sérézin-de-la-Tour.

Sur la commune des Eparres, la quasi-totalité des logements autorisés sont des maisons individuelles dans le diffus, à l'exception d'un lotissement de 4 logements et d'une rénovation d'un bâtiment ancien le long de la RD* 1585 (3 logements). Sur Meyrié, un projet d'aménagement au Mollard comprend 54 logements (46 collectifs et 8 individuels). Sur Sérézin-de-la-Tour, un permis a été déposé concernant un projet de 21 logements créés dans le centre-village en lieu et place d'une friche industrielle.

* Voir Glossaire



Figure 10 : Villefontaine - Muissiat (réhabilitation du parc social)

Données sur la mise sur le marché des opérations

Si on rapporte le nombre de logements commencés sur la période 2019-2021 aux logements autorisés sur la même période, il y a des différences entre les groupes de communes.

	Données	Total logts commencés	Total logts autorisés	Total logts commencés/logts autorisés 2019-2021
Villes centres	Bourgoin-Jallieu	500	970	52%
	L' Isle-d'Abeau	426	533	80%
	Saint-Quentin-Fallavier	61	60	102%
	La Verpillière	191	1014	19%
	Villefontaine	262	204	128%
Moyenne villes centres				76%
Communes périurbaines et bourgs-relais	Domarin	10	12	83%
	Eclose-Badinières	22	28	79%
	Maubec	17	23	74%
	Nivolas-Vermelle	89	116	77%
	Ruy-Montceau	89	182	49%
	Saint-Alban-de-Roche	24	32	75%
	Satolas-et-Bonce	53	75	71%
	Vaulx-Milieu	17	35	49%
Moyenne communes périurbaines et bourgs-relais				69%
Villages	Châteauvilain	10	9	111%
	Chèzeneuve	4	15	27%
	Crachier	21	18	117%
	Les Éparres	19	36	53%
	Four	13	14	93%

	Meyrié	9	66	14%
	Saint-Savin	68	60	113%
	Sérézin-de-la-Tour	25	47	53%
	Succieu	6	15	40%
Moyenne villages				69%

Pour les villes centres, la moyenne du taux pour chaque commune s'établit à 76%. Quasiment trois quarts des logements autorisés sont donc mis en travaux. Villefontaine se distingue des autres villes centres : il s'agit de la seule commune qui a un nombre de logements commencés supérieur aux logements autorisés. Ceci s'explique par la mise en chantier d'importants programmes dans le cadre de la rénovation urbaine du centre-ville. La ville centre qui a le taux le plus faible est La Verpillière avec 19%. Cependant, cette donnée est à nuancer : un projet de plus de 378 logements doit voir le jour sur le site de l'entreprise Tecumseh. Le déménagement de l'entreprise a pris du retard mais le chantier devrait débuter d'ici la fin du PLH 2.

Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, le ratio est un peu moins favorable : 69%. Ruy-Montceau a un taux à 49%. Un permis de 56 logements sociaux a été délivré mais les travaux n'ont pas pu débuter car les biens sont encore occupés.

Pour les villages, il s'établit à 69%. Il est tiré à la baisse par Meyrié qui a un projet avec 54 logements autorisés dont les travaux devraient débuter en 2022. Pour Sérézin-de-la-Tour, le projet pour les 21 logements en centre-ville devrait commencer à sortir de terre en 2022.



Figure 11 : La Verpillière - Cœur de Ville

Bilan de la construction et comparaison aux objectifs PLH

Communes	Total logts commencés 2019-2021	Objectif PLH 6 ans	Taux de réalisation à 3 ans
Bourgoin-Jallieu	500	1256	39,8%
L'Isle-d'Abeau	426	660	64,5%
Saint-Quentin-Fallavier	61	75	81,3%
La Verpillière	191	521	36,7%
Villefontaine	262	302	86,8%
Villes centres	1440	2814	51,2%
Domarin	10	74	13,5%
Eclose-Badinières	22	63	34,9%
Maubec	17	32	53,1%
Nivolas-Vermelle	89	179	49,7%
Ruy-Montceau	89	297	30,0%
Saint-Alban-de-Roche	24	56	42,9%
Satolas-et-Bonce	53	82	64,6%
Vaulx-Milieu	17	95	17,9%
Communes périurbaines et bourgs-relais	321	878	36,6%
Châteauvilain	10	33	30,3%
Chèzeneuve	4	17	23,5%
Crachier	21	18	116,7%
Les Éparres	19	34	55,9%
Four	13	66	19,7%
Meyrié	9	29	31,0%
Saint-Savin	68	153	44,4%
Sérézin-de-la-Tour	25	46	54,3%
Succieu	6	13	46,2%
Villages	175	409	42,8%
Total CAPI	1936	4101	47,2%

La CAPI totalise 1936 logements commencés en 3 ans pour un objectif de construction de 4101 logements sur 6 ans. La production est donc légèrement en-dessous des objectifs. Les villes centres ont atteint l'objectif à mi-parcours.

Les communes périurbaines et bourgs-relais sont à plus d'un tiers de l'objectif atteint avec 36,6%. Les communes de Domarin, Maubec et Vaulx-Milieu en retard par rapport à leur objectif, ont des projets en cours (Chemin du crêt à Domarin, Route de Vienne à Vaulx-Milieu, Rue Joseph Bédor à Maubec) qui leur permettront d'atteindre leur objectif. A Eclose-Badinières, le centre-bourg va être réaménagé suite au déménagement de l'entreprise Porcher. Pour Ruy-Montceau, des projets sont aussi en discussion parallèlement à une révision du PLU* qui devrait débloquer la production de logements sur les trois prochaines années.

Pour les villes centres, les objectifs sont globalement atteints mais il y a des écarts conséquents entre les villes : Bourgoin-Jallieu et La Verpillière accusent un léger retard mais étant donné les logements autorisés pour ces communes, si les mises en chantier sont rapides, les objectifs pourraient être atteints sur la période du PLH* 2.

Les villages sont proches de l'objectif du PLH* avec un taux d'avancement moyen à 42% à mi-parcours. Cependant, il y a des disparités entre les communes : certaines ont déjà dépassé l'objectif lié à des opportunités foncières et d'autres en sont un peu éloignées.

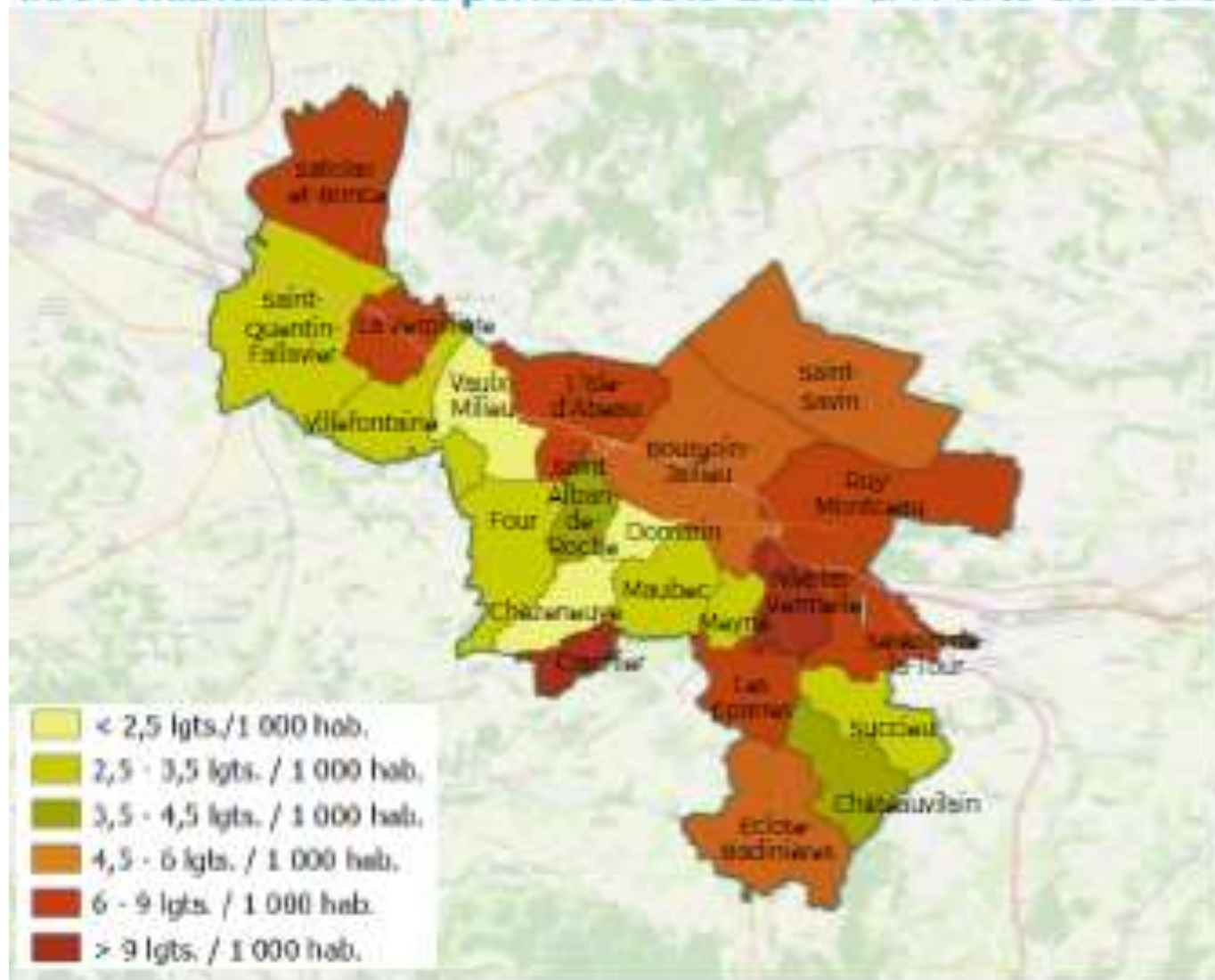
* Voir Glossaire



Figure 12 : Eclose-Badinières : Plein Sud

Les données ci-dessous ont été collectées via Sit@del. Elles présentent le nombre de logements commencés par an de 2019 à 2021, rapporté au nombre d'habitants (population légale de 2019).

Production annuelle moyenne de logements neufs pour 1.000 habitants sur la période 2019-2021 • CA Porte de l'Isère



Source : Etude Adéquation Cadrage et programmation de logements à Bourgoin-Jallieu

Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants par commune (Sit@del).

Communes	Logts commencés 2019-21	Pop légale 2019	Moyenne sur 3 ans
Bourgoin-Jallieu	501	28834	6
L' Isle-d'Abeau	426	16584	9
La Verpillière	191	7293	9
Villefontaine	262	18835	5
Villes centres			6,9
Saint-Quentin-Fallavier	61	6020	3
Communes sous PEB			3,4
Domarin	10	1675	2
Eclose-Badinières	22	1441	5
Maubec	17	1876	3
Nivolas-Vermelle	89	2648	11
Ruy-Montceau	89	4717	6
Saint-Alban-de-Roche	23	2130	4
Satolas-et-Bonce	53	2487	7
Vaulx-Milieu	17	2537	2
Communes périurbaines et bourgs-relais			5,1
Châteauvilain	10	753	4
Chèzeneuve	4	636	2
Crachier	21	530	13
Les Éparres	19	972	7
Four	13	1625	3
Meyrié	9	1023	3
Saint-Savin	68	4202	5
Sérézin-de-la-Tour	25	1106	8
Succieu	6	735	3
Villages			5,3
Moyenne CAPI			5,0

Pour rappel, le PLH de la CAPI avait été construit avec un principe de mutualisation de projets identifiés situés sur des communes périurbaines qui venaient alimenter la production de logements des villes centres. 5 projets avaient ainsi été ciblés sur les communes de Ruy-Montceau, Nivolas-Vermelle, Domarin, St-Alban-de-Roche et Vaulx-Milieu. Les données présentées tiennent compte de cette mutualisation : un projet a commencé sur la période et a été comptabilisé pour les villes centres.

En moyenne, sur le territoire de la CAPI, on compte environ 5 logements commencés pour 1000 habitants. On considère qu'un territoire a une production équilibrée lorsque l'on se situe à 6 logements/1000 habitants.

Le développement de l'offre nouvelle est plus conséquente dans la vallée urbaine, le long de l'A43. La Verpillière et L'Isle d'Abeau tirent la production neuve vers le haut. Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, le dynamisme de construction est porté à l'Ouest avec Satolas-et-Bonce et à l'Est de Bourgoin-Jallieu par deux communes : Nivolas-Vermelle et Ruy-Montceau. Le seul village avec un nombre de constructions important est Crachier.

Les objectifs fixés par le PLH s'établissent respectivement à 7.3 logements pour 1000 habitants dans les villes centres (sauf Saint-Quentin-Fallavier), 5.8 logements dans les communes périurbaines et bourgs-relais et 4.9 logements pour les villages. Cette hiérarchie est assez respectée. La moyenne pour les villes centres est de 6.9 logements commencés pour 1000 habitants. Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, ce taux est à 5.1 logements. Enfin, pour les villages, on compte 5.3 logements commencés pour 1000 habitants en moyenne.

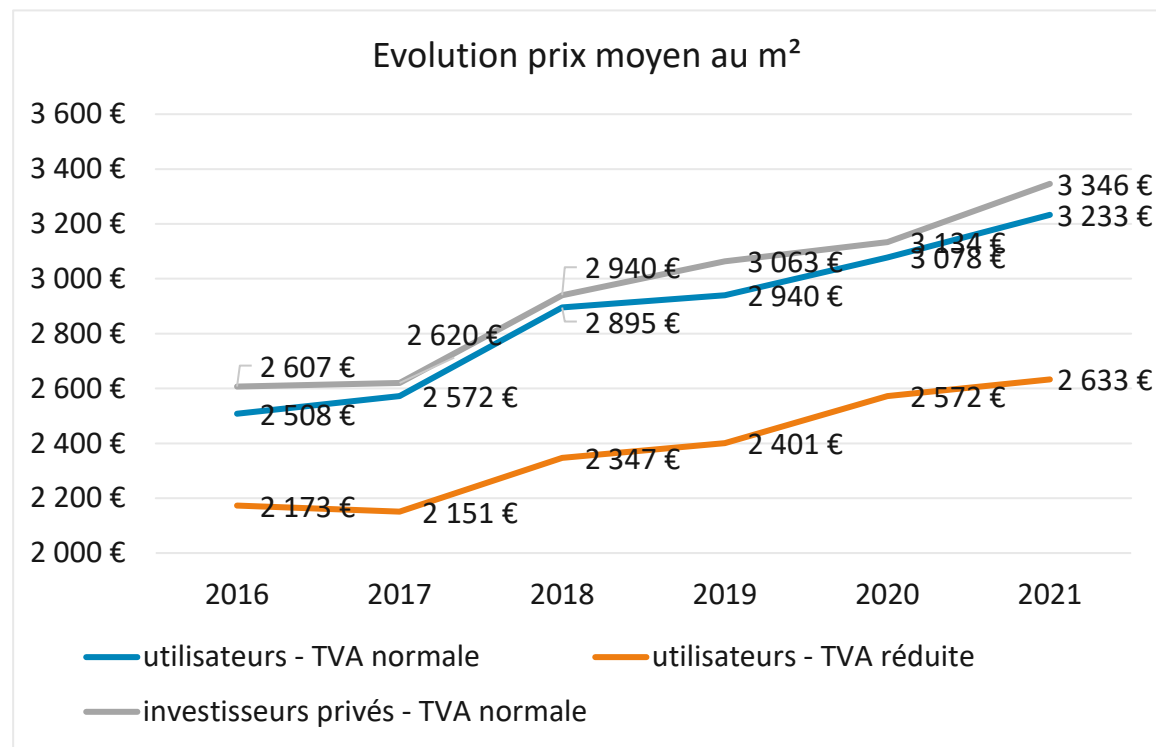


Figure 13 : La Verpillière : Patio Picqua

2) L'évolution des prix dans le marché immobilier

Les données CECIM* ont été utilisées pour l'évolution des prix dans le marché immobilier, le budget ainsi que le profil des acquéreurs.

En premier lieu, le graphique ci-dessous affiche l'évolution du prix moyen au m² sur ces dernières années.



Trois profils sont distingués : utilisateurs TVA* réduite, utilisateurs TVA* normale et investisseurs privés TVA* normale.

Les prix moyens au m² évoluent globalement à la hausse et de manière conjointe pour les trois profils. Une seule baisse est observée : entre 2016 et 2017, le prix moyen diminue d'1% pour les utilisateurs en secteur de TVA* réduite.

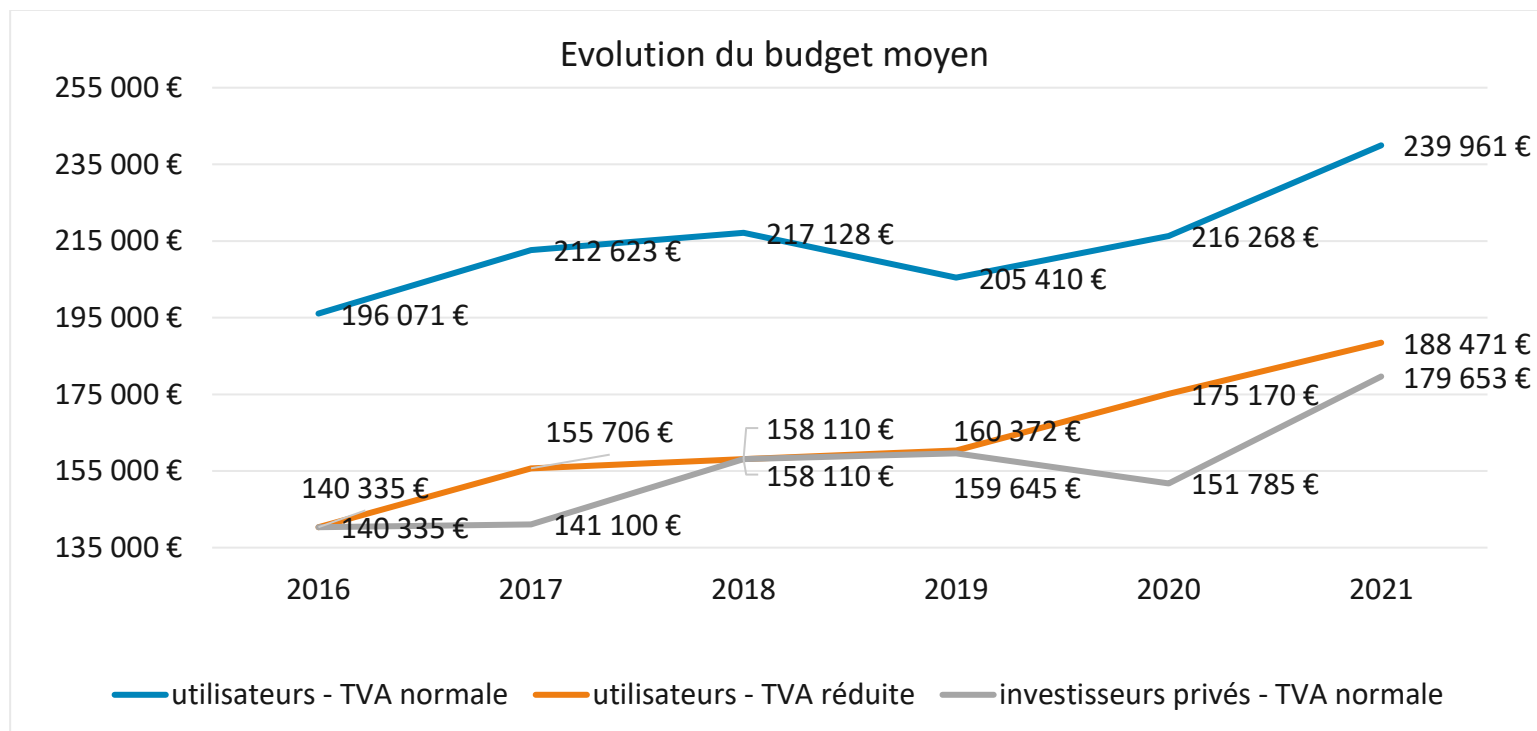
Les prix moyens les plus élevés sont relevés chez les investisseurs privés à 3346€/m² en 2021. Les investisseurs acquièrent souvent des petites typologies (T1, T2) car ces logements ont un rendement plus élevé (loyer au m² plus important). Par exemple, à Bourgoin-Jallieu, plus de la moitié des logements achetés par les investisseurs sont des T2.

La hausse des prix est importante sur une période courte. En 7 ans, les prix moyens ont augmenté de 28% pour les investisseurs privés, 29% pour les utilisateurs en secteur TVA* normale (la plus forte hausse) et 21% pour les

utilisateurs en secteur TVA* réduite.

* Voir Glossaire

* Voir Glossaire



Le budget moyen s'entend hors stationnement.

Les budgets connaissent une évolution similaire avec globalement une hausse générale, excepté le budget des utilisateurs – TVA* normale qui rencontre une baisse de 5% entre 2018 et 2019 et le budget pour les investisseurs privés qui décroche en fin de période (presque -5% en 2020).

* Voir Glossaire

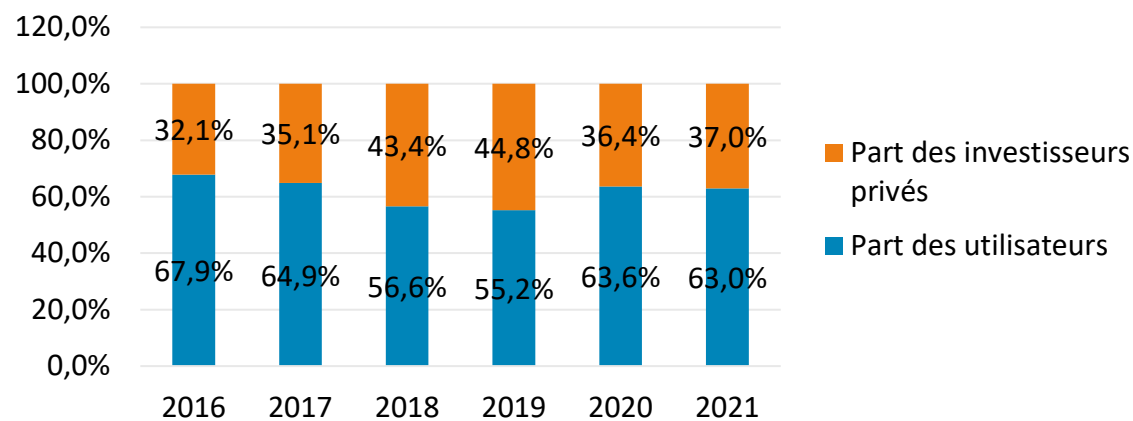
Les utilisateurs TVA* normale disposent du budget le plus élevé avec près de 240 000€ en 2021 contre environ 180 000€ pour les utilisateurs en TVA* réduite, et près de 190 000€ pour les investisseurs privés.

Globalement sur la période, le budget qui augmente le plus est celui des utilisateurs en TVA* réduite : +34%, puis celui des investisseurs privés avec 28% d'augmentation et enfin les utilisateurs TVA* normale + 22%.



Figure 14 : L'Isle d'Abeau : les Terrasses de Champoulant

Evolution part utilisateurs - investisseurs privés dans les réservations



Concernant le profil dans les réservations, les investisseurs privés occupent une place de plus en plus importante mais qui décroît à partir de 2020 : ils représentent 37% des réservations en 2021 contre 32.1% en 2016. Cette tendance pourrait induire une augmentation des prix moyens au m², étant donné que les prix moyens au m² sont les plus élevés pour les investisseurs privés.

11 communes de la CAPI sont éligibles au dispositif national de défiscalisation (Duflot puis Pinel). Il s'agit des villes centres et communes périurbaines.

Les investisseurs sont très présents sur les villes centres de la CAPI, notamment Bourgoin-Jallieu (depuis 2010, 46% des ventes sont réalisées auprès d'investisseurs) puis L'Isle d'Abeau (part comparable à Bourgoin-Jallieu). Cela conduit

à augmenter la part des investisseurs sur le territoire car les investissements deviennent attractifs.

