



Elaboration du PLH de la Vallée du Garon (Rhône)

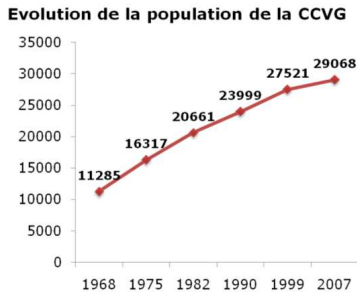
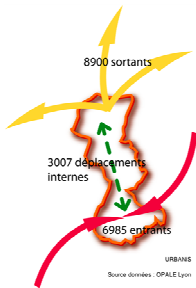
Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Contact : Madame Laurence MACHECOURT - DGS - tél : 04.72.31.95.36

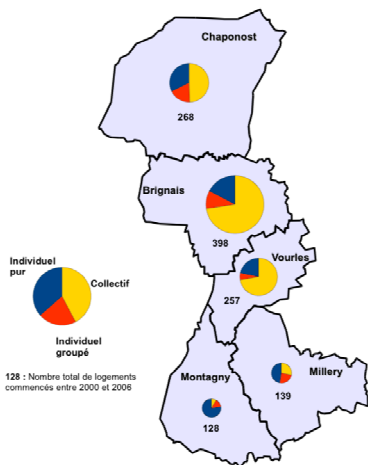
Contact agence Urbanis Lyon: Nicolas CROZET – tél : 04 72 84 80 87

Coût de la mission : 31 282 € HT

Durée de la mission : 2 ans



Nombre de logements commencés entre 2000 et 2006



Source: SITADEL, URBANIS Janvier 2009

Problématique

La Communauté de Communes de la Vallée du Garon compte 29 000 habitants et regroupe 5 communes jouxtant le Sud Ouest de l'agglomération lyonnaise. Ce territoire est directement concerné par le développement de la métropolisation et du périurbain. La population y a doublé en moins de 35 ans. En outre, une des cinq communes ne satisfaisait pas à ses « obligations SRU » de programmation de logement sociaux.

La communauté de commune constitue un territoire attractif et sous pression, caractérisé par un fort développement démographique et une progression constante de la construction, notamment individuelle.

Le marché immobilier est tendu : foncier à saturation (donc cher), marché centré sur l'accession, peu de logements locatifs (28%), parc social faible (11%) et concentré sur une commune, niveaux de prix élevés.

Le marché répond mal aux besoins : l'accession est réservée aux ménages à fort pouvoir d'achat et/ou ayant un bien à revendre, le solde migratoire est sélectif, les trajectoires résidentielles sont bloquées pour une majorité d'habitants du territoire, et une importante demande (interne et externe) de logement abordable (locatif et d'accession) qui n'est pas satisfaite.

Contenu et résultats

Les objectifs de programmation sont de 210 logements par an, centrés sur l'habitat collectif et le logement social public (30 % de la production).

8 orientations déclinées en 17 actions ont été décidées.

- AXE 1 : Politique foncière intercommunale**
- AXE 2 : Maîtrise de l'urbanisation**
- AXE 3 : Soutien à la production de logement social**
- AXE 4 : Partenariat social en matière de logement social et très social**
- AXE 5 : Requalification urbaine des Pérouses**
- AXE 6 : Recycler le parc privé ancien qualitativement inadapté**
- AXE 7 : Un habitat répondant aux exigences du développement durable**
- AXE 8 : Animer et piloter le PLH**

- Etude foncière EPORA**
- Observatoire du foncier**
- Captation d'opportunités foncières**
- Mise en réseau des techniciens**
- Synthèse intercommunale des PLU**
- Garanties d'emprunt HLM**
- Subvention d'équilibre HLM**
- Subvention PASS Foncier**
- Compléter l'offre très sociale**
- Commission intercommunale du logement social**
- Cofinancement d'étude(s) Pérouses**
- Mise en œuvre Pérouses**
- Mobilisation des dispositifs de requalification du parc privé**
- Eco conditionnalité des aides CCVG**
- Mobilisation des dispositifs de requalification énergétique**
- Animation du PLH**
- Suivi et pilotage du PLH**

Le budget PLH est de 600 000 € par an (hors mi-temps d'animateur PLH). Les subventions d'équilibre au logement HLM représentent 45 % du budget. Les subventions PASS foncier, la captation d'opportunités foncières et l'opération de renouvellement urbain sur un quartier d'habitat social constituent d'autres postes importants du budget.

L'élaboration du PLH a fait l'objet d'une animation partenariale très poussée. Voté à l'unanimité du Conseil Communautaire, le PLH a également été jugé très favorablement par le Comité Régional de l'Habitat en octobre 2009 (PLH conforme à la loi Molle).