Zoom sur la part des investisseurs

Source : Etude Adéquation

La part des investisseurs varie en fonction de l'attractivité des dispositifs de défiscalisation :

-Période Scellier (2010-2012) : 46% de ventes à investisseurs

-Période Duflot (2013-2014) : 37% de ventes à investisseurs

-Période Pinel (depuis 2015) : 44% de ventes à investisseurs (part qui se rapproche des 50% depuis 2016). En 2018, il a été constaté une forte activité sur les villes centres de la vallée : Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Villefontaine avec 525 logements mis en vente. Les logements achetés par les investisseurs sont majoritairement des logements collectifs.

Sur l'offre en collectif, en 2018, les programmes étaient surtout localisés à Bourgoin-Jallieu et à L'Isle d'Abeau, ainsi que dans les communes implantées le long de l'A43 et de la ligne ferroviaire Lyon-Grenoble.

Les prix de commercialisation pratiqués se placent dans des gammes de prix intermédiaires et intermédiaires supérieures: de 3000 €/m² à 3600 €/m² (stationnement inclus) en TVA* pleine, et de 2400 –2700 €/m² en TVA* réduite.

Globalement, les opérations développées en libre enregistrent de meilleurs taux d'écoulement que celles proposées en accession aidée (3 à 8% contre 3 à 5%). Les ventes sont boostées par les investisseurs, dont la part varie de 20% à 70% selon les programmes.

Les produits défiscalisés permettent de rendre dynamiques les marchés. Cependant, il faut être vigilant sur la part que représente ce marché sur l'ensemble de la production de logements.

Chiffres clés :

645 logements commencés par an en moyenne.

Hausse des prix de l'immobilier : entre +21 et +28% depuis 2016.

Mise en perspective :

Veiller au redémarrage de l'immobilier après la crise sanitaire et ses conséquences sur l'immobilier (pénurie de matériaux, augmentation des prix) : suivre les mises en chantier notamment pour les villes centres.

Pour les communes périurbaines, bourgs-relais et villages, prêter attention au nombre de logements commencés.

Prix de l'immobilier : surveiller la part des investisseurs, de plus en plus conséquente, qui pourrait alimenter une hausse des prix.

Veiller à la diversité des produits (accession abordable...) afin de répondre aux besoins des ménages.

* Voir Glossaire

Action 2 : Développer une offre de qualité

Le rappel des objectifs initiaux

- S'assurer d'une plus grande qualité architecturale et urbaine des opérations de logements neufs.
- Mieux répondre aux attentes qualitatives des ménages (typologies, surfaces, espaces extérieurs, formes urbaines) et garder les jeunes et les familles sur le territoire.
 - Soutenir des opérations exemplaires sur le territoire de la CAPI.
 - Favoriser la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe.

Le PLH* fixe des objectifs concernant la forme urbaine des logements produits. Ils reprennent les préconisations du SCoT* :

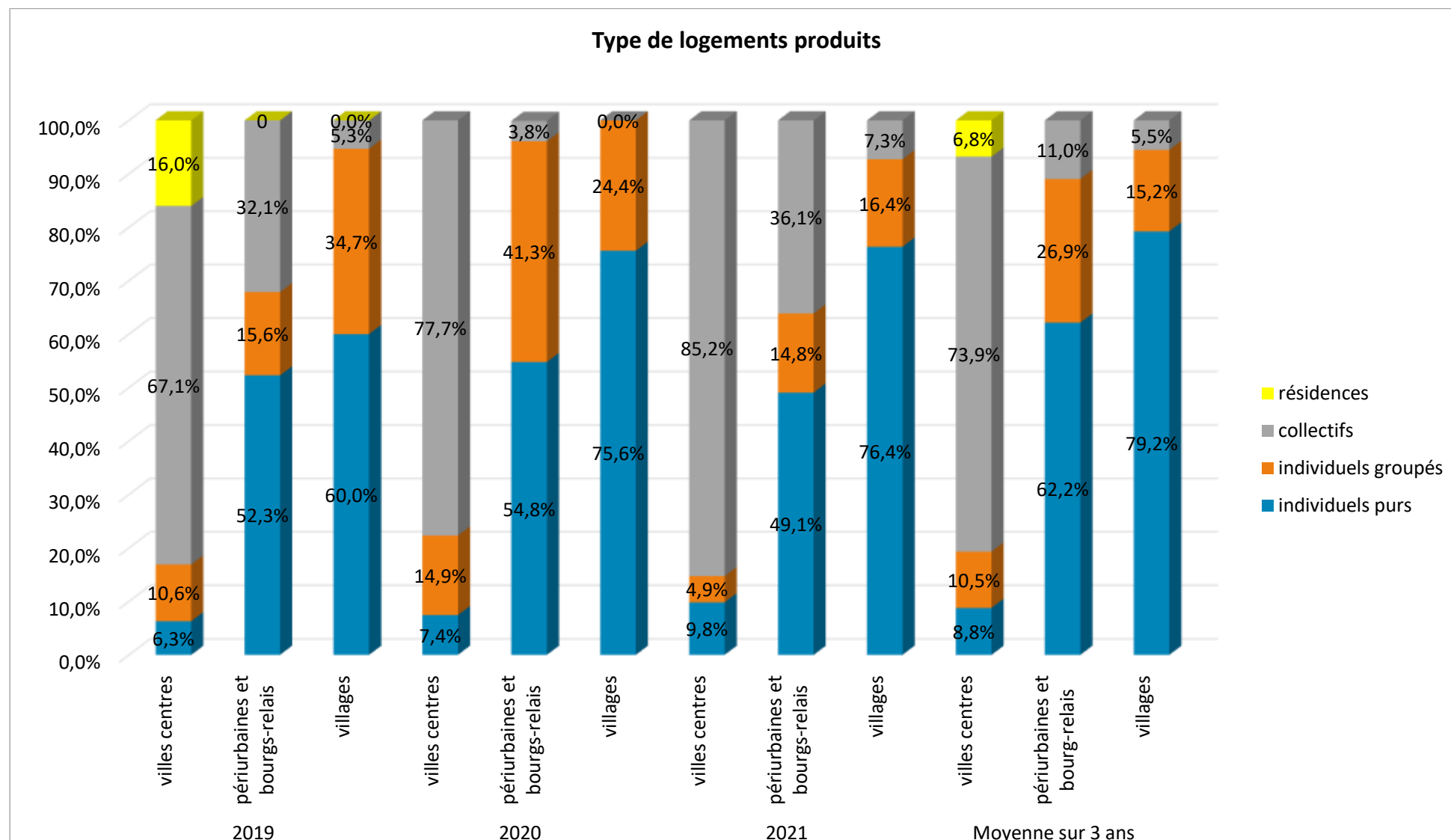
Objectifs SCoT*	Communes urbaines	Communes périurbaines	Communes villages
Individuel	<15%	<15%	<50%
Groupé ou intermédiaire	35%	35%	35%
Collectif	>50%	>50%	>15%

* Voir Glossaire



Figure 15 : Ruy-Montceau : les Aurélys

Le graphique ci-dessous représente pour chaque groupe de communes, la forme urbaine des logements produits de 2019 à 2021.



La moyenne sur les 3 années indique que les objectifs sont atteints pour les villes centres avec plus de 80% de logements collectifs. L'individuel représente 8% des constructions neuves et l'individuel groupé ou l'intermédiaire autour de 10%. Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, l'individuel occupe encore une place trop importante avec 62% des logements neufs (objectif SCoT* : inférieur à 15%) au détriment surtout du collectif qui représente 11% (objectif SCoT* : supérieur à 50%) et de l'intermédiaire à plus de 26% (objectif SCoT* : 35%). Dans ce groupe de communes, les logements collectifs et intermédiaires doivent augmenter leur part au détriment des logements individuels. La même tendance s'observe dans les villages avec une prédominance de l'individuel à presque 80%. Les logements groupés ou intermédiaires constituent 15% du parc neuf. Enfin, seulement 5% des logements construits sont des collectifs.

* Voir Glossaire



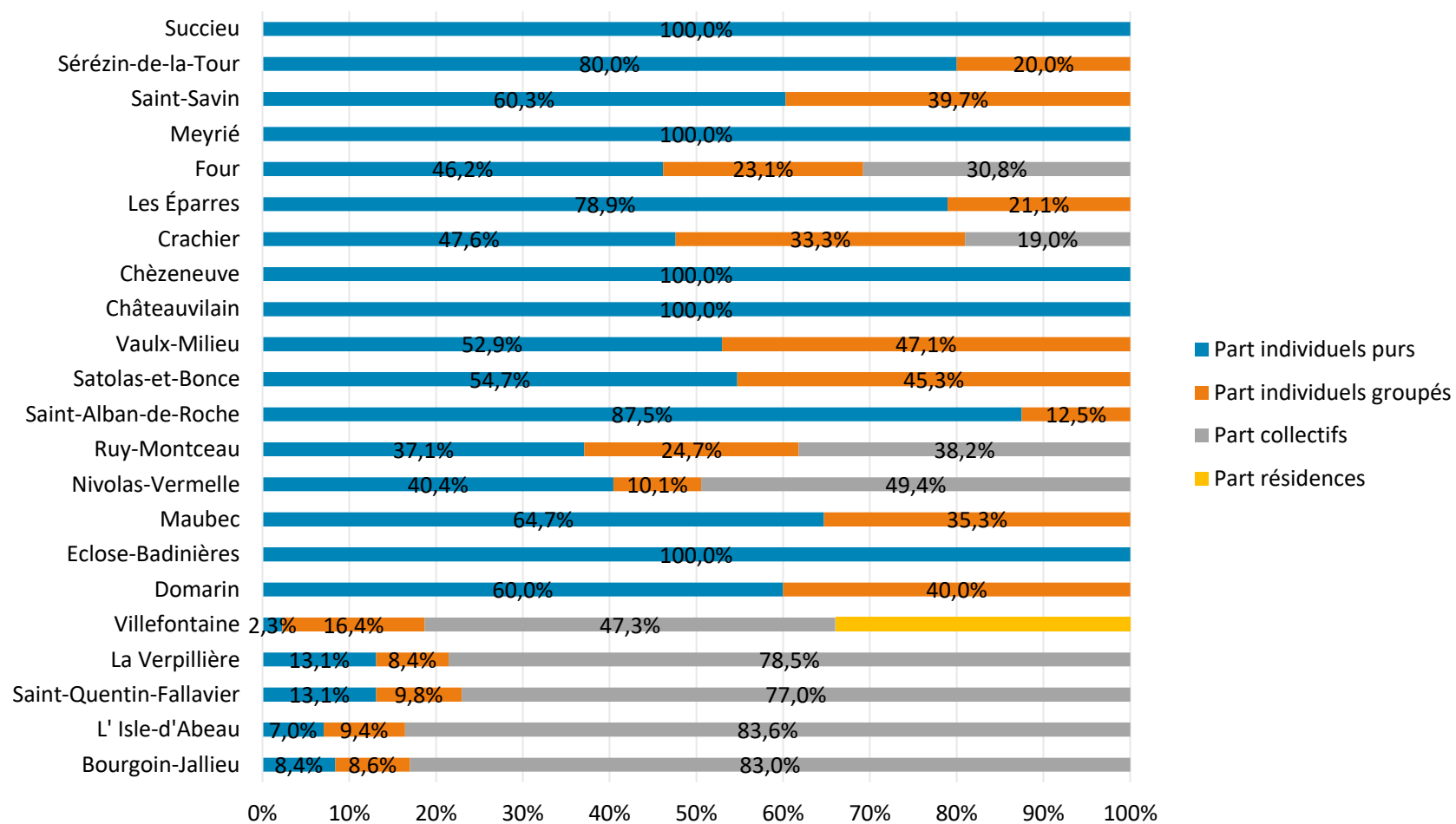
Figure 16 : Maubec - La Cigalière



Figure 17 : Bourgoin-Jallieu - Le Clos Mozas

Les données sont détaillées par commune dans le graphique ci-dessous.

Forme urbaine des logements construits 2019-2021



Chiffres clés :

Objectif sur la forme urbaine atteint pour les villes centres.

L'habitat individuel prend une place trop importante dans les communes périurbaines, bourgs-relais et villages.

Mise en perspective :

Accompagner les projets exemplaires dans les villes centres avec des logements pourvus d'espaces extérieurs.

Accompagner les communes sur les formes urbaines dans les communes périurbaines, bourgs-relais et villages pour tendre vers les objectifs du SCoT*.

Sortir d'un mode de production de logements sociaux quasiment exclusivement en VEFA pour mieux maîtriser les prix de sortie et les loyers.

Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière

Le rappel des objectifs initiaux

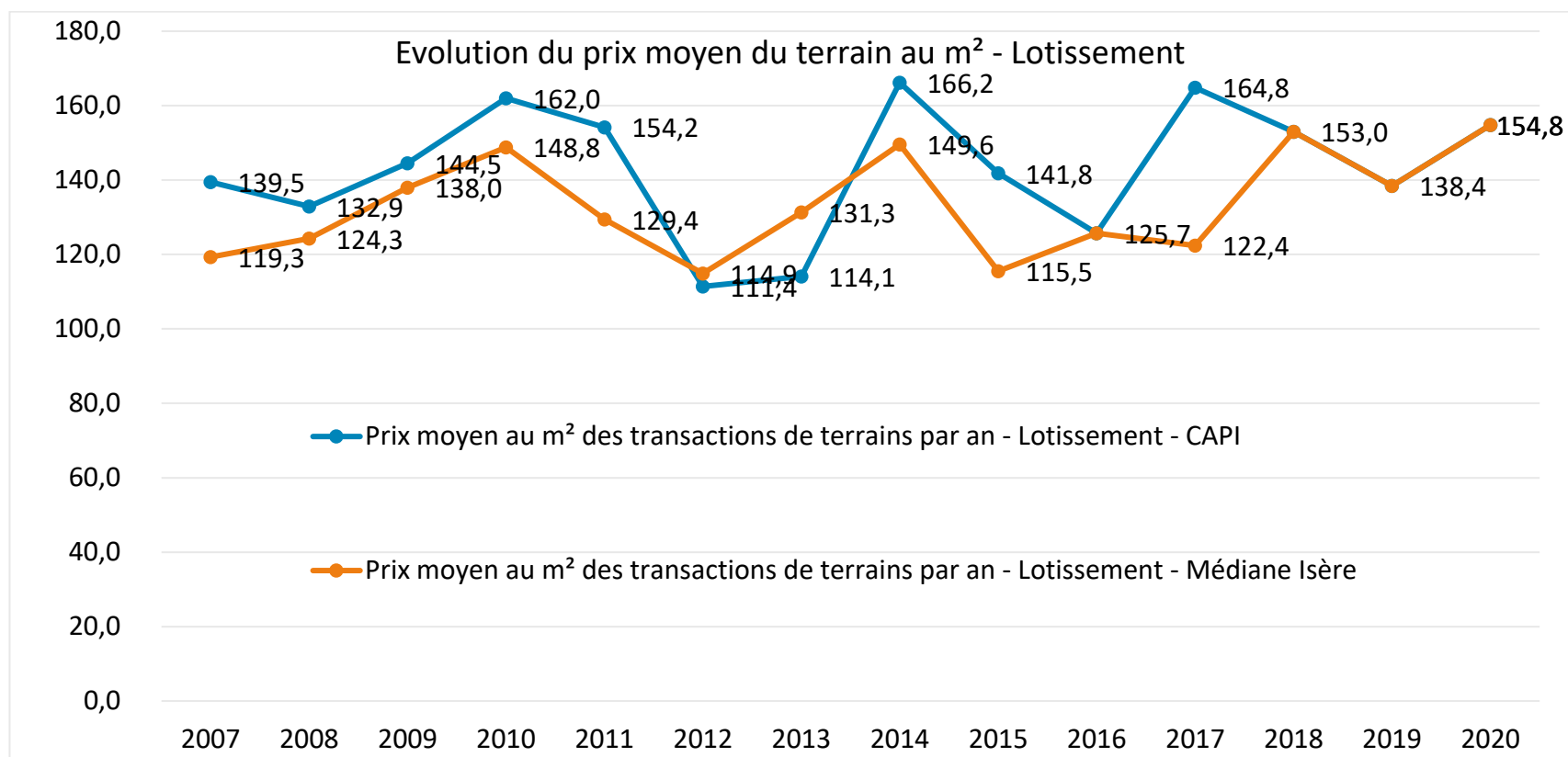
- Connaître, partager et suivre les capacités foncières du territoire.
- Mettre en place une stratégie foncière partagée et coordonnée à l'échelle intercommunale.
- Définir une stratégie foncière transversale, au-delà de la thématique habitat (développement économique, environnement, compensations, etc.).
- Atteindre les objectifs de production du PLH*, notamment en termes de logements locatifs sociaux et en accession sociale.
- Construire un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la chaîne de production des logements (communes, aménageurs, établissement foncier, opérateurs publics et privés).
- Mieux maîtriser le développement résidentiel du territoire.
- Produire des logements plus adaptés à la demande et s'assurer que les prix soient adaptés aux budgets des ménages.
- Soutenir les opérations de qualité et exemplaires.

Les données ci-dessous, fournies par l'OFPI*, détaillent l'évolution du prix moyen au m² du foncier pour les terrains à bâtir en distinguant les lotissements, le diffus, puis l'ensemble.

* Voir Glossaire

* Voir Glossaire

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prix moyen au m ² des transactions de terrains par an - Lotissement - CAPI	139,5	132,9	144,5	162,0	154,2	111,4	114,1	166,2	141,8	125,7	164,8	153,0	138,4	154,8
Prix moyen au m ² des transactions de terrains par an - Lotissement - Médiane Isère	119,3	124,3	138,0	148,8	129,4	114,9	131,3	149,6	115,5	125,7	122,4	153,0	138,4	154,8

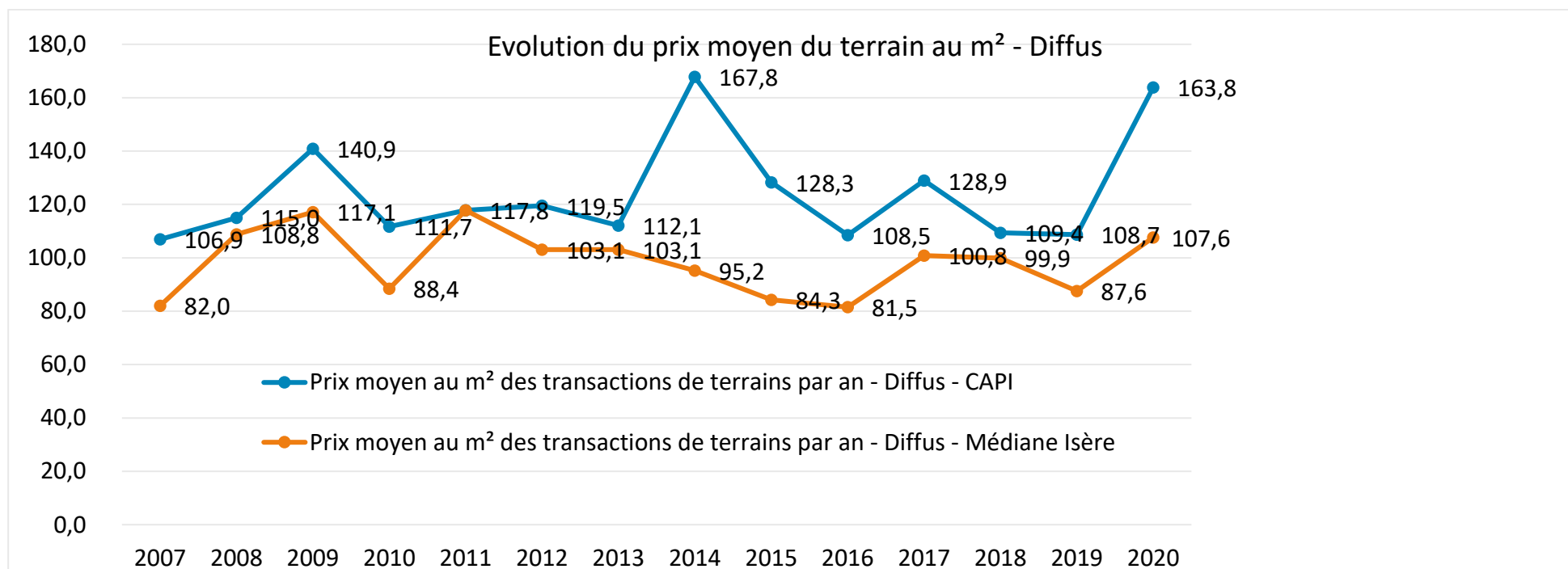


Les prix sont légèrement plus élevés sur la CAPI que pour la médiane iséroise mais ils se rejoignent à partir de 2018. L'évolution des prix montre une même tendance : avec globalement une hausse générale et trois baisses pour les périodes 2010-2012, 2015-2016 et 2018-2019. Les prix varient assez d'une année à l'autre. Les prix atteignent leur plus haut niveau en 2014 : avec une moyenne de 166.2€/m² et le plus bas niveau en 2012 avec 111.4€/m². En fin de période, on retrouve les niveaux de 2007 avec la médiane iséroise qui rejoint les prix de la CAPI alors qu'on observait une différence de prix de l'ordre de 20€/m² en 2007.



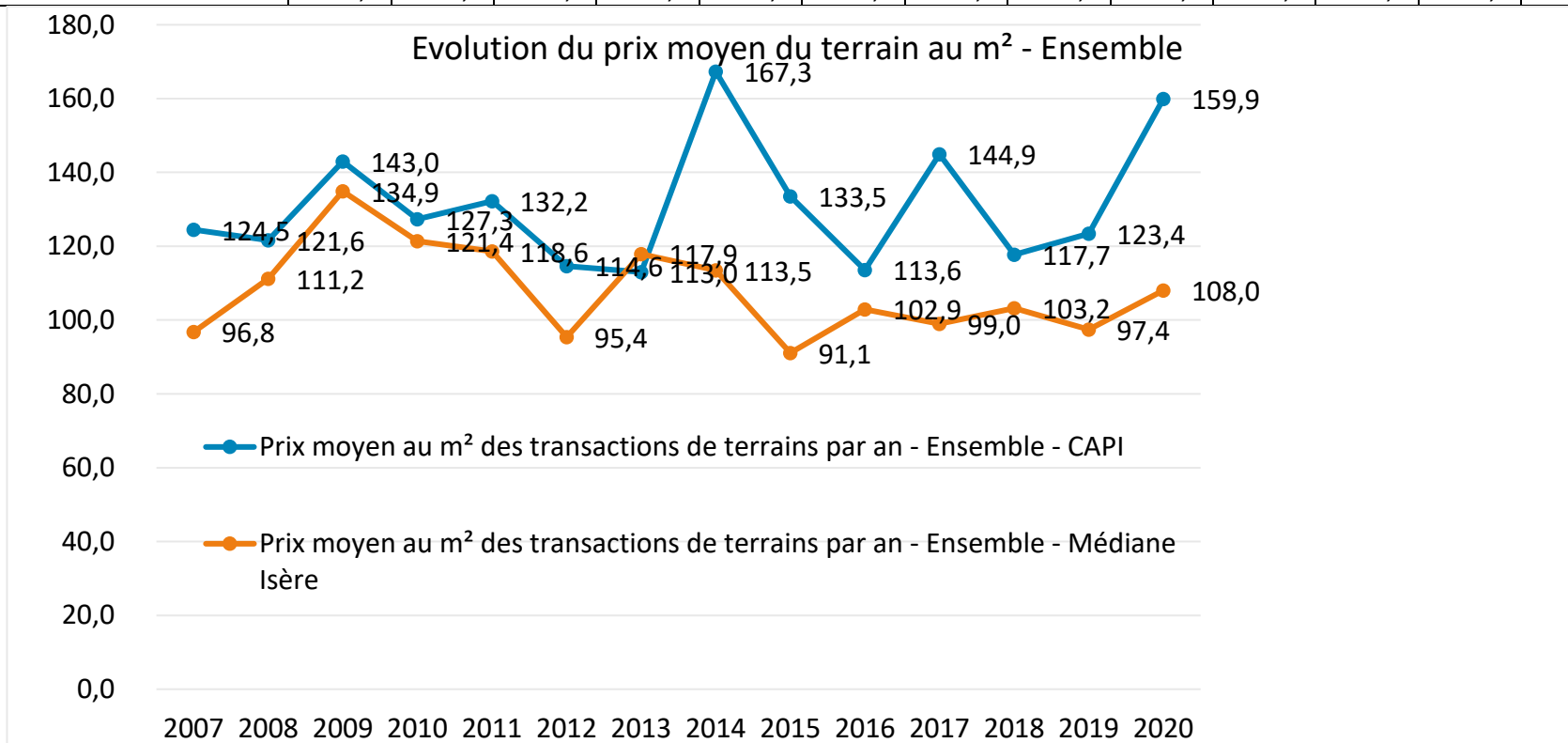
Figure 18 : Maubec - la Cigalière

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prix moyen au m ² des transactions de terrains par an - Diffus - CAPI	106,9	115,0	140,9	111,7	117,8	119,5	112,1	167,8	128,3	108,5	128,9	109,4	108,7	163,8
Prix moyen au m ² des transactions de terrains par an - Diffus - Médiane Isère	82,0	108,8	117,1	88,4	117,8	103,1	103,1	95,2	84,3	81,5	100,8	99,9	87,6	107,6



Pour le diffus, les prix sont globalement moins élevés qu'en lotissement. Les prix moyens au m² dans le diffus suivent globalement la même tendance que les prix en lotissement. Il y a une légère baisse en 2010, en 2015-2016 et en 2018-2019. Comme pour les lotissements, l'année où les prix sont les plus élevés est 2014. Les prix les plus bas s'élevaient à 106,9€/m² en 2007. En 2019, les prix sont similaires à ceux du début de période, en 2007. En 2020, on note une augmentation importante des prix (+50%) alors que le nombre de transactions est assez stable. En 2020, la valeur est proche du plus haut niveau atteint en 2014 avec 167,8€/m².

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prix moyen au m ² des transactions de terrains par an - Ensemble - CAPI	124,5	121,6	143,0	127,3	132,2	114,6	113,0	167,3	133,5	113,6	144,9	117,7	123,4	159,9
Prix moyen au m ² des transactions de terrains par an - Ensemble - Médiane Isère	96,8	111,2	134,9	121,4	118,6	95,4	117,9	113,5	91,1	102,9	99,0	103,2	97,4	108,0



Les prix moyens du terrain au m² dans leur ensemble connaissent de fortes variations. Les prix moyens à la CAPI sont plus élevés que la médiane iséroise, excepté en 2013. A l'exception de 2014 où les prix moyens au m² s'affichaient à 167,3€, les prix s'échelonnent entre environ 120€/m² et 140€/m². Concernant le marché des terrains à bâtir, il est très dynamique mais reste stable. Cependant, une hausse des prix est observée.



Figure 19 : Ruy-Montceau - les Aurélys - Construction de 34 logements après démolition d'une boulangerie industrielle

ZOOM SUR LA STRATEGIE FONCIERE

Cette action est identifiée comme une priorité dans le cadre de ce PLH. En effet, suite à l'évaluation du précédent PLH, il s'avère que la volonté de la CAPI est de pouvoir intervenir en amont pour adapter au mieux l'opération aux besoins du territoire (typologie, type de financements des logements sociaux, type de produits : accession sociale, logements locatifs sociaux) et veiller également à la qualité de l'opération (insertion dans l'environnement, locaux collectifs, collecte ordures ménagères, qualité de la construction et des matériaux choisis). Par ailleurs, il est également observé depuis de nombreuses années que la majorité (80%) des opérations de logement social et/ou d'accession sociale sur le territoire se réalise via le biais des VEFA*, et que l'accès au foncier reste difficile pour les opérateurs sociaux.

Suite à ce constat, les élus de la CAPI ont souhaité qu'un travail soit initié sur l'élaboration d'une stratégie foncière avec une première approche partagée à l'échelle intercommunale.

L'Agence d'Urbanisme de Lyon a accompagné la CAPI dès 2017 dans l'élaboration de cette stratégie. L'EPORA* a également contribué à cette démarche en finançant en partie l'intervention de l'Agence d'Urbanisme de Lyon et en apportant une analyse technique tout au long de la réflexion.

Il s'agit d'une démarche expérimentale qui s'est construite par étape, « en marchant ».

3 étapes ont été dissociées :

- le partage des enjeux stratégiques et choix des indicateurs ;
- la construction d'un tableau de bord des opérations à vocation habitat connues et des potentiels fonciers ;
- l'évaluation du développement immobilier par rapport aux enjeux stratégiques.

* Voir Glossaire



Figure 20 : La Verpillière : Cœur de Ville

2018	2019	2020	2021	2022
Partage des enjeux stratégiques et choix des indicateurs				
Elaboration du tableau de bord	Rencontres communales		Mise à jour de la base de données	
		1 ^{ère} analyse du développement immobilier/ Comparaison par rapport aux objectifs		
			Accompagnement par un prestataire pour définir le cadre et le niveau d'intervention	

Le travail de réflexion avec les élus a permis de définir des critères identifiant des secteurs à enjeux d'agglomération, qui sont :

- La reconquête des franges des infrastructures routières et des voies urbaines (RD* 1006, RD* 312, RD* 1085, RD* 125, RD* 522...) afin de favoriser l'apaisement et développement d'un paysage de qualité ;
- Le rééquilibrage des différents profils socio démographiques (quartiers classés en politique de la ville et communes déficitaires au titre de la loi SRU*) ;
- Le confortement d'une armature urbaine qui contribue à renforcer la qualité de vie de proximité et la diversification de l'offre résidentielle dans les villages ;
- Le développement des codes de la ville contemporaine et attractive : art de vivre en ville avec une qualité dans les cœurs urbains ;
- Le développement de projets innovants, attractifs pouvant répondre à de nouvelles attentes (qualité environnementale, innovation sociale)

Plus de 240 lignes de projets ont été recensées avec un potentiel de plus de 8000 logements dont plus de 1600 logements sociaux.

Parmi ces projets, 155 sites sont des secteurs stratégiques à enjeux d'agglomération.

Presqu'un tiers de ces projets sont déjà en cours ou terminés. La moitié sont des potentiels fonciers. Les deux tiers des projets ont une vocation principale d'habitat et 20% sont des projets mixtes.

La moitié de ces projets est située dans les villes centres, environ 20% dans les communes périurbaines et villages et près de 8% en bourgs-relais.

* Voir Glossaire

Les projets recensés mettent en avant une utilisation plutôt vertueuse du foncier puisque plus de deux tiers des sites se situent en dent creuse ou en renouvellement urbain.

	Nombre de sites identifiés	Part
Dent creuse	54	22,4%
Renouvellement urbain	106	44,0%
Extension urbaine dans l'enveloppe	66	27,4%
Extension urbaine hors enveloppe	5	2,1%
Non renseigné	10	4,1%

En parallèle, deux outils ont été créés :

1. un tableau de bord des opérations et des potentiels fonciers : les communes ont été rencontrées individuellement afin d'établir le recensement dans le cadre du PLH 2 mais aussi dans une logique de prospective foncière et préparer le PLH 3.
2. Une cartographie de tous les tènements via le logiciel SIG de la CAPI afin d'assurer le suivi.

L'objectif est que la CAPI puisse mettre à jour annuellement ce tableau en rencontrant les communes et qu'elle puisse également proposer son ingénierie dans le montage des opérations auprès des communes volontaires.

En termes de gouvernance, l'instance qui a acté la démarche et a validé les grands principes est la conférence des Maires. Trois conférences ont été organisées. Elles ont réuni les Maires des 22 communes de l'agglomération, le Vice-Président à l'Habitat, le Président ainsi que les techniciens de la Direction Habitat et l'Agence d'Urbanisme de Lyon. Elles ont permis de valider les critères identifiant les secteurs à enjeux d'agglomération. Deux réunions ont été programmées en 2019 et une à l'automne 2020. Dans cette instance, ont aussi été présentées les missions de l'EPORA et de la SARA en mettant en avant leur complémentarité : EPORA intervient sur du portage foncier, plutôt en dent creuse alors que la SARA est davantage missionnée sur des terrains nus. La SARA est le concédant actuel des ZAC* de la CAPI.

* Voir Glossaire



Figure 21 : Nivolas-Vermelle : Le Clos du Marais

Acteur/ foncier	Type de	EPORA	SARA SEM	SARA SPLA
Renouvellement urbain		Portage Démolition Restructuration Aménagement Minoration foncière		Seul ou en complément avec l'EPORA sur des opérations significatives : Portage (concession d'aménagement) Démolition Restructuration Aménagement
Dent creuse		Tissu ancien	Ponctuellement Aménagement Construction	
Extension urbaine				Portage (concession d'aménagement) Aménagement

Ce travail s'est poursuivi en 2021 et 2022 avec la sélection d'un prestataire pour accompagner la CAPI dans l'établissement d'un règlement d'intervention pour soutenir la production neuve de logements sociaux. Cette mission, toujours en cours mi-2022, devrait aboutir à la mise en place d'aides pour les bailleurs sociaux pour construire des logements locatifs sociaux neufs et des logements en accession sociale.

La stratégie foncière fournit des données permettant une observation foncière et immobilière : volume de logements produits, contexte urbain des logements produits, zonage du PLU, capacité de productions de logement pour les années à venir. Afin de consolider ce travail d'observation foncière, la CAPI adhère également à l'OFPI*. L'OFPI propose une restitution annuelle pour l'intercommunalité avec les chiffres clés des marchés agricoles, économiques, immobiliers. Les représentants des communes sont conviés à cette restitution. L'OFPI organise également des ateliers chaque année dont un atelier dédié à l'habitat. L'invitation est également relayée aux communes de la CAPI.

*

Chiffres clés :

Tendance à la hausse des prix du foncier.

Finaliser le dispositif d'intervention pour l'année 2022.

Mise en perspective :


Plan d'actions et règlement d'intervention à élaborer puis à approuver sur la production de logements sociaux et l'accession sociale

Représentation cartographique de la base de données à finaliser et à partager avec les communes.

Mettre à jour annuellement les projets des communes.

Poursuivre l'accompagnement auprès des communes

Elaboration en cours sur 2022 pour la mise en place d'un protocole de coopération entre l'EPORA et la CAPI



**Orientation 2 : Davantage
diversifier et équilibrer le
développement d'une offre
abordable**



Figure 22 : Bourgoin-Jallieu : L'écrin

Action 4 : Établir une programmation équilibrée

Le rappel des objectifs initiaux

- Rééquilibrer géographiquement l'offre locative sociale.
- Favoriser la mixité sociale et la « déspecialisation » des territoires.

- Répondre aux obligations de la loi SRU*.
- Développer l'offre locative très sociale pour laquelle les besoins sont les plus importants.
- Répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées) aux ressources modestes en développant l'offre de petits logements locatifs sociaux.

* Voir Glossaire



Figure 23 : Saint-Savin - La Robinière – Construction de 25 logements locatifs sociaux

Les données étudiées comprennent uniquement les logements agréés sur la période 2019-2021, soit 527 logements sociaux.
Les logements sociaux agréés signifient que l'Etat accorde le financement des logements locatifs sociaux mais l'opération n'est pas encore sortie de terre.

	Nombre de logements sociaux agréés
Villes centres	374
Communes périurbaines et bourgs-relais	126
Villages	27
Total	527

Le tableau et le graphique ci-dessous présentent les logements sociaux agréés par an, par commune et par type de financement.

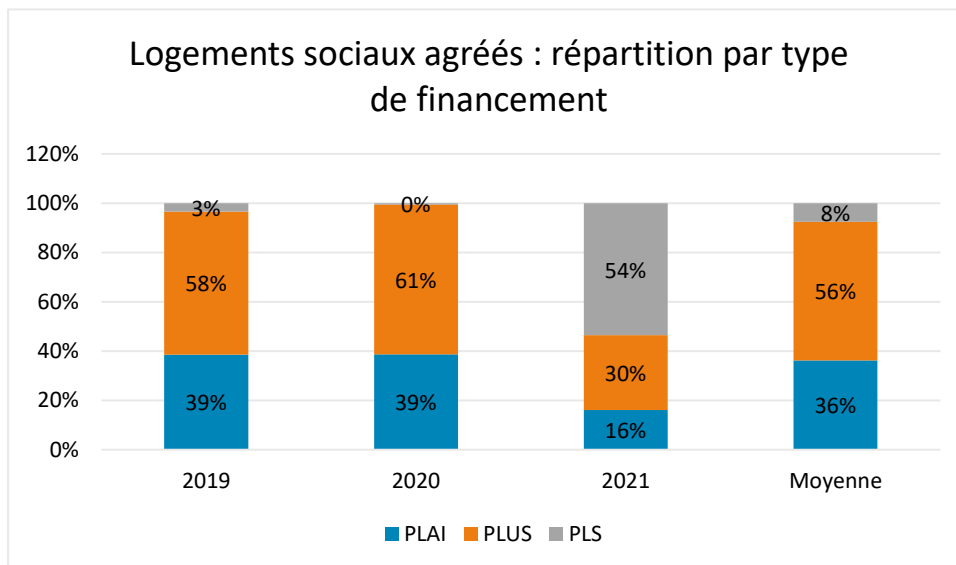
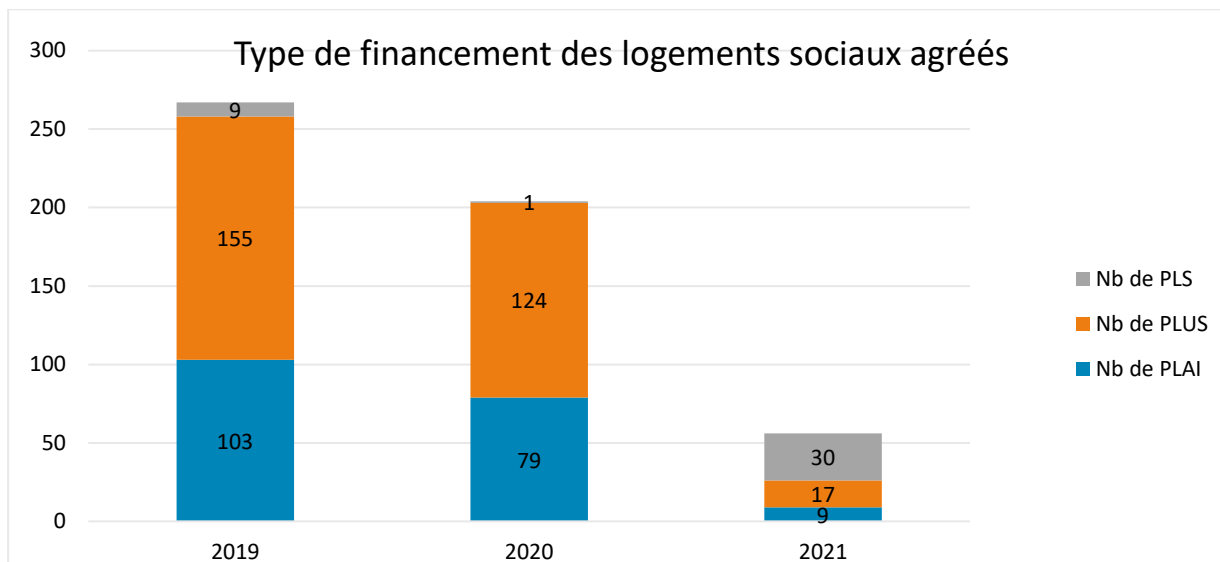
	Nb de PLAI*	Nb de PLUS*	Nb de PLS*	Nb de logts sociaux
2019	103	155	9	267
<i>Villes centres</i>	94	142	9	245
Bourgoin-Jallieu	23	35	0	58
La Verpillière	71	107	9	187
<i>communes périurbaines</i>	9	13	0	22
Nivolas-Vermelle	2	3		5
Ruy-Montceau	7	10		17
2020	79	124	1	204
<i>Villes centres</i>	45	69	1	115
Bourgoin-Jallieu	45	69	1	115
<i>communes périurbaines</i>	28	46	0	74
Nivolas-Vermelle	6	12	0	18
Ruy-Montceau	22	34	0	56
<i>Villages</i>	6	9	0	15
Sérézin-de-la-Tour	6	9	0	15
2021	9	17	30	56
<i>Villes centres</i>	4	10	0	14

* Voir Glossaire

Bourgoin-Jallieu	4	10	0	14
<i>Communes périurbaines et bourgs-relais</i>			30	30
Satolas-et-Bonce			30	30
<i>Villages</i>	5	7	0	12
Meyrié	5	7	0	12
Total général	191	296	40	527



Figure 24 : Bourgoin-Jallieu : Hôtel de Ville



On retrouve ici la part de chaque type de financement par année en comparaison à la moyenne sur trois ans. 36% des logements

programmés sont des logements PLAI* (les logements sociaux les plus accessibles). Les logements PLUS* représentent 56% des logements agréés. La part des PLS* est importante en 2021 en raison d'une résidence autonomie (54% des logements agréés). Cette opération contribue à porter la part de PLS* à 8% en moyenne.



Figure 25: Ruy-Montceau : Boussieu

* Voir Glossaire

Analyse des logements sociaux commencés

Dans le tableau ci-dessous, on retrouve par commune, les logements sociaux commencés sur la période 2019-2021 même s'ils ont été agréés avant 2019. Ces données sont ensuite comparées aux objectifs du PLH. Pour chaque commune et groupe de communes, le taux d'avancement est indiqué.

	Logts sociaux commencés 2019-2021	Rappel des objectifs PLH sur 6 ans	Taux d'avancement
Villes centres	283	467	61%
Bourgoin-Jallieu	173	219	79%
L'Isle d'Abeau	0	40	0%
Saint-Quentin-Fallavier	0	6	0%
La Verpillière	110	119	92%
Villefontaine	0	83	0%
Communes périurbaines et bourgs-relais	56	279	20%
Domarin	0	15	0%
Eclose-Badinières	0	10	0%
Maubec	0	3	0%
Nivolas-Vermelle	39	55	71%
Ruy-Montceau	17	168	10%
Saint-Alban-de-Roche	0	5	0%
Satolas-et-Bonce	0	8	0%
Vaulx-Milieu	0	15	0%
Villages	15	92	16%
Châteauvilain	0	8	0%
Chèzeneuve	0	2	0%
Crachier	0	4	0%
Les Eparres	0	0	0%
Four	0	7	0%
Meyrié	0	4	0%
Saint-Savin	0	57	0%

Sérézin-de-la-Tour	15	10	150%
Succieu	0	0	0%
Total général	354	838	42%

Les communes les plus avancées sont les villes centres : elles sont au-delà de la moitié des objectifs affichés à mi-parcours. Villefontaine et L'Isle d'Abeau, qui concentrent beaucoup de logements sociaux et cherchent à diversifier l'offre sur leur commune avec la construction de logements privés n'ont pas développé de logements sociaux sur la période. La Verpillière est en avance avec 92% de l'objectif atteint et Bourgoin-Jallieu 79% de l'objectif.

D'autres projets d'envergure sont prévus sur ces deux communes : 73 logements sociaux seront construits dans le centre-ville de Bourgoin-Jallieu, à côté du parc des Lilattes. A La Verpillière, une vaste opération de renouvellement urbain devrait commencer sur le site de l'entreprise Tecumseh : 378 logements construits, dont 82 logements sociaux. Le volume de logements sociaux s'explique par le dynamisme de construction et par des projets de reconversion de dimension importante.

Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, 20% de l'objectif est atteint mais les disparités sont importantes entre les communes. Nivolas-Vermelle est bien en avance avec 71% de l'objectif déjà atteint. Ruy-Montceau a également déjà commencé 17 logements soit 31% de l'objectif. Une résidence autonomie devrait voir le jour à Satolas-et-Bonce (30 logements). L'opération a été agréée mais le chantier n'a pas débuté. Les autres communes périurbaines et bourgs-relais n'ont pas initié pour l'instant de projets avec des logements sociaux. Cependant, Domarin a une opération de 12 logements qui devrait faire l'objet d'une demande d'agrément d'ici 2024. A Vaulx-Milieu, 18 logements sociaux devraient être livrés d'ici 2024. A Ruy-Montceau, une opération de 56 logements a été agréée en 2020 mais le chantier n'a pas encore débuté. La commune compte aussi deux autres projets comprenant des logements locatifs sociaux et en accession sociale, totalisant 140 logements.

Ruy-Montceau

Cette commune étant déficitaire au titre de la loi SRU, c'est pourquoi les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par le PLH atteignent 32% des logements produits, soit 47 logements par an.

La municipalité s'est engagée dans le rattrapage des objectifs de construction de logements sociaux. Trois projets sont en discussion avec des logements locatifs ou en accession sociale. Un contrat de mixité social associant la commune, les services de l'Etat, la CAPI et l'EPORA est en cours d'élaboration. Un sursis à statuer a été prononcé sur les zones constructibles de la commune. Une modification ainsi qu'une révision du PLU sont en cours. Parallèlement, la commune réfléchit au conventionnement de logements communaux. Enfin, la commune étudie des projets de Bail Réel Solidaire (BRS).

Enfin pour les villages, seul Sérézin-de-la-Tour a un programme de logements sociaux commencés. Un peu plus de 15% de l'objectif pour les villages est donc réalisé.

A Meyrié, une opération de 54 logements dont 12 logements sociaux devrait débuter en 2022. Ces 12 logements sociaux ont fait l'objet d'une mutualisation avec les autres villages (hors Saint-Savin) dans le cadre de la délibération n°20_12_10_395.

Le tableau ci-dessous reprend les projets de logements sociaux dans les villages (hors Saint-Savin)

Communes	Nbre de logements sociaux sur 6 ans	Par an	Logements sociaux construits ou programmés	Solde
Châteauvilain	8	1	0	-8
Chèzeneuve	2	0	0	-2
Crachier	4	1	4	0
Les Eparres	0	0	0	0
Four	7	1	0	-7
Meyrié	4	1	12	+ 8
Sérézin-de-la-Tour	10	2	15	+ 5
Succieu	0	0	0	0
Total hors Saint-Savin	35	6	31	+ 4

La DDT* a agréé 19 logements (4 à Crachier, et 15 à Sérézin-de-la-Tour), il resterait 16 logements sociaux à réaliser. Si on comptabilise les 12 logements locatifs sociaux de Meyrié c'est-à-dire 8 logements en sus de son objectif, il resterait 4 logements sociaux à produire pour ce groupe (hors Saint-Savin) sur le reste de la durée du PLH*.

Compte tenu de ces éléments, les objectifs de production de logements sociaux du groupe village (hors Saint-Savin) des communes situées à proximité de Meyrié, telles que Châteauvilain, Les Eparres et Succieu ont été mutualisés.

Il restera ainsi à produire, au regard de la connaissance

des projets connus aujourd'hui, 4 logements sociaux sur l'ensemble du groupe de villages.

* Voir Glossaire



Figure 26 : L'Isle d'Abeau - la Gauthière

Globalement, les objectifs du PLH concernant la production de logements sociaux, à savoir 838 logements sur 6 ans, ne sont pas atteints quant au volume des logements produits puisqu'à mi-parcours, 42% des objectifs de production ont été initiés.

Par contre, d'un point de vue qualitatif, sur la répartition des types de financement, les objectifs sont assez bien respectés. La répartition est proche de celle observée pour les logements agréés.

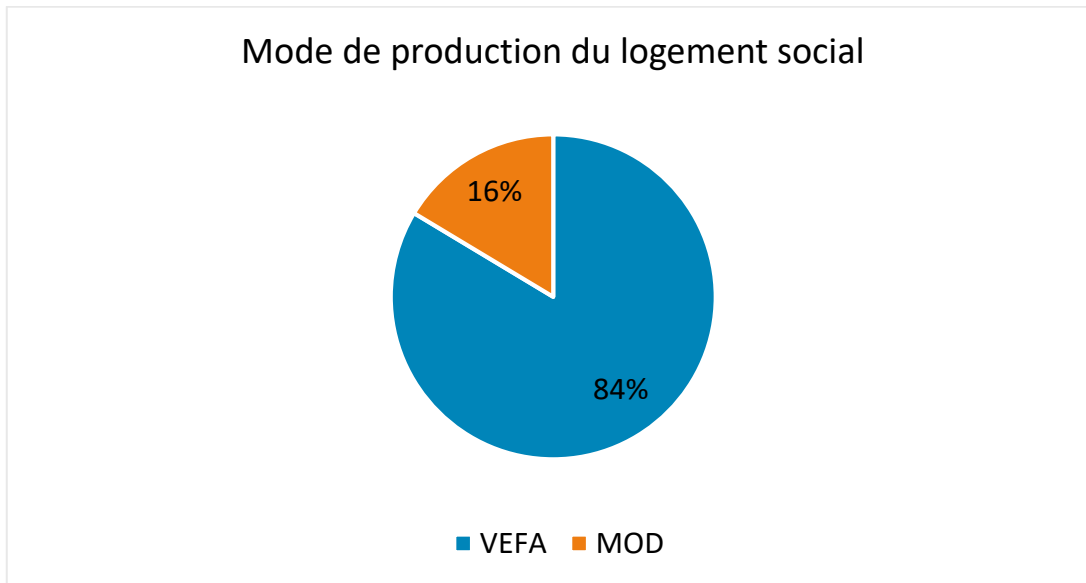
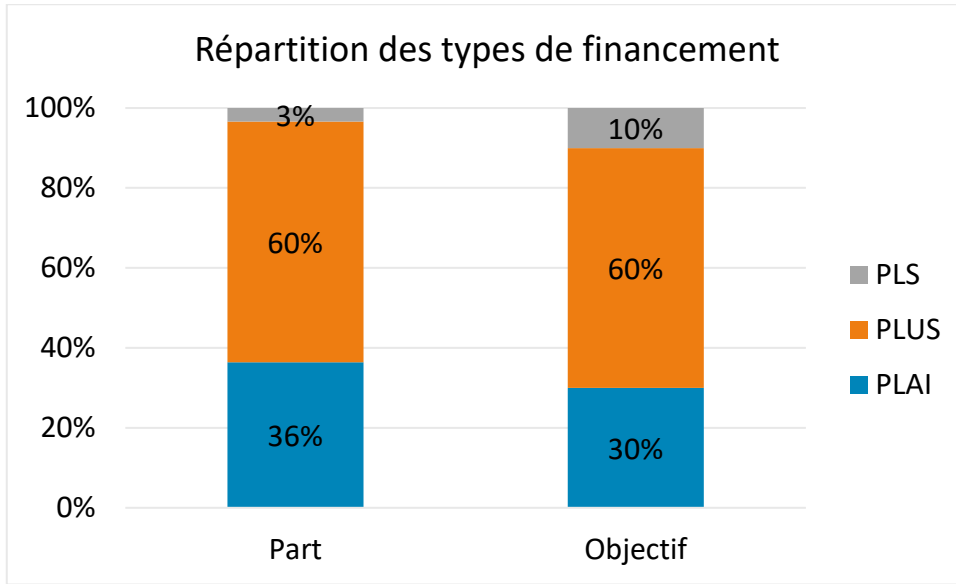
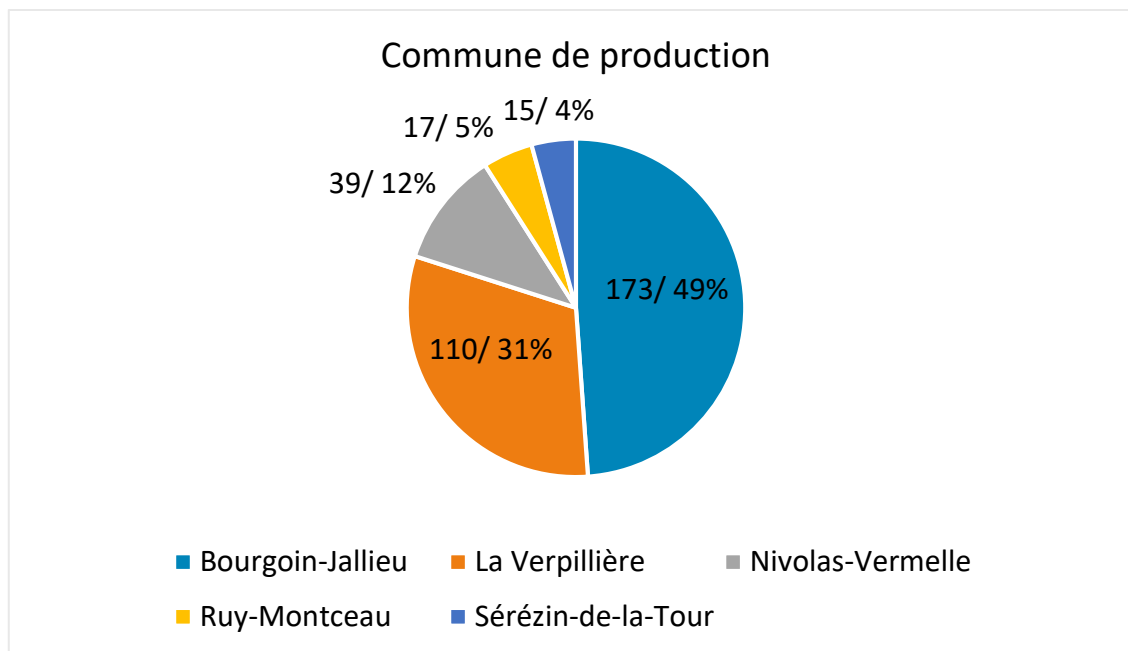




Figure 27 : Ruy-Montceau - La plaine du milieu – Construction de 138 logements dont 85 logements sociaux

Les logements sociaux sur le territoire de la CAPI sont produits très largement en VEFA* : plus de 80% des logements sociaux sur la période. Cela s'explique par certains documents d'urbanisme qui imposent la création de logements sociaux au-delà d'une surface construite. Les logements sociaux sont ainsi compris dans un ensemble de logements généralement construits par un promoteur qui revend ensuite les logements sociaux à un bailleur. Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe sont assez marginales : elles sont au nombre de 3 parmi les 27 opérations sur la période. Parmi ces 3 opérations, il y a une opération d'acquisition-amélioration, un bailleur social qui densifie sur une de ses propriétés foncières et un bailleur qui construit des logements sociaux dans un programme de lotissement.



* Voir Glossaire

Plus des 3/4 des logements sociaux commencés sont situés dans les villes centres de la CAPI, dont près de la moitié à Bourgoin-Jallieu (49%). Les communes périurbaines concentrent moins du cinquième des logements commencés (12% pour Nivolas-Vermelle et 5% pour Ruy-Montceau). Enfin, les villages comptent pour 4% des logements sociaux commencés avec le projet initié à Sérézin-de-la-Tour.

La production de logements sociaux se rapproche progressivement d'un des objectifs du PLH : le rééquilibrage géographique de l'offre locative sociale.

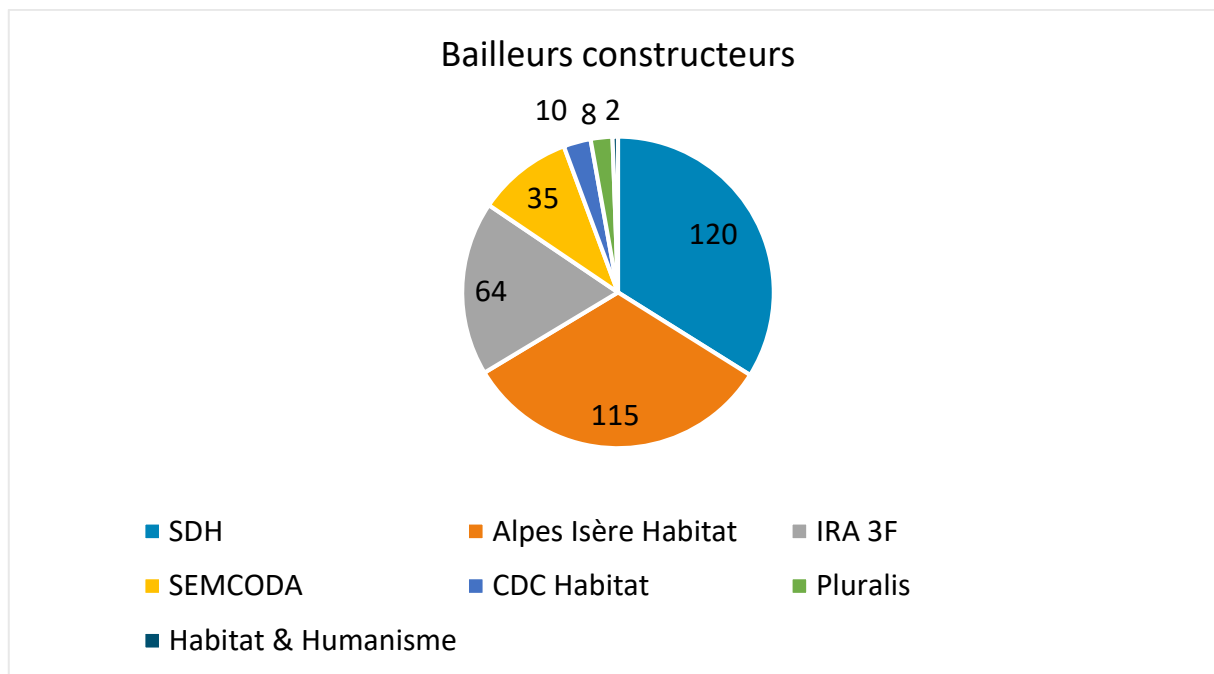
La production de logements sociaux à Bourgoin-Jallieu est à mettre en corrélation avec le nombre de logements construits. Les logements sociaux produits permettent de maintenir le taux de logement social autour de 30%. Toutefois, il est important de préciser que l'offre nouvelle est développée à l'extérieur des quartiers prioritaires qui concentrent une partie du parc social. Aucun logement social n'a été commencé en quartier prioritaire de la ville (QPV*). La même tendance est observée à La Verpillière avec 110 logements sociaux produits mais la commune connaît des projets d'envergure qui font accroître le nombre de résidences principales. Dans cette commune aussi, le taux de logement social restera stable.

L'Isle d'Abeau et Villefontaine sont fortement dotées en logements sociaux. Ces deux communes n'ont commencé aucun programme de logement social sur la période.

5% des logements sociaux commencés sont situés à Ruy-Montceau, commune déficitaire au titre de la loi SRU*, soumise à un rattrapage. L'offre se rééquilibre progressivement car la nouvelle offre de logements sociaux est située en partie sur des communes périurbaines (Nivolas-Vermelle, Maubec). Les villages développent également une offre locative sociale à l'image de Sérézin-de-la-Tour.

* Voir Glossaire

Plus de 90% des logements sociaux commencés sont des logements collectifs. Pour le reste, 2% relèvent de l'habitat individuel et 1% de l'habitat intermédiaire. Pour les autres logements, la forme urbaine n'est pas connue ou précisée. Les logements sociaux sont plus souvent situés dans les villes centres, cela explique aussi que la forme urbaine privilégiée soit de l'habitat collectif. Dans les communes périurbaines et villages, les logements sociaux commencés sont également des logements collectifs.



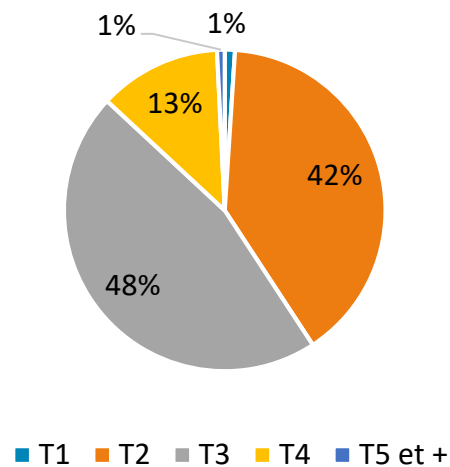
13 bailleurs sociaux sont présents sur notre territoire. Ce chiffre est divisé par deux lorsque l'on s'intéresse aux bailleurs constructeurs ces dernières années. 3 bailleurs ont principalement construit : la SDH* est le premier bailleur constructeur avec 120 logements, puis Alpes Isère Habitat, ex-OPAC* de l'Isère avec 115 logements, puis IRA* 3F (64 logements). La SEMCODA* a produit 35 logements. Les autres bailleurs constructeurs (CDC* Habitat, Pluralis et Habitat & Humanisme) ont respectivement réalisé une opération.

* Voir Glossaire



Figure 28 : Nivolas-Vermelle - les Villas Nolas

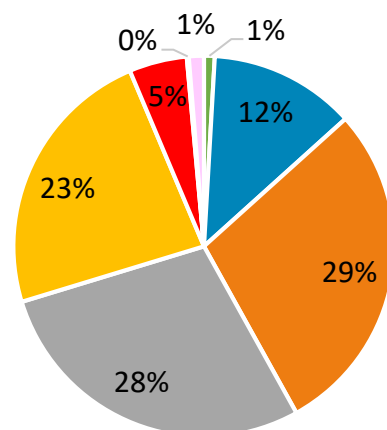
Typologie des logements sociaux commencés



Près de la moitié des logements produits sont des logements de type T3. Plus d'un tiers sont des T2. 13% sont des T4. La part des logements de type T2 augmente globalement pour répondre à la demande de décohabitation des jeunes. Les T1 et T5 représentent 1% des logements sociaux neufs.

Ces données peuvent être mises en perspective avec les demandes de logement social. Sur la période 2019-2021, nous avons cumulé les demandes de logement social et la typologie souhaitée par les demandeurs. Cela permet de connaître la répartition des typologies demandées sur la période 2019-2021 :

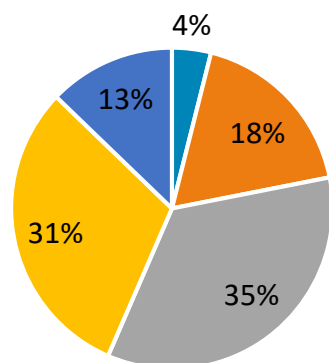
Répartition des typologies dans la demande de logement social 2019-2021



■ Chambre ■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 ■ T6 et plus ■ non renseigné

Les petites typologies sont fortement demandées : 42% des typologies demandées sont des chambres, T1 ou T2. Au niveau des logements sociaux commencés les T2 représentaient 42% des logements. Les taux étant identiques, pour les petites typologies, l'offre produite correspond assez à la demande. Pour les T3, l'offre apparaît supérieure à la demande : 48 % des logements commencés sont des T3 alors qu'ils représentent moins de 30% des demandes. Pour les T4, la tendance inverse s'observe : 23% des typologies demandées sont des T4 alors qu'ils ne constituent que 13% de l'offre de logements commencés. Il en est de même pour les T5, l'offre ne correspond pas à la demande : 5% des logements demandés sont des T5 alors qu'ils représentent 1% de l'offre des futurs logements sociaux.

Part des typologies dans le parc social - CAPI



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et +

On peut comparer la production neuve de logements sociaux et la répartition de la demande de logement social au parc social de la CAPI.

4% des logements sociaux capisérois sont des T1. 12% des demandes de logement social portent sur un T1 et ils ne représentent qu'à peine 1% de l'offre nouvelle construite. Pour cette typologie, l'offre paraît insuffisante par rapport à la demande.

La part importante des T2 dans l'offre neuve (42%) permet de compenser un peu leur faible part dans le parc de la CAPI (18%) alors que plus d'un quart des demandes de logement social porte sur un T2 (29%). Pour les T2, un engrenage de rattrapage semble en cours pour mieux répondre à la demande croissante. Une partie des personnes qui demandent un T1 pourrait se reporter sur cette typologie.

Les T3 représentent 35% du parc à l'échelle de la CAPI. Un tiers des demandes de logement social porte sur un T3. Les T3 constituent près d'un logement sur deux construits (48%). La tension est donc moins forte sur les T3 que sur les autres typologies car l'offre est supérieure à la demande.

Sur les grands logements, 23% des demandes s'axent sur un T4 alors qu'ils constituent 13% des logements sociaux commencés. Cette faible part des T4 dans les logements construits peut être nuancée car 31% des logements de la CAPI sont des T4.

Pour les T5, 5% des demandeurs en espèrent un alors qu'ils constituent 1% de l'offre nouvelle mais 13% des logements de la CAPI correspondent à cette typologie.

L'offre nouvelle permet donc de réajuster progressivement la part de chaque typologie pour s'approcher de la demande de logement social : on construit davantage de T2 qui aujourd'hui sont fortement demandés alors qu'ils sont assez minoritaires dans le parc social capisérois. Un point de vigilance peut être porté concernant la sur-représentation des T3 dans l'offre nouvelle au détriment des T4.



Figure 29 : La Verpillière - Little Station

Chiffres clés :

354 logements sociaux commencés (2019/2021), soit 42% de l'objectif à mi-parcours et 18% de l'offre nouvelle.

Une part de la VEFA prépondérante : 84% des logements produits.

Rééquilibrage de l'offre locative sociale en cours : production en dehors des quartiers prioritaires de la ville et dans les communes périurbaines et villages.

Une sur-production des logements de type T3 au détriment des logements T4.

Mise en perspective :

Poursuivre ce qui a été réalisé pendant la première partie du PLH 2 : efforts de production sur les communes déficitaires et sur les communes périurbaines et villages.

Poursuivre l'élaboration en cours du contrat de mixité social sur la commune de Ruy-Montceau

Accompagner les communes qui ont des projets de logements sociaux.

Action 5 : Accompagner le développement de l'accèsion sociale

Le rappel des objectifs initiaux

- Proposer un produit en accession plus abordable pour favoriser les parcours résidentiels des ménages de la CAPI et notamment la sortie du parc locatif social pour les ménages qui en ont les moyens.
- Diversifier l'offre dans certains secteurs marqués par la dominante de l'offre locative sociale.
- Inciter les familles à rester sur le territoire de la CAPI en leur proposant un produit accessible et adapté à leurs besoins.



Figure 30 : Bourgoin-Jallieu : Le Clos St-Honoré (21 PSLA et 10 logements locatifs sociaux)

Les programmes agréés

Les programmes d'accès sociale ayant fait l'objet d'une demande d'agrément sur la période seront évoqués.

Année d'agrément	Commune	Nombre de PSLA*	T2	T3	T4
2019		14			
Bd Emile Zola - 41 av Jaurès	Bourgoin-Jallieu	14			
2020		27			
Le Katteleya – 140 Route de Lyon	Bourgoin-Jallieu	9	2	6	1
Les Terrasses du Bugey – 49 route du Bugey	Bourgoin-Jallieu	18	6	11	1
2021		17			
Les Eaux Vives – 111 avenue Lesguidières	La Verpillière	17	3	7	7
Total général		58	11	24	9

4 programmes en accession sociale ont été agréés sur la période 2019-2021, soit 58 logements PSLA*. Le programme de 2019 a été livré. Un programme de 2020 a débuté et l'autre est en attente d'une ouverture de chantier. Le programme de 2021 n'a pas encore débuté car une modification du PLU* était nécessaire.

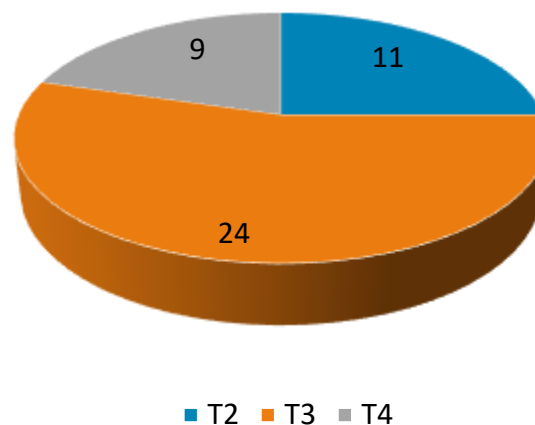
Les objectifs du PLH* consistent à produire 70 logements par an en accession sociale dont 60 dans les villes centres et 10 dans les communes périurbaines.

La production de PSLA* est donc inférieure aux objectifs puisqu'en moyenne moins de 20 logements ont été agréés par an. Toutes les opérations sont situées dans les villes centres.

La CAPI ne finance plus les opérations d'accession sociale depuis 2016. Les données ne sont donc pas exhaustives et demandent des approfondissements en sollicitant les bailleurs, opérateurs de ce type de produits.

* Voir Glossaire

Typologie des logements en accession sociale



La typologie n'est pas toujours disponible pour les opérations. Un quart des logements sont des T2, un peu plus de la moitié des T3 et 20% des T4.

D'autres outils ont été développés pour produire de l'accession sociale avec notamment le Bail Réel Solidaire (BRS*). A ce jour, il n'y a pas encore d'opération réalisée avec ce type de montage. Il sera proposé que la CAPI puisse approfondir avec les communes et opérateurs ce type de montage qui apparaît pertinent pour permettre un parcours résidentiel des primo-accédants du territoire.

* Voir Glossaire



Figure 31 : Nivolas-Vermelle - les Villas Nolas

Les programmes commencés sur la période

4 programmes ont été lancés sur la période 2019-2021. Ils sont tous situés sur la commune de Bourgoin-Jallieu. Ils représentent un total de 61 logements, soit environ 20 logements par an.

Année de lancement du chantier	Commune	Nombre de PSLA*	T2	T3	T4
2019					
Le Clos St Honoré - 93 rue de Funas	Bourgoin-Jallieu	21			
Bd Emile Zola - 41 av Jaurès	Bourgoin-Jallieu	14			
L'écrin de Soie - rue de la Soie	Bourgoin-Jallieu	17	7	10	
2021					
Le Katteleya - 140 Route de Lyon	Bourgoin-Jallieu	9	2	6	1
Total général		61	9	16	1

Le profil des acquéreurs

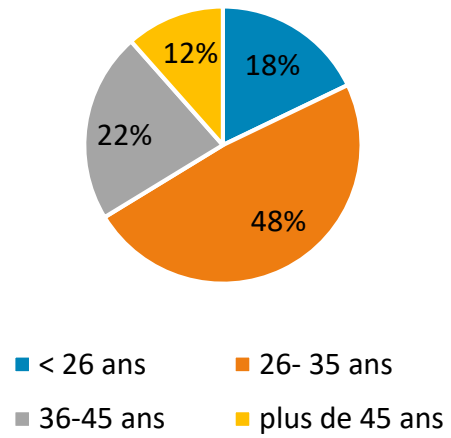
Les données issues du Prêt à Taux Zéro (PTZ*) permettent d'avoir des éléments sur le profil des acquéreurs*.

Sur la période 2019-2020, 347 PTZ ont été accordés, soit en moyenne 173 prêts par an. Les revenus mensuels de l'emprunteur s'établissent en moyenne à 2816€/mois.

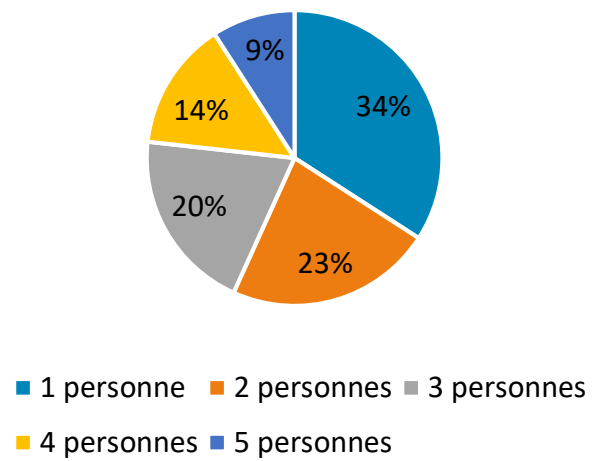
	2019	2020
Nombre de PTZ accordés	177	170

* Les données sont disponibles uniquement sur 2019 et 2020. Les données 2021 devraient être transmises courant été 2022.

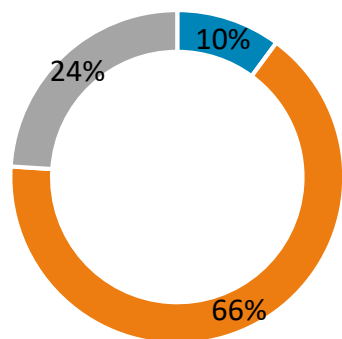
Age des accédants



Nombre de personnes composant le ménage



Statut d'occupation du logement antérieur



■ locataire HLM ■ Autre locataire ■ Hébergé à titre gratuit

Les ménages accédants sont assez jeunes : près de la moitié des ménages ont entre 26 et 35 ans. 22% ont entre 36 et 45 ans, 18% moins de 26 ans et 12% plus de 45 ans. Ce sont plutôt des petits ménages : plus de la moitié des accédants sont des ménages d'une ou deux personnes. Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent plus d'un tiers des acquéreurs. 9% des acquéreurs sont des ménages de 5 personnes ou plus. Concernant leur logement antérieur à l'achat, 10% étaient locataires dans le parc social, 66% locataires dans le parc privé et 24% hébergés à titre gratuit.

Chiffres clés :

58 logements en accession sociale agréés : une offre en-dessous de l'objectif (70 logements par an).

Des petites typologies produites : T2-T3 essentiellement.

Les accédants qui contractent un prêt à taux zéro sont plutôt jeunes (plus de la moitié ont moins de 35 ans).

Le Prêt à Taux Zéro contribue à un parcours résidentiel ascendant : 10% étaient locataires dans le parc social, 24% hébergés gratuitement.

Mise en perspective :

Produire d'avantage des logements en accession sociale afin de favoriser le parcours résidentiel.

Promouvoir ce type de produits dans les villes centres, communes périurbaines et bourgs-relais.

Expérimenter le nouveau dispositif de Bail Réel Solidaire sur le territoire.

Mettre en place un observatoire de suivi des ventes des logements sociaux par les bailleurs à leurs locataires.

Faire évoluer le mode d'intervention de la CAPI pour favoriser la production de logements en accession sociale : réflexion en cours sur un possible soutien financier de la CAPI pour ce type de produit.

Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale

Le rappel des objectifs initiaux

- S'assurer du développement d'une offre locative sociale équilibrée en termes de produits (PLAI* / PLUS* / PLS*), sur l'ensemble du territoire de la CAPI.
- Répondre aux besoins des ménages les plus modestes.
- Favoriser la mixité sociale et participer à la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement plus équilibrée.

Le tableau détaille par commune et groupe de communes la part des logements PLAI* dans les logements sociaux commencés entre 2019 et 2021.

	Nombre de logts sociaux commencés	Nombre de PLAI*	Part PLAI*
Villes centres	283	102	36%
Bourgoin-Jallieu	173	63	36%
La Verpillière	110	39	35%
Communes périurbaines et bourgs-relais	56	21	38%
Nivolas-Vermelle	39	14	36%
Ruy-Montceau	17	7	41%
Villages	15	6	40%
Sérézin-de-la-Tour	15	6	40%
Total général	354	129	36%

La part des PLAI dans les logements sociaux produits par la CAPI sur la période s'établit à 36%. Le PLH* prévoit un taux de PLAI* a minima de 30% mais ce taux peut être adapté en fonction de la typologie de la commune et de l'opération. Ces critères sont importants dans un territoire périurbain avec la question de l'accessibilité et des aménités pour des ménages à revenus très modestes.

Les taux de PLAI sont compris entre 35 et 41%. Ce taux de PLAI est adapté en fonction des caractéristiques de l'opération (localisation, desserte en transports en commun...).

* Voir Glossaire

129 logements PLAI* ont commencé à être construits sur la période 2019-2021, soit en moyenne 43 logements par an. La production se situe donc au niveau des objectifs du PLH* de 42 logements PLAI* par an.



Figure 32 : Ruy-Montceau - Les Lupins

* Voir Glossaire

La CAPI a mis en place un cadre et des critères d'intervention pour le soutien à la production neuve de logements locatifs sociaux :

- Subvention uniquement des logements PLAI*
- Critères à respecter :
 - le bâtiment doit être performant d'un point de vue énergétique (minimum réglementation thermique RT* 2012 -10%) ;
 - les logements doivent être accessibles aux ménages les plus modestes (dans les villes centres ou communes périurbaines, au moins 20% des logements doivent avoir un couple loyer + charges inférieur à 400€/mois) ;
 - Mise en œuvre des clauses d'insertion : favoriser l'insertion professionnelle de personnes éloignées de l'emploi sur les chantiers.

L'aide est comprise entre 2000€ et 5000€ par logement selon les critères respectés.

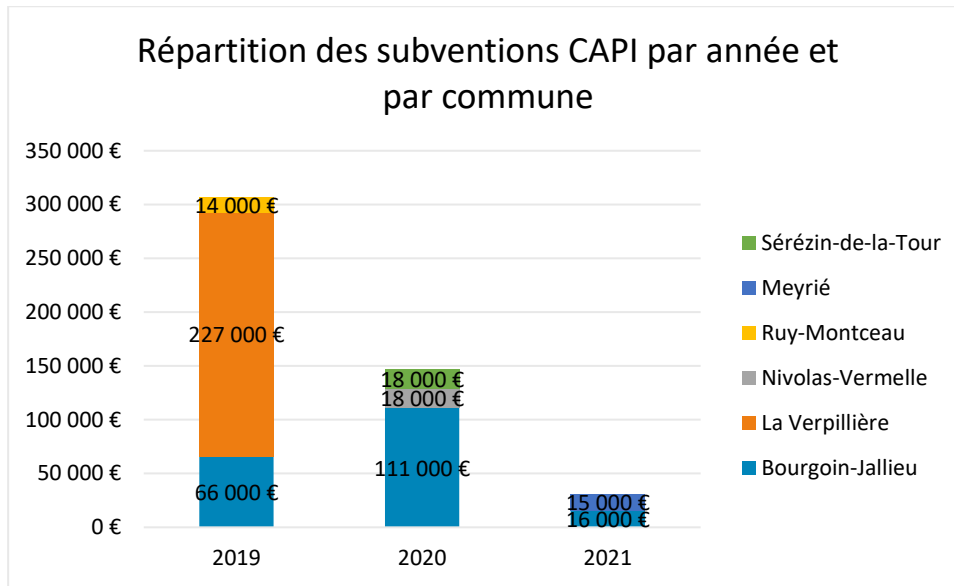
Le tableau présente par année et par commune les opérations financées ainsi que le nombre de logements par opération et le montant de la subvention.

Année d'agrément	Nombre de logts sociaux	Nombre de PLAI*	Montant total de la subvention
2019	242	93	307 000 €
<i>Bourgoin-Jallieu</i>	<i>38</i>	<i>15</i>	<i>66 000 €</i>
Les Amaryllis	21	8	24 000 €
Harmony	8	3	6 000 €
Hesperia	9	4	8 000 €
Bd Emile Zola/Isère Habitat	0		28 000 €
<i>La Verpillière</i>	<i>187</i>	<i>71</i>	<i>227 000 €</i>
Cœur de ville	31	9	36 000 €
L'étoile filante	20	8	16 000 €
Le jaguar céleste	72	29	58 000 €
Les marronniers	22	8	32 000 €
rue F. Frandaz	42	17	85 000 €
<i>Ruy-Montceau</i>	<i>17</i>	<i>7</i>	<i>14 000 €</i>
Les Aurélys	17	7	14 000 €
2020	126	50	147 000 €
<i>Bourgoin-Jallieu</i>	<i>93</i>	<i>38</i>	<i>111 000 €</i>

Le Katteleya	8	3	6 000 €
Vill'art	10	4	8 000 €
Lilattes	73	29	87 000 €
8 Clémenceau	2	2	10 000 €
<i>Nivolos-Vermelle</i>	<i>18</i>	<i>6</i>	<i>18 000 €</i>
Renaissance	18	6	18 000 €
<i>Sérézin-de-la-Tour</i>	<i>15</i>	<i>6</i>	<i>18 000 €</i>
Route de Nivolos	15	6	18 000 €
2021	26	9	31 000 €
<i>Bourgoin-Jallieu</i>	<i>14</i>	<i>4</i>	<i>16 000 €</i>
Belle Rive	14	4	16 000 €
<i>Meyrié</i>	<i>12</i>	<i>5</i>	<i>15 000 €</i>
Les balcons de Meyrié	12	5	15 000 €
Total général	394	152	485 000 €

La CAPI a subventionné 152 logements sociaux de type PLAI* pour un montant global de subvention de 485 000€, soit plus de 160 000€/an et plus de 3000€ par logement en moyenne.

* Voir Glossaire



Le graphique permet de visualiser par année et par commune, le montant des subventions attribuées par la CAPI pour la production de logements sociaux neufs.

Une réflexion en lien avec la stratégie foncière est en cours afin d'adapter le règlement dans un souci que l'agglomération ait davantage un effet de levier dans le soutien de la production de logements locatifs sociaux.



Figure 33 : Nivelas-Vermelle : Le petit loup

Chiffres clés :

En moyenne, 36% des logements sociaux produits sont des PLAI* quand l'objectif PLH* est à 30%.


Plus 160 000€ de subvention CAPI en moyenne par an aux bailleurs sociaux pour la construction de logements neufs.

Mise en perspective :

Evolution du règlement d'intervention de la CAPI à venir, en lien avec la réflexion en cours sur la stratégie foncière.

Etre vigilant sur le taux de PLAI selon les opérations.

* Voir Glossaire



Orientation 3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant

Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant

Le rappel des objectifs initiaux

- Améliorer la performance énergétique du parc social et réduire les charges locatives.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Éviter le décrochage d'une partie du parc social et lutter contre la vacance.
- Adapter le parc ancien aux nouvelles attentes des ménages (typologies, espaces extérieurs...).
- Contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale.
- Développer une vision partagée de la situation des groupes du parc social et prioriser les interventions.
- Proposer la mise en place d'actions coordonnées avec les autres acteurs / financements (Région et Département).

Au 1^{er} janvier 2021, la CAPI comptait 13 332 logements locatifs sociaux. En moyenne, le parc de la CAPI a été construit il y a plus de 25 ans. Plus de la moitié du parc a été construit entre 1970 et 1989. 1% du parc a été construit avant 1950 et 10% entre 1950 et 1969. L'ensemble de ces logements construits il y a plus de 30 ans est particulièrement destiné à être réhabilité pour éviter un déclassement. Une part du parc est équipée d'un chauffage individuel tout électrique. Cela induit des charges importantes, qui représentent un 2^{ème} loyer.

Le tableau ci-dessous présente le nombre de logements réhabilités par an sur le territoire de la CAPI.

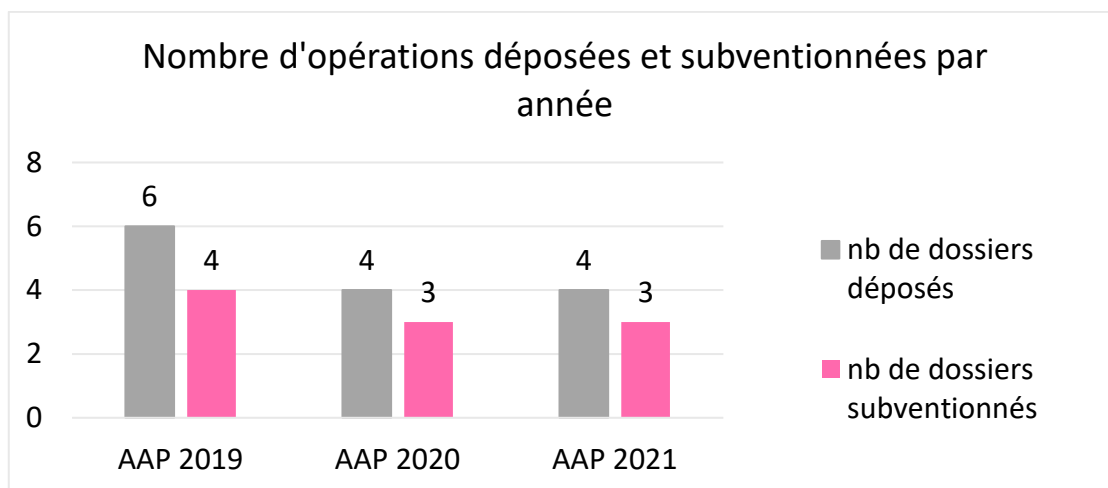
Année	2019	2020	2021
Nb de logts réhabilités	351	418	146
Nb d'opérations	6	6	4

Au total, depuis 2019, 915 logements du parc social ont été réhabilités, soit plus de 300 logements sociaux par an.

Chaque année, la CAPI lance un appel à projet « Réhabilitation du parc social ». Cette action du PLH* ambitionne de maintenir l'attractivité du parc existant tout en réduisant les consommations énergétiques et les charges pour les locataires. Au total depuis 2019, 508 logements, soit plus de 55% des logements réhabilités ont bénéficié de l'aide financière de la CAPI dans le cadre de cet appel à projet.

* Voir Glossaire

	Dossiers déposés – Nombre de logts à réhabiliter	Dossiers déposés – Nombre d'opérations	Dossiers subventionnés – Nombre de logements à réhabiliter	Dossiers subventionnés – Nombre d'opérations
2019	351	6	182	4
2020	241	4	203	3
2021	146	4	123	3
Total	738	14	508	10



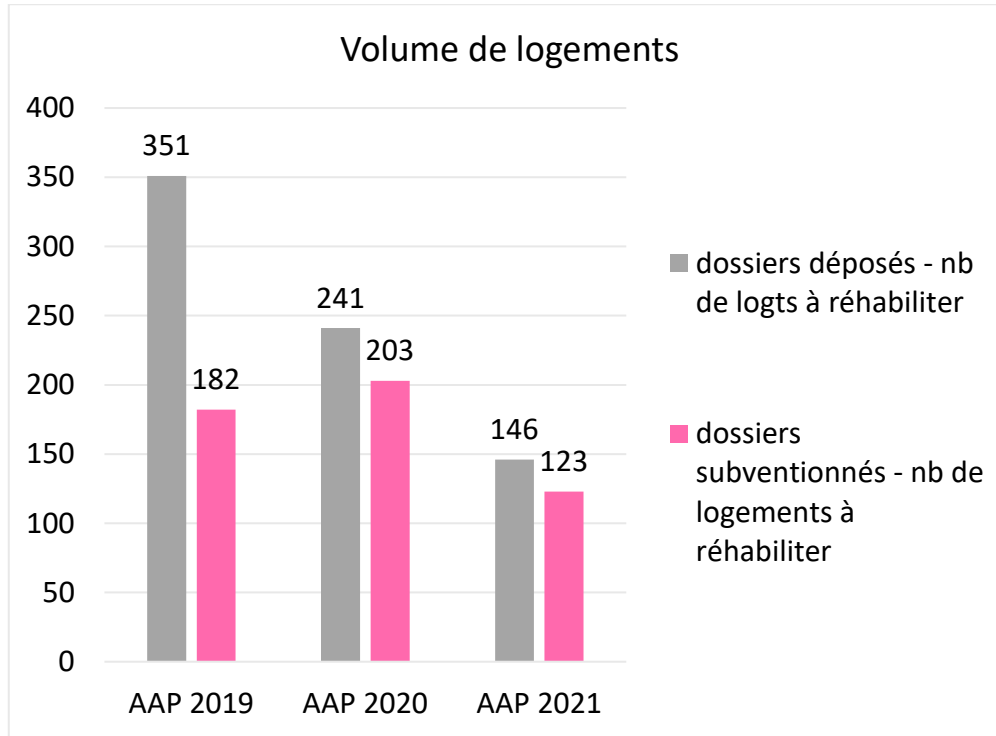
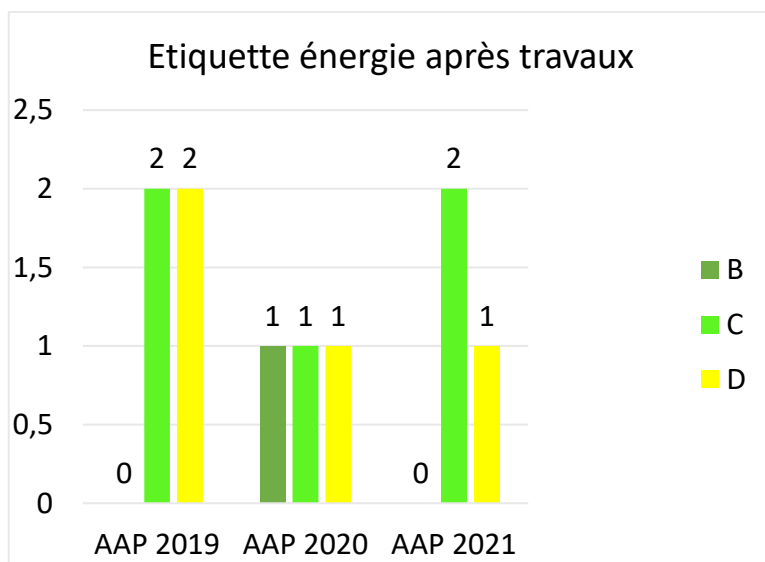
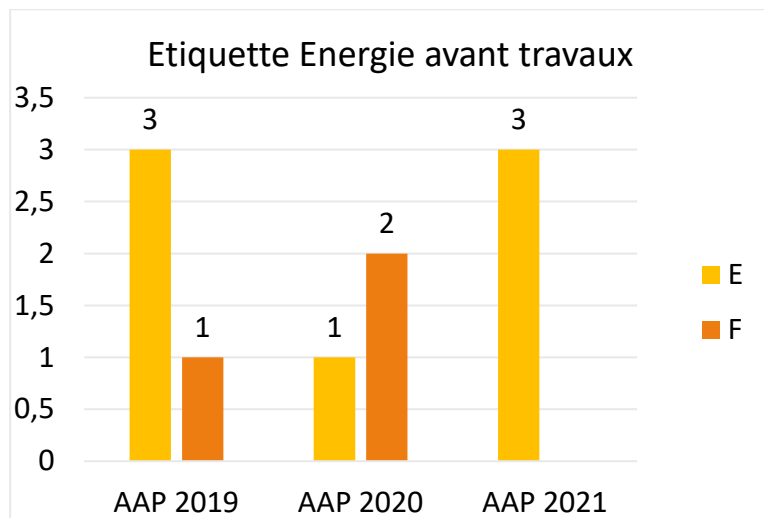




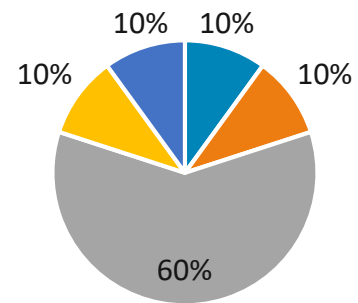
Figure 34 : Vaulx-Milieu - Le Bois des Vosges



Après les travaux de réhabilitation, plus aucun groupe de logements n'est énergivore : toutes les étiquettes sont comprises ou inférieures à D.

Pour les 10 opérations subventionnées par la CAPI, il est établi qu'en moyenne la réhabilitation a permis d'améliorer l'étiquette de deux classes. Avant réhabilitation, la moyenne des étiquettes énergies des résidences était de classe E. Après travaux, la moyenne s'établit à la classe C.

Localisation des opérations subventionnées



■ Bourgoin-Jallieu ■ L'Isle d'Abeau ■ Villefontaine
■ Nivolas-Vermelle ■ Eclose-Badinières

80% des opérations subventionnées par la CAPI sont situées dans les villes centres qui concentrent une partie du parc social : 60% à Villefontaine, 10% à L'Isle d'Abeau et 10% à Bourgoin-Jallieu. 20% des opérations sont situées dans des communes périurbaines et bourgs-relais.



Figure 35 : Riante Plaine - La Verpillière - Réhabilitation de 209 logements sociaux

Les opérations subventionnées sont le plus souvent des immeubles collectifs (la moitié des opérations subventionnées). 20% des opérations subventionnées concernent des logements individuels, 20% des groupes mêlant individuel et collectif et seulement 10% de l'habitat intermédiaire. La ville nouvelle s'est construite sur le principe de la ville à la campagne avec de nombreuses maisons individuelles. C'est une des caractéristiques du parc social sur les communes de Villefontaine et de L'Isle d'Abeau avec des quartiers pavillonnaires de logements sociaux. Ce type d'habitat se retrouve donc aussi dans les opérations subventionnées. L'habitat individuel n'est pas uniquement situé sur des communes périurbaines ou villages.

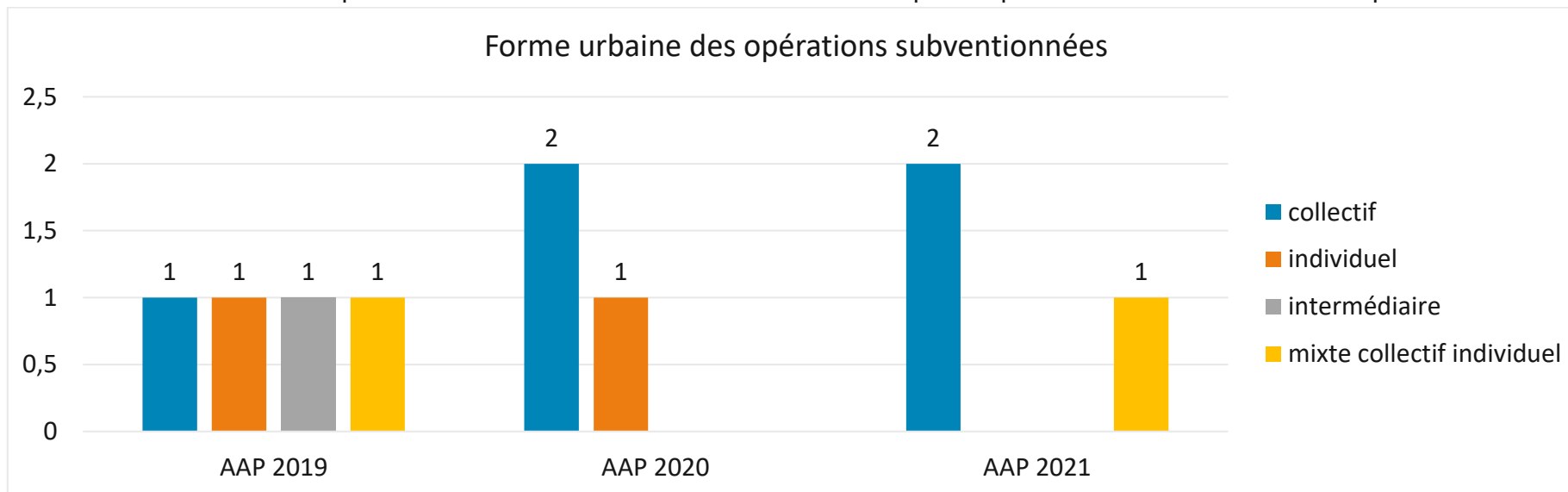
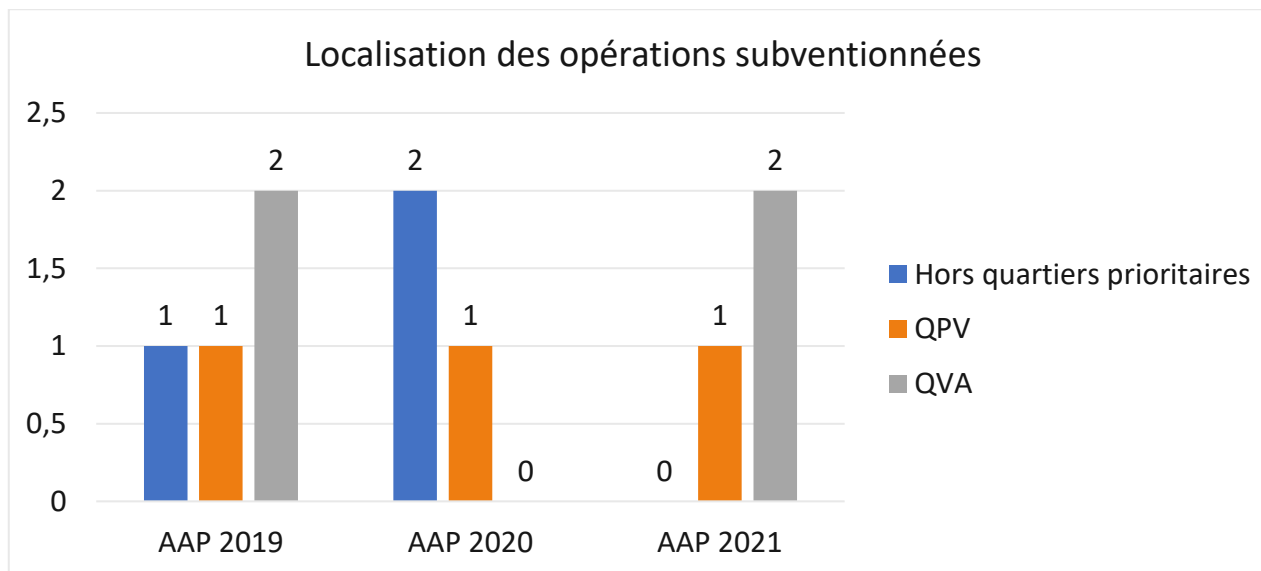




Figure 36 : Villefontaine - Le village dauphinois - Réhabilitation de 63 logements sociaux dont 30 collectifs et 30 individuels

La localisation en quartiers prioritaires constitue l'un des critères de priorité de l'appel à projet. 30% des opérations subventionnées se trouvaient en quartiers prioritaires (3 opérations sur 10). 4 opérations subventionnées étaient implantées au sein d'un Quartier de Veille Active (QVA*).



	2019	2020	2021
Moyenne montant des travaux par logement	40 380€	43 560€	29 715€
Moyenne montant des travaux volet énergie par logement	18 220€	22 320€	22 930€

Depuis 2019, la CAPI a accordé 686 000€ de subvention pour la réhabilitation.

* Voir Glossaire

	2019	2020	2021
Montant de la subvention – toutes opérations confondues	205 000 €	281 000 €	200 000€
Nombre de logts subventionnés	182	203	123

Opération exemplaire « Le Triforium »

En 2020, la SDH* a présenté l'opération « Le Triforium » dans le cadre de l'appel à projet réhabilitation. Ce groupe de 124 logements, situé au cœur du quartier prioritaire Saint-Hubert de L'Isle d'Abeau, fait l'objet d'une rénovation d'ampleur entreprise par le bailleur.

La réhabilitation vise un double objectif : une meilleure performance thermique des bâtiments et une amélioration de l'image de la résidence (via la sécurisation avec la vidéoprotection, la réfection des parties communes et la création de balcons pour les logements qui en étaient dépourvus). Des nouvelles fenêtres ainsi que des volets roulants électriques seront installés. L'électricité sera remise aux normes. Les portes d'entrée des logements et les radiateurs seront changés. Le montant global de l'opération atteint 6 548 621€, avec un coût des travaux par logement à plus de 45 000€. L'opération bénéficie d'une subvention de 372 000€ du département et de 185 000€ de la CAPI. Les travaux importants d'isolation et de changement de radiateurs devraient conduire à une baisse des charges pour les habitants de la résidence. Le bailleur estime cette baisse à environ 3% en moyenne après travaux pour les locataires.

Plan de relance de l'Etat pour la réhabilitation de logements sociaux :

En 2021, deux opérations situées sur le territoire de la CAPI ont bénéficié d'aides de l'Etat dans le cadre du plan de relance. Au total, 132 logements ont bénéficié des crédits pour la relance pour un montant total de 860 437,7€.

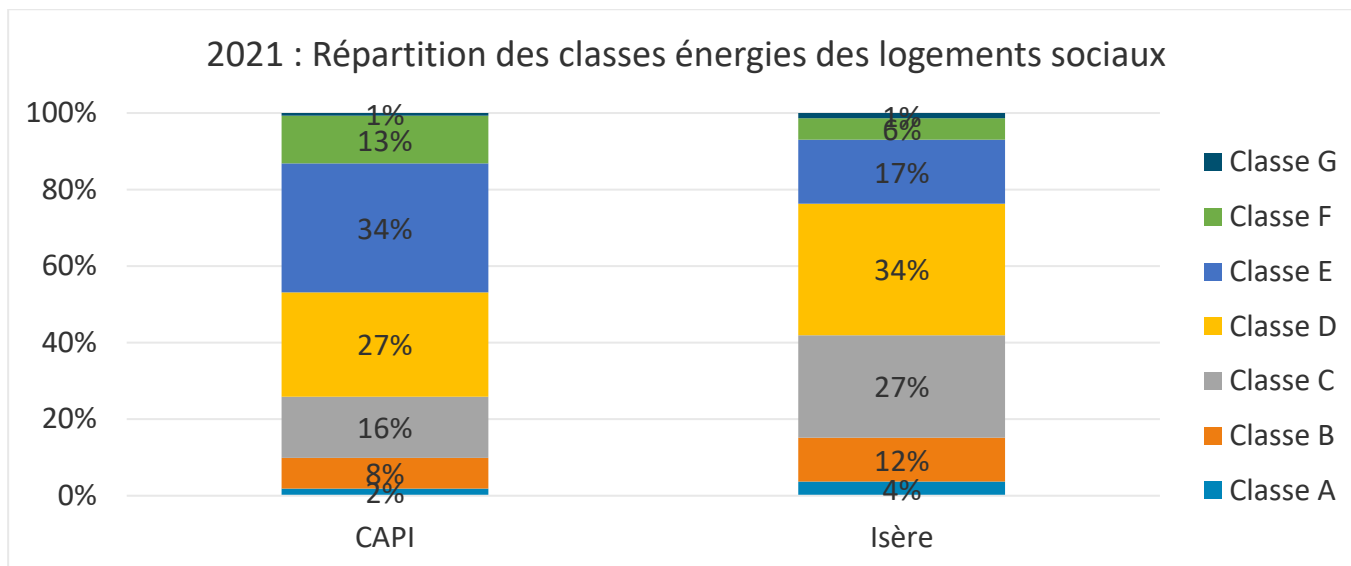
* Voir Glossaire



Figure 37 : Villefontaine - les Etourneaux

Les données RPLS* 2020 (au 1^{er} janvier 2021) permettent de connaître la classe d'énergie des logements sociaux. Plus l'étiquette est proche de A, moins la consommation énergétique est importante.

	CAPI		Isère	
	En nombre	En part	En nombre	En part
Classe A	243	2%	3 010	4%
Classe B	1 019	8%	9 423	12%
Classe C	2 036	16%	21 894	27%
Classe D	3 468	27%	28 111	34%
Classe E	4 283	34%	13 672	17%
Classe F	1 591	13%	4 567	6%
Classe G	87	1%	1 114	1%
Consommation d'énergie non renseignée (DPE non renseigné)	605		10 129	
Total logements avec DPE renseignés	12 727	100%	81 791	100%

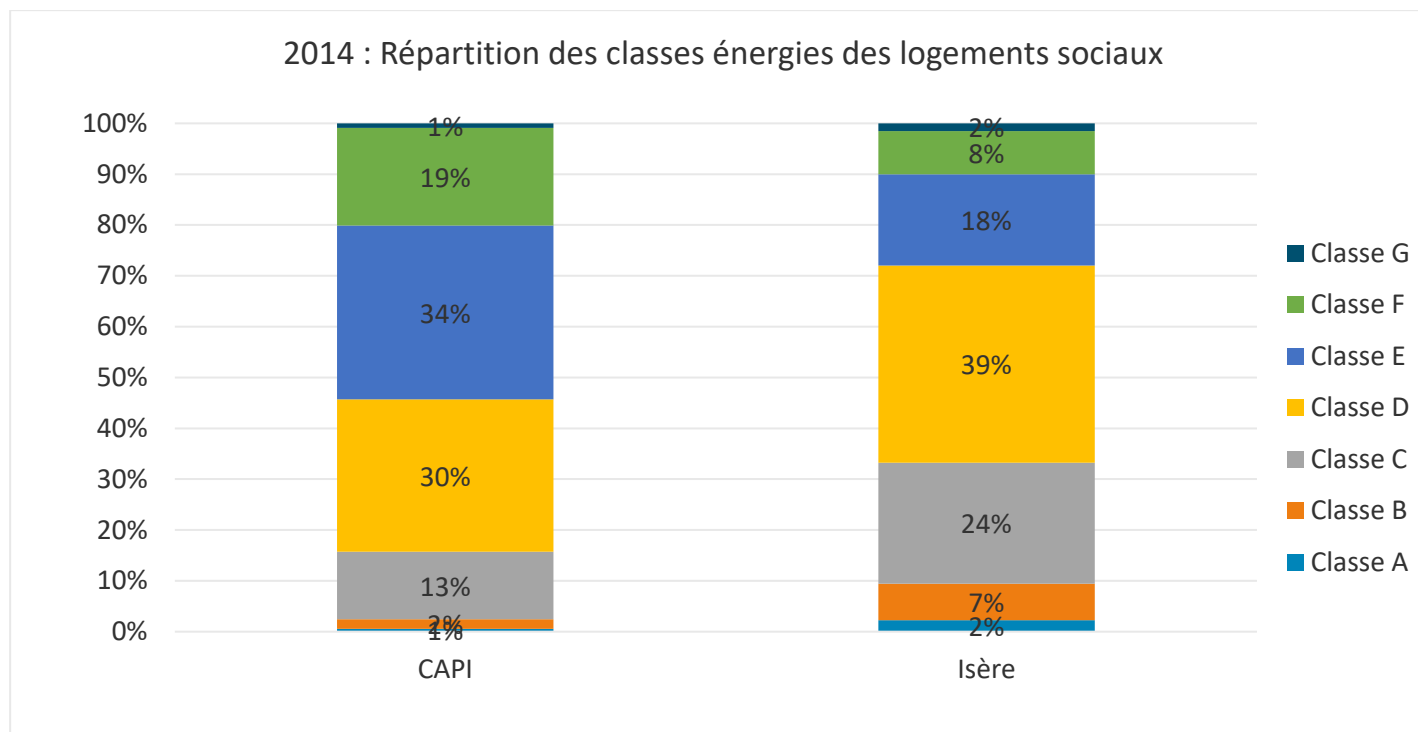


En Isère, 11% des classes énergie ne sont pas renseignées. A la CAPI, pour moins de 5% des logements sociaux, la classe énergie n'est pas connue. Globalement, l'Isère a des logements avec une meilleure étiquette énergie que la CAPI. 4% des logements sociaux de l'Isère ont une étiquette énergie A contre 2% à la CAPI. La part de la classe énergie B est aussi supérieure en Isère (12%) par rapport à la CAPI (8%), ainsi que pour l'étiquette C : 27% en Isère et 16% à la CAPI. Seulement pour la classe énergie D, la CAPI obtient de meilleurs résultats avec 27% des logements sociaux contre 34% pour l'Isère. La CAPI compte également une part plus importante de logements énergivores : 34% des logements sociaux capisérois appartiennent à la classe E contre 17% en Isère. Pour les logements en classe F, la CAPI en compte davantage aussi : 13% à la CAPI contre 6% en Isère. Très peu de logements (87) ont une classe énergie G à la CAPI soit 1% du parc social.

Les opérations de réhabilitation que nous avons mentionnées dans le cadre de l'appel à projet nécessitent parfois plusieurs années (1 à 2 ans) pour être achevées selon la taille des opérations et le nombre de logements à rénover. Cela s'explique aussi car les travaux sont souvent réalisés en milieu

occupé, pendant que les locataires habitent dans les logements, donc le rythme de travaux est moins soutenu. L'évolution des données RPLS* sera à surveiller pour mesurer l'effet des réhabilitations dans le parc capisérois.

Les différences entre les classes énergie pour la CAPI et l'Isère se justifient également à la lumière des périodes de construction. Le parc de la CAPI a été construit essentiellement entre 1970 et 2000 (53% entre 1970 et 1989 et 22% entre 1989 et 1999). Pendant cette période, les constructions privilégiaient souvent le chauffage électrique. Or ce type de chauffage est souvent noté plus défavorablement dans le calcul du DPE* en raison des déperditions entre sa production et sa livraison dans le logement.



Le graphique ci-dessus illustre la répartition des classes énergies pour le parc social de la CAPI et de l'Isère en 2014. 7 ans séparent ce graphique et celui présenté plus haut : c'est un élément pour mesurer l'évolution du parc social en termes de consommation énergétique. La part des logements

* Voir Glossaire

classés B a augmenté en passant de 2% à 8%. Pour la classe C, le taux est en amélioration : 13% en 2014 et 16% en 2021. La part des logements D a diminué de trois points en 7 ans. Pour les logements les plus énergivores, le taux est stable pour la classe E. Les logements F représentent 13% du parc social contre 19% en 2014. L'amélioration globale de l'étiquette énergie : légère baisse des logements plus énergivores (E,F, G) et augmentation des logements plus vertueux (A, B, C) montre l'effet des réhabilitations du parc social et des livraisons neuves.



Figure 38 : Villefontaine - le Voltaire

Chiffres clés :

508 logements sociaux réhabilités avec le soutien financier de la CAPI. Avec ces réhabilitations, en moyenne gain de deux classes pour l'étiquette énergie.

Presque 230 000€ de subventions annuelles versées par la CAPI pour la réhabilitation du parc social.

Une amélioration de l'étiquette énergie pour les logements sociaux capisérois mais l'enjeu est de taille : 48% du parc a une étiquette énergie E, F ou G. Dans le cadre de la loi climat résilience, les logements G ne pourront plus être loués à partir de 2025. A partir de 2028, ce sont les logements F qui ne pourront plus être loués et pour les logements E, l'échéance est fixée à 2034.

Mise en perspective :

Améliorer le suivi post réhabilitation. Travail d'accompagnement des bailleurs en ce sens.

Relancer le comité de lutte contre la précarité énergétique.

Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant

Le rappel des objectifs initiaux

- Connaître et suivre les problématiques rencontrées dans le parc privé existant de la CAPI (performance énergétique, vacance, inadaptation, copropriétés, etc.).
- Participer à l'amélioration du parc privé existant, en complémentarité des autres acteurs impliqués.
- Coordonner les interventions afin de répondre aux besoins locaux du parc privé existant.

La CAPI contribue à l'amélioration du parc privé existant via le dispositif MA RÉNO, lancé fin 2016. Ce dernier propose aux habitants un service d'accompagnement pour les projets de rénovation énergétique de leur logement.

Le service repose sur l'Espace Info Energie (EIE*) du territoire, porté par l'association AGEDEN* et mutualisé à l'échelle départementale. L'EIE* constitue la porte d'entrée du dispositif en apportant un premier conseil gratuit et en proposant un accompagnement payant pour les propriétaires occupants de maisons individuelles, non éligibles aux aides de l'ANAH*.

L'accompagnement proposé est composé de deux phases : une première phase consistant à la réalisation d'une évaluation énergétique (facturée à 150€) et une seconde proposant un conseil technique et financier pour la définition du projet (facturée à 250€). Dans le cadre de l'accompagnement, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides aux travaux. Enfin, un réseau de professionnels référencés a été constitué pour répondre au mieux à la demande locale de réaliser des travaux de rénovation.

Pour la période 2019-2020, 28 ménages ont bénéficié de la phase 1 de l'accompagnement et 9 de la phase 2.

Le projet initial prévoyait à terme 700 rénovations par an, mais il a été constaté que cet objectif était difficilement atteignable en raison notamment de multiples difficultés (coût d'accompagnement élevé, non cumul des aides avec les aides issues des Certificats d'Economie d'Energie), qui ont impacté le développement du dispositif.

Si le nombre de logements rénovés reste faible, le gain énergétique réalisé par les travaux est élevé.

* Voir Glossaire

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif MA RÉNO a évolué vers le service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH*), imposé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. La mission première et obligatoire du SPPEH est d'accueillir, informer et apporter un conseil personnalisé aux particuliers dans le cadre de projets de rénovation énergétique de leur logement, quel que soit leur niveau de revenus. La loi prévoit que le service doit être mis en œuvre à l'échelle d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI*), associant le cas échéant l'échelon départemental dans un rôle de coordination des EPCI.

Ainsi, la CAPI s'est associée au Département de l'Isère et aux 16 autres EPCI* du département pour la mise en place d'un service commun de premier conseil. Ce dernier est toujours assuré par l'AGEDEN* et mutualisé à l'échelle départementale.

Concernant le dispositif de la CAPI, l'accompagnement a également évolué afin de permettre à un plus grand nombre de ménages d'en bénéficier. Les deux phases de l'accompagnement ont été fusionnées en une seule et le coût facturé aux ménages a été baissé à 150€. De plus, les aides MA RÉNO ont été rendues cumulables avec les certificats d'économie d'énergie. Enfin, le dispositif a été ouvert aux propriétaires-bailleurs en cohérence avec les évolutions des dispositifs nationaux.

Force est de constater que ces évolutions ont eu un impact positif puisque le nombre d'accompagnements pour la seule année 2021 est passé à 26. A ce jour, tous les projets ont bénéficié d'une évaluation énergétique et 4 sont au stade de réalisation des travaux.

Sur la période 2019-2021, le montant total des aides versées dans le cadre de l'accompagnement MA RÉNO s'élève à 21 000 € pour la rénovation de 9 maisons individuelles.

Exemple d'un projet de rénovation globale et performante, accompagné dans le cadre de MA RÉNO :

La rénovation a concerné une maison en ossature bois, construite en 1978 et d'une surface de 135 m². Le chantier, situé sur la commune de Villefontaine, a été réalisé en 2020 par un groupement d'artisans qualifiés ALLIANCE RENO, affilié au réseau des professionnels MA RÉNO. Le projet consistait en la réalisation en une seule fois d'un bouquet de travaux portant sur tous les postes d'isolation de l'enveloppe thermique du bâtiment, de système de chauffage et de ventilation. Les travaux ont permis d'atteindre un très bon niveau de performance énergétique puisque le logement classé E est passé à l'étiquette B. La facture énergétique a été divisée par 4. Le coût des travaux est d'environ 85 000 €. Le montant total des aides publiques

* Voir Glossaire

s'élève à 12 660€ (soit 14,8% du montant des travaux) dont 7 500 € versées au titre de MA RÉNO (6250 € aides directes versées de la CAPI et 750 € par la Région).

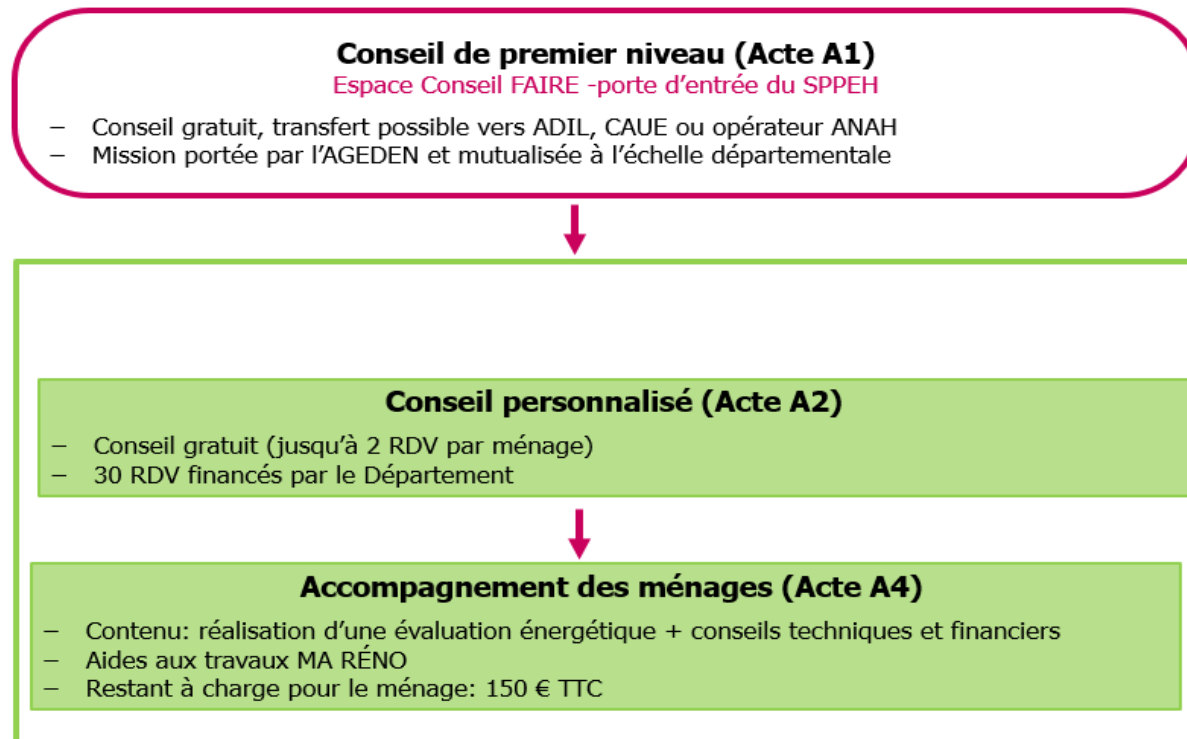


Figure 39 Photo avant travaux



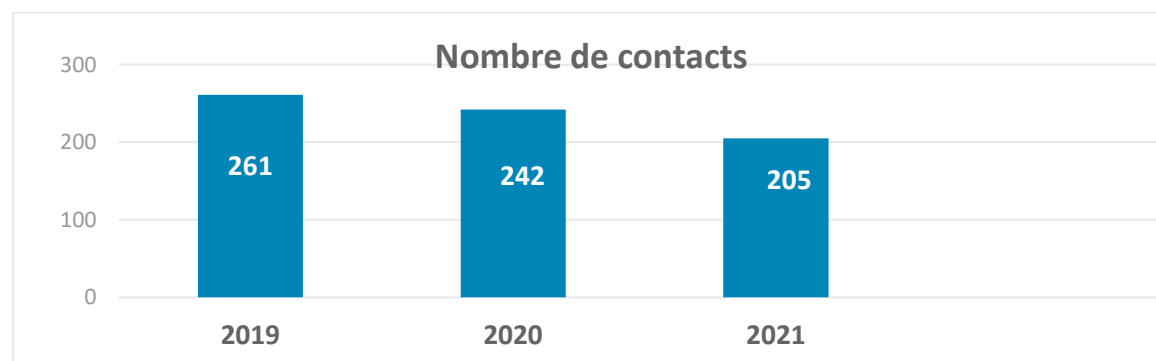
Figure 40 Photo après

Schéma de l'accompagnement MA RÉNO proposé dans le cadre du SPPEH



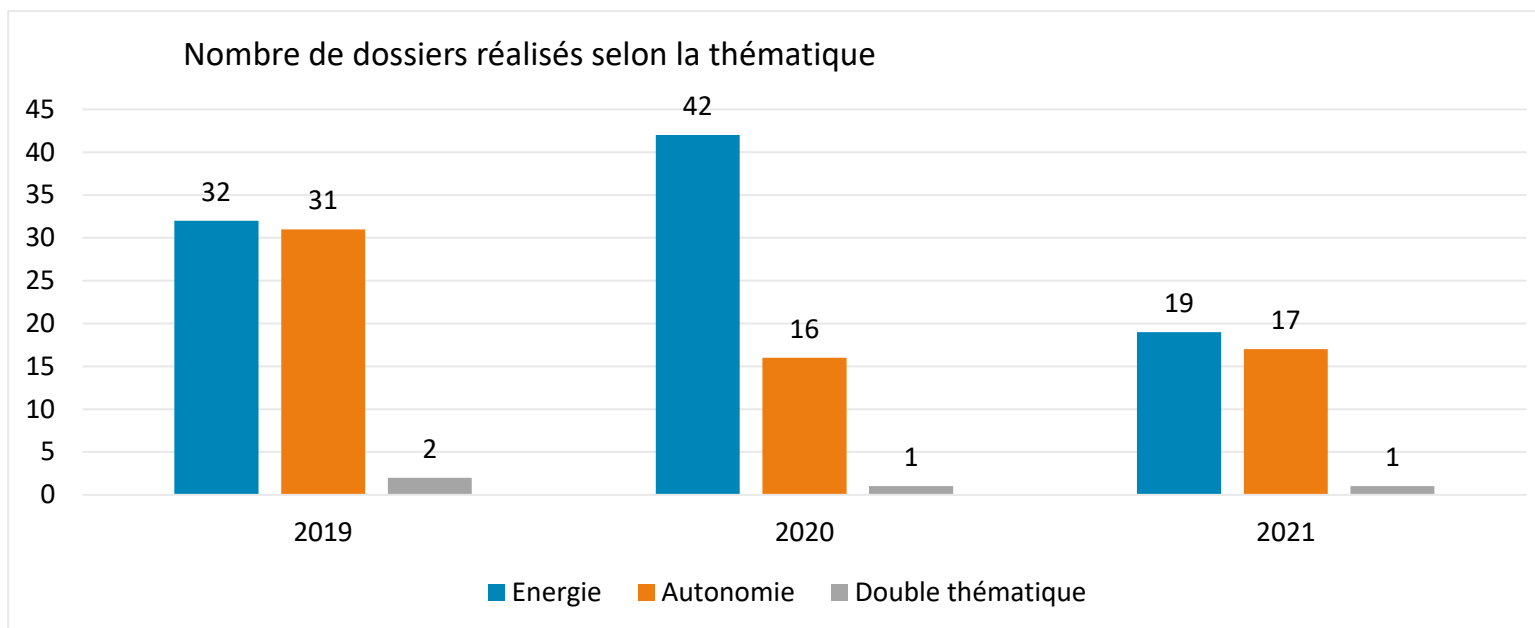
Concernant les ménages précaires et très précaires, éligibles aux aides ANAH*, ils bénéficient d'un accompagnement conventionné dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG*) « Mieux habiter et adapter son logement », mis en place par le Département de l'Isère de 2017 à 2021. Ce PIG* permet de décliner à l'échelle de l'Isère, le programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés dénommé « Habiter mieux », mais aussi de répondre à la question du « maintien à domicile » qui constitue un enjeu majeur du schéma de l'autonomie pour adapter les logements au vieillissement.

Pour la période 2019-2021, 708 ménages ont été en contact avec Urbanis, l'opérateur en charge de l'accompagnement sur le territoire de la CAPI. On constate que le nombre de contacts a baissé d'environ 22%.



Par la suite, 161 ménages, principalement des propriétaires occupants ont été accompagnés pour la réalisation de leurs projets de travaux. 93 des projets concernaient la thématique « rénovation énergétique », 64 la thématique « autonomie » et 4 la double thématique autonomie/énergie.

* Voir Glossaire



Dans ce cadre, un accord-cadre a été signé le 12 novembre 2018, entre la CAPI et Urbanis pour permettre à ces ménages d'accéder aux aides MA RÉNO. Ainsi, sur la période 2019-2021, 55 projets de rénovation de maison individuelle ont bénéficié des aides MA RÉNO pour un montant total de 51 211€.

	2019	2020	2021
Nombre de rénovations ayant bénéficié des aides MA RÉNO	20	20	15



Figure 41 : L'Isle d'Abeau - le Stade

Quant au PIG* « Sortir du mal logement » mis en place sur la période 2017-2021, il avait pour objectif de traiter les situations de mal à logement par le repérage et le suivi des situations d'habitat indigne sur le département. Dans ce cadre, la CAPI a conventionné avec le Département pour décliner

* Voir Glossaire

au niveau local le dispositif pour le traitement social, opérationnel et partenarial des situations les plus difficiles via la mise en place d'une cellule mal logement intercommunale.

Lancée en novembre 2019, cette cellule avait un double objectif : d'une part, former les acteurs locaux sur les enjeux et outils de lutte contre l'habitat indigne ; d'autre part, accompagner et coordonner les acteurs locaux dans le cadre du repérage, du traitement des situations et dans la mise en œuvre des solutions.

Ce dispositif s'est traduit par l'animation d'une réunion au cours de laquelle la mission d'information auprès des communes a été assurée par l'opérateur du PIG* départemental. Les informations portaient sur les modalités de gestion des situations relevant du Mal Logement (péril, insalubrité, non décence, responsabilités...) et la constitution des supports pédagogiques nécessaires. Il s'agissait de sensibiliser les élus sur ces questions.

Enfin, la CAPI a lancé en juin 2021 une étude pré-opérationnelle sur le parc ancien des copropriétés privées. La réalisation de l'étude a été confiée au bureau d'étude Urbanis. Les travaux portent sur deux volets : multithématique et énergétique.

Sur le volet multithématique, l'objectif est d'avoir une bonne connaissance des problématiques rencontrées sur le parc ancien des copropriétés privées, d'identifier les enjeux prioritaires sur lesquels une intervention de la collectivité serait opportune, ainsi que les modes d'intervention, en complémentarité des actions existantes.

Sur le volet énergétique, la réflexion porte sur l'ouverture éventuelle du dispositif Ma Réno aux copropriétés privées. Les deux premières phases de l'étude ont été terminées. Elles ont permis d'avoir un état des lieux du parc ancien des copropriétés privées et des problématiques rencontrées. Les rendus finaux de l'étude sont attendus pour fin 2022-mi 2023.

Zoom Action Cœur de Ville : la ville de Bourgoin-Jallieu a été retenue dans le cadre du dispositif Cœur de ville. Concernant le volet habitat, deux études ont été identifiées :

- une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain pilotée par la ville de Bourgoin-Jallieu pour le compte de la CAPI. La mission d'études sera réalisée par le bureau d'études Soliha. Elle doit permettre d'étudier l'opportunité de mise en place d'un dispositif d'OPAH-RU* et d'en définir les conditions opérationnelles ;
- une étude de cadrage et de programmation de logements à l'échelle de la ville de Bourgoin-Jallieu, pilotée par la CAPI, avec l'appui du bureau d'études Adéquation. L'objectif de cette étude est de mieux comprendre les dynamiques de marché immobilier et de décliner qualitativement les objectifs du PLH*.

* Voir Glossaire

Chiffres clés :

54 ménages accompagnés dans le cadre de MA RENO.

161 ménages accompagnés dans le cadre du PIG* (93 sur le volet rénovation énergétique, 64 sur le volet autonomie et 4 pour la double thématique)

Evolution du dispositif Ma Réno à partir de 2021 : montée en puissance et augmentation du nombre de ménages accompagnés.

Mise en perspective :

Travail en cours sur un accompagnement possible adapté pour les copropriétés privées.

Questionnement sur l'opportunité d'une future OPAH-RU à Bourgoin-Jallieu.

Réinterroger l'intervention financière de la CAPI sur la rénovation énergétique dans le cadre de ma Réno et des aides aux particuliers.

* Voir Glossaire



Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

Action 9. Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR*

Le rappel des objectifs initiaux

- Améliorer la connaissance des besoins.
- Poursuivre les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.
- Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet.
- Améliorer la visibilité de l'offre, notamment dans le parc social et prendre en compte l'adaptation des logements au moment des attributions pour limiter la vacance.
- Inciter au développement d'une offre nouvelle adaptée.
- Favoriser le maintien à domicile.

Sur la période 2019-2021, 23 logements neufs sont adaptés aux personnes à mobilité réduite, soit un peu moins de 20% des logements des programmes. Ces données ne sont pas exhaustives car elles n'apparaissent pas dans la programmation de la DDT* et cette information n'est pas nécessairement précisée par les bailleurs.

* Voir Glossaire

Commune et nom de l'opération	Année de programmation	Nombre de logements adaptés	Nombre de logements sociaux
Bourgoin-Jallieu		1	8
Les terrasses de l'Oiselet	2020	1	8
La Verpillière		19	103
Cœur de ville	2019	17	31
Le jaguar céleste	2019	2	72
Ruy-Montceau		2	17
Les Aurélys	2019	2	17
Total général		22	128

Les demandes de logement social des personnes âgées ou handicapées sont moins satisfaites que les autres demandes de logement social. Les personnes âgées de plus de 65 ans représentent en moyenne 9% des demandes de logement social sur 2019-2021 mais seulement 5% des attributions. A l'inverse, les demandes de jeunes de 18 à 34 ans sont les plus satisfaites : 39% des demandeurs sont dans cette classe d'âge mais ils représentent près d'un ménage sur deux qui s'est vu attribuer un logement. Pour les personnes handicapées, leur part dans les attributions est plus faible que leur part dans les demandes : environ 7% des demandes de logement social sont justifiées par un handicap mais seulement 5% des attributions sont en faveur d'un ménage invoquant un problème d'handicap pour sa demande de logement.

En moyenne, 16% des demandes de mutation des personnes âgées de plus de 65 ans ont été satisfaites. Une partie de ces ménages s'installe dans un logement plus petit (32%). Ce sont les personnes âgées qui libèrent des T4 ou T5 pour intégrer des T2 ou T3. Dans des rares cas, les ménages emménagent dans des logements plus grands (5%). Un peu moins d'un quart des ménages mute sans changer de typologie. La typologie du logement de départ est souvent non renseignée dans la demande de logement social mais au fil des années, les demandes sont de mieux en mieux complétées. Les demandes de mutation des personnes âgées sont statistiquement moins satisfaites que les autres demandes de mutation. En effet, environ un quart des demandes de mutation sont satisfaites alors que pour les ménages âgés de 65 ans ou plus, la moyenne s'établit à 16% sur 3 ans.

	2019		2020		2021		Moyenne	
	En nombre	En part	En nombre	En part	En nombre	En part	En nombre	En part
Demandes de mutation des personnes âgées	186		172		177		178	
Demandes de mutation satisfaites des personnes âgées	30	16%	23	13%	34	19%	29	16%
Dont vers logement plus petit	8	27%	7	30%	13	38%	9	32%
Dont vers logement équivalent	6	20%	6	26%	8	24%	7	23%
Dont vers logement plus grand	1	3%	1	4%	2	6%	1	5%
Typologie non renseignée	15	50%	9	39%	11	32%	12	40%

Concernant les personnes handicapées déjà locataires du parc social, en moyenne un peu moins d'un demandeur sur 5 est relogé chaque année dans un logement mieux adapté à leur handicap. Les ménages ne déménagent pas toujours dans un logement adapté (c'est-à-dire avec une douche extra plate et les espaces de circulation prévus pour une personne en fauteuil roulant) mais tous les ménages porteurs d'un handicap n'ont pas nécessairement un handicap physique ou ne se déplacent pas en fauteuil roulant. En moyenne, un peu plus d'un tiers accède à des logements adaptés. Les demandes de mutation des personnes handicapées sont globalement moins satisfaites que les autres demandes de mutation (en moyenne, sur la période, 22% des demandes de mutation ont été satisfaites).

	2019		2020		2021		Moyenne	
	En nombre	En part	En nombre	En part	En nombre	En part	En nombre	En part
Demandes de mutation des personnes handicapées	136		162		259		186	
Demandes de mutation satisfaites des personnes handicapées	30	22%	11	7%	60	23%	34	18%
Dont vers logement adapté	18	60%	5	45%	13	22%	12	36%
Dont vers logement non - adapté	12	40%	6	55%	47	78%	22	64%

Chiffres clés :

Les demandes de logement social et les demandes de mutation des ménages âgés de plus de 65 ans et des personnes handicapées sont moins satisfaites que les autres demandes (ménages sans handicap, ménages âgés de moins de 65 ans).

Mise en perspective :

Améliorer la connaissance du parc existant (accessibilité) et des logements adaptés pour mieux traiter les demandes de mutation et les propositions de logement pour les personnes porteuses d'un handicap.

Action 10. Développer l'offre de petits logements abordables

Le rappel des objectifs initiaux

- Répondre aux besoins des différents publics spécifiques (jeunes, seniors, plus modestes) en développant une offre adaptée à leurs ressources et à leurs attentes.
- Favoriser les sorties d'hébergement vers le logement de droit commun.
- Mieux répondre aux besoins des publics prioritaires en lien avec les objectifs qui seront fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution en cours de définition.
- Développer l'offre de petits logements à bas loyer.
- Suivi de l'activité du POHI*.

La circulaire du 17 décembre 2015 relative à la mise en œuvre des dispositions de l'article 30 de la loi du 24 mars 2014 relatif au service intégré d'accueil et d'orientation SIAO* rappelle que le SIAO* doit être une plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Afin de répondre à ce cadre

* Voir Glossaire

légal, l'Etat a repris l'animation et la gestion du SIAO* au 1^{er} avril 2019. Cela a nécessité pour la CAPI une réorganisation notamment des missions suite à la fin de l'animation et de la gestion du POHI* Nord-Isère.



Figure 42 : La Verpillière - Sequoia Park

* Voir Glossaire

Zoom sur la demande de logement social*

Au 31 décembre 2021, on comptait 4 222 demandes de logement social actives sur le territoire de la CAPI, dont un peu plus de 1800 demandes de mutation (44% des demandes). Il y a un logement attribué pour 3.3 demandes de logement social (contre 4.2 à Grenoble-Alpes Métropole).

Le tableau ci-dessous est une photographie du profil du demandeur de logement social à partir des demandes de logement social actives au 31 décembre 2021.

	France	Rhône-Alpes	Isère	CA Porte de l'Isère
Demandes actives totales				
Age moyen du demandeur	42	0	43	40
Taille moyenne du ménage	2,2	2,3	2,2	2,5
Ancienneté de la demande (en mois)	23	18	17	12
Revenu mensuel moyen du ménage	1 797 €	1 812 €	1 806 €	1 922 €
Revenu moyen selon l'unité de consommation*	1 262 €	1 210 €	1 210 €	1 213 €

Le demandeur de logement social est plus jeune sur le territoire de la CAPI car notre territoire est relativement plus jeune que la moyenne.

La taille moyenne des ménages est plus élevée que celle des autres territoires : la CAPI a également un profil démographique avec plus de familles que le département.

En moyenne, les demandes de logement social ont un an d'ancienneté. Les capisérois attendent moins longtemps que sur les autres territoires mais l'attente plus longue est liée à la pression dans les métropoles.

Pour le revenu mensuel moyen du ménage, il est supérieur aux autres territoires mais cela peut être corrélé à la taille légèrement plus importante des ménages.

Concernant le revenu moyen par unité de consommation, la moyenne capiséroise est proche des autres territoires.

* Données : ODH* de l'Isère – données SNE*

	France	Rhône-Alpes	Isère	CA Porte de l'Isère
Demandes de logement satisfaites				
Age moyen du demandeur	40	0	39	38
Taille moyenne du ménage	1,9	1,9	1,8	2
Ancienneté de la demande (en mois)	21	15	14	10
Revenu mensuel moyen du ménage	1 761 €	1 720 €	1 688 €	1 911 €
Revenu moyen selon l'unité de consommation*	1 289 €	1 230 €	1 230 €	1 319 €

Le profil type du ménage qui a accédé à un logement est légèrement plus jeune à la CAPI que sur les autres territoires : les jeunes ont une part plus importante dans les attributions que dans les demandes de logement social. La taille moyenne du ménage diminue à 2. L'ancienneté moyenne avant d'accéder à un logement social est de 10 mois. Pour le revenu moyen par unité de consommation, il est légèrement supérieur à celui de la demande avec une centaine d'euros en plus.

La prise en compte du public prioritaire

L'Etat assure maintenant le suivi des attributions des ménages DALO* et ceux sortant de structures d'hébergement et les positionne directement sur son contingent soit 25% du parc. La CAPI suit les ménages en grandes difficultés sociales et les positionne sur le parc récent identifié comme réservé CAPI, sur une partie du parc social des bailleurs volontairement mis à disposition et sur les logements du contingent préfectoral ne correspondant pas aux besoins du public Etat.

Fin du fonctionnement de la commission sociale intercommunale (CSI*)

Historiquement, en Isère, les intercommunalités géraient pour le compte de l'Etat la délégation du contingent préfectoral. A travers la commission sociale intercommunale, la CAPI, en lien avec les partenaires, (bailleurs sociaux, département, communes, Etat) proposait des logements aux ménages les plus fragiles ; cela représentait en moyenne entre 5 et 6% de la demande de logement social.

En 2019, l'Etat a décidé de mettre fin à cette délégation et de reprendre en gestion directe le contingent préfectoral via la DDETS*.

En parallèle, la loi Portant Evolution du Logement et de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 prévoit qu'une commission de coordination peut être mise en place afin qu'elle puisse, d'une part, assurer le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution ; d'autre part, qu'elle puisse examiner certains dossiers de demandeurs de logement social et procéder à des propositions de logements (hors contingent préfectoral).

La CAPI a donc mis en place cette commission de coordination qui s'est substituée à la commission sociale intercommunale.

* Voir Glossaire

Concernant l'activité de la commission de coordination, en moyenne 168 dossiers ont été étudiés par an. En 2019, 208 dossiers de ménages ont été présentés en commission. En 2019, la CAPI avait encore la délégation du contingent préfectoral, ce qui peut expliquer un nombre supérieur de dossiers. En 2020, le nombre de dossiers étudiés a baissé presque de moitié. Cette contraction se justifie en partie par la crise sanitaire : aucun nouveau dossier n'a été transmis pendant deux mois (de mi-mars à mi-mai 2020). Aucune commission n'a été annulée en 2020 : elles se sont tenues à distance. Le suivi des travailleurs sociaux a été impacté par le premier confinement.

Une majorité des dossiers étudiés sont clos soit parce que les demandes sont satisfaites (64% en moyenne sur la période), soit parce que les demandes sont annulées (départ de la région, fin du suivi avec le travailleur social).

Pour les dossiers en cours, plus de 40% ont une proposition de logement en cours.

	2019		2020		2021		En moyenne 19-21
	En valeur	En part	En valeur	En part	En valeur	En part	
Nb de dossiers étudiés	208		113		184		168
Dossiers clos	171	82%	79	70%	125	68%	73%
Dont demandes annulées	83	49%	28	35%	29	23%	36%
Dont ménages logés	88	51%	51	65%	96	77%	64%
Dossiers en cours	37	18%	34	30%	59	32%	27%
Situations à régulariser	4	11%	1	3%	10	17%	10%
Propositions en cours	16	43%	15	44%	22	37%	42%
Ménages à positionner	17	46%	18	53%	27	46%	48%



Figure 43 : Crachier - les vergers de Cara

Sur le profil des ménages suivis en commission, plus d'un tiers ont une demande de logement de moins de 6 mois d'ancienneté. Environ un quart ont une demande qui a entre 7 mois et un an d'ancienneté, et un autre quart entre un et deux ans d'attente. Seulement 14% des ménages attendent depuis plus de deux ans un logement social.

Le profil le plus présent dans les ménages étudiés est celui d'une personne isolée : en moyenne 40% des ménages. Les couples sans enfant sont très minoritaires car ils ne représentent que 2% des ménages étudiés. Le 2^e profil le plus fréquent est celui des familles monoparentales (36%). Les couples avec enfants constituent un peu moins d'un cinquième des ménages. Toutefois, le profil des ménages évolue depuis 2020 : le nombre de ménages avec enfants (couple ou famille monoparentale) augmente et le nombre de personnes isolées régresse car la CAPI n'étudie plus les sorties d'hébergement.

	2019		2020		2021		En moyenne 19-21
	En valeur	En part	En valeur	En part	En valeur	En part	En part
Ancienneté de la demande de logement des ménages							
0-6 mois	56	27%	25	22%	110	60%	36%
7-12 mois	68	33%	30	27%	25	14%	24%
13-24 mois	55	26%	42	37%	26	14%	26%
25 mois ou plus	29	14%	16	14%	23	13%	14%
Catégorie des ménages présentés							
Personne isolée	100	48%	47	42%	54	29%	40%
Couple avec enfant(s)	43	21%	9	8%	51	28%	19%
Couple sans enfant	6	3%	0	0%	3	2%	2%
Famille monoparentale	59	28%	45	40%	76	41%	36%
Non renseignée	0	0%	12	11%	0		4%

Concernant les logements, il y a une baisse importante en 2020 et 2021 liée à la fin de la délégation du contingent préfectoral. C'est pourquoi la moyenne a été réalisée uniquement sur les années 2020-2021. En moyenne, 47 logements sont présentés en commission de coordination. Plus de la moitié des logements sont des logements neufs.

Les trois quarts des logements sont réservés CAPI. 18% des logements mis à disposition sont réservés souvent par les bailleurs.

Pour les typologies de logement, la majorité des logements sont des T3 : presque un logement sur deux. Ensuite, les logements les plus fréquemment mis à disposition sont des T2 (40%). Ensuite, on retrouve les T4 (13% des logements en moyenne).

	2019		2020		2021		En moyenne sur 20-21
	En valeur	En part	En valeur	En part	En valeur	En part	
Nb de logts présentés	84		38		56		
Dont nb de logts neufs	18	21%	22	58%	31	55%	57%
Dont nb de logts anciens	66	79%	17	45%	25	45%	45%
Réservataire							0%
Collectivités territoriales (PLAI)	6	7%	2	5%	6	11%	8%
CAPI	32	38%	27	71%	38	68%	69%
Préfet	45	54%	0	0%	0	0%	0%
Employeurs et collecteurs	0	0%	0	0%	0	0%	0%
Autres réservataires	1	1%	8	21%	8	14%	18%
Aucun contingent	0	0%	1	3%	4	7%	5%
Typologie des logements							0%
1 pièce	1	1%	0	0%	1	2%	1%
2 pièces	23	27%	15	39%	23	41%	40%
3 pièces	36	43%	17	45%	26	46%	46%
4 pièces	18	21%	6	16%	6	11%	13%
5 pièces ou plus	6	7%	0	0%	0	0%	0%
Non renseignée	0	0%	0	0%	0	0%	0%



Figure 44 : Bourgoin-Jallieu - les Amaryllis

Après avoir étudié les caractéristiques de la demande de logement social sur la CAPI ainsi que le suivi des ménages les plus fragiles, l'offre de petits logements abordables sera détaillée. Pour mesurer l'offre de petits logements abordables, on s'intéresse au nombre de T1 et T2 commencés sur la période et financés en PLAI*. Le tableau présente cette donnée par année et par commune.

* Voir Glossaire

Communes et année d'agrément	Nombre de logements sociaux	Nombre de PLAI*	Nombre de petites typologies (T1/T2) en PLAI*	Part T1/T2 dans PLAI*
2017	33	11	3	27%
Bourgoin-Jallieu	18	6	2	33%
La Verpillière	15	5	1	20%
2018	66	24	3	13%
Bourgoin-Jallieu	50	18	3	17%
Nivolas-Vermelle	16	6		0%
2019	166	62	6	10%
Bourgoin-Jallieu	49	19	2	11%
La Verpillière	95	34	3	9%
Nivolas-Vermelle	5	2		0%
Ruy-Montceau	17	7	1	14%
2020	75	28	5	18%
Bourgoin-Jallieu	42	16	3	19%
Nivolas-Vermelle	18	6	1	17%
Sérézin-de-la-Tour	15	6	1	17%
2021	14	4	1	25%
Bourgoin-Jallieu	14	4	1	25%
Total général	354	129	18	14%

Sur les 3 années du PLH* 2, 14% des logements PLAI* sont des petites typologies de type T1 ou T2, soit 18 logements au total.

* Voir Glossaire

Communes	Nombre de logements sociaux	Nombre PLAI*	Nombre de petites typologies (T1/T2) en PLAI	Part T1/T2 dans PLAI
Bourgoin-Jallieu	173	63	11	17%
La Verpillière	110	39	4	10%
Nivolas-Vermelle	39	14	1	7%
Ruy-Montceau	17	7	1	14%
Sérézin-de-la-Tour	15	6	1	17%
Total général	354	129	18	14%

Les T1 et T2 sont légèrement plus souvent financés en PLAI* à Bourgoin-Jallieu et à Sérézin-de-la-Tour. Pour Bourgoin-Jallieu, cette offre permet de répondre à la demande des ménages retraités qui ont des revenus modestes. A Sérézin-de-la-Tour, il y a une seule opération où ont été appliquées les préconisations de la DDT : 40% de PLAI*. L'offre de petits logements accessibles répond à la demande des ménages jeunes de la commune souhaitant décohabiter. Pour s'approcher de la demande de logement social, il conviendrait de développer encore plus les petites typologies financées en PLAI sur les villes centres de la CAPI.

Les sorties d'hébergement vers le parc social

En moyenne, de 2019 à 2021, environ 10% des ménages qui se sont vus attribuer un logement social sortaient d'hébergement. La plupart de ces ménages étaient sous-locataires ou hébergés à titre temporaire (environ 7%). Ensuite, les ménages étaient issus de structures d'hébergement (3%), de résidences sociales, pensions de famille (2%). Quelques ménages étaient logés en résidences étudiantes ou en résidence hôtelière à vocation sociale.

Le logement des jeunes :

La CAPI soutient depuis plusieurs années le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ*) du pôle Habitat Insertion des Jeunes de la Mutualité Française Isère. Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'UMIJ* a rejoint la Mutualité Française de l'Isère et est devenue le Pôle Habitat Insertion Jeunes. Son rôle est d'intervenir auprès des jeunes de moins de 30 ans pour les accueillir, les informer, les orienter et les accompagner à la recherche, à l'accès et au maintien dans un logement autonome ainsi qu'un appui technique pour l'aide au montage de dossiers. Le CHJ* peut également mettre en place des solutions transitoires à l'accession à un logement autonome : sous-location, bail glissant... Des accueils individuels sont mis en place ainsi que des

* Voir Glossaire

ateliers collectifs. Le CHJ* participe également à la semaine nationale du logement des jeunes, portée par l'Union Nationale des CLLAJ* qui a lieu chaque année début novembre. Cela se traduit notamment sur le territoire par l'organisation pendant trois jours d'ateliers thématiques autour du logement : atelier état des lieux... Ce sont en moyenne, chaque année, 130 jeunes du territoire CAPI qui bénéficient d'un accompagnement du CLLAJ*.

* Voir Glossaire



Figure 45 : Crachier - Les Vergers du Carra

Chiffres clés

Les ménages capisérois ont des délais d'attente plus réduits que la moyenne départementale.

Le traitement des ménages prioritaires s'effectue via la commission de coordination qui a évolué ces dernières années : en moyenne près de la moitié des ménages sont relogés.

14% de l'offre produite correspond à des petits logements abordables.

Des actions spécifiques sont organisées pour certains publics (jeunes).

Mise en perspective :

Mettre en place la gestion en flux afin de favoriser le relogement des publics prioritaires.

Travailler avec les bailleurs sociaux sur la production de logements abordables, en lien avec la stratégie foncière en cours par la CAPI.

Partager à l'échelle intercommunale le développement des différentes structures dédiées aux séniors et leur mode de fonctionnement, identifier les besoins.

Expérimenter en fonction de la volonté des communes des opérations d'habitat inclusif.

Améliorer la connaissance sur le rapprochement offre/demande pour les personnes PMR ou âgées.

Action 11. Répondre aux besoins des gens du voyage

Le rappel des objectifs initiaux

- Répondre à la sédentarisation des publics et veiller au bon fonctionnement des aires.
- S'inscrire dans la révision du futur schéma départemental.
- Revoir la participation intercommunale aux frais de fonctionnement des aires.

La CAPI a délégué la compétence accueil des gens du voyage depuis 2003 au Syndicat d'Aménagement des Gens du Voyage qui regroupe également deux autres intercommunalités.

Le SAGAV* assure la gestion des 8 aires d'accueil dont 5 aires sur le territoire CAPI :

- Bourgoin-Jallieu : 50 places (ouverte depuis août 2006)
- Bourgoin-Jallieu : 20 places (ouverte depuis 2005) -aujourd'hui plutôt occupée par des sédentaires et qui a un rôle de «terrain familial»
- L'Isle d'Abeau : 20 places (ouverte depuis août 2006)
- Saint-Quentin-Fallavier : 15 places (ouverte depuis juin 2012)
- Villefontaine : 70 caravanes (ouverte depuis mai 2010) - Aire de Grand Passage

- Les Abrets : 26 places (ouverte depuis octobre 2009)
- Saint-Jean de Soudain : 26 places (ouverte depuis octobre 2009)
- Frontonas : (20 places) –transférée au SAGAV au 1^{er} janvier 2021

Le SAGAV gère les aires qui sont inscrites au schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage.

Le nouveau schéma départemental pour la période 2018-2024 a inscrit de nouvelles prescriptions pour le territoire :

- Création d'une ou deux aires de grand passage d'une capacité de 250 à 300 places à mutualiser avec les Communautés de Communes des Balcons du Dauphiné et des Vals du Dauphiné ;
- Rénovation et réaménagement de aires d'accueil de Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Saint-Quentin-Fallavier pour un volume de 85 places avec une durée de séjour courte ;

* Voir Glossaire

- Bourgoin-Jallieu : transformation de l'aire (20 places) en terrain familial ;
- Réduction de l'aire d'accueil de passage de Bourgoin-Jallieu de 50 à 25 places.

Par ailleurs, en 2019, les trois intercommunalités ont retravaillé les statuts du SAGAV*, qui ont été exécutoires dès 2020 permettant d'étendre la compétence du SAGAV avec l'intégration des aires et terrains familiaux locatifs prévus par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ce travail a également permis de retravailler sur la cotisation des trois intercommunalités au SAGAV*.

Aussi, la participation des trois intercommunalités est calculée depuis 2020 de la façon suivante :

- Pour moitié, au prorata de la population par EPCI
- Pour moitié, au prorata du nombre de places d'accueil par EPCI comme défini par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Entretien des aires :

Dans le cadre du plan de relance, le SAGAV* a déposé, en octobre 2020, deux dossiers concernant la réhabilitation des portes notamment pour l'aire de L'Isle d'Abeau ainsi qu'un autre dossier pour remplacer les toilettes sur cette même aire.

Fonctionnement des aires :

Le SAGAV délègue l'entretien et gestion de ces aires via un marché public. Depuis le 1^{er} janvier 2021, la société Sg2A a été retenue et ses missions principales sont :

- Accueil des Gens du Voyage 6 jours sur 7
- Astreinte le dimanche pour le grand passage
- Perception des redevances
- Entretien des terrains (tonte, élagage, enlèvement déchets...)
- Petites réparations (robinetterie, peintures, serrurerie ...)

Mise en perspective :

Suite aux nouvelles obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, les trois intercommunalités ont souhaité lancer une étude foncière afin de repérer un ou plusieurs fonciers permettant d'accueillir une ou plusieurs aires de grand passage. En effet, la circulaire du 15

* Voir Glossaire

mai 2018 précise qu'il faut un terrain de 4 ha pour accueillir 200 caravanes. Cette étude, actuellement en cours, se réalise avec l'appui de l'agence d'urbanisme de la région urbaine lyonnaise.

Les difficultés rencontrées :

La CAPI connaît des stationnements illicites avec l'arrivée de grands groupes notamment pendant la période estivale.

Taux d'occupation des aires :

Taux d'occupation des aires d'accueil	2019	2020	2021	Taux moyen
Aire de Bourgoin	46%	52%	57%	52%
Aire de L'Isle d'Abeau	72%	76%	73%	74%
Aire de Saint-Quentin-Fallavier	81%	77%	82%	80%



Figure 46 : Aire d'accueil des gens du voyage

Chiffres clefs :


Subvention de 334 060, 09€ par an par la CAPI

170 places inscrites dans le schéma départemental

Mise en perspective :

Poursuivre l'étude de prospection foncière avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de Lyon pour identifier un ou plusieurs foncier(s) permettant de répondre à la prescription de création d'aire de grand passage d'une capacité de 250 à 300 places.

Travailler sur une procédure partagée entre la CAPI, les communes et le SAGAV sur la question des stationnements illicites.



**Orientation 5 : Observer,
animer, suivre la politique de
l'habitat**

Action 12. Suivre et animer le PLH*

Le rappel des objectifs initiaux

- Mieux articuler les actions communautaires, communales et partenariales dans une logique d'efficacité et d'efficience.
- Maintenir la dynamique de mobilisation politique et partenariale engagée avec l'élaboration du PLH 2.
- Faire émerger une culture collective de l'habitat sur le territoire de la CAPI, notamment en lien avec la stratégie foncière.
- Éclairer l'action publique (connaître) et se donner les moyens d'ajuster la politique (piloter).

A travers la mise en œuvre du PLH*, le pôle habitat de la CAPI apporte son ingénierie, son appui et conseil auprès des communes qui le souhaitent dans le cadre de leur projet logement. Le pôle habitat a également une connaissance sur le marché immobilier, sur le profil de la demande de logement social, et peut apporter son expertise et des données d'observation.

La direction Habitat accompagne les communes dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme afin de vérifier la compatibilité des documents entre eux et conseiller sur l'opérationnalité des dispositions envisagées (servitudes de mixité sociale, Orientation d'aménagement et de programmation).

Le pôle habitat continue d'associer et de mobiliser les partenaires et acteurs du logement dans le cadre des actions mises en œuvre par le PLH*, à travers des groupes de travail, des instances techniques par thématiques et/ou instances politiques.

Des acteurs également présents sur le territoire comme l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL* de l'Isère) dont leur rôle consiste à offrir gratuitement aux habitants du territoire un conseil juridique, financier et fiscal sur le logement et l'urbanisme.

Mise en perspective :

Produire un bilan annuel.

Animer des réunions avec les opérateurs et acteurs du logement sur des thématiques ciblées : accession abordable...

Poursuivre l'accompagnement auprès des communes dans la traduction des objectifs opérationnels du PLH dans leurs documents d'urbanisme

* Voir Glossaire



Figure 47 : Bourgoin-Jallieu - Hôtel de ville - 26 logements dont 11 logements sociaux

Synthèse des moyens

Budget d'investissement – détail par année et par orientation

Orientation	2019		2020		2021		Moyenne/an	
	Budget initial	Budget consommé	Budget initial	Budget consommé	Budget initial	Budget consommé	Budget initial	Budget consommé
Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve	150 000 €	0 €	245 000 €	0 €	245 000 €	0 €	213 333 €	0 €
Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable	123 000 €	172 000 €	110 000 €	159 000 €	110 000 €	113 500 €	114 333 €	148 167 €
Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant	327 000 €	205 000 €	245 000 €	281 000 €	245 000 €	246 500 €	272 333 €	244 167 €
Mieux répondre aux besoins spécifiques	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Organiser et animer la politique	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	600 000 €	377 000 €	600 000 €	440 000 €	600 000 €	360 000 €	600 000 €	392 333 €

Budget de fonctionnement

Orientation	Moyenne/an 2019-2021	
	Budget initial	Budget consommé
Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve	29 832 €	32 140 €
Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable (AGEDEN*)	2 400 €	2 400 €
Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant (ADIL*, AGEDEN*)	49 538 €	23 188 €
Mieux répondre aux besoins spécifiques (CHJ*, DIGI*)	13 333 €	18 620 €
Participation SAGAV*	411 662 €	388 539 €
Total	506 765 €	464 888 €

* Voir Glossaire



Figure 48 : Villefontaine - Quartier Saint-Bonnet



Moyens humains

Le service habitat a connu des évolutions en matière d'effectifs : la fin du suivi de la POHI a entraîné la suppression d'un poste (0,80 etp). La réorganisation de la direction Construction Durable a augmenté les effectifs avec l'arrivée d'une chargée de mission parc privé (1 etp).





Orientation	Répartition des ETP	Rappel des moyens humains prévus dans PLH 2
Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve	0,55	0,08
Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable	0,45	0,42
Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant	1,75	0,35
Mieux répondre aux besoins spécifiques	0,7	1,20
Organiser et animer la politique	0,25	0,75
Total	3,7	2,80

Synthèse des actions

Orientation 1 - Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

Intitulé de l'action	Rappel des objectifs	Les acquis majeurs au premier triennal	Niveau d'engagement de l'action		Mise en perspective	
A1	<p>Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire</p>	<p>§ Adapter les objectifs de production aux capacités d'absorption du marché immobilier de la CAPI. § Mieux répondre aux besoins des habitants par le développement d'une offre d'habitat diversifiée. § Permettre aux habitants de réaliser leurs parcours résidentiels sur le territoire de la CAPI et retenir les familles sur le territoire. § Accompagner la croissance démographique de la CAPI (+ 0,97% par an en moyenne) et maintenir un profil de population familial et diversifié. § Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU*.</p>	<p>1936 logements commencés, soit 645/an La production de logements est en-dessous des objectifs.</p> <p>Hausse des prix de l'immobilier importante (entre 9 et 10% entre 2019 et 2021 autour de 20% par rapport à 2016).</p>			<p>Veiller au redémarrage de l'immobilier après la crise sanitaire et ses conséquences sur l'immobilier (pénurie de matériaux, augmentation des prix) : suivre les mises en chantier notamment pour les villes centres. Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, prêter attention au nombre de logements commencés.</p> <p>Prix de l'immobilier : surveiller la part des investisseurs, de plus en plus conséquente, qui pourrait alimenter une hausse des prix</p>

* Voir Glossaire

A2	Développer une offre de qualité	<p>§ S'assurer d'une plus grande qualité architecturale et urbaine des opérations de logements neufs.</p> <p>§ Mieux répondre aux attentes qualitatives des ménages (typologies, surfaces, espaces extérieurs, formes urbaines) et garder les jeunes et les familles sur le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Soutenir des opérations exemplaires sur le territoire de la CAPI. o Favoriser la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe 	Sur la forme urbaine, les objectifs sont respectés pour les villes centres			<p>Accompagner les projets exemplaires dans les villes centres avec des logements pourvus d'espaces extérieurs.</p> <p>Evolution des formes urbaines dans les communes périurbaines et villages pour tendre vers les objectifs du SCoT*.</p> <p>Sortir d'un mode de production de logements sociaux quasiment exclusivement en VEFA* pour mieux maîtriser les prix de sortie et les loyers</p> <p>Partenariat à créer avec les communes pour être associé aux documents d'urbanisme concernant le volet habitat</p> <p>Travailler davantage avec la promotion privée</p>
A3	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière	<p>§ Connaître, partager et suivre les capacités foncières du territoire.</p> <p>§ Mettre en place une stratégie foncière partagée et coordonnée à l'échelle intercommunale.</p> <p>§ Définir une stratégie foncière transversale, au-delà de la thématique habitat (développement économique, environnement, compensations, etc.).</p> <p>§ Atteindre les objectifs de production du PLH*, notamment en termes de logements locatifs sociaux et en accession sociale.</p> <p>§ Construire un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la chaîne de production des logements (communes, aménageurs, établissement foncier, opérateurs publics et privés).</p> <p>§ Mieux maîtriser le développement résidentiel du territoire.</p> <p>§ Produire des logements plus adaptés à la demande et s'assurer que les prix soient adaptés aux budgets des ménages.</p>	Création d'une base de données intercommunale sur les fonciers (projets à venir ou potentiel à vocation habitat). Définition de critères d'enjeux intercommunaux			<p>Plan d'action et règlement d'intervention à élaborer puis à approuver</p> <p>Représentation cartographique de la base de données à finaliser et à partager avec les communes</p>

§ Soutenir les opérations de qualité et exemplaires.

Orientation 2 - Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable





Intitulé de l'action



Rappel des objectifs

Les acquis majeurs au premier triennal

Niveau d'engagement de l'action

Mise en perspective

A4	Etablir une programmation équilibrée	<p>§ Rééquilibrer géographiquement l'offre locative sociale</p> <p>§ Favoriser la mixité sociale et la « déspecialisation » des territoires</p> <p>§ Répondre aux obligations de la loi SRU</p> <p>§ Développer l'offre locative très sociale pour laquelle les besoins sont les plus importants.</p> <p>§ Répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées) aux ressources modestes en développant l'offre de petits logements locatifs sociaux.</p>	<p>Répartition des types de financement assez proche des objectifs du PLH* 2 (36% de PLAI*, 60% PLUS* et 3% de PLS*)</p> <p>42% de l'offre nouvelle sont des logements de type T2</p> <p>Rééquilibrage géographique en cours</p> <p>49% des logements sociaux produits concernent des communes fortement dotées (Bourgoin-Jallieu)</p> <p>5% de l'offre produite sur communes déficitaires (Ruy-Montceau)</p>			<p>Poursuivre ce qui a été réalisé pendant la première partie du PLH* 2 : efforts de production sur les communes déficitaires et sur les communes périurbaines et villages.</p> <p>Les objectifs quantitatifs de construction de logements sociaux ne sont pas atteints.</p> <p>Plusieurs projets de logements sociaux sur communes déficitaires et communes périurbaines.</p>
A5	Accompagner le développement de l'accession sociale	<p>§ Proposer un produit en accession plus abordable pour favoriser les parcours résidentiels des ménages de la CAPI et notamment la sortie du parc locatif social pour les ménages qui en ont les moyens.</p> <p>§ Diversifier l'offre dans certains secteurs marqués par la dominante de l'offre locative sociale.</p> <p>§ Inciter les familles à rester sur le territoire de la CAPI en leur proposant un produit accessible et adapté à leurs besoins.</p>	<p>70% des logements en accession sociale ont été produits sur les villes centres fortement dotées en parc social.</p> <p>Diversification en cours de l'offre de logements avec ce produit.</p> <p>10% étaient locataires du parc social, 66% locataires dans le parc privé et 24% hébergés gratuitement.</p>			<p>Objectif quantitatif non atteint : seulement un tiers des logements en accession sociale visés ont été produits.</p> <p>Un peu plus de la moitié des acquéreurs ayant obtenu un prêt à taux zéro sont des ménages d'une ou deux personnes. L'attractivité de ce produit pour les familles reste à conforter</p> <p>Réflexion à mener sur l'accession sociale via l'outil BRS*</p> <p>Proposer de faire évoluer le mode d'intervention de la CAPI afin de favoriser la production de logements en accession sociale</p>

A6	Soutenir le développement de l'offre locative très sociale	<p>§ S'assurer du développement d'une offre locative sociale équilibrée en termes de produit (PLAI* / PLUS* / PLS*), sur l'ensemble du territoire de la CAPI.</p> <p>§ Répondre aux besoins des ménages les plus modestes.</p> <p>§ Favoriser la mixité sociale et participer à la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement plus équilibrée.</p>	<p>Objectif qualitatif atteint : 36% des logements sociaux produits sont des PLAI*.</p> <p>Soutien à la production neuve de la CAPI pour 152 logements PLAI*</p>			Objectif quantitatif atteint
----	--	---	--	---	---	------------------------------

Orientation 3 - Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant



Intitulé de l'action	Rappel des objectifs	Les acquis majeurs au premier triennal	Niveau d'engagement de l'action	Mise en perspective
-----------------------------	-----------------------------	---	--	----------------------------



* Voir Glossaire

A7	Participer à l'amélioration du parc social existant	<p>§ Améliorer la performance énergétique du parc social et réduire les charges locatives.</p> <p>§ Lutter contre la précarité énergétique.</p> <p>§ Éviter le décrochage d'une partie du parc social et lutter contre la vacance.</p> <p>§ Adapter le parc ancien aux nouvelles attentes des ménages (typologies, espaces extérieurs...).</p> <p>§ Contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale.</p> <p>§ Développer une vision partagée de la situation des groupes du parc social et prioriser les interventions.</p> <p>§ Proposer la mise en place d'actions coordonnées avec les autres acteurs / financements (Région et Département).</p>	508 logements réhabilités avec l'aide de la CAPI. Un peu moins de 700 000€ de subvention CAPI. Gain de deux classes énergies après travaux. 80% des opérations subventionnées sont situées dans les communes fortement dotées en logement social. 30% des opérations subventionnées situées en QPV*, 40% en QVA*. Articulation entre les aides du Département et de la CAPI	😊	➔	Améliorer le suivi post réhabilitation. Travail d'accompagnement des bailleurs en ce sens Relancer le comité de lutte contre la précarité énergétique
A8	Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant	<p>§ Connaître et suivre les problématiques rencontrées dans le parc privé existant de la CAPI* (performance énergétique, vacance, inadaptation, copropriétés, etc.)</p> <p>§ Participer à l'amélioration du parc privé existant, en complémentarité des autres acteurs impliqués.</p> <p>§ Coordonner les interventions afin de répondre aux besoins locaux du parc privé existant.</p>	Evolution du dispositif MA RENO vers le SPPEH* et adaptation de l'accompagnement proposé pour augmenter le nombre de ménages accompagnés	😊	➔	Travail en cours sur un accompagnement possible adapté pour les copropriétés privées Réinterroger l'intervention financière de la CAPI sur la rénovation énergétique dans le cadre de Ma réno et notamment les aides aux particuliers



Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

* Voir Glossaire

Intitulé de l'action		Rappel des objectifs	Les acquis majeurs au premier triennal	Niveau d'engagement de l'action	Mise en perspective
A9	Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR	<ul style="list-style-type: none"> § Améliorer la connaissance des besoins § Poursuivre les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie § Participer à l'information et au partenariat sur ce sujet § Améliorer la visibilité de l'offre, notamment dans le parc social et prendre en compte l'adaptation des logements au moment des attributions pour limiter la vacance § Inciter au développement d'une offre nouvelle adaptée § Favoriser le maintien à domicile. 	<p>Un peu moins de 20%, de l'offre produite adaptée aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Le SNE* est de mieux en mieux complété notamment pour ce qui concerne les attributions de logement (typologie)</p>		<p>Les demandes de mutations des personnes âgées et des personnes handicapées sont globalement moins satisfaites que les autres demandes de mutation. Même tendance pour les attributions de logement social : les personnes âgées et handicapées sont légèrement sous-représentées dans les attributions par rapport à la demande</p> <p>Partager à l'échelle intercommunale le développement des différentes structures dédiées aux seniors et leur mode de fonctionnement et identifier les besoins</p> <p>Expérimenter en fonction de la volonté des communes des opérations d'habitat inclusif</p> <p>Améliorer la connaissance sur le rapprochement offre/demande pour les personnes PMR ou âgées</p>
A10	Développer l'offre de petits logements abordables	<ul style="list-style-type: none"> § Répondre aux besoins des différents publics spécifiques (jeunes, seniors, plus modestes) en développant une offre adaptée à leurs ressources et à leurs attentes. § Favoriser les sorties d'hébergement vers le logement de droit commun. § Mieux répondre aux besoins des publics prioritaires en lien avec les objectifs qui seront fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution en cours de définition. § Développer l'offre de petits logements à bas loyers. 	<p>Part des petites typologies en PLAI* satisfaisante : 14% en moyenne, légèrement plus à Bourgoin-Jallieu. Volume insuffisant pour répondre à la demande des jeunes, modestes et personnes âgées</p>		<p>Produire davantage de logements en PLAI et notamment des petites typologies dans les villes centres et communes périurbaines</p>

A 11	Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>§ Répondre à la sédentarisation des publics et veiller au bon fonctionnement des aires</p> <p>§ S'inscrire dans la révision du futur schéma départemental</p> <p>§ Revoir la participation intercommunale aux frais de fonctionnement des aires.</p>	<p>Nouveau schéma départemental 2018-2024</p> <p>Création d'une ou deux aires de grand passage d'une capacité de 250 à 300 places à mutualiser avec les BDD* et VDD*</p>			<p>Etude avec prestataire pour identifier foncier permettant de répondre à la prescription de création d'aire de grand passage d'une capacité de 250 à 300 places</p>
---------	---	---	--	---	---	---

Orientation 5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

	Intitulé de l'action	Rappel des objectifs	Les acquis majeurs au premier triennal	Niveau d'engagement de l'action		Mise en perspective
A 12	Suivre et animer le PLH	<p>§ Mieux articuler les actions communautaires, communales et partenariales dans une logique d'efficacité et d'efficience</p> <p>§ Maintenir la dynamique de mobilisation politique et partenariale engagée avec l'élaboration du PLH 2</p> <p>§ Faire émerger une culture collective de l'habitat sur le territoire de la CAPI, notamment en lien avec la stratégie foncière</p> <p>§ Éclairer l'action publique (connaître) et se donner les moyens d'ajuster la politique (piloter)</p>	<p>Respect du budget – sous consommation du fait de la non mise en place d'actions sur le foncier (400 000€ sur les 600 000€)</p>			<p>Produire un bilan annuel régulier</p> <p>Organiser des réunions régulières</p>

Glossaire

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AGEDEN : Association pour une Gestion Durable de l'Energie

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

APL : Aides Personnalisées au Logement

BDD : Communauté de Communes des Balcons Du Dauphiné

BRS : Bail Réel Solidaire

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CECIM : Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière

CHJ : Conseil Habitat Jeunes

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CSI : Commission Sociale Intercommunale

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

DDT : Direction Départementale des Territoires

DIGI : Domicile Inter Générations Isérois

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

EIE : Espace Info Energie

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPORA : Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

IRA : Immobilière Rhône-Alpes

MOD : Maîtrise d’Ouvrage Directe
ODH : Observatoire Départemental de l’Habitat
OFPI : Office Foncier Partenarial de l’Isère
OPAC : Office Public d’Aménagement et de Constructions
OPAH-RU : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain
PIG : Programme d’Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d’Intégration
PLH : Programme Local de l’Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d’Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PMR : Personnes à Mobilité Réduite
POHI : Pôle d’Orientation sur l’Hébergement d’Insertion
PSLA : Prêt Social Location-Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
QPV : Quartier Prioritaire de la Ville
QVA : Quartier de Veille Active
RD : Route Départementale
RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social
RT : Règlementation Thermique
SAGAV : Syndicat d’Aménagement des Gens du Voyage
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

SNE : Système National d'Enregistrement

SPPEH : Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

UMIJ : Union Mutualiste pour l'Insertion et l'habitat des Jeunes

VDD : Communauté de communes des Vals du Dauphiné

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté