

2019-2024

Programme Local de l'Habitat des Balcons du Dauphiné





SOMMAIRE

INTRODUCTION	P.3
CHAPITRE I/ LE DIAGNOSTIC	P.5
CHAPITRE II/ LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	P.99
CHAPITRE III/ LE PROGRAMME D' ACTIONS	P.109
ANNEXES	P.144

INTRODUCTION

Méthodologie

Une méthodologie en trois phases

Phase 1 : Diagnostic du territoire

- **Etape 1.1** : Lancement et cadrage de la démarche
- **Etape 1.2** : Bilan de la politique habitat des dix dernières années initiant le diagnostic
- **Etape 1.3** : Elaboration du diagnostic statistique et qualitatif

- Campagne d'entretiens (partenaires institutionnels et acteurs du territoire)
- Questionnaire à destination des habitants
- Questionnaire à destination des élus

Phase 2 : Document d'orientations

- **Etape 2.1** : Elaboration des scénarios d'intervention stratégiques
- **Etape 2.2** : Développement du scénario retenu et de ses orientations

- Groupes de travail partenariaux – 27 et 28 août 2018 (x4)
- Séminaires élus – 12 juillet 2018 et 6 septembre 2018 (x2)

Phase 3 : Programme d'actions territorialisées

- **Etape 3.1** : Définition des actions
- **Etape 3.2** : Elaboration des fiches techniques par action
- **Etape 3.3** : Validation des documents

- Groupes de travail partenariaux – 23 et 24 octobre 2018 (x4)
- Séminaires élus – 6 décembre 2018 et 11 avril 2019 (x2)

Chaque phase a permis d'aboutir à un livrable (diagnostic, document d'orientations et programme d'actions qui ont été présentés et validés auprès de différentes instances, assurant une appropriation de l'ensemble des élus de la CC : comité technique, comité de pilotage, commission habitat, Bureau et conseil communautaire.

En complément :

Une analyse foncière menée sur les 6 communes des polarités de bassin de vie, travaux menés sur la base de la lecture des PLU et d'une cartographie du foncier disponible soumise aux élus pour les PLU les plus anciens (x3 communes) – Volet foncier du PLH en annexe.

INTRODUCTION

Le présent Programme Local de l'Habitat a été élaboré en tenant compte des documents stratégiques en vigueur.

La finalisation de la révision du **SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné** a été concomitante avec l'élaboration du PLH. Aussi, les enjeux identifiés par le SCoT ont pu être partagés dans le cadre des réflexions menées pour le PLH, qui intègre ainsi les principes et prescriptions du SCoT.

Par ailleurs, le PLH a pris acte de la parution du **décret du 27 février 2018 relatif au volet foncier des PLH** (*Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement*) et les travaux menés ont ainsi compris l'élaboration d'un recensement foncier sur les 6 polarités de bassin de vie. Le territoire étant composé de 47 communes, toutes dotées d'un document d'urbanisme propre, la réalisation d'un recensement foncier couvrant l'ensemble de la CC a été intégré dans le programme d'actions du PLH et sera mise en œuvre dès les premières années d'application du présent document.

Enfin, **le PLH a pris en compte les différents schémas départementaux** en vigueur :

- Le SDAHGV 2018-2024, dont la révision a également été concomitante à l'élaboration du PLH
- Le PAHLDI 2014-2020 (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère)
- Le schéma autonomie 2016-202.

*L'intercommunalité a également lancé l'élaboration de son **PCAET** en avril 2018, dont les enjeux et actions rentreront en cohérence avec le PLH.*



CHAPITRE I / DIAGNOSTIC

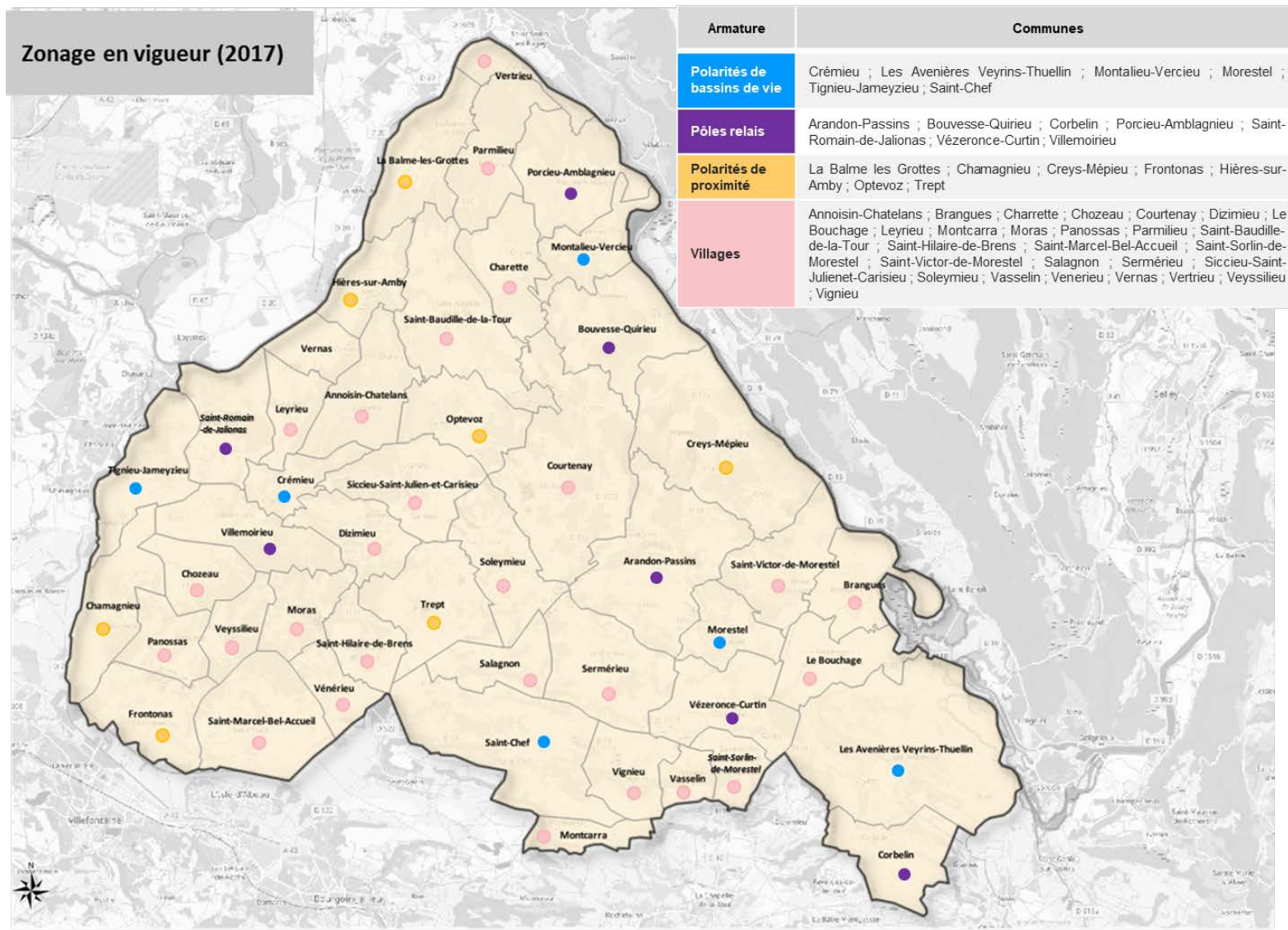


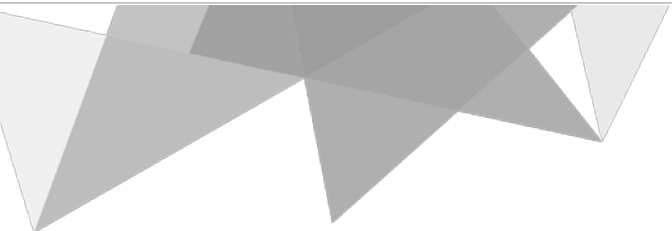
LE DIAGNOSTIC

1/ LIMINAIRE	P.7
2/ LE BILAN DES PRÉCÉDENTS PLH	P.9
3/ DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE	P.22
4/ ANALYSES DU PARC ET DU MARCHÉ DE L'HABITAT	P.38
5/ LES BESOINS SPÉCIFIQUES	P.91

ZONAGE INFRA-TERRITORIAL RETENU

Les secteurs du SCoT





LE BILAN DES PRÉCÉDENTS PLH

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ISLE CRÉMIEU



LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes
de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes
des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes
du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – Bilan 2014

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
1. Aider les acquisitions foncières et la mise en place de PLU adaptés	<ul style="list-style-type: none"> Un dispositif CCIC évolutif 2009 – 2014 : <ul style="list-style-type: none"> Un dispositif en deux phases, calé sur la mise en place progressive des PLU Une aide à l'acquisition foncière de 10000€ par logement Pour les 43 premiers logements nécessitant une acquisition foncière 	<i>Information non disponible</i>
2. Développer une offre locative publique abordable	<ul style="list-style-type: none"> Apporter une aide financière par logement locatif public produit PLUS ou PLAi : <ul style="list-style-type: none"> Le loyer PLS, jugé trop élevé pour les ménages demandeurs est exclu des aides PLH 	<ul style="list-style-type: none"> Depuis la mise en place du PLH : 61 logements locatifs publics réalisés ou en cours de réalisation sur le territoire → effet levier de l'action de la CCIC en faveur du logement locatif public
3. Inviter à la réhabilitation du parc privé (OPAH)	<ul style="list-style-type: none"> Lancer une OPAH orientée vers les cibles prioritaires retenues par les communes dans le cadre du PLH: <ul style="list-style-type: none"> Réaliser un programme de logements locatifs privés à loyers maîtrisés et économes en charges de chauffage Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées Réhabiliter le patrimoine bâti en mobilisant les professionnels du Bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une étude pré-opérationnelle afin de définir l'opportunité, la faisabilité et les conditions de mise en œuvre d'un dispositif d'aide à l'amélioration du parc ancien. Reconduction du protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés en 2014 → abondement de la CCIC à hauteur de 500€ <ul style="list-style-type: none"> 15 propriétaires occupants ont bénéficié de subventions (dont la prime versée par l'Isle Crémieu)

LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes
de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes
des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes
du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – Bilan 2014

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
<p>4. Favoriser l'accès au logement des jeunes et des personnes handicapées</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les petits logements dans les programmes sociaux, avec priorité sur les attributions pour les jeunes • Développer une offre de logements pré adapté, dès la construction aux personnes handicapées, proche des équipements et services • Développer le partenariat Mission locale - permanences d'information logement, pour les dispositifs « jeunes », • Retenir des opérations emblématiques sur le territoire de la CCIC, de 10 logements à raison de 5 000 € par logement soit 50 000 €, sur opérations privées en lien avec l'OPAH ou publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • La commune de Chamagnieu a bénéficié de 2000€ de subvention pour la production de 4 logements adaptés au handicap • Renforcement du partenariat de la CCIC avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Isère (ADIL 38) • Augmentation du nombre de consultations suite à la campagne de communication lancée en janvier 2010
<p>5. Accompagner les communes sur les volets habitat et foncier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appui en expertise pour étudier la faisabilité des montages d'opérations, d'ordre réglementaire, financier, technique ou social et intégrant les objectifs PLH et les besoins communaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis la mise en place du PLH : 16 études de faisabilité financées par la CCIC et le CDRA réalisées (elles intègrent les objectifs PLH et les besoins communaux) • 2014 : 1 étude commandée par la commune de St Romain de Jalionas • La CCIC était présente auprès des communes lors de l'élaboration de leur PLU en tant que personne associée.

LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes
de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes
des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes
du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – Bilan 2014

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
6. Mettre en place un dispositif de suivi CLH	<p>Le dispositif de suivi CLH consiste à mettre en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un secrétariat permanent du CLH. • Une commission sociale pour effectuer des propositions d'attribution de logements, • Un observatoire de l'Habitat pour analyser les enjeux locaux en matière de politique du logement. Il permettra aussi d'élaborer des bilans annuels, un bilan triennal du PLH et un bilan final à l'issue des 6 ans conformément aux exigences de la Loi MoLLE 	<ul style="list-style-type: none"> • Des demandes suivies mais pas de CLH en tant que tel • En 2014 : <ul style="list-style-type: none"> • 132 demandes créées par la CCIC • 412 demandeurs souhaitaient un logement sur le territoire de l'Isle Crémieu • 41 demandeurs se sont vus attribuer un logement sur le territoire.
7. Lutter contre l'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none"> • Rattachement au dispositif départemental « LHI » • Nomination d'un élu relais par commune pour faciliter le repérage des situations 	<ul style="list-style-type: none"> • Rattachement de la CCIC au dispositif départemental de lutte contre l'habitat insalubre lancé par l'Etat et le Conseil Général • Nomination de nouveaux élus relais dans chaque commune suite au renouvellement des conseillers municipaux
Action 8 : Structurer un dispositif d'urgence d'accueil	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser 2 à 3 logements d'urgence ou temporaires sur le territoire de la CCIC 	<ul style="list-style-type: none"> • Partenariat avec les autres intercommunalités concernées à l'adhésion au Pôle d'Orientation d'Hébergement d'Insertion (POHI) porté par la CAPI. • Ce dispositif préconise des solutions de relogement en insertion pour les personnes en difficulté.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES BALMES DAUPHINOISES



LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes
de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes
des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes
du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – 2016

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
<p>Orientation 1 : Rééquilibrer les tendances du marché du logement</p>	<ul style="list-style-type: none"> Organiser la construction pour <i>consommer moins de foncier</i> Objectifs SCoT : <ul style="list-style-type: none"> Bourg relai (Saint-Chef) : 28 logements (9 pour 1000 habitants par an) Villages (autres communes) : 44 logements (6 à 7 pour 1000 habitants par an) Total : 72 par an Assurer une meilleure répartition territoriale du locatif social Mobiliser le foncier pour rééquilibrer le locatif par rapport à l'accession 	<ul style="list-style-type: none"> Un nombre de logements commencés supérieur à l'objectif SCoT, avec des nuances locales à souligner : <ul style="list-style-type: none"> Saint-Chef : production < Objectifs SCoT Villages : production > Objectifs SCoT Dynamique de construction dans les villages (constructions individuelles mais peu de logements collectifs), plus modérée sur Saint-Chef
<p>Orientation 2 : Organiser la production de logements abordables pour les ménages locaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aider la production de logements abordables pour les ménages locaux Engager les projets de logements sociaux réalisables immédiatement Adapter les documents d'urbanisme, passer par les PLU, dans les 6 ans Etablir un programme adapté 	<ul style="list-style-type: none"> 18 opérations en primo-accession financées en 2014 par un PTZ (14 en 2013) 339 bénéficiaires APL dans les Balcons du Dauphiné Non adaptation de l'ensemble des documents d'urbanisme

LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – 2016

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
Orientation 3 : Aider les ménages fragilisés à se maintenir dans leur logement ou à accéder au logement	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un dispositif partenarial pour le repérage et le traitement des ménages en difficulté • Déterminer l'offre locative sociale ou très sociale mobilisable pour les ménages en difficulté • Améliorer et adapter le parc existant privé ou public, occupé par des personnes âgées et/ou handicapées, ou des ménages modestes • Répondre au besoin en hébergement temporaire ou transitoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre nouvelle, en dessous des objectifs du PLH mais recentrée sur les petits logements T2 et T3, en cohérence avec la demande et en complément de l'offre existante • 6 communes sur 8 désormais dotées de logements sociaux
Orientation 4 : Faire vivre le PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un Comité Local de l'Habitat • Mettre en place un appui en ingénierie (appui auprès des communes, appui au CLH) 	<ul style="list-style-type: none"> • Instances du CLH mises en place en septembre 2013

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES COULEURS



LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes
de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes
des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes
du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – 2016

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
1. Soutien à la réhabilitation de 220 logements privés, inadaptés ou vacants (OPAH)	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de l'engagement dans le dispositif Habiter Mieux de lutte contre la précarité énergétique (aide aux travaux) • Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien des aides aux propriétaires dans le cadre du programme habiter mieux (propriétaires occupants) • Lancement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH • Réflexion sur les scénarios d'intervention à l'échelle des 3 EPCI
2. Soutien à la requalification et à l'accessibilité de 6 groupes ou bâtiments de logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien aux opérations de requalification menées par les bailleurs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> • Montalieu : la Volatière, OPAC 38 • Morestel : Les Charmilles et résidence du Parc, OPAC 38 ; La Chartreuse, SDH • Les Avenières : Bugey-Savoie et Peupliers-Sapins, OPAC 38 • Les Avenières : foyer-logement (réhabilitation et extension) • Bouvesse-Quirieu : La Rivoire, OPAC 38 • Vézeronce-Curtin : Les Gravanés, SDH 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 programmes de réhabilitation soutenus représentant 86 logements • Aides accordées : 500 € par logement dans la limite du budget annuel • 1 programme non retenu (performance thermique et incertitude sur une vente)
3. Soutien à la réhabilitation de 14 logements communaux	<ul style="list-style-type: none"> • Subvention aux travaux d'amélioration sous réserve de conventionnement 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 logement communal subventionné (isolation, changement des menuiseries, rénovation intérieure) • Subvention accordée pour travaux • Logement mis à la disposition du dispositif d'hébergement d'urgence

LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes
de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes
des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes
du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – 2016

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
4. Aide à la production de 120 logements locatifs sociaux publics	<ul style="list-style-type: none"> Aide à la production : <ul style="list-style-type: none"> 9300 € en construction neuve 0 à 9300 € supplémentaires en acquisition amélioration selon le budget résiduel annuel 	<ul style="list-style-type: none"> 22 logements financés en 2015, 20 en 2016 (financement étalé sur 2017) Dépassement des objectifs territorialisés à Montalieu en cohérence avec les 12 logements non territorialisés à localiser en priorité dans les pôles
5. Action 5 : Soutien à la gestion de logements d'urgence ou temporaires	<ul style="list-style-type: none"> Soutien financier à un dispositif d'hébergement Coordination locale pour orienter les demandeurs vers des logements disponibles 	<ul style="list-style-type: none"> Participation au financement du POHI Mise en place du dispositif d'hébergement urgence-relais
6. Action 6 : Aménagement ou gestion d'une ou deux aires d'accueil des gens du voyage totalisant 25 places	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement d'une aire d'accueil de 25 places à Morestel ou Passins 	<ul style="list-style-type: none"> Etude de sol sur un terrain et recherche d'un nouveau terrain avec la commune de Passins

LES PRÉCÉDENTS PLH ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE BILAN

Communauté de Communes
de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes
des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes
du Pays des Couleurs

Premiers éléments de bilan – 2016

Actions	Contenu	Niveau de réalisation
7. Pilotage politique et technique de la mise en œuvre du PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage politique : commissions habitat et comités de pilotage • Pérennisation et élargissement du CLH (poursuite de la commission sociale et création d'une commission impayés) • Renforcement du lien avec la Maison de Services Au Public • Renforcement du partenariat avec les intercommunalités voisines et les acteurs institutionnels 	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement du plan partenarial de gestion (2015) puis suspension en 2016 (fusion des EPCI et plan remis en cause par le projet de loi Egalité Citoyenneté) • 2015 et 2018 : commissions habitat, commissions sociales, conférence habitat • Poursuite de la réflexion sur une commission impayés en lien avec les expérimentations PALHDI
8. Accompagnement des communes pour la mise en œuvre du PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Information sur les outils pré-opérationnels et réglementaires • Soutien financier à l'adaptation des documents d'urbanisme • Association aux modifications et révisions des doc. d'urbanisme • Sensibilisation aux outils fiscaux • Aide dans la négociation avec les opérateurs 	<ul style="list-style-type: none"> • 2015 : aide au PLU des Avenières • 2016 : aide à 5 communes du territoire (Vasselin, Courtenay, Brangues, Parmilieu et Saint-Sorlin de Morestel) à hauteur de 5000€ par commune
9. Permettre des acquisitions foncières en vue de projets d'habitat ou la constitution de réserves	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place du partenariat avec l'EPORA 	<ul style="list-style-type: none"> • Rencontre EPORA • Priorisation sur les friches industrielles • Projets de conventions opérationnelles dans trois communes du territoire



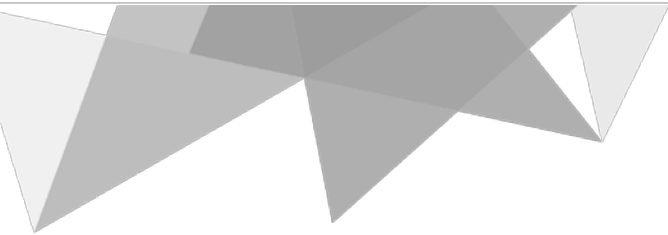
SYNTHÈSE DES ENSEIGNEMENTS

Communauté de Communes de l'Isle Crémieu

Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises

Communauté de Communes du Pays des Couleurs

- **LES AXES PHARES COMMUNS AUX PRÉCÉDENTS PLH**
 - La réhabilitation du parc privé
 - Favoriser l'accèsion à la propriété pour les ménages locaux
 - Développer l'offre locative publique abordable
- **LES RÉALISATIONS OPÉRÉES SUR LES EX-EPCI**
 - Mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur deux des trois territoires (Communauté de Communes de l'Isle Crémieu, Communauté de Communes du Pays des Couleurs)
 - Programmes de réhabilitation du parc privé et du parc social
 - Aide à la production de logements abordables en accession (opérations en primo-accession financées par des PTZ)
 - Aide financière pour la production de logements locatifs sociaux publics
- **LES MARGES DE MANŒUVRE et PERSPECTIVES**
 - Relancer la mise en place d'un Comité Local de l'Habitat à déployer sur l'ensemble du territoire (communes de l'ex-CC de l'Isle Crémieu) : une démarche engagée à ce jour
 - Etudier le maintien ou non d'aides spécifiques proposées par les ex-EPCI concernant la réhabilitation du parc de logements existants (privé et/ou social)
 - Poursuivre et encourager l'adaptation et la révision des documents d'urbanisme à l'échelle de la nouvelle CC
 - Réinterroger la pertinence de créer du logement d'urgence sur le territoire
 - Continuer les efforts en faveur de la maîtrise du foncier et du rééquilibrage territorial de la production

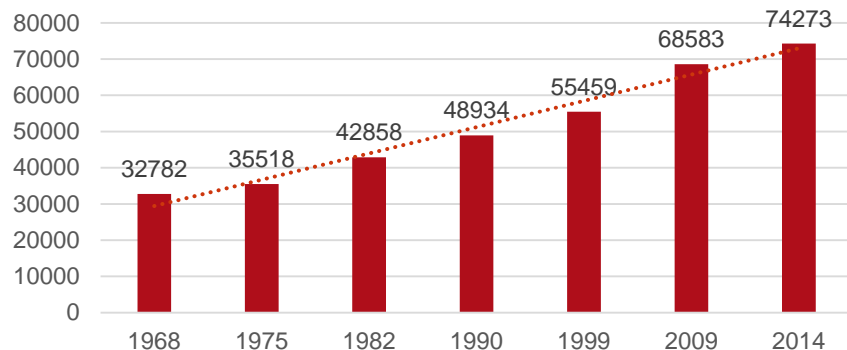


DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

LES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Démographie et évolution

Evolution en volume de la population de la CC des Balcons du Dauphiné entre 1968 et 2014

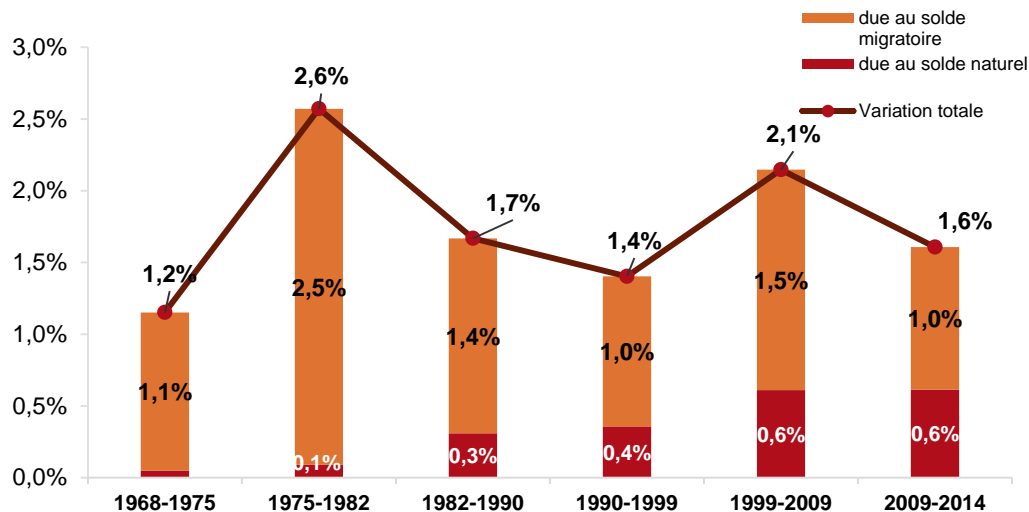


Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009 & 2014, Etat civil

La Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné compte **74 273 habitants** en 2014 selon l'INSEE, faisant suite à une **augmentation de la population chaque année** entre 1968 et 2014.

La croissance démographique de la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné n'est pas linéaire. Après avoir connu deux hausses conséquentes entre 1975 et 1982 (+2,6%) puis entre 1999 et 2009 (+2,1%), elle se situe à +1,6% entre 2009 et 2014. Cette croissance est importante par rapport à celle de l'Isère (+0,8%)

Taux de variation annuelle de la population entre 1968 et 2014 selon le solde naturel et migratoire à l'échelle de la CC



Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009 & 2014, Etat civil

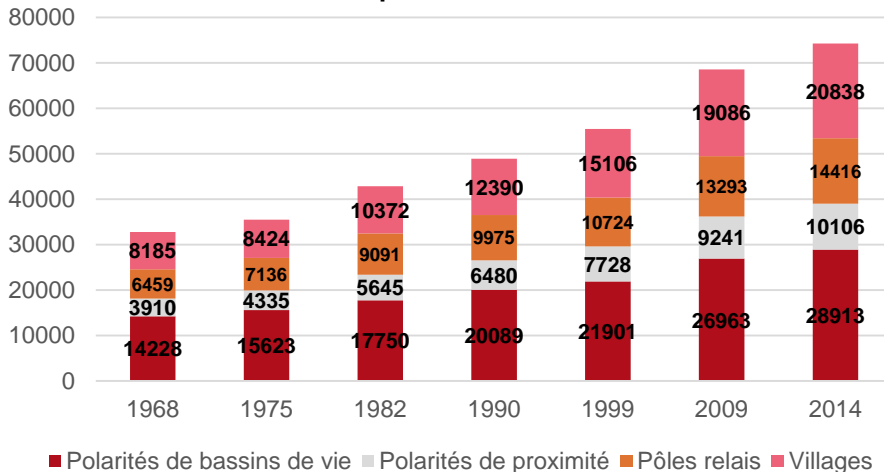
Sur la dernière période, la croissance est essentiellement due au solde migratoire (+1%; +0,6% lié au solde naturel).



LES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Démographie et évolution

Evolution, en volume, de la population entre 1968 et 2013 par strate de la CC



Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009 & 2014, Etat civil

Les polarités de bassins de vie et villages concentrent la plus grande part d'habitants avec respectivement 28 913 et 20 838 habitants en 2014. Le territoire est majoritairement composé de communes de taille modeste, avec une moyenne de 1552 habitants par ville.

Seules deux communes du secteur polarités de bassins de vie dépassent le seuil des 5000 habitants, à savoir Les Avenières Veyrins-Thuellin (7590 hab.) et Tignieu-Jamezieu (6750 hab.).

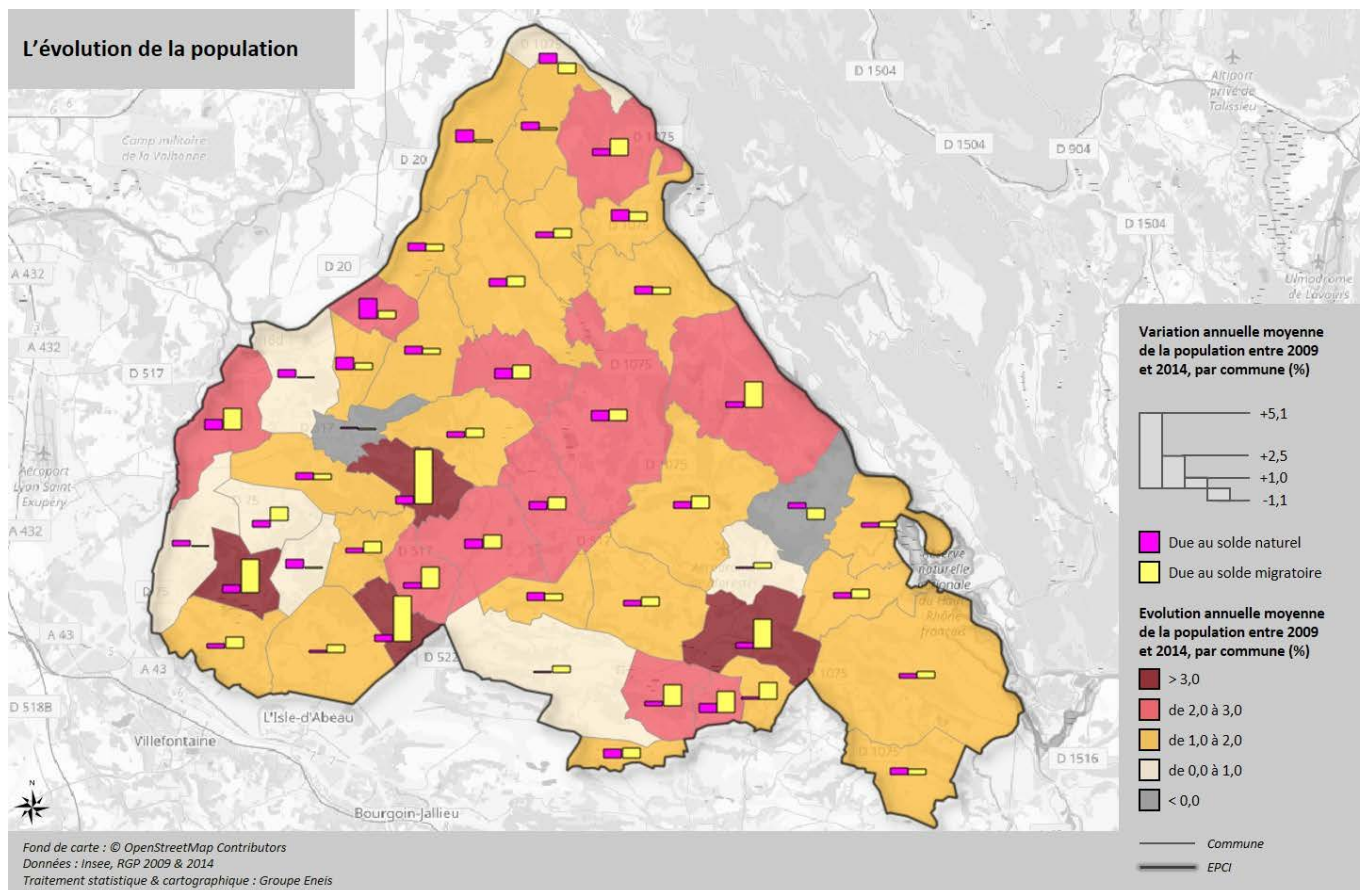
Evolution démographique Source : Insee, RGP 2009 & 2014	Evolution annuelle moyenne	due au solde naturel	due au solde migratoire
Polarités de bassins de vie	1,4%	0,5%	0,9%
Polarités de proximité	1,8%	0,8%	1,1%
Pôles relais	1,6%	0,7%	0,9%
Villages	1,8%	0,6%	1,1%

Confrontation aux projections SCoT	Evolution annuelle moyenne 2009-2014	Nombre d'habitants supplémentaires entre 1990 et 2014 (24 ans) Territoire Balcons du Dauphiné	Nb d'habitants à accueillir sur 22 ans (horizon 2040) selon le SCoT Territoire Boucle du Rhône
Polarités de bassins de vie	1,4%	+ 25 339	+ 23 000
Polarités de proximité	1,8%		
Pôles relais	1,6%		
Villages	1,8%		

⇒ Un SCoT qui conforte la progression constatée démographique

LES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Démographie et évolution



L'évolution démographique entre 2009 et 2014 est par ailleurs relativement inégale entre les communes avec 7 communes dont la croissance est supérieure à 15% :

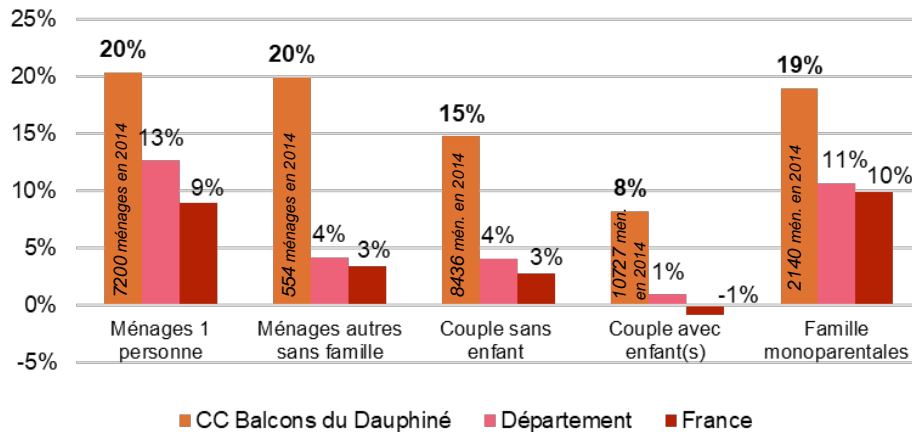
- jusqu'à +33,3% dont 28,9% lié au solde migratoire pour Dizimieu, comptant 808 habitants en 2014
- Ou encore Vénérieu, un village dont l'évolution est de +27,7% (dont +3,8% de solde naturel et 23,8% de solde migratoire)

Inversement, 2 communes témoignent d'une croissance démographique négative : une commune de la strate « polarités de bassins de vie » (Crémieu, -0,3%, dont -1% lié au solde migratoire), et un village (Saint-Victor-de-Morestel, -2,6%, dont -5,5% lié au solde migratoire).

LES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

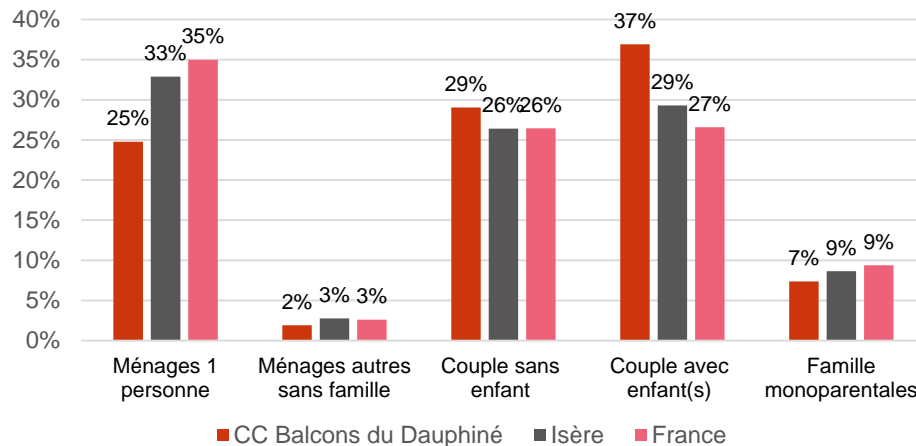
La structure de la population

Evolution du volume de ménages selon leur composition entre 2009 et 2014



Source : Insee, RGP 2009 et 2014

Répartition des ménages selon leur composition en 2014



Source : Insee, RGP 2009 et 2014

Les flux résidentiels impactent la structure de la population puisqu'entre 2009 et 2014 les types de ménages n'évoluent pas dans les mêmes proportions.

Aussi, les familles monoparentales et les ménages isolés ont augmenté de près de 20% au sein de la CC des Balcons du Dauphiné. Cette évolution est particulièrement notable pour les ménages isolés au regard des tendances départementales (+4%) et nationales (3%), qui s'avèrent nettement inférieures.

Par ailleurs, les couples sans enfant augmentent également fortement sur le territoire communautaire (+15% pour la CC Balcons du Dauphiné; +4% pour le Département; +3% pour la France métropolitaine).

De manière globale, on observe une augmentation du volume de ménages à l'échelle du territoire qui est supérieure à celle du Département et de la France métropolitaine.

⇒ L'évolution des profils de ménages induiront de fait des besoins en logements modifiés, voire de potentielles pressions sur certains segments de marché (petite typologie notamment).

Le territoire reste néanmoins familial : les familles avec ou sans enfants représentent 73% des ménages (couples sans enfant, couples avec enfant et familles monoparentales).



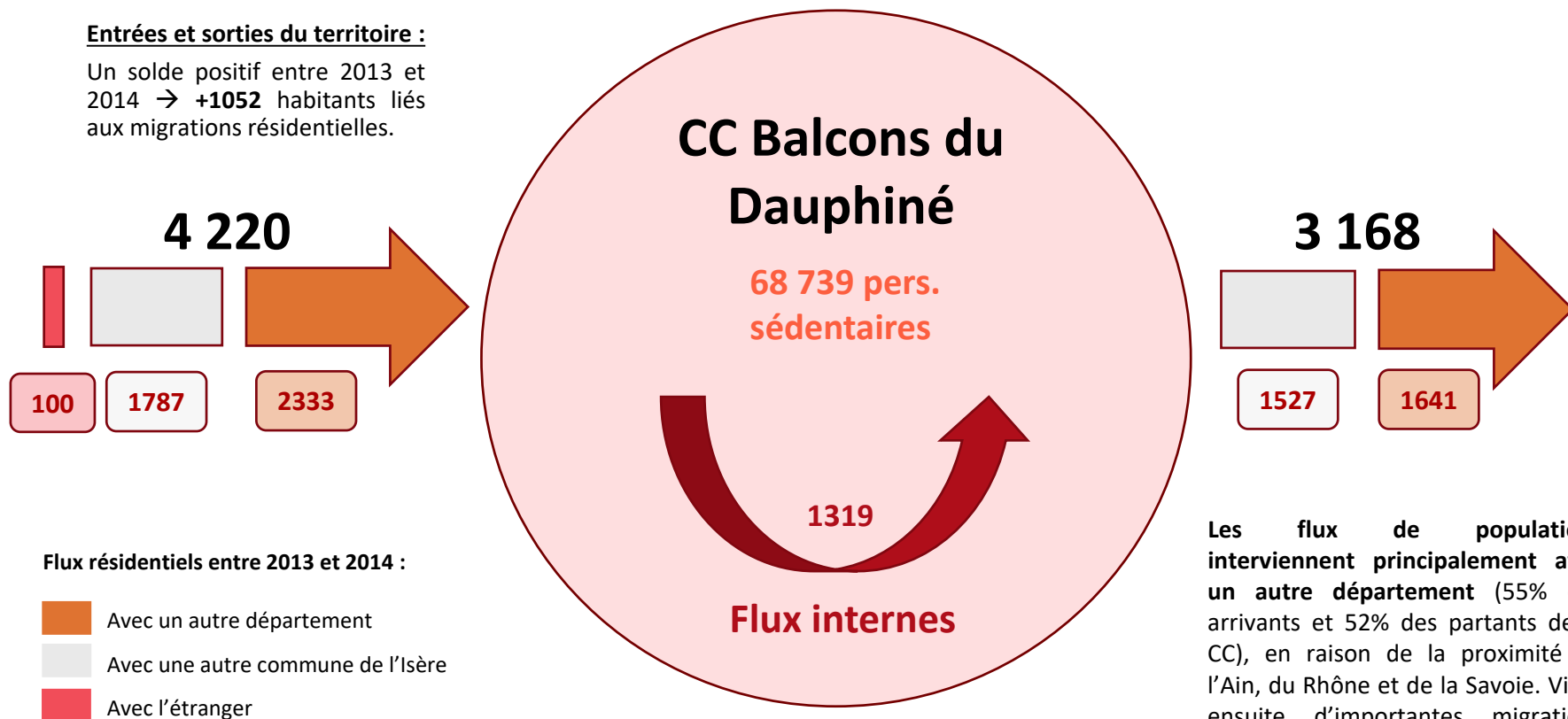
Les « ménages Autres sans famille », ou ménages complexes, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Le type de lien (parenté, amical, etc.) est très variable et rend difficile la mise en lumière d'une configuration type pour ces ménages (cohabitation de plusieurs générations, colocations, etc.). Ils ne représentent toutefois que 2% des types de ménages en 2014 (cf. graphique « Répartition des ménages selon leur composition en 2014 »).

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES BALCONS DU DAUPHINÉ, UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS DIVERSES INFLUENCES

- Des flux résidentiels qui contribuent à une augmentation de la population

Entrées et sorties du territoire :

Un solde positif entre 2013 et 2014 → +1052 habitants liés aux migrations résidentielles.



Les flux de populations interviennent principalement avec un autre département (55% des arrivants et 52% des partants de la CC), en raison de la proximité de l'Ain, du Rhône et de la Savoie. Vient ensuite d'importantes migrations résidentielles avec une autre commune de l'Isère (42% des arrivées et 48% des départs)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES BALCONS DU DAUPHINÉ, UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS DIVERSES INFLUENCES

- Quels profils pour les néo-résidents et les émigrants ?

Les néo-résidents

4 220 primo-arrivants grâce aux flux résidentiels



Un profil d'arrivants jeunes :

- **41%** ont entre 20 et 34 ans
- **Seulement 10,6%** ont entre 45 et 60 ans et **9,1%** ont plus de 60 ans.



52,8% sont propriétaires et **77,6%** habitent une maison à l'issue de leur mobilité résidentielle.



Plus de la moitié (50,5%) sont des couples avec enfants, et **9,0% sont** des personnes seules.



26,6% sont cadres ou de profession intermédiaire. **Moins de 7%** sont retraités.



Quelques disparités d'un pôle à l'autre dans les profils



Les émigrants

3 168 personnes ont quitté le territoire



Des individus très jeunes :

57,2% ont moins de 30 ans (*enfants, adolescents, étudiants, mais surtout jeunes actifs*).



65,1% sont locataires et **52,9%** habitent un appartement.



39,3% sont des couples avec enfants.

23,3% sont des personnes seules.



20,1% sont cadres, ou de professions intermédiaires. **Moins de 7%** sont retraités.

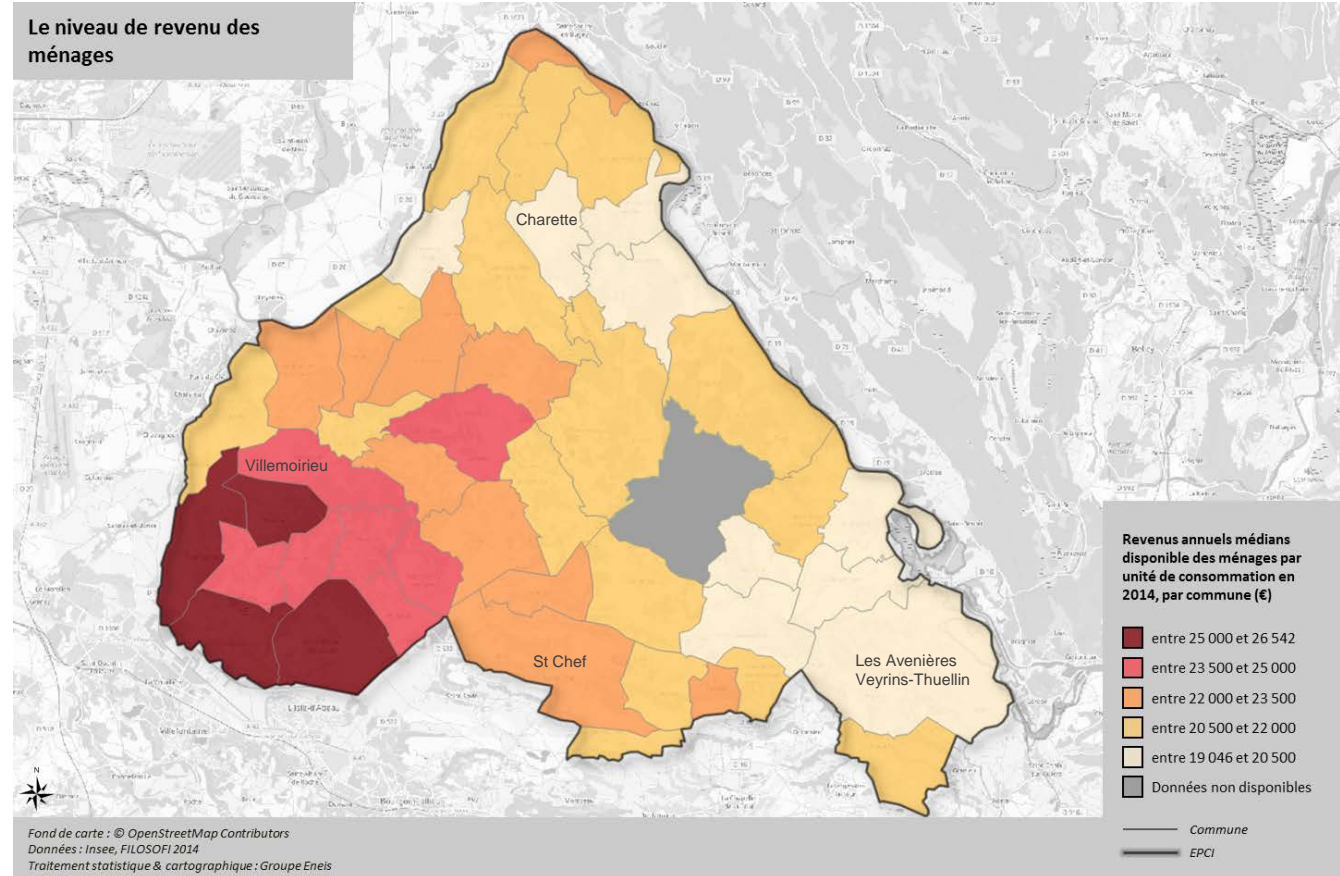
LES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le niveau de vie : globalement supérieur aux échelons de comparaison mais une fragilité sur le sud-est du territoire

En 2014, le revenu annuel médian disponible par unité de consommation s'élève à 21 839 € à l'échelle de la CC des Balcons du Dauphiné (géographie en vigueur en 2015)*, ce qui est supérieur aux échelons de comparaison (21 407 € à l'échelle départementale, 20 369 € à l'échelle de la France métropolitaine).

On note toutefois des disparités infra-territoriales importantes avec notamment une fragilité dans le sud-est du territoire :

- 6 communes témoignent d'un revenu médian annuel par UC inférieur à 20000 €, et 3 de ces communes sont des polarités de bassins de vie (Les Avenières, Veyrins-Thuellin, Montalieu-Vercieu et Morestel).
- En revanche, 8 communes ont un revenu annuel médian disponible supérieur à 24000€, dont Choezeau (26 542€) et 6 d'entre elles sont des villages (Choezeau, Panossas, Saint-Hilaire-de-Brens, Saint-Marcel-Bel-Accueil, Vénérieu et Veyssillieu).



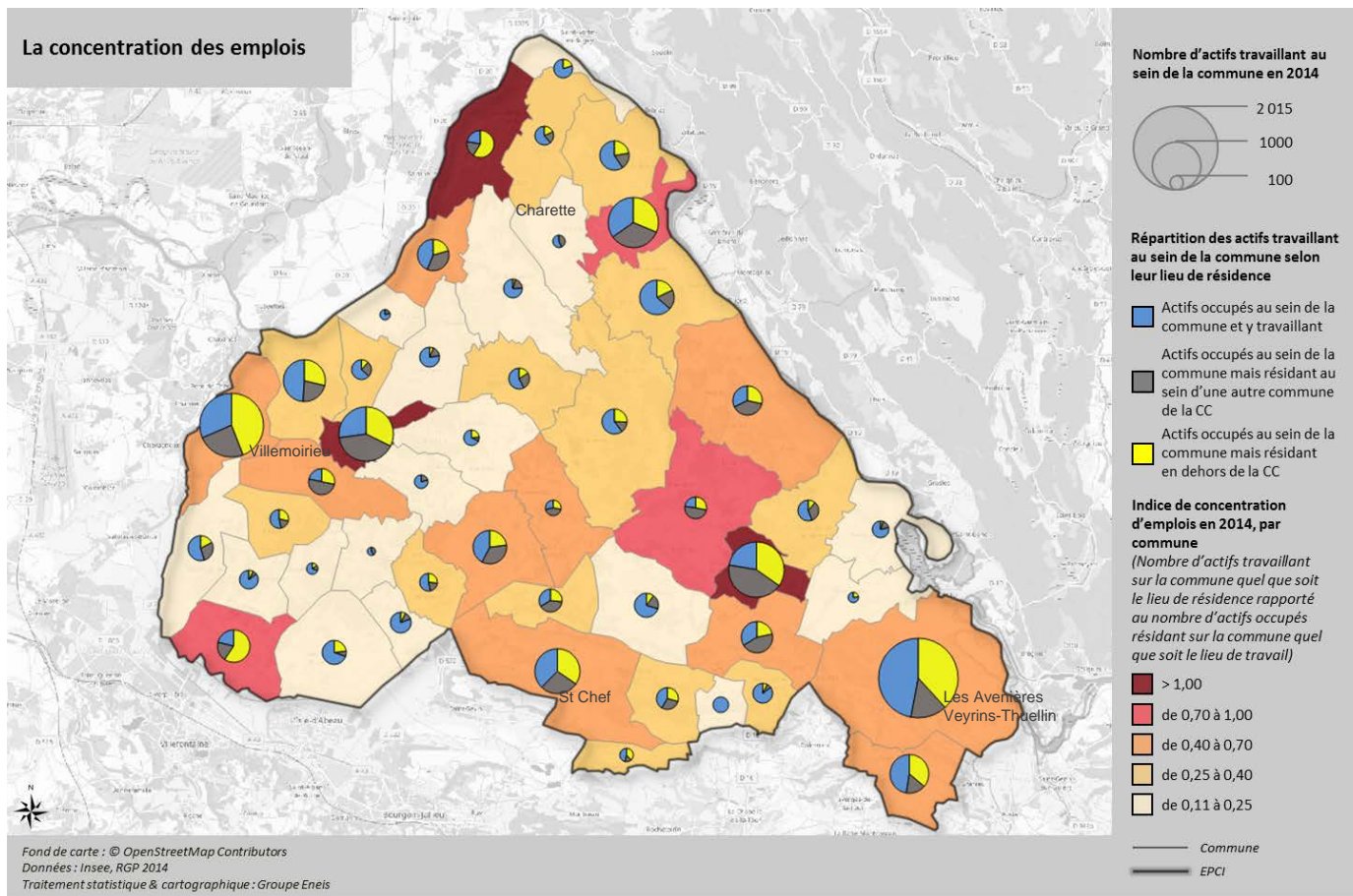
LES ACTIFS DU TERRITOIRE

Emploi et dynamiques économiques : une polarisation en périphérie du territoire

L'analyse de l'activité au sein de la CC montre la polarisation de cette dernière sur les communes périphériques du territoire, à proximité des métropoles de Lyon et Chambéry.

Trois communes présentent un indice de concentration supérieur à 1 (La Balme-les-Grottes, Crémieu et Morestel) c'est-à-dire que le nombre d'actifs travaillant sur la commune dépasse le nombre d'actifs occupés résidant dans cette même commune. Ces données témoignent du vivier d'emploi présent dans ces 3 polarités de bassins de vie et de proximité.

La strate « polarités de bassins de vie » concentre de manière plus général les emplois (indice de concentration de 0,79), quand les indices des autres strates sont compris entre 0,23 et 0,55, indiquant ainsi un nombre d'actifs travaillant sur ces communes nettement inférieur au nombre d'actifs occupés résidant sur ces communes.



Communes bénéficiant d'un indice de concentration de l'emploi >1			Strate	Indice de concentration de l'emploi
Commune	Strate	Indice	Polarités de bassins de vie	0,79
La Balme-les-Grottes	Polarités de proximité	1,25	Polarités de proximité	0,55
Crémieu	Polarités de bassins de vie	1,15	Pôles relais	0,46
Morestel	Polarités de bassins de vie	1,39	Villages	0,23
			CC Balcons du Dauphiné	0,53

LES ACTIFS DU TERRITOIRE : LES MOUVEMENTS PENDULAIRES

Emploi et dynamiques économiques : une population active travaillant sur le territoire au profil témoignant d'une forte implantation résidentielle

Travaillent et résident sur la CC des Balcons du Dauphiné

11 276 ménages analysés



L'âge moyen atteint **43,0 ans**.
15,8% ont moins de 30 ans.



70,8% sont propriétaires et
81,1% habitent une maison.



Près de **57%** de couples avec enfants.
Seulement 11,2% de personnes seules.



24,0% sont cadres ou de professions intermédiaires.
28,4% sont employés.

⇒ Des familles avec enfants, propriétaires d'une maison : un profil à forte implantation au sein de la CC

Travaillent sur la CC des Balcons du Dauphiné mais résident en dehors

5575 ménages analysés



L'âge moyen est de **39,9 ans**.
23,0% ont moins de 30 ans.



58,5% sont propriétaires et
64,2% habitent une maison.



Près de **46%** des personnes venant travailler sur le territoire vivent au sein de **ménages de petites tailles**.



41,4% sont cadres ou de professions intermédiaires.
33,4% sont ouvriers.

⇒ Des profils plus mobiles et enclin à résider au sein de centralités urbaines plus importantes : près d'un quart de moins de 30 ans, des ménages d'une ou deux personnes et plus de 40% locataires

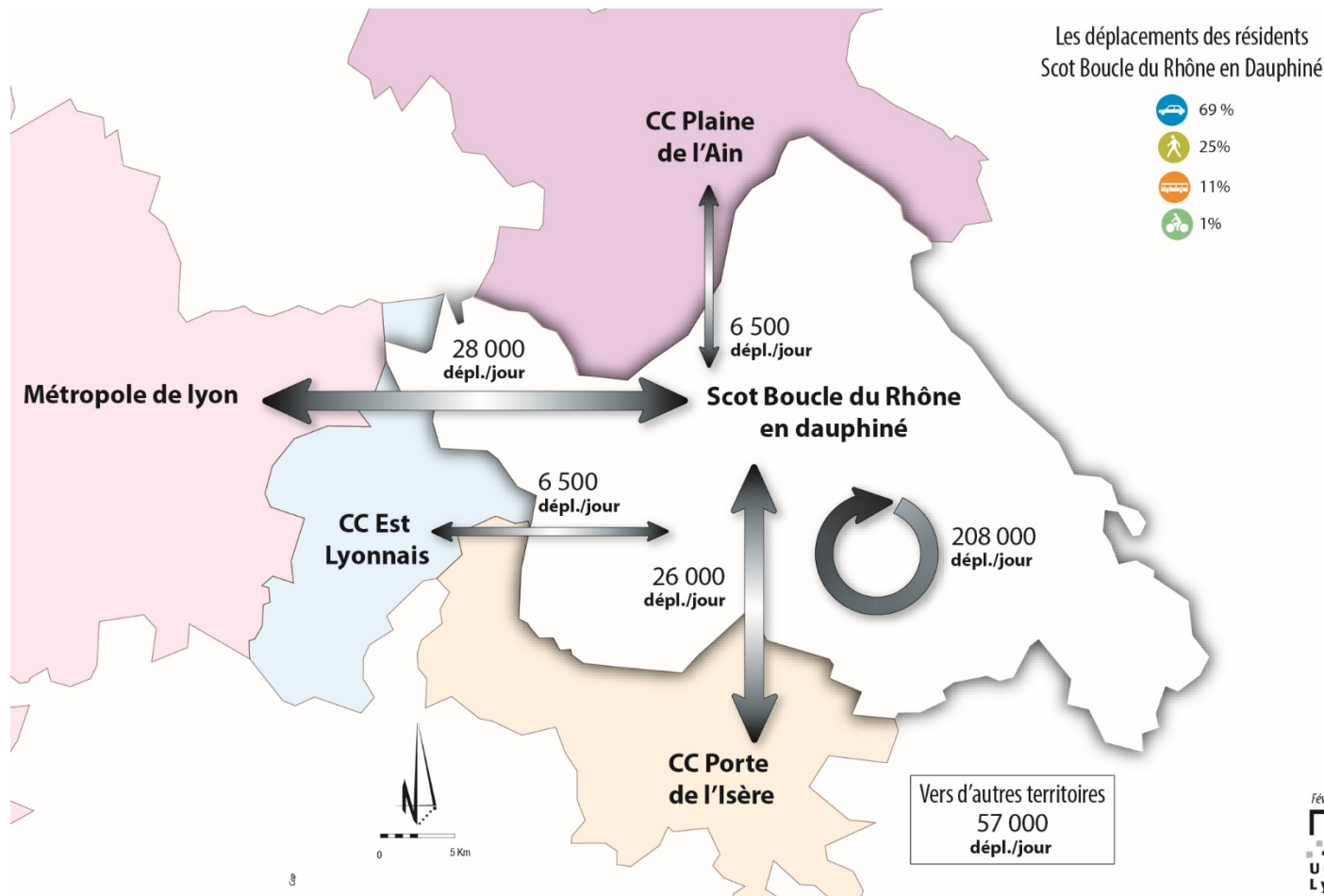
MOUVEMENTS PENDULAIRES ET DÉPLACEMENTS

Un territoire marqué par une forte dépendance à l'automobile

L'analyse des déplacements des résidents de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné révèle une **utilisation importante de l'automobile avec 69% de résidents ayant recours à ce moyen de transport.**

On observe en outre un **développement partiel de l'offre de transports en commun sur le territoire**, créant potentiellement un handicap pour certains ménages (notamment les personnes en perte d'autonomie).

Aucune gare n'est présente sur le territoire de la CC, engendrant un report de voyageurs sur les gares voisines et soulevant des enjeux de mobilité au niveau local.



Source : Réunions publiques février 2017 – Révision générale du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

⇒ Des ménages potentiellement fragilisés par la dépendance à l'automobile, très présente dans la CC des Balcons du Dauphiné

EN SYNTHÈSE – *Ce qu'il faut retenir*

Diagnostic socio-démographique

- Un territoire attractif au vu de l'augmentation du volume de ménages résidents entre 2009 et 2014.
- Des flux de population qui interviennent principalement avec les départements voisins (Ain, Rhône, Savoie) et qui résultent également de migrations résidentielles avec une autre commune de l'Isère (42% des arrivées et 48% des départs).
- Un territoire à dominante familiale avec 73% des ménages constitués de familles avec ou sans enfants, généralement propriétaires d'une maison.
- Une augmentation notable des ménages de petite taille sur le territoire : +20% de familles monoparentales et de ménages isolés entre 2009 et 2014.
- Des habitants concentrés dans les polarités de bassins de vie et les villages
- Un niveau de vie globalement supérieur aux échelons de comparaison malgré une fragilité sur le sud-est du territoire
- Une polarisation des emplois et des dynamiques économiques dans les « polarités de bassins de vie », en périphérie du territoire, à proximité des métropoles de Lyon et Chambéry.
- Des ménages potentiellement fragilisés par la dépendance à l'automobile, très présente dans la Communauté de Communes

→ Les enjeux pour le prochain PLH :

- Au regard des profils actuels des ménages : des **besoins en logements familiaux dans les polarités de bassins de vie notamment en locatif pour leur maintien et la fluidité des parcours résidentiels**, ainsi qu'en plus **petits logements** pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages de petite taille sur le territoire (locatif essentiellement).
- Des **besoins en logements abordables, locatifs, notamment sociaux**, pour répondre aux situations de fragilité repérées (y compris dans les polarités de bassins de vie).
- Des **besoins liés aux bassins d'emploi**, notamment dans une perspective des déplacements domicile-travail sur un territoire situé à la croisée de métropoles voisines (Lyon et Chambéry) : enjeux environnementaux et de mobilité, d'insertion, pour les ménages les plus précaires (coûts des déplacements, nécessité d'être véhiculé).



RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT

*Point de vigilance au 23 mai 2018 : un Scot en cours
d'élaboration, non arrêté et définitivement approuvé*

LE SCOT DE LA BOUCLE DU RHÔNE EN DAUPHINÉ

La stratégie d'aménagement et de développement du territoire - Les 8 objectifs du SCoT



1. Tirer parti d'une situation géographique particulière
2. Permettre aux entreprises présentes dans le territoire de rester compétitives et de se développer
3. Soutenir l'activité agricole
4. Créer les conditions nécessaires au développement économique et à la croissance de l'emploi
5. Maintenir l'économie de proximité
6. Un appareil commercial qui joue le jeu de la qualité
7. Etre un territoire accueillant et attractif pour les entreprises qui souhaiteraient s'installer
8. Le tourisme : source de revenus et facteur d'image



Des objectifs déclinés en trois principes directeurs dans le cadre d'un développement résidentiel maîtrisé :

- Un développement résidentiel qui prend appui sur l'armature urbaine existante
- Des politiques de l'habitat centrées sur la qualité et l'équilibre des typologies de logements
- Créer les conditions nécessaires au nouveau modèle de développement résidentiel

LE SCOT DE LA BOUCLE DU RHÔNE EN DAUPHINÉ

Les 5 Orientations du SCoT pour le développement urbain de la CC des Balcons du Dauphiné



1. Assurer une gestion économe de l'espace
2. Renforcer les centralités de chaque commune (centre-bourgs, cœur de village...)
3. Renforcer les polarités
4. Travailler sur la qualité des formes urbaines
5. Répondre à tous les besoins en logements (permettre d'avantage de diversité)

⇒ **Des orientations à intégrer au Programme Local de l'Habitat**

LE SCOT DE LA BOUCLE DU RHÔNE EN DAUPHINÉ

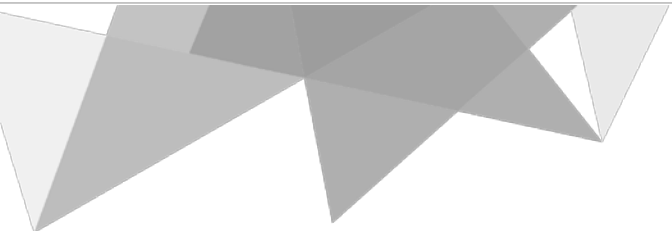
La répartition du potentiel de construction par secteur de la CC des Balcons du Dauphiné

- Une **production de logements d'ici 2040 concentrée dans les polarités de bassins de vie** (5 230 logements supplémentaires soit 51% de la production totale prévue pour la CC des Balcons du Dauphiné)
- Un total de 10 300 logements supplémentaires à l'échelle de la Communauté de Communes à horizon 2040

* Construction neuve, réhabilitation,
résorption de la vacance

Source : SCoT, 2018

	Répartition de la production* de logements d'ici 2040	Estimation du nombre de logements supplémentaires d'ici 2040
Polarités de bassins de vie	51%	5 230
Polarités de proximité	14%	1 410
Pôles relais	17%	1 700
Villages	19%	1 960
Total CC Balcons du Dauphiné		10 300



ANALYSE DU PARC ET DU MARCHÉ DE L'HABITAT



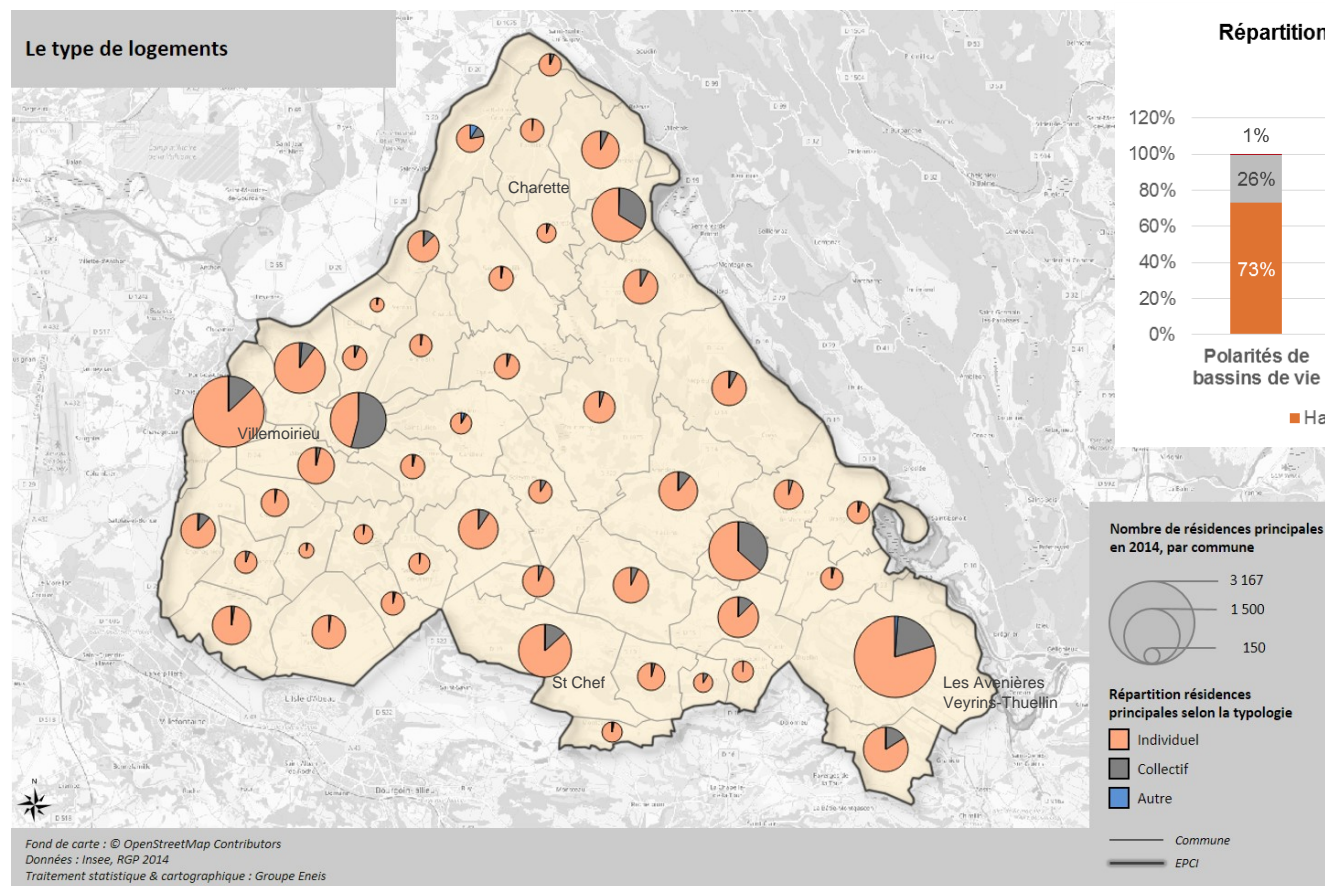
LE PARC DE LOGEMENTS : CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX



CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

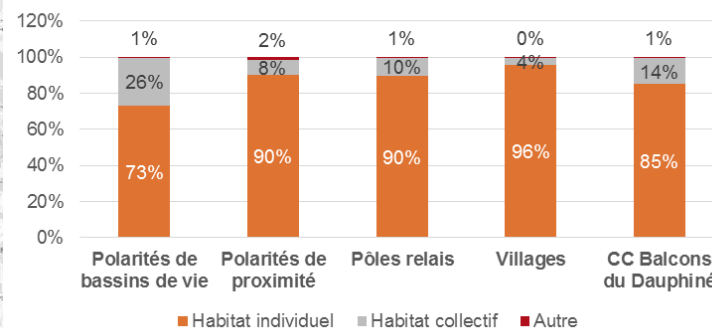
LE TYPE DE LOGEMENT

Un territoire fortement tourné vers l'habitat individuel



Répartition des logements en fonction de leur forme urbaine

Source : Insee, RGP 2014



Selon l'INSEE, la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné compte **29 026 résidences principales** (88% des logements), **1 670 résidences secondaires** (5% des logements, contre 8% au niveau départemental) et **2 473 logements vacants** (7%, à l'instar du département).

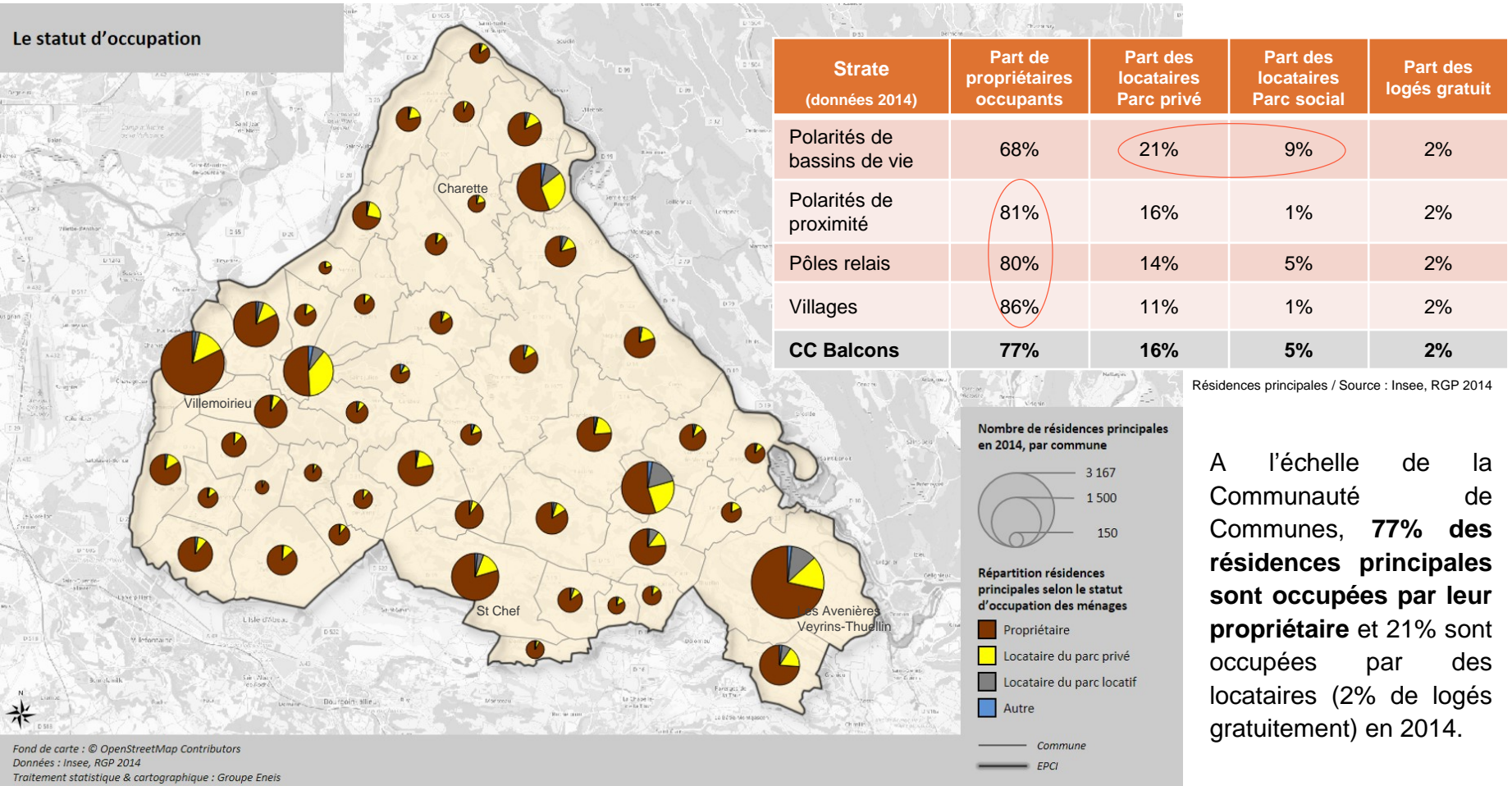
La Communauté de communes se caractérise de manière générale par une majorité d'habitat individuel (85% en 2014 selon l'INSEE), cette part est nettement inférieure à l'échelon départemental (49%).

Cette proportion s'avère inversée sur la commune de Crémieu (46% d'habitat individuel; 54% d'habitat collectif) et globalement plus faible sur les polarités de bassins de vie, du fait de leur rôle de polarité « urbaine » (concentration des équipements, emploi, services, ...) :

- Ce secteur compte ainsi 26% d'habitat collectif (appartement) pour 73% d'habitat individuel (maison)
- Au contraire, les villages disposent de 96% d'habitat individuel et seulement 4% d'habitat collectif.

LE STATUT D'OCCUPATION

Un statut résidentiel majoritaire : la propriété occupante



A l'échelle de la Communauté de Communes, **77% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire** et 21% sont occupées par des locataires (2% de logés gratuitement) en 2014.

Cette répartition des statuts d'occupation s'avère relativement homogène entre les strates de la CC Balcons à l'exception des polarités de bassins de vie. Cet état de fait correspond aux types de logements (cf. page précédente), les logements collectifs (appartements) étant davantage proposés en location que les biens individuels.

A l'échelle de la Communauté de communes, les locataires du parc social représentent seulement 5% des résidences principales et sont concentrés dans les polarités de bassins de vie (11% à Les Avenières Veyrins-Thuellin; 12% à Montalieu-Vercieu; 18% à Morestel).

Voir partie portant sur le parc de logements sociaux



LE REVENU PAR STATUT D'OCCUPATION

Des poches de précarité notables chez les locataires

Part de ménages selon les tranches de revenu brut et seuil de pauvreté* En 2015	Propriétaires occupants			Locataires du parc public			Locataires du parc privé		
	Les Avenières Veyrins-Thuellin	Morestel	Tignieu-Jameyzieu	Les Avenières Veyrins-Thuellin	Morestel	Tignieu-Jameyzieu	Les Avenières Veyrins-Thuellin	Morestel	Tignieu-Jameyzieu
Inférieur à 5K€	-	-	1%	14%	13%	-	9%	4%	4%
De 5 à 10K€ inclus	-	-	1%	11%	13%	-	4%	4%	5%
De 10 à 15K€ inclus	4%	3%	3%	20%	19%	-	11%	11%	6%
De 15 à 20K€ inclus	9%	8%	6%	19%	19%	-	17%	20%	13%
De 20 à 30K€ inclus	21%	20%	16%	25%	22%	24%	26%	25%	25%
Supérieur à 30K€	64%	68%	73%	11%	14%	31%	33%	35%	47%
Non renseigné	2%	2%	0%	0%	0%	45%	0%	0%	0%
Total général	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Part de ménages sous le seuil de pauvreté FILOCOM	9%	9%	7%	42%	53%	41%	33%	24%	20%

Source : FILOCOM (2015)

*Les données des autres communes sont trop secrétisées pour procéder à une analyse par secteur de l'armature SCoT

On remarque de **fortes disparités en termes de revenus des ménages selon leur statut d'occupation dans les trois polarités de bassins de vie principales** (Les Avenières Veyrins-Thuellin; Morestel; Tignieu-Jameyzieu) :

- Des **situations de pauvreté relevées au sein des ménages locataires** avec plus de 40% des ménages locataires du parc public dans ces trois communes qui sont sous le seuil de pauvreté FILOCOM (jusqu'à 53% à Morestel).
 - Cette **précarité financière s'observe également parmi les locataires du parc privé** avec 33% des ménages à Les Avenières Veyrins-Thuellin sous le seuil de pauvreté (24% à Morestel et 20% à Tignieu-Jameyzieu).
- A l'inverse, moins d'un ménage propriétaire occupant sur 10 résidant dans ces communes se situe sous le seuil de pauvreté ; 73% d'entre eux auraient même un revenu annuel brut supérieur à 30K€ à Tignieu-Jameyzieu (68% à Morestel, 64% à Les Avenières Veyrins-Thuellin). **Toutefois, près de 10% des propriétaires occupants se situent sous le seuil de pauvreté FILOCOM, indiquant des potentielles situations de précarité, par ailleurs moins visibles.**

L'ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS

Une part de logements ancien non négligeable et des enjeux d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire

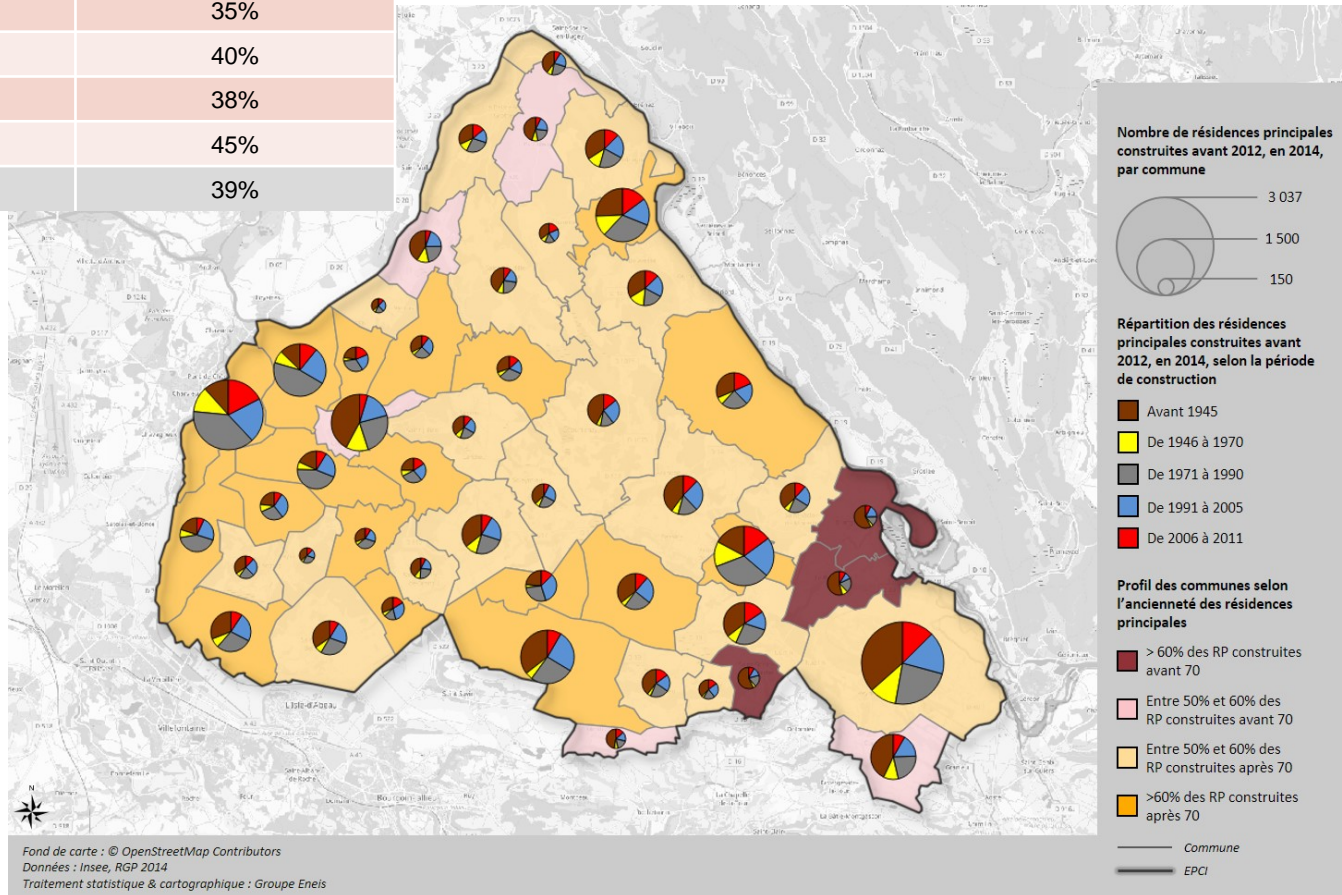
Strate	Part de la construction avant 1990	Part de la construction après 1990
Polarités de bassins de vie	65%	35%
Polarités de proximité	60%	40%
Pôles relais	62%	38%
Villages	55%	45%
CC Balcons du Dauphiné	61%	39%

Source : FILOCOM (2015)

La CC Balcons dispose d'un **parc relativement récent avec une majorité de logements construits après 1974 (59%)**.

1974 étant la date de la première réglementation thermique, 2 logements sur 5 construits avant 1974, interrogeant donc l'état du parc.

Par ailleurs, les niveaux d'isolation peuvent être considérés comme plus corrects après la réglementation thermique de 2000, or on relève que près de 6 logements sur 10 ont été construits sur la CC Balcons avant 1990 (jusqu'à 65% dans les polarités de bassins de vie), interrogeant ainsi son efficacité énergétique.



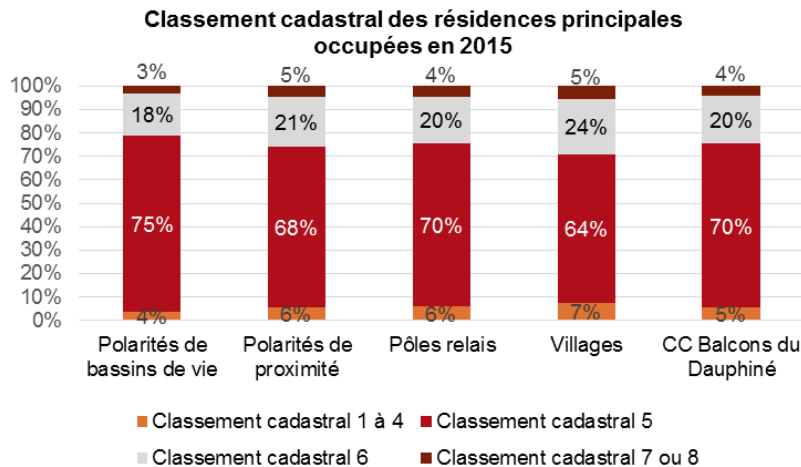
Néanmoins, les **villages comportent un parc de logements relativement récent** avec près d'un logement sur deux construit après 1990, laissant présager de meilleures performances énergétiques que sur le reste du territoire.

NIVEAU DE CONFORT ET PARC INDIGNE

Un potentiel de réhabilitation : la présence de logements au niveau de confort précaire ou de situations d'indignité

Niveau de confort de logements par secteur de la CC Balcons	Sans confort	Confort partiel	Tout confort
Polarités de bassins de vie	3%	13%	84%
Polarités de proximité	4%	14%	82%
Pôles relais	4%	16%	80%
Villages	5%	15%	81%
CC Balcons	4%	14%	82%

Source : FILOCOM 2015 / Données sur les RP renseignées_7919 RP non renseignées



Source : FILOCOM 2015 / Données sur les RP renseignées_8722 RP non renseignées

Un niveau de confort selon FILOCOM homogène sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné qui se caractérise par des **besoins en réhabilitation** :

- 4% du parc de logement de la CC Balcons est sans confort (980 résidences principales)
- 14% de confort partiel (3736 résidences principales)

Ces chiffres témoignent de la **présence de logements nécessitant des réhabilitations, voire impropres à l'habitation.**

Par ailleurs, 20% du parc est répertorié selon le classement cadastral en catégorie 6 (dont 1936 résidences principales dans les polarités de bassins de vie) et 4% du parc (1143 RP) en catégorie 7-8.

Ces données soulèvent de manière générale l'enjeu du niveau de qualité des logements et en conséquence celui des leviers d'action en faveur du repérage et de l'amélioration du parc.

Par ailleurs, lors d'une étude menée par l'Etat en 2009, 207 copropriétés potentiellement fragiles ont été identifiées sur la CC Balcons (127 copropriétés construites avant 1949).

Le niveau de confort (selon FILOCOM) :

- Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC
- Tout confort : baignoire ou douche, WC et chauffage central
- Confort partiel : autres possibilités

Classement cadastral :

Le classement cadastral du logement (catégories 6 « ordinaire », 7 « médiocre » et 8 « très médiocre »), établi par la Direction Générale des Impôts (DGI), est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.

Précaution de lecture : les données FILOCOM de la CC Balcons sont fortement secrétisées. Limites des données PPPI : un classement cadastral pouvant être subjectif car lié à une appréciation, une faible actualisation du classement cadastral (ex. avant/après travaux), un secret statistique important, des logements potentiellement indigne non pris en compte car vacants ou secondaires pouvant être à nouveau occupés en RP, des indications de comparaison et non de recensement.



LA RÉHABILITATION

FOCUS – Les aides de l'ANAH

- **573 logements ont reçu une subvention de l'ANAH pour des travaux entre 2006 et 2017**

⇒ La dynamique de réhabilitation, avec environ 47 logements par an, est jugée relativement faible par l'Etat

Les Balcons du Dauphiné	
Nombre de logements subventionnés pour travaux PO et PB	
Engagement 2006	59
Engagement 2007	39
Engagement 2008	38
Engagement 2009	66
Engagement 2010	47
Engagement 2011	36
Engagement 2012	44
Engagement 2013	49
Engagement 2014	75
Engagement 2015	38
Engagement 2016	47
Engagement 2017	35
total	573 logements

Extrait PAC DDT38

CC LES BALCONS DU DAUPHINÉ	Logements subventionnés ANAH	Logts LCTS	Logts LCS	Logts LI	logements indignes	Logts très dégradés	logements autonomie	logements énergie	Logts subv. "Habiter Mieux" (ASE)
Logements subventionnés 2006-2017	573	0	8	39	23	18	251	167	157
								324	

- 324 logements ont été subventionnés pour des travaux d'amélioration énergétique
- 251 l'ont été pour une adaptation à l'autonomie

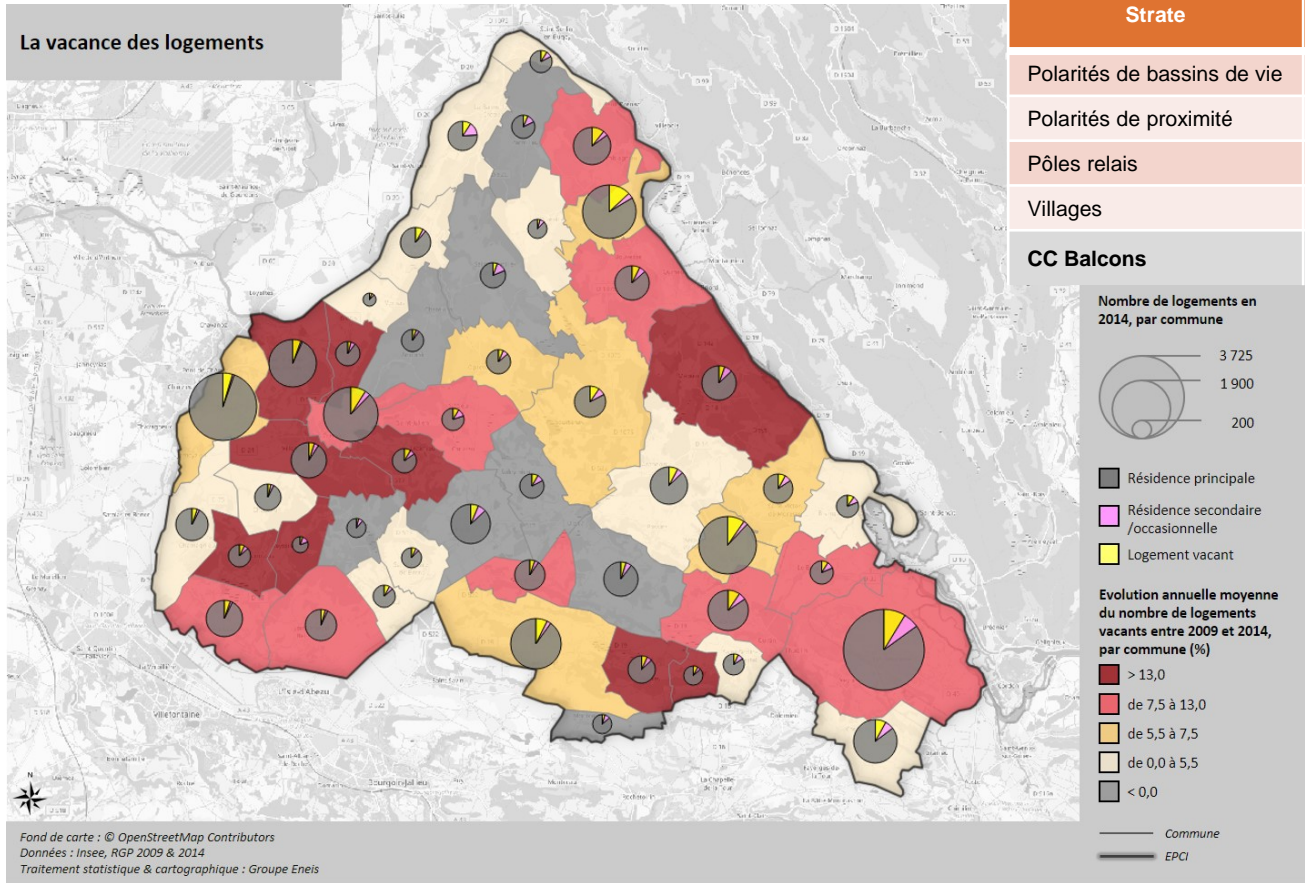
⇒ Les motifs de subventionnement correspondent bien aux enjeux pointés : réhabilitation du parc ancien et adaptation au vieillissement

⇒ Par ailleurs, les subventionnements ANAH aux travaux n'ont que peu permis de produire du logement conventionné avec seulement 8 conventionnements en 12 ans.

LA VACANCE

Une vacance de plus en plus présente au sein de la Communauté de Communes

La vacance des logements



Strate	Taux de vacance	Evolution annuelle moyenne du nb de logements vacants entre 2009 et 2014
Polarités de bassins de vie	8%	13%
Polarités de proximité	6%	4%
Pôles relais	8%	10%
Villages	7%	4%
CC Balcons	7%	9%

Source : Insee, RGP 2009 & 2014

Selon l'INSEE, en 2014, la part de logements vacants à l'échelle de la CC Balcons atteint **7%**, témoignant d'une potentielle vacance structurelle.

Cette vacance serait principalement nourrie par le parc des polarités de bassins de vie (8%) :

- Montalieu-Vercieu concentre à ce titre le taux de vacance le plus important (13%)
- Les Avenières Veyrins-Thuellin a vu son **nombre de logements vacants multiplié par 6** entre 2009 et 2014 (passage de 54 à 323 logements vacants).

L'augmentation de la vacance entre 2009 et 2014 est **relativement hétérogène** sur le territoire avec respectivement une évolution annuelle moyenne de **+13%** et **+10%** dans les polarités de bassins de vie et pôles relais, contre seulement **+4%** dans les villages et polarités de proximité.

- Dans un certain nombre de villages, la vacance a même eu tendance à se résorber sur la période 2009-2014 (EAM : Semérieu et Soleymieu -1%; Annoisin-Chatelans -2%; Montcarra -5%; Saint-Baudille-de-la-Tour -10%; Moras -16%).

Comment analyser le phénomène de vacance? Un taux :

- **Inférieur à 5%** témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
 - **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire → vacance frictionnelle
 - **Supérieur à 7%**, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente (vacance structurelle)
- Précaution : des données souvent surestimées du fait de la méthode employée (recensement)

FOCUS INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT : ENJEUX REPÉRÉS ET OBJECTIFS DES OPAH

➤ Les objectifs communs aux trois études OPAH :

- La rénovation de logements détenus par les propriétaires occupants
- L'amélioration des logements locatifs et la lutte contre les logements indignes



ETUDE OPAH

Ex – Communauté de Communes de l'Isle Crémieu (OPAH 2015-2017)

Les grands constats et besoins identifiés sur le territoire :

- Aider aux travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
- Améliorer les qualités énergétiques des logements occupés par leurs propriétaires ou mis en location
- Lutter contre les logements indignes (infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité)
- Développer une offre locative à loyers et charges maîtrisés en rapport avec l'occupation

Les cibles prioritaires :

- Les propriétaires occupants
- Amélioration des logements locatifs (propriétaires bailleurs)
- Lutte contre les logements indignes

Les objectifs clés :

• **Les propriétaires occupants :**

- 46 logements à rénover chaque année soit 138 logements sur les 3 années de l'OPAH
 - Adaptation de 15 logements par an (soit 45 sur la durée de l'OPAH) au vieillissement de la population et aux personnes en situation de handicap
 - 15 rénovations thermiques par an pour les ménages très modestes + 6 rénovations thermiques pour les ménages modestes si éligibles
 - Habitat dégradé et insalubre : objectif annuel de 4 améliorations de logements très dégradés et 1 logement insalubre (soit 15 au total)
 - 15 accessions à la propriété dans l'ancien avec travaux dans les centres-bourg
 - Fonds social intercommunal : 5 à 8 logements par an avec une aide variable de 2000€ à 3000€ par logement



• **Amélioration des logements locatifs et lutte contre les logements indignes :**

- Rénovation de 25 logements chaque année (soit 75 logements sur la durée de l'OPAH)
- Traitement de la non-décence et de l'insalubrité dans le parc de logements locatifs : 6 logements locatifs prioritaires dont 5 dégradés à très dégradés et 1 logement potentiellement insalubre
- 5 logements rénovés avec travaux par an (2 logements en conventionnement loyer intermédiaire + 3 logements en conventionnement loyer social)
- 20 logements conventionnés par an sans travaux ou avec petits travaux (13 logements en loyer intermédiaire + 7 en loyer social).

ETUDE OPAH

Ex – Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises (OPAH 2016-2018)

Les grands constats et besoins identifiés sur le territoire :

- Aider aux travaux pour le **maintien à domicile** des personnes âgées et handicapées
- Améliorer les **qualités énergétiques des logements** occupés par leurs propriétaires ou mis en location
- Lutter contre les **logements indignes** (infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité)
- Favoriser **l'accession à la propriété** avec travaux en centre-bourg pour des ménages à faibles ressources
- Développer une **offre locative à loyers et charges maîtrisés** en rapport avec l'occupation sociale du parc privé et en lien avec le CLH

Les cibles prioritaires :

- Les propriétaires occupants
- Amélioration des logements locatifs (propriétaires bailleurs)
- Lutte contre les logements indignes

Les objectifs clés :

• Les propriétaires occupants :

- 18 logements à rénover chaque année soit 54 logements sur les 3 années de l'OPAH
 - Adaptation de 5 logements par an (soit 14 sur la durée de l'OPAH) au vieillissement de la population et aux personnes en situation de handicap
 - 6 rénovations thermiques par an pour les ménages très modestes + 3 rénovations thermiques pour les ménages modestes si éligibles
 - Habitat dégradé et insalubre : objectif annuel de 1 amélioration de logement très dégradé et 1 logement insalubre (soit 2 au total)
 - 6 accessions à la propriété dans l'ancien avec travaux dans les centres-bourg
 - Fonds social intercommunal : 1 à 3 logements par an avec une aide variable de 2000€ à 3000€ par logement



• Amélioration des logements locatifs et lutte contre les logements indignes :

- Rénovation de 3 logements chaque année (soit 9 logements sur la durée de l'OPAH)
- Traitement de la non-décence et de l'insalubrité dans le parc de logements locatifs : 6 logements locatifs prioritaires dégradés à très dégradés
- 3 logements rénovés avec travaux par an (1 logement en conventionnement loyer intermédiaire + 2 logements en conventionnement loyer social)

ETUDE OPAH

Ex – Communauté de Communes du Pays des Couleurs (OPAH 2014-2016)

Les grands constats et besoins identifiés sur le territoire :

- Aider aux travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
- Améliorer les qualités énergétiques des logements occupés par leurs propriétaires ou mis en location
- Lutter contre les logements indignes (infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité)
- Favoriser l'accès à la propriété avec travaux en centre bourg pour des ménages à faibles ressources
- Développer une offre locative à loyers et charges maîtrisés en rapport avec l'occupation sociale du parc privé et en lien avec le CLH

Les cibles prioritaires :

- Les propriétaires occupants
- Amélioration des logements locatifs (propriétaires bailleurs)
- Lutte contre les logements indignes

Les objectifs clés :

• **Les propriétaires occupants :**

- 65 logements à rénover chaque année soit 195 logements sur les 3 années de l'OPAH
 - Adaptation de 20 logements par an (soit 60 sur la durée de l'OPAH) au vieillissement de la population et aux personnes en situation de handicap
 - 25 rénovations thermiques par an pour les ménages très modestes + 10 rénovations thermiques pour les ménages modestes si éligibles
 - Habitat dégradé et insalubre : objectif annuel de 4 améliorations de logements très dégradés et 1 logement insalubre (soit 15 au total)
 - 15 accessions à la propriété dans l'ancien avec travaux dans les centres-bourg
 - Fonds social intercommunal : 5 à 8 logements par an avec une aide variable de 2000€ à 3000€ par logement



• **Amélioration des logements locatifs et lutte contre les logements indignes :**

- Rénovation de 10 logements chaque année (soit 30 logements sur la durée de l'OPAH)
- Traitement de la non-décence et de l'insalubrité dans le parc de logements locatifs : 10 logements locatifs prioritaires dont 7 dégradés à très dégradés et 3 logements potentiellement insalubres
- 10 logements rénovés avec travaux par an (3 logements en conventionnement loyer intermédiaire + 7 logements en conventionnement loyer social)

EN SYNTHÈSE – *Ce qu'il faut retenir*

Caractéristiques du parc de logements

- Un territoire fortement tourné vers l'habitat individuel (85% en 2014 selon l'INSEE contre 49 % à l'échelon départemental)
- Le statut résidentiel majoritaire est la propriété occupante (77% des résidences principales), en lien avec la fonction du territoire
- De fortes disparités en termes de revenus des ménages selon leur statut d'occupation sont notables
- Des poches de précarité notamment chez les locataires, en particulier dans les trois polarités de bassins de vie principales (Les Avenières Veyrins-Thuellin, Morestel, Tignieu-Jameyzieu)
- Une part de logements anciens non négligeable et des enjeux d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire
- Un potentiel de réhabilitation avéré dans le parc existant, de par la présence de logements au niveau de confort précaire ou de situations d'indignité
- Une vacance de plus en plus présente au sein de la Communauté de Communes et principalement nourrie par le parc des polarités de bassins de vie (des données à affiner et fiabiliser toutefois)

→ Les enjeux pour le prochain PLH :

- Des enjeux forts de **réhabilitation du parc de logements existants et d'amélioration de l'habitat** sur l'ensemble du territoire
- Une nécessité **d'améliorer la connaissance des causes de la vacance** et de définition des **leviers d'action** adaptés
- Un besoin de **renforcement du parc locatif** pour répondre aux besoins des ménages et favoriser les parcours résidentiels sur la CC, également en locatif abordable au regard des situations de fragilité sur le territoire

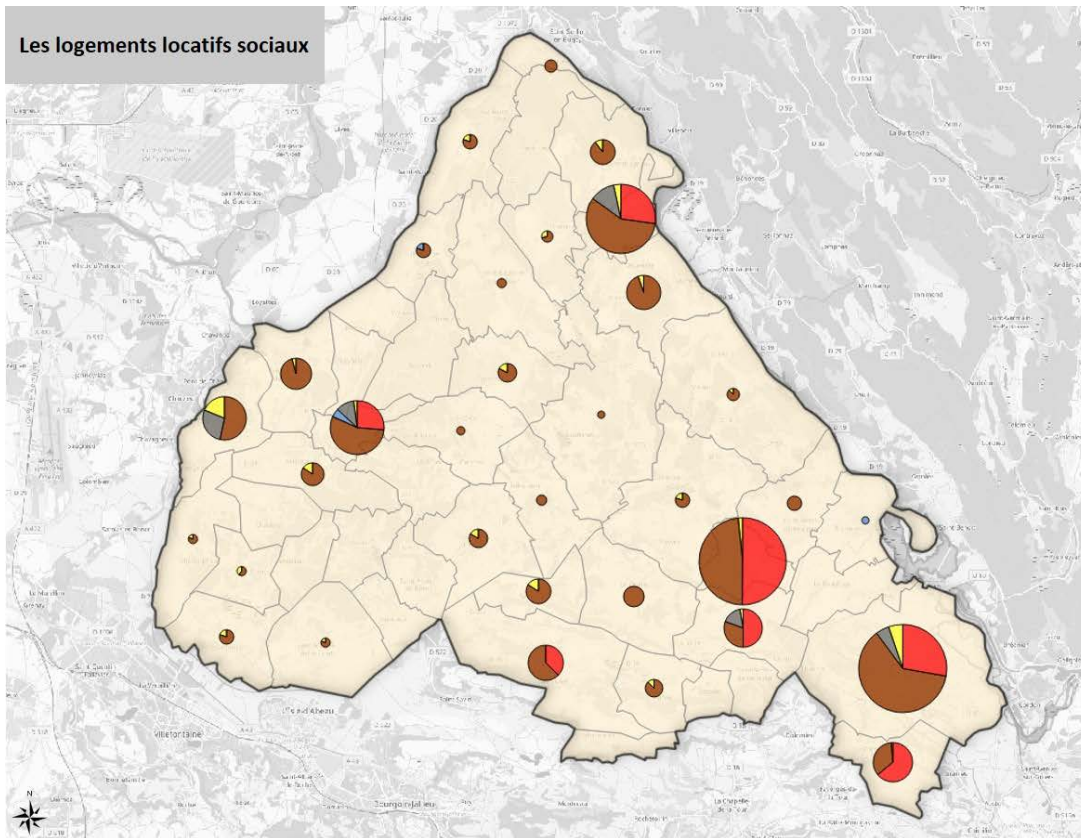


LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

LA RÉPARTITION INFRA-COMMUNAUTAIRE DU PARC

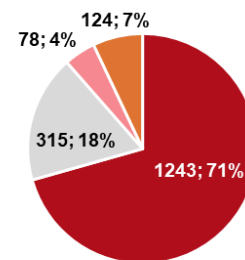
Un parc peu développé et essentiellement situé à l'est du territoire

Les logements locatifs sociaux



Fond de carte : © OpenStreetMap Contributors
Données : RPLS 2017
Traitement statistique & cartographique : Groupe Eneis

Répartition du parc de LLS par secteurs



■ Polarités de bassins de vie ■ Poles relais ■ Polarités de proximité ■ Villages

Source : RPLS 2017

Nombre de logements locatifs sociaux en 2017, par commune

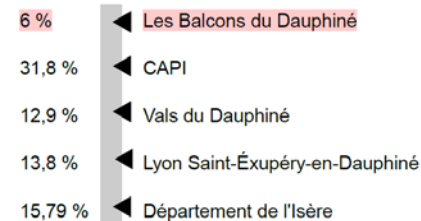


Répartition du nombre de logements locatifs sociaux selon leur type de financement en 2017, par commune



— Commune
— EPCI

Part des logements sociaux dans le parc sur les EPCI voisins



Source : PAC DDT38, au 01/01/2016

Selon RPLS 2017 (1^{er} janvier), la CC Balcons compte **1760 logements sociaux, soit un taux de logements sociaux de 6,2%**.

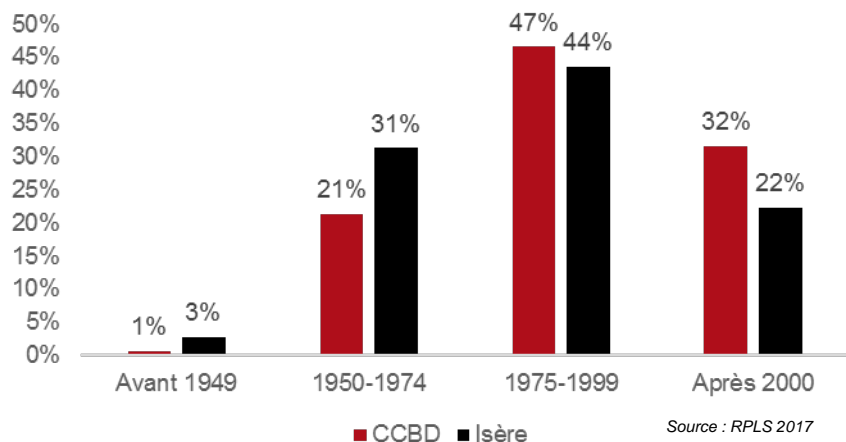
Plus de neuf logements sur 10 se situent dans les polarités de bassins de vie ou les pôles relais, dont 62% sur 4 communes : Avenières, Morestel, Montalieu Vercieu et Crémieu. Près de la moitié des villages se sont dotés de logement sociaux, le parc locatif social est ainsi davantage répandu dans les villages que dans les polarité de proximité. **L'implantation territoriale actuelle du parc est donc en relative cohérence avec les polarités de la CC Balcons.**

A noter que 14 communes rurales de la CC Balcons ne disposent pas de logements sociaux, il s'agit de villages exclusivement.

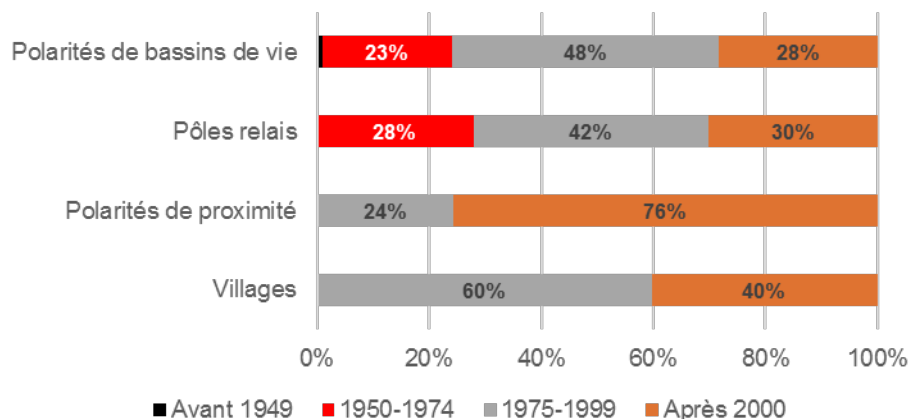
L'ANCIENNETÉ DU PARC

Un parc dont une fraction est vieillissante

Année de construction du parc CCBD et Isère



Année de construction du parc de LLS par secteur



Comparé à l'ensemble du territoire départemental, le parc de la CC Balcons se caractérise par un parc moins ancien. Plus des trois quarts des logements de la CC Balcons ont été construits à partir de 1975 et seules les communes des principaux pôles disposent d'un parc plus ancien. **On relève toutefois une part importante de parc ancien sur les polarités de bassins de vie et les pôles relais (respectivement 23% et 28% construits avant 1974)**

Environ un tiers des logements sociaux ont été construits à partir de 2000. **En lien avec le développement démographique que connaissent certains secteurs, la part des logements récents est ainsi importante dans les communes des polarités de proximité (évolution démographique de +1,8% entre 2009 et 2014) et dans une moindre mesure dans les villages qui ont déjà connu un développement de leur parc de LLS à partir de 1975.**

⇒ **Un potentiel enjeu de réhabilitation du parc existant**, notamment en termes de soutien dans un contexte d'incertitudes financières pour les bailleurs sociaux.

Des réhabilitations ou des adaptations du parc qui ont permis de gagner en attractivité sur certains groupes

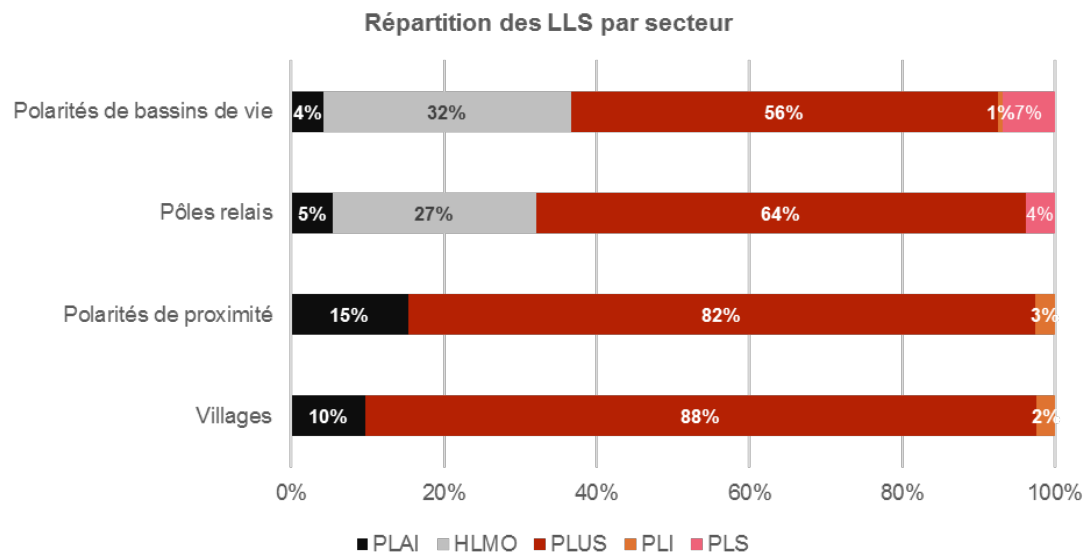
La CC Balcons a connu une vague de réhabilitations importante. Les bailleurs dotés d'un patrimoine ancien indiquent avoir réhabilité ou être en cours de réhabilitation de groupes qui se louaient plus difficilement. De même, ils procèdent aux adaptations des logements à la perte d'autonomie mais peu de demandes sont formellement exprimées en direct aux bailleurs sociaux malgré un besoin qui semble présent.

Une fraction du parc vieillissant ne correspond pas toujours aux attentes actuelles dans son aspect général et l'enjeu réside pour beaucoup dans la capacité à conserver une attractivité pour les jeunes actifs et les familles.

A ce jour aucune opération de réhabilitation n'est programmée et inscrite dans les plans de patrimoine des 4 principaux bailleurs et les perspectives apparaissent floues au vu du contexte financier incertain. Potentiellement, les bailleurs devront effectuer des arbitrages entre production nouvelle ou réhabilitation importante.

LES TYPES DE FINANCEMENT DU PARC SOCIAL

Des logements relativement abordables



En lien avec les périodes de construction du parc social, **les logements HLMO sont relativement répandus sur la CC Balcons** et représentent 28% du parc (26% en Isère). Le parc en PLAI est également légèrement au dessus de la moyenne départementale et au total **un tiers du parc présente des loyers très sociaux (HLMO/PLAI)**.

Le parc le plus abordable se concentre néanmoins sur les polarités de bassins de vie ou les pôles relais et **67% de ces logements se situent sur les communes les Avenières Veyrins-Thuellin et Morestel**. Par ailleurs, les logements HLMO concernent davantage les grands logements, dont les caractéristiques (ancienneté et typologie) peuvent ne plus correspondre tout à fait à la demande actuelle.

Les types de financement observés dans les communes de la strate « Villages » correspondent à la fonction de ces communes en termes de logement social avec 88% de logements en PLUS (soit une offre en locatif et abordable, mais une moindre part de logement très social du fait de la potentielle difficulté d'accès et de mobilité – besoin de 2 véhicules par exemples)

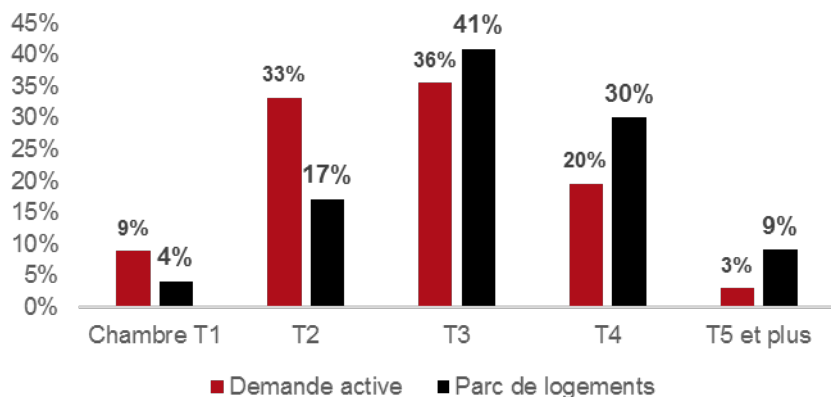
Globalement, selon les bailleurs sociaux interrogés, on relève peu d'attributions de logements refusées au motif d'un coût trop élevé et l'offre du territoire apparait relativement abordable, permettant ainsi de proposer des logements aux loyers cohérents avec les demandes. Cependant certains groupes présentent une moindre mixité sociale, du fait d'un manque de diversité des financements en leur sein.

NB : Le HLM/O représente le mode de financement principalement utilisé avant la réforme des aides à la pierre de 1977. Il représente l'offre la plus accessible financièrement.

LA TYPOLOGIE DU PARC CONFRONTÉE A LA DEMANDE

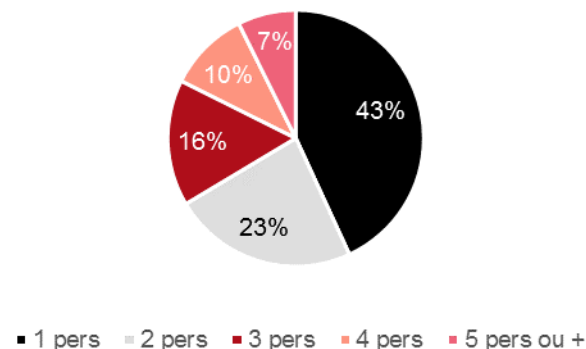
Une part importante de demande de petits logements et plus de huit attributions sur dix concernent des T3 ou plus

Demande active et parc existant selon la typologie de logements



Source : SNE 2017/RPLS 2017

Demande active selon la taille du ménage



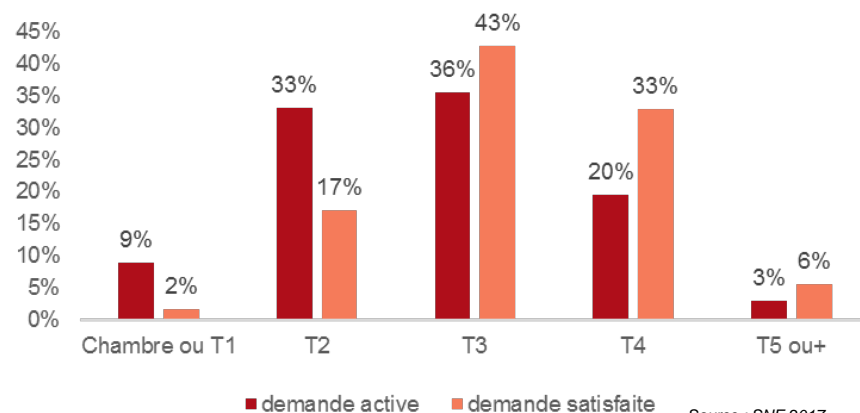
Source : SNE 2017

A l'instar de la demande dans le reste du département, la demande de logement social dans la CC Balcons est fortement alimentée par des ménages isolés. Ainsi, **plus de quatre demandes sur dix portent sur des petits logements (T1 et T2), alors que 21% du parc seulement concerne ces typologies.**

Il en résulte une part de demandes satisfaites inférieure de 16 points pour les T2 et de 7 points pour les le T1. Le parc de logements existant, à l'instar du parc de logements privés, répond donc à une composition familiale des ménages.

Ces écarts sont à relativiser dans la mesure où la demande enregistrée porte sur la typologie la plus petite. La demande est ainsi satisfaite sur des logements plus grands abordables financièrement.

Demande active et satisfaite par typologie de logement



Source : SNE 2017



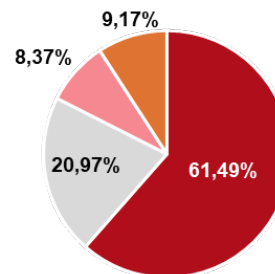
LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Une demande d'accès importante dont une part significative portant sur l'ouest de la CC Balcons

Demande active choix 1	% demande active	% du parc
Crémieu	11,4%	7,8%
Les Avenières Veyrins-Thuellin	13,4%	20,7%
Montalieu-Vercieu	6,8%	13,2%
Morestel	13,5%	20,5%
Saint-Chef	4,6%	3,4%
Tignieu-Jamezieu	20,9%	5,1%
Total	70,5%	70,6%

Source : SNE 2017

Répartition par secteur des demandes actives (choix 1-2-3)



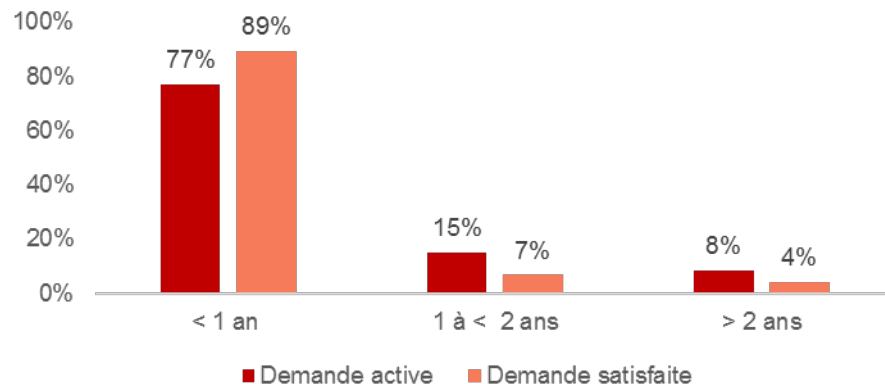
■ Polarités de bassin de vie ■ Pôles relais ■ Polarités de proximité ■ Villages

Source : SNE 2017

La CC Balcons compte 828 demandes fin 2017

- 70% des demandes portent en premier choix sur les principaux bourgs du département mais la demande est davantage répartie si l'on considère l'ensemble des choix exprimés par les candidats au logement. A noter que **la demande ne s'exprime pas nécessairement là où le parc est le plus répandu**, ainsi certains bailleurs signalent que les demandes sont plus difficiles à satisfaire à l'ouest du territoire particulièrement attractif pour les ménages de l'agglomération lyonnaise et dans les communes bien desservies par les transports.
- **La demande de mutation représente 28% de la demande active soit une part relativement faible** au regard de la moyenne départementale (42%). Ces demandes peuvent toutefois présenter des situations de mobilité importantes selon le motif (adaptation du logement, loyer trop élevé, logement trop petit, etc.) mais également, en y répondant, permettre de favoriser la fluidité au sein du parc (rotation).
- L'indice de tension sur la demande est proche de la moyenne départementale avec 3,28 demandes pour une attribution. **Le territoire bénéficie cependant d'une rotation qui permet de satisfaire la demande dans des délais raisonnables** : l'ancienneté moyenne des demandes est de 10 mois (16 mois en Isère) et la part des demandes datant de plus de 2 ans est de 8%, bien en dessous de celle enregistrée en Isère (-10 points).

Demande active et satisfaite selon l'ancienneté de la demande



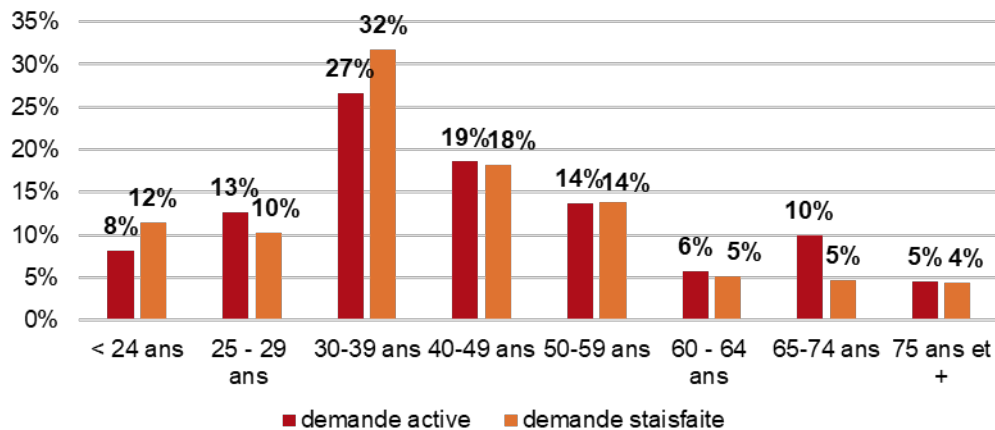
Source : SNE 2017



LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

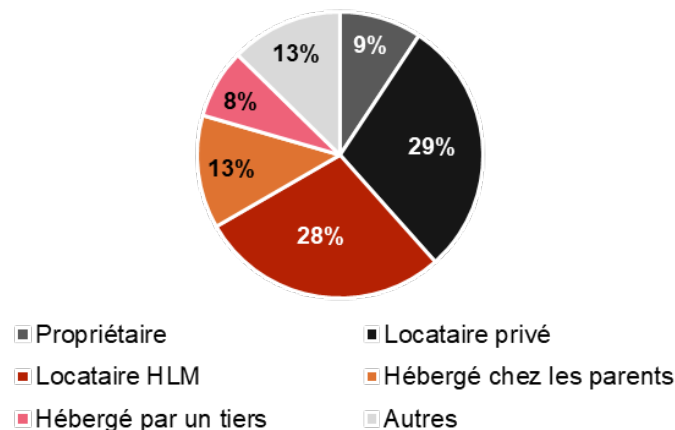
Des demandes qui traduisent des choix résidentiels potentiellement contraints par l'actuel parc de logements

Demande active et satisfaite par tranches d'âges



Source : SNE 2017

Demande active selon la situation résidentelle



Source : SNE 2017

La demande de logement social reflète les difficultés de ménages qui en sont à des stades différents dans leur parcours de vie. **Les 30-39 ans représentent néanmoins plus d'un quart de la demande**, une tranche d'âge relativement surreprésentée par rapport à la moyenne départementale (25%). De même, **les plus de 65 ans apparaissent nombreux au regard de la moyenne départementale**. Leur demande apparaît plus difficile à satisfaire et ils sont sous représentés dans les attributions.

Près de 40% de la demande est issue de ménages en situation de logement privé alors que la part des personnes dans cette situation n'est que de 27% dans l'ensemble du département. La part des ménages en situation d'hébergement chez leurs parents ou chez des tiers (21%) est également surreprésentée par rapport à la moyenne départementale (15%).

⇒ Des données amenant à souligner **un potentiel enjeu de réponse aux besoins en logement locatif abordable pour les seniors**, mais également de **développement de l'offre locative abordable pour répondre à des ménages actuellement logés dans le parc privé / chez des tiers**. Cela rejoint un enjeu de réponse à un public locataire sur le territoire de la CC Balcons.

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Une majorité de ménages en emploi et une demande notable de retraités

Plus de la moitié des candidats au logement sont en situation d'emploi soit une part proche de celle constatée sur l'ensemble du département (49%). **La part des retraités, et dans une moindre mesure, celle des demandeurs d'emploi, est plus importante dans la CC Balcons qu'à l'échelle départementale.**

Les demandeurs de logement sociaux ont un revenu mensuel moyen par unité de consommation de 1067€ soit un peu au dessus du revenu moyen isérois (1029€).

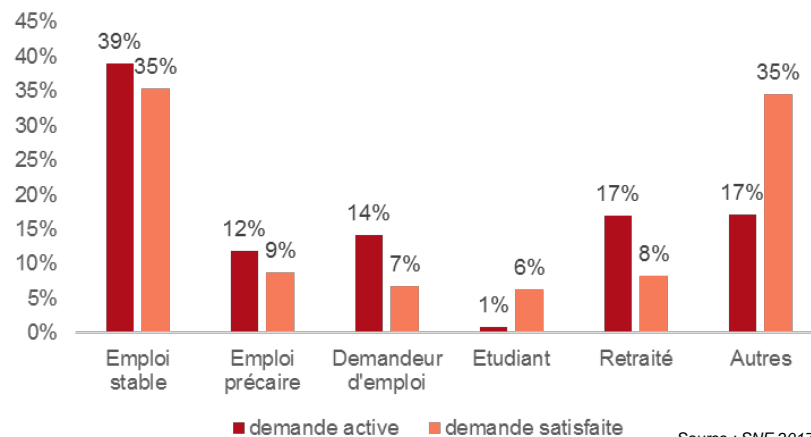
Le profil des attributaires de logements sociaux rend compte d'**une attention importante à la demande des ménages en situation de précarité économique**. En effet, plus d'un tiers des attributions concerne des personnes dans la situation « autres », en général bénéficiaires de minima sociaux. De même, les ménages ayant des revenus par unité de consommation inférieurs à 1000€ sont bien pris en compte dans les attributions.

Cet état de fait peut être lié au traitement local de la demande de logement via les commissions sociales. Par ailleurs, la représentation plus importante de demandeurs retraités / demandeurs d'emploi peut également s'expliquer par un potentiel manque d'offre de logement locatif en général.

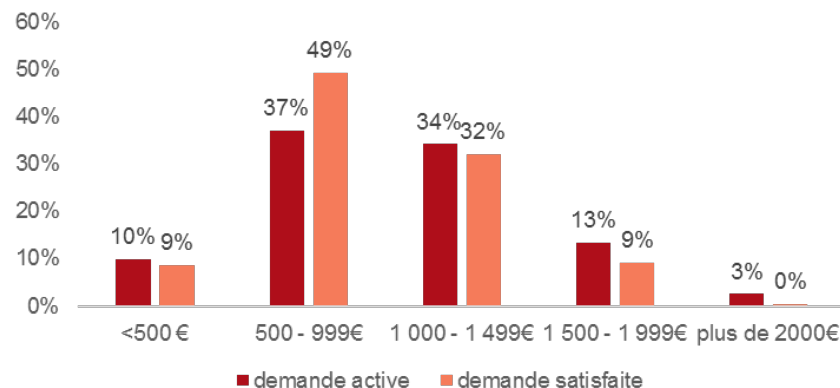
Une refonte en cours de la gestion de la demande : retours des bailleurs sociaux

La gestion de la demande de logement social dans la CCBB est marquée par un partenariat historique important autour des commissions sociales des Balmes dauphinoises et du Pays des couleurs qui traitaient l'ensemble de la demande de logement social. Depuis la fusion des EPCI, les deux commissions ont été maintenues et le travail se poursuit. A l'heure actuelle, un nouveau règlement intérieur est en cours d'élaboration. Il devrait clarifier les contours du partenariat, et en particulier, quels seront les logements mis à disposition des commissions sociales pour attribution.

Demande active et satisfaite selon la situation professionnelle



Demande active et satisfaite selon le revenu par unité de consommation





LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Une occupation du parc social marquée par une certaine fragilisation

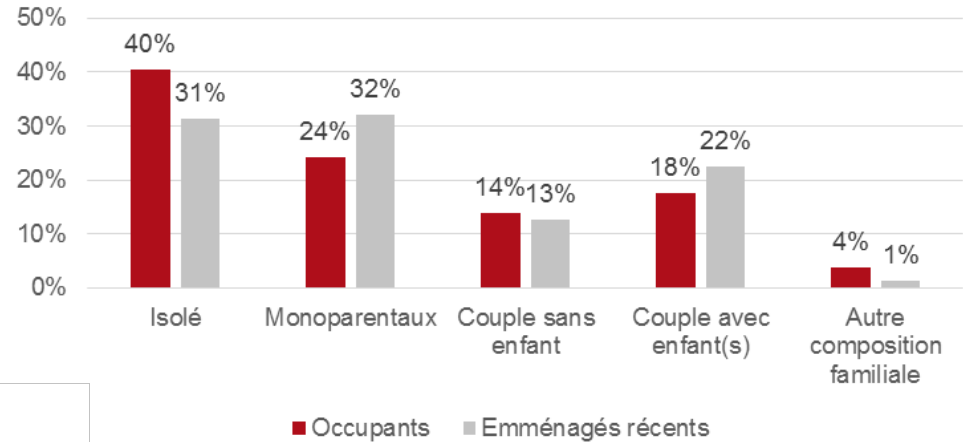
- **Un parc social marqué à la fois par un profil de familles monoparentales et une grande part de personnes isolées avec 4 occupants sur 10**

– Une augmentation de la part des familles monoparentales au sein des emménagés récents à noter



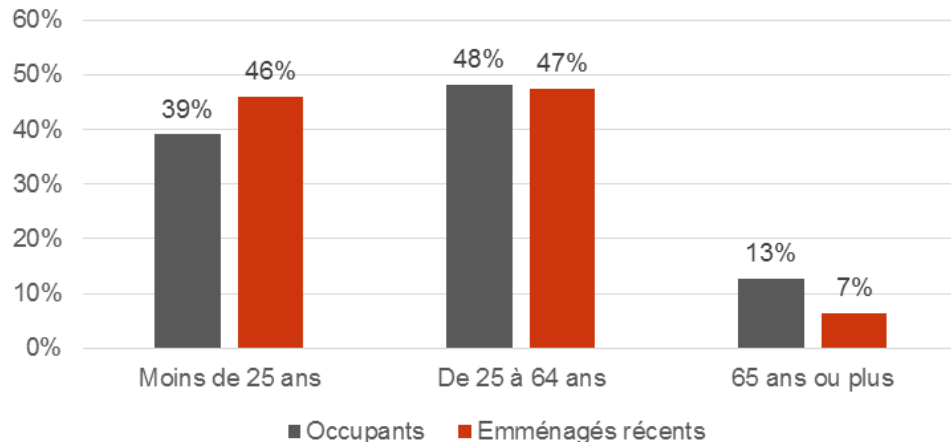
Répartition des occupants et des emménagés récents selon la composition familiale à l'échelle de la CCBD

Source : OPS 2016



Répartition des occupants et des emménagés récents selon les tranches d'âge à l'échelle de la CCBD

Source : OPS 2016

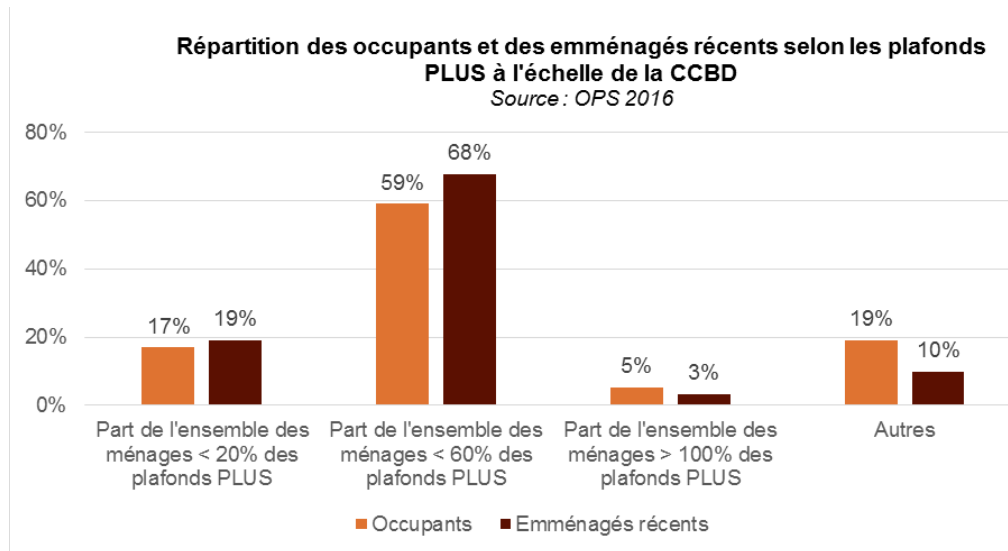
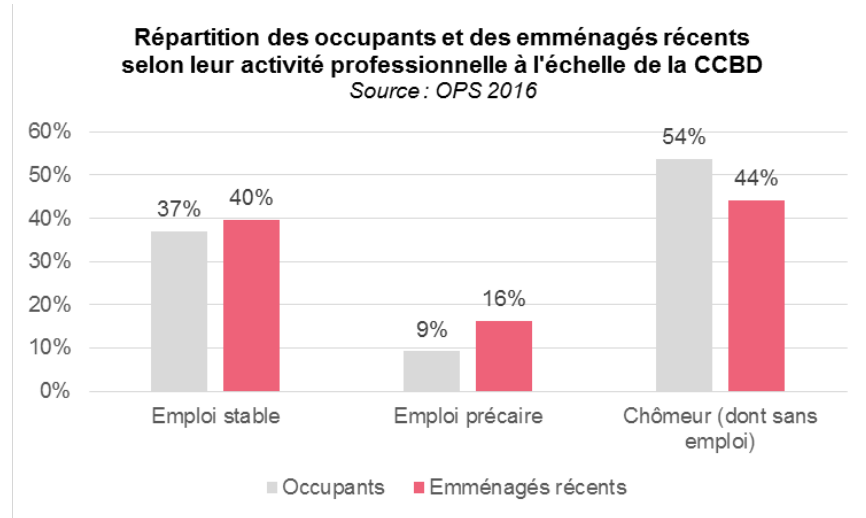


- **Un certain rajeunissement du parc** qui se lit à travers l'importante augmentation des personnes âgées de moins de 25 ans (+ 7 points par rapport aux occupants) alors que les classes d'âge de plus de 65 ans ont diminué (- 6 points)

LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Une occupation du parc social marquée par une certaine fragilisation

- **Une précarisation des emménagés récents** qui se traduit par une augmentation des parts des ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds PLUS (+2 points) et à 60% des plafonds PLUS (correspondant au PLAI ; + 9 points).
- **Un changement dans la composition du parc social avec plus de personnes possédant un emploi** dont une part croissante d'emplois précaires (+ 7 points) mais une baisse notable de la part de chômeurs (-10 points).



LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Une vacance du parc relativement importante

- La CC Balcons compte 48 logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois
- Soit 2,81% du parc au 1^{er} janvier 2016 (contre 1,31% à l'échelle départementale)

⇒ Un sujet lié à une part relativement ancienne du parc de logements sociaux et d'adéquation de ces logements à la demande actuelle

NB : le taux élevé de la commune de Bouvesse-Quirieu est à relativiser avec le projet de démolition d'un immeuble en 2018-2020 avec une vacance volontaire du fait de la libération progressive des logements de cet immeuble.

Communes	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements sociaux vacants	Nombre de logements sociaux vacants de + 3 mois	Taux de LLS vacant depuis plus de 3 mois (rapporté à l'ensemble du parc social)
Les Avenières Veyrins-Thuellin	354	14	8	2,26 %
La Balme-les-Grottes	10	1	0	0,00 %
Bouvesse-Quirieu*	56	13	10	17,86 %
Brangues	3	0	0	0,00 %
Charette	7	0	0	0,00 %
Corbelin	75	2	0	0,00 %
Courtenay	3	0	0	0,00 %
Crémieu	137	4	1	0,73 %
Creys-Mepieu	8	0	0	0,00 %
Frontonas	10	0	0	0,00 %
Hières-sur-Amby	10	0	0	0,00 %
Montalieu-Vercieu	205	25	7	3,41 %
Morestel	364	32	19	5,22 %
Optevoz	17	0	0	0,00 %
Panossas	5	0	0	0,00 %
Arandon-Passins	10	0	0	0,00 %
Porcieu-Amblagnieu	29	0	0	0,00 %
Saint-Baudille-de-la-Tour	5	1	1	20,00 %
Saint-Chef	59	1	0	0,00 %
Saint-Marcel-Bel-Accueil	5	0	0	0,00 %
Saint-Romain-de-Jalionas	48	1	1	2,08 %
Saint-Victor-de-Morestel	10	1	1	10,00 %
Salagnon	31	7	0	0,00 %
Sermérieu	21	1	0	0,00 %
Siccieu-Saint-Julien-et-Carisieu	4	0	0	0,00 %
Soleymieu	6	0	0	0,00 %
Tignieu-Jamezieu	78	1	0	0,00 %
Trept	18	0	0	0,00 %
Vertrieu	8	0	0	0,00 %
Véronce-Curtin	72	2	0	0,00 %
Vignieu	16	0	0	0,00 %
Villemoirieu	26	2	0	0,00 %
Total EPCI	1710	108	48	2,81 %
Isère	85920	2786	1129	1,31 %

FOCUS – Le conventionnement

- **L'ensemble des communes de la CC Balcons répondent du zonage C (hormis Tignieu-Jameyzieu en zone B1).** Ce zonage induit les niveaux de loyers des conventionnements ANAH.

Extrait des plafonds de loyer 2017 avec et sans travaux
applicables au territoire de la CC Les Balcons du Dauphiné

Avec et sans travaux		Cat 1	Cat 2	Cat 3	Cat 4
		T1 et T2	T3	T4	T5 et +
Zone B1	LCS	7,80 €	7,35 €	7,00 €	6,50 €
	LCTS	6,00 €	5,90 €	5,80 €	5,70 €

Avec et sans travaux		Cat 1	Cat 2	Cat 3	Cat 4
		T1 et T2	T3	T4	T5 et +
Zone C	LCS	6,95 €	6,60 €	6,30 €	5,90 €
	LCTS	5,40 €	5,35 €	5,30 €	5,20 €

Le loyer intermédiaire n'est pas applicable
LCS : Loyer Conventionné Social
LCTS : Loyer Conventionné Très Social

Extrait PAC DDT38

- **Au total, la CC Balcons compte 27 conventionnement sur la période 2009-2016, dont 21 en loyer intermédiaire et 6 en conventionné social**
- Parmi ces conventionnements, **24 sont des conventions avec travaux**, témoignant bien du besoin en réhabilitation du parc existant privé.
- Les polarités, au regard de leur fonction, sont les communes ayant le plus établi de conventionnements (Morestel, Crémieu, Saint Chef)

FOCUS – L’accession aidée

- Si les prix du marché (cf. partie relative au marché de l’habitat) restent inférieurs à ceux des EPCI voisins comparativement, l’enjeu de l’accession pour les ménages modestes de la CC Balcons est à considérer.

LE PSLA

- A cet égard, entre 2013 et 2017, 84 PSLA ont été financés entre 2013 et 2017 (SEMCODA exclusivement) pour 257 logements locatifs sociaux sur la même période.

Nombre de PSLA octroyés entre 2013 et 2017 par commune
Source : SLC / Lpub

année de financement	communes	PSLA
2016	CREMIEU	16
2015	LES AVENIERES	12
2014	MORESTEL	13
2017	MORESTEL	17
2015	TIGNIEU-JAMEYZIEU	5
2014	TIGNIEU-JAMEYZIEU	9
2014	SERMERIEU	4
2017	CHAMAGNIEU	8

Extrait PAC DDT38

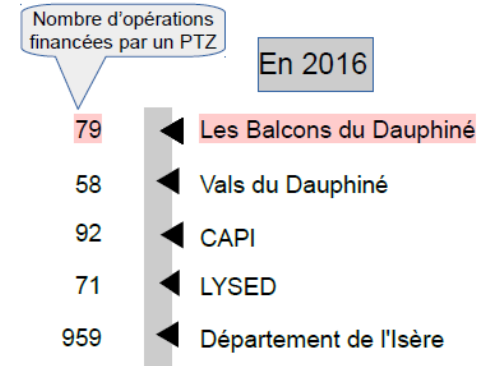
Le financement du logement social par bailleur, de 2013 à 2017 (Source : SLC / Logement public)

Bailleur	Nombre de logements financés entre 2013 et 2017	
	LLS	PSLA
ALLIADE	20	0
DYNACITE	22	0
HABITAT HUMANISME	3	0
OPAC 38	68	0
SEMCODA	144	84

Extrait PAC DDT38

LE Prêt à Taux Zéro (PTZ)

- 79 opérations ont été financées par un prêt à taux zéro (PTZ) en 2016 :
 - Montant moyen des opérations financées : 197 879 €
 - Montant moyen du PTZ octroyé : 29 576 €



Extrait PAC DDT38

EN SYNTHÈSE – *Ce qu'il faut retenir*

Le parc de logements sociaux

- Un parc de logements locatifs sociaux concentré à l'Est du territoire, avec neuf logements sur 10 se situant dans les polarités de bassins de vie ou les pôles relais.
- Un parc de logements sociaux moins ancien comparé à l'ensemble du territoire départemental, avec toutefois une part importante de parc ancien sur les polarités de bassins de vie et les pôles relais. Un sujet de vacance de ces logements.
- Des logements sociaux relativement abordables sur le territoire communautaire
- Une part importante de demande de petits logements, alors que plus de 8 attributions sur dix concernent des T3 ou plus
- Une demande d'accès au logement social importante dont une part significative porte sur l'ouest de la CC
- Des demandes qui traduisent des choix résidentiels potentiellement contraints par l'actuel parc de logements : surreprésentation des demandes d'accès au logement social émanant de ménages en situation de logement privé ou d'hébergement chez leurs parents/un tiers
- Une occupation du parc social marquée par une certaine fragilisation (augmentation du volume de familles monoparentales, rajeunissement du parc, précarisation des emménagés récents, ...)
- Des conventionnements, en grande majorité avec travaux, témoignant du besoin en réhabilitation du parc existant privé.

→ Les enjeux pour le prochain PLH :

- Un enjeu de **réhabilitation du parc existant**, notamment en termes de potentiel soutien dans un contexte d'incertitudes financières pour les bailleurs sociaux
- Un enjeu de **rééquilibrage de l'offre en logements sociaux** sur le territoire, en particulier via le **renforcement du parc locatif de petite taille** correspondant principalement aux besoins des personnes âgées et des ménages de taille modeste, de plus en plus nombreux dans la Communauté de Communes.
- Un enjeu de **réponse aux besoins en logement locatif abordable pour les séniors**
- Un enjeu de **développement de l'offre locative abordable** pour répondre à des ménages actuellement logés dans le parc privé/chez des tiers
 - Le conventionnement pouvant répondre à un triple enjeu de développement du locatif abordable, de maîtrise du foncier et de réhabilitation du parc privé, également l'intermédiation locative
 - L'acquisition améliorée, toutefois coûteuse, pourrait également répondre au double enjeu de réhabilitation du parc privé et développement de l'offre sociale en maîtrisant le foncier
- Un enjeu de **rééquilibrage de l'occupation du parc social** marqué par une fragilité croissante

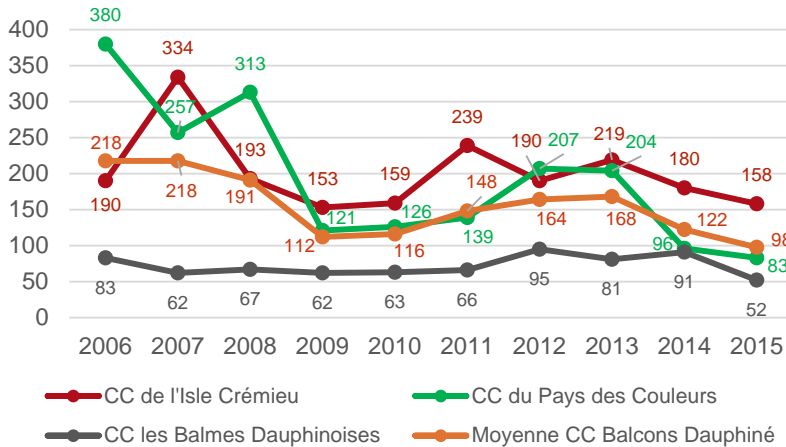


LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

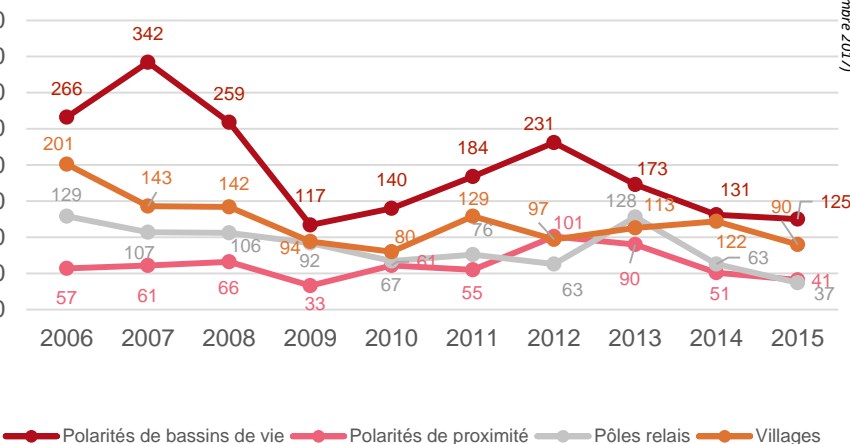
Une construction fortement portée par les polarités de bassins de vie, mais une dynamique notable sur les villages

Rythme de construction : Nombre de logements construits sur la période 2006-2015



Source : sit@del2 (données arrêtées fin septembre 2017)

Rythme de construction : Nombre de logements construits sur la période 2006-2015



Comment se répartit la production de logements sur le territoire la CC Balcons?

Source : sit@del2 (données arrêtées fin septembre 2017) & INSEE RGP 2009 et 2014

	Nombre de logements commencés 2006-2015	Poids dans la construction neuve 2006-2015	Gain de population entre 2009 et 2014	Nb de logements à construire SCoT horizon 2040
Polarités de bassins de vie	1968	42%	+1950	5 230
Polarités de proximité	616	13%	+865	1 410
Pôles relais	868	19%	+1123	1 700
Villages	1211	26%	+1752	1 960
CC des Balcons du Dauphiné	4663	100%	+5690	10 300

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Un ralentissement global de la dynamique de construction sur le territoire intercommunal

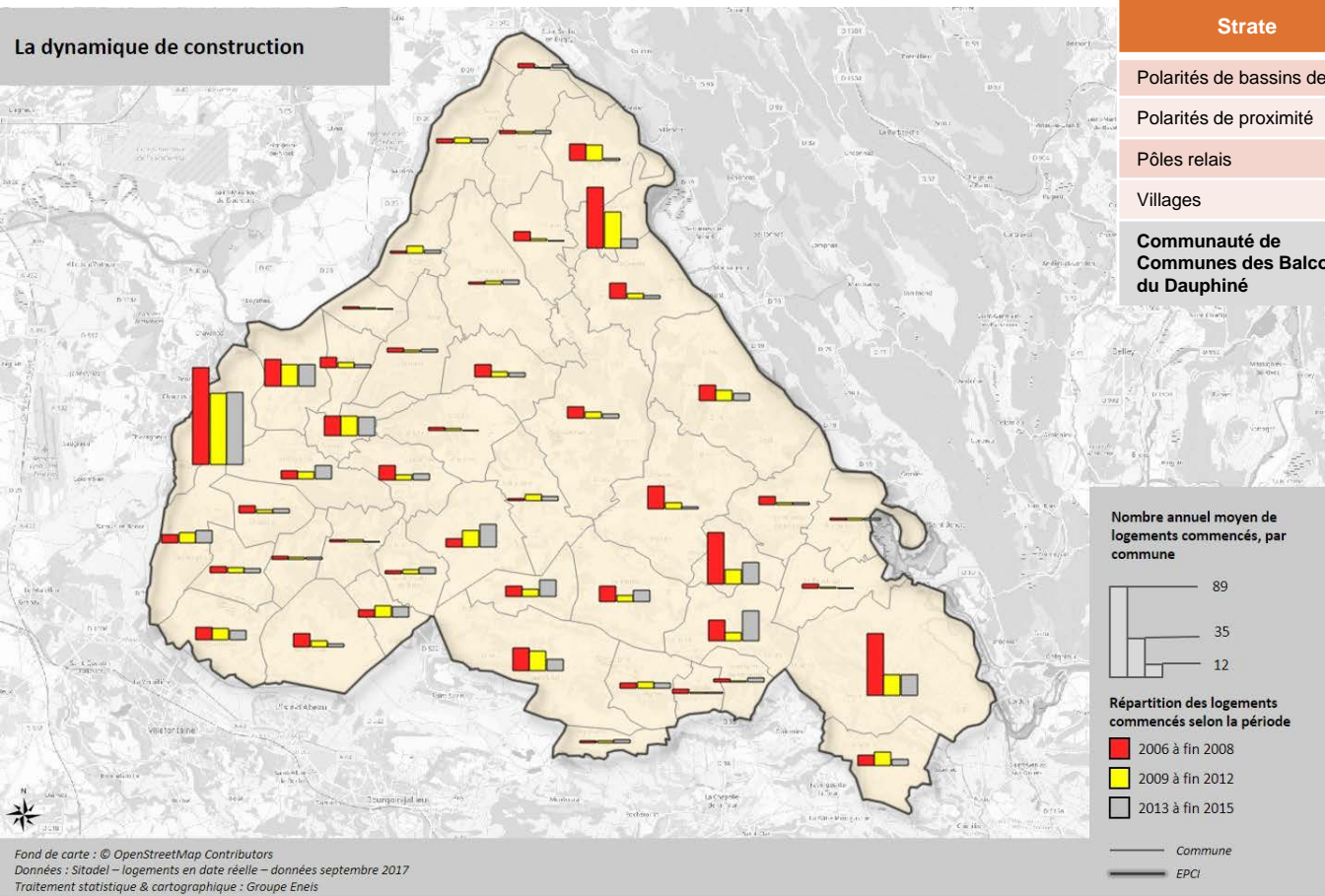
- A l'échelle de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné, on observe toutefois un **ralentissement global de la construction de logements**, dont le nombre a été divisé par deux entre 2006 et 2015 (653 logements construits en 2006 contre 293 en 2015).

Nombre de logements commencés selon la période

Strate	2006-2008	2009-2012	2013-2015
Polarités de bassins de vie	867	672	429
Polarités de proximité	184	250	182
Pôles relais	342	298	228
Villages	486	400	325
Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné	1879	1620	1164

Source : Sitadel, 2017

- Cette **évolution est visible sur l'ensemble du territoire** hormis dans les polarités de proximité où le nombre de logements commencés stagne voire augmente selon les périodes (+250 sur 2009-2012).
- Un **freinage du rythme de construction marqué dans les polarités de bassins de vie** (429 logements supplémentaires construits sur la période 2013-2015 contre 867 entre 2006 et 2008).



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Un ralentissement global de la dynamique de construction sur le territoire intercommunal

Cette évolution est particulièrement notable par strates :

- Les deux secteurs les plus dynamiques en termes de construction sur le territoire de la CC des Balcons du Dauphiné, à savoir les **polarités de bassins de vie et villages ont ainsi divisé par trois leur production de logements individuels purs** entre 2006 et 2015.
- **Cette tendance est également présente dans les pôles relais** dont le nombre de logements individuels purs commencés est pratiquement divisé par 5 entre les deux dates (+19 logements en 2015 contre +91 en 2006).
- En outre, si la part de logements collectifs dans l'ensemble des logements commencés (tous types confondus) augmente, le nombre de logements collectifs a lui aussi tendance à diminuer sur le territoire : **0 logements collectifs construits en 2015 dans les pôles relais** (+9 en 2006) **et les polarités de proximité** (+4 en 2006).

Logements commencés en 2006 et 2016	Nombre de logements individuels purs		Nombre de logements collectifs		Nombre de logements individuels groupés		Nombre de logements en résidence	
	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015
Polarités de bassins de vie	156	58	70	37	40	30	0	0
Polarités de proximité	49	33	4	0	4	8	0	0
Pôles relais	91	19	9	0	29	18	0	0
Villages	168	61	19	11	14	18	0	0
CC des Balcons du Dauphiné	464	171	102	48	87	74	0	0

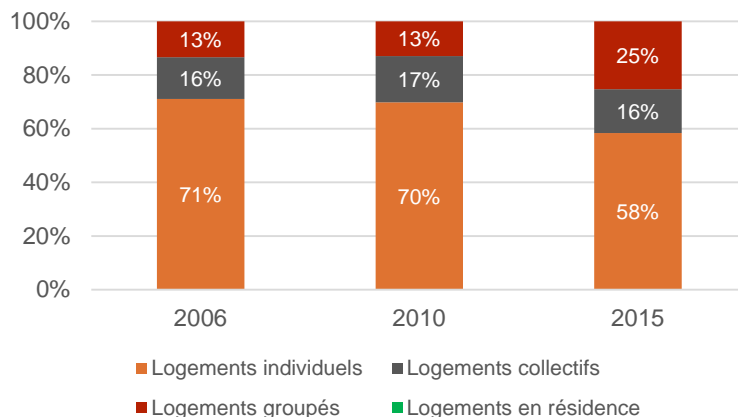
Source : sit@del2 (données arrêtées fin septembre 2017)

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Une évolution vers des formes urbaines moins consommatrices d'espaces

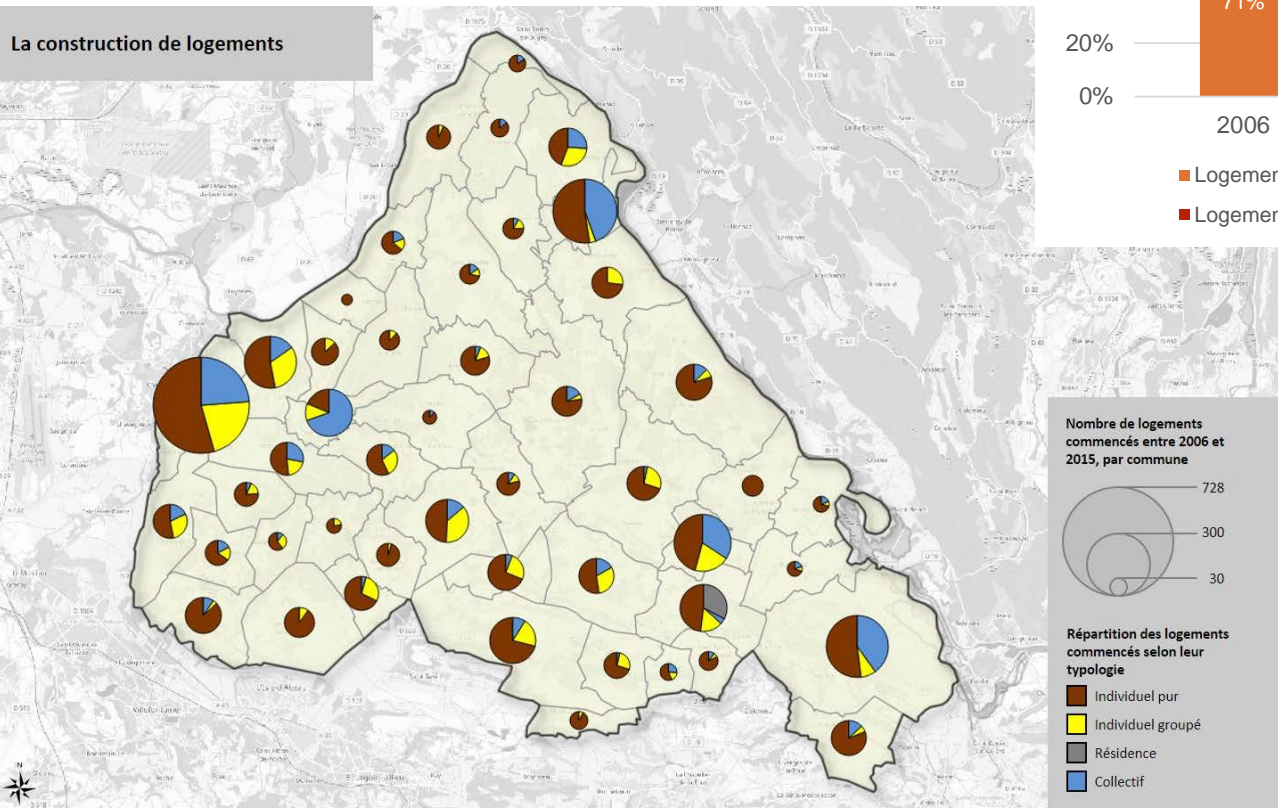
Entre 2006 et 2015, les formes urbaines privilégiées dans la construction de logements ont évolué. En effet, **bien que la tendance à l'échelle de la CC des Balcons du Dauphiné demeure la construction de logements individuels**, les formes moins consommatrices d'espace semblent progresser (logements collectifs et groupés) : la production de logements individuels purs passant de 71% en 2006 à 58% en 2015 (-293 logements sur la période), quand la production de logements collectifs ou groupés passe de 29% à 41%.

Répartition des logements commencés sur la CC des Balcons du Dauphiné selon leur type



Source : sit@de12 (données arrêtées fin septembre 2017)

La construction de logements



La construction de logements en résidence est quasi-absente sur le secteur, à l'exception de la commune de Vézeronce-Curtin qui a produit 57 logements en résidence en 2013.

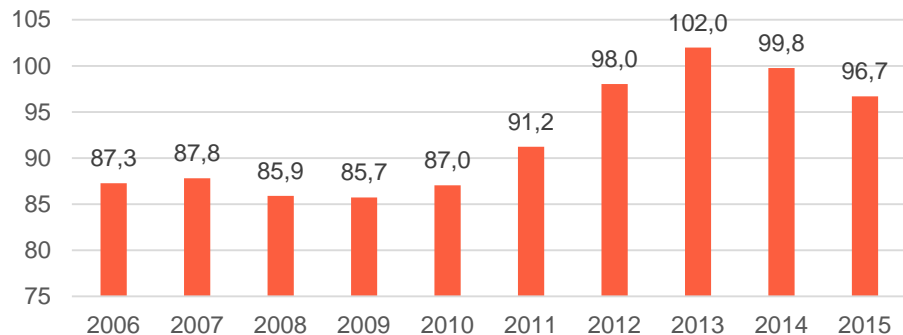
A l'échelle infra-communautaire, les polarités de proximité et les villages privilégient une construction de logements individuels (74% des logements commencés entre 2006 et 2015 dans les villages du territoire et 69% dans les polarités de proximité).

Les polarités de bassins de vie développent quant à elles leur parc collectif (34% des logements commencés entre 2006 et 2015).

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

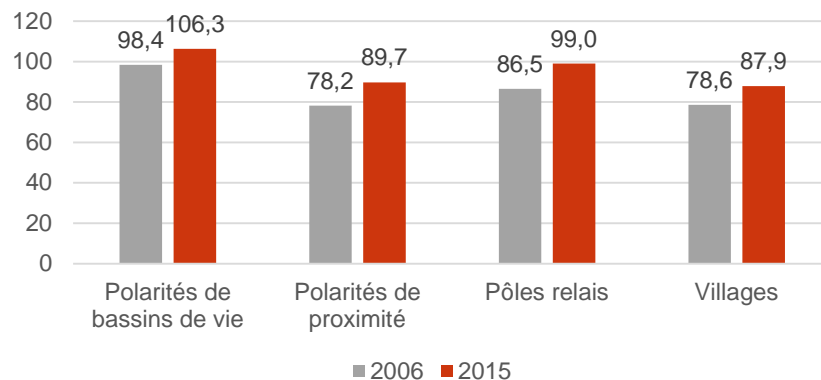
Une maîtrise de la consommation foncière engagée sur le territoire, mais une surface consommée par logement qui reste élevée

Nombre de logements commencés par hectare – CC des Balcons du Dauphiné



Source : sit@del2 (données arrêtées fin septembre 2017)

Nombre de logements commencés par hectare selon les secteurs



Source : sit@del2 (données arrêtées fin septembre 2017)

Si la progression n'a pas été linéaire entre 2006 et 2015 à l'échelle de la CC des Balcons du Dauphiné, **une évolution est notable puisqu'en 2006, 87 logements étaient construits pour un hectare contre 97 logements en 2015**. On observe donc un effort de maîtrise de la consommation du foncier ces dernières années, en particulier en 2013 (pic à 102 logements commencés par hectare).

Par strates, **l'effort de maîtrise de la consommation foncière est engagé sur les différents secteurs** du territoire (en moyenne +10 logements par hectare).

La surface moyenne consommée par logement commencé a ainsi été réduite de près de 12m² sur la période analysée. Il est particulièrement intéressant de noter que cette surface moyenne par logement a le plus fortement baissé au sein **des strates intermédiaires** (polarités de proximité -16m² et pôles relais -15m²), dont le nombre de logements commencés sur la période 2006-2015 est inférieur au nombre d'habitants supplémentaires recensés, créant de fait une tension sur le marché de l'habitat. Toutefois la surface moyenne consommée par logement reste importante.

Source : sit@del2 (données arrêtées fin septembre 2017)

	Surface moyenne consommée par logement en 2006	Surface moyenne consommée par logement en 2010	Surface moyenne consommée par logement en 2015
Polarités de bassins de vie	102	111	94
Polarités de proximité	128	127	111
Pôles relais	116	103	101
Villages	127	122	114
CC des Balcons du Dauphiné	115	115	103

En m²

EN SYNTHÈSE – *Ce qu'il faut retenir*

La dynamique de construction

- Une construction fortement portée par les polarités de bassins de vie, mais une dynamique notable sur les villages
- Un freinage du rythme de construction visible sur l'ensemble du territoire communautaire et particulièrement marqué dans les polarités de bassins de vie
- Une évolution vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace (production de logements collectifs ou groupés : 29% en 2006, 41% en 2015), même si la tendance globale à l'échelle de la Communauté de Communes demeure la construction de logements individuels
- Une maîtrise de la consommation foncière engagée sur le territoire mais une surface consommée par logement qui reste élevée (103m² par logement en 2015).

→ Les enjeux pour le prochain PLH :

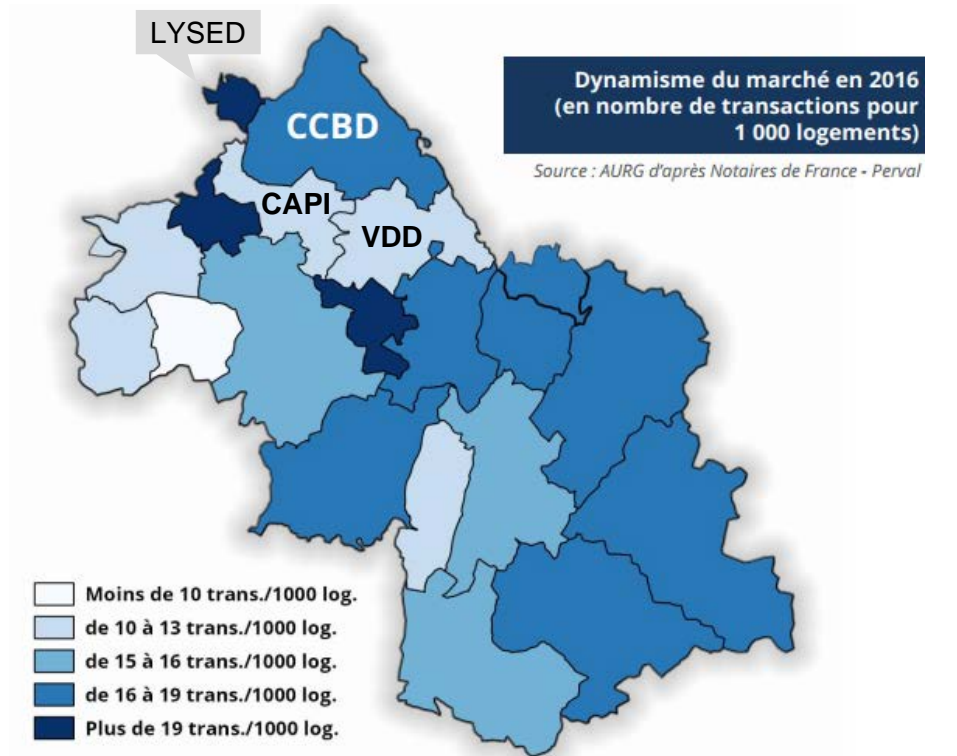
- Un enjeu de **maîtrise de la consommation foncière** liée notamment à l'importance de la dynamique de construction
- Un enjeu d'équilibre territorial de la production et notamment de renforcement des fonctions des polarités des bassins de vie
- Une dynamique de production en logement collectif/intermédiaire à poursuivre dans les polarités de bassins de vie pour répondre à la demande dans les enjeux de maîtrise foncière précités



LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE L'HABITAT

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Un marché relativement dynamique à l'échelle de l'Isère et principalement porté par de l'individuel ancien



Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

Les **marchés fonciers et immobiliers** dans la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné sont **relativement dynamiques** comparé au reste du Département (entre 16 et 19 transaction pour 1000 logements en 2016).

Les transactions effectuées portent principalement sur de **l'individuel ancien** (77% des transactions en 2016), en cohérence avec les caractéristiques du parc de logements de la CC Balcons.

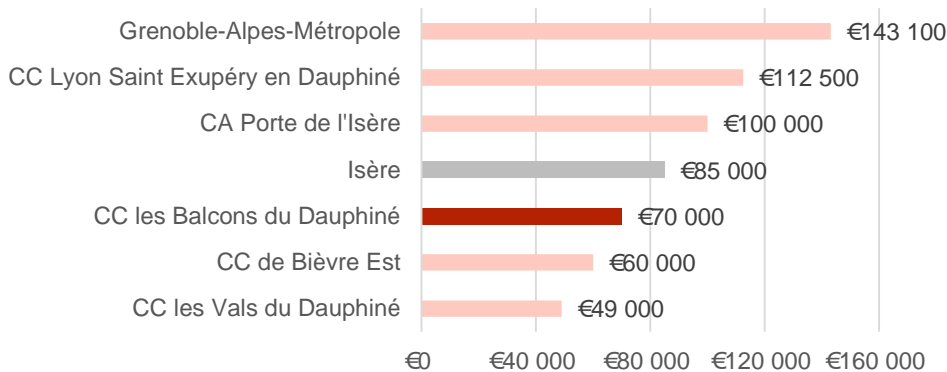
Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Des terrains à bâtir disponibles à un prix inférieur au prix moyen sur le marché isérois et de taille plus importante

Positionnement des prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2016*

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère



Le prix et la surface des transactions de terrains à bâtir dans la CC Balcons



Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

Les **prix médians des terrains à bâtir** de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné sont **inférieurs de 15 000€ en moyenne** comparé au prix départemental (70 000€ contre 85 000€ pour l'Isère) et globalement plus faibles que ceux des EPCI voisins (CC LYSED, CAPI).

Du fait de ces valeurs immobilières relativement faibles, les terrains vendus sont de plus grande taille qu'à l'échelle iséroise (surface médiane de 800m² dans la CC Balcons contre 652m² en Isère).

⇒ Cette situation peut encourager le report d'investisseurs ou d'acheteurs particuliers sur la CC Balcons (effet de rayonnement des polarités urbaines voisines sur lesquelles l'acquisition d'un terrain à bâtir s'avère rare et chère). Par ailleurs, la corrélation entre le prix et la surface doit être interrogée au regard des enjeux de maîtrise du foncier qui se portent également sur la CC Balcons.

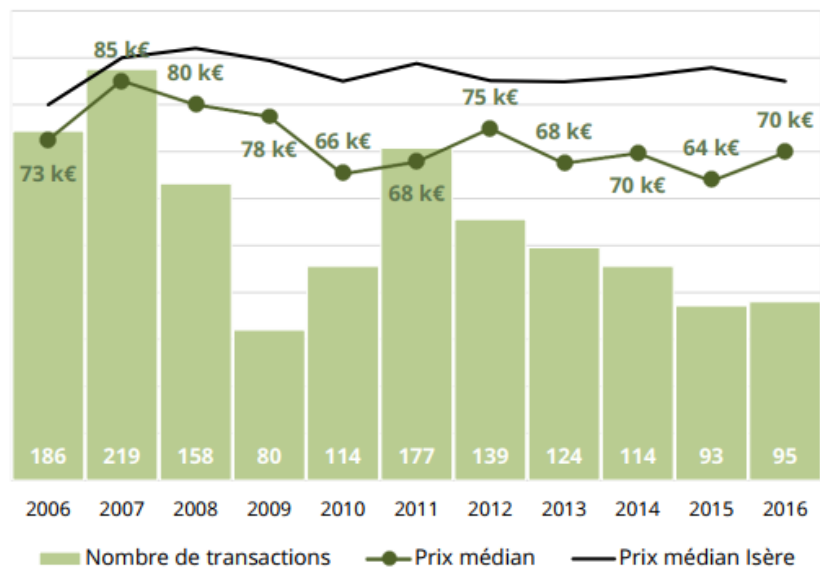
*NB : Ces transactions portent sur les terrains acquis par des particuliers pour faire construire une maison (ventes de gré à gré uniquement). Ne sont retenus que les terrains dont la surface est renseignée et comprise entre 50 et 5000m², dont le prix HT est supérieur ou égal à 1524,49€, les terrains non encombrés et les terrains viabilisés ou viabilisables.

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Un volume de transaction en nette diminution malgré un prix des terrains à bâtir en baisse

Prix médian des terrains à bâtir et volumes de transactions en 2016

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



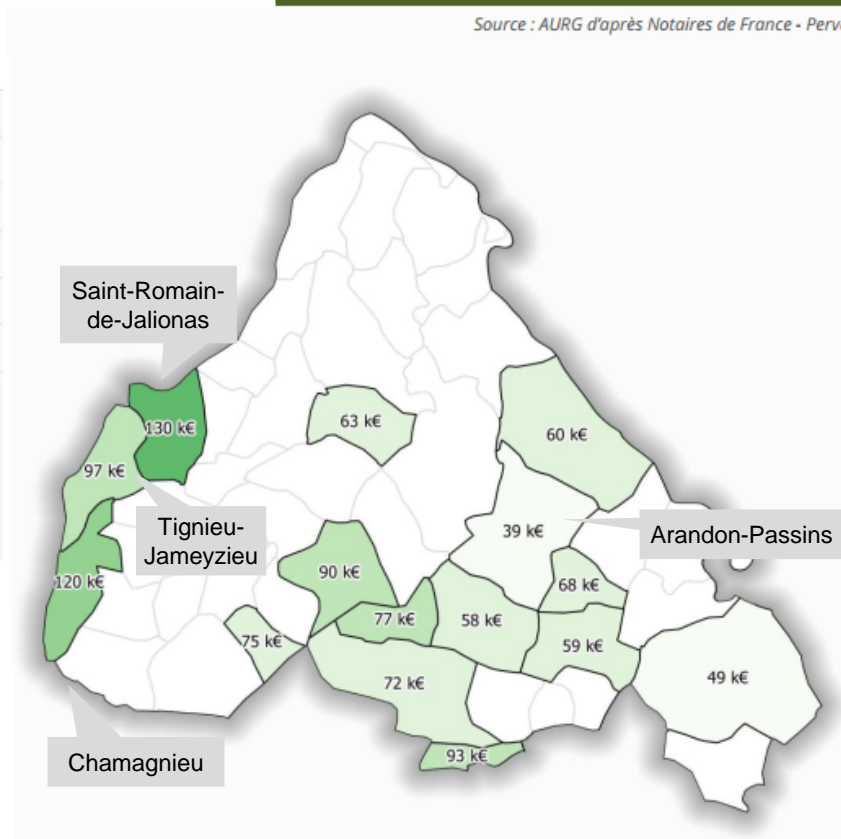
Des prix en diminution depuis 2008, à contre courant de la tendance départementale qui affiche une légère progression. Toutefois, on observe une stabilisation des prix en 2016.

En outre, on constate de fortes disparités infra-territoriales avec des communes limitrophes de la CC LYSED (Saint-Romain-de-Jalionas, Tignieu-Jameyzieu, Chamagnieu) sur lesquelles le prix d'un terrain à bâtir est jusque 3 fois supérieur à celui pratiqué sur d'autres communes (Arandon-Passins notamment).

Malgré la baisse des prix, un net ralentissement des volumes de transactions depuis 2011.

Prix médian des terrains à bâtir entre 2014 et 2016

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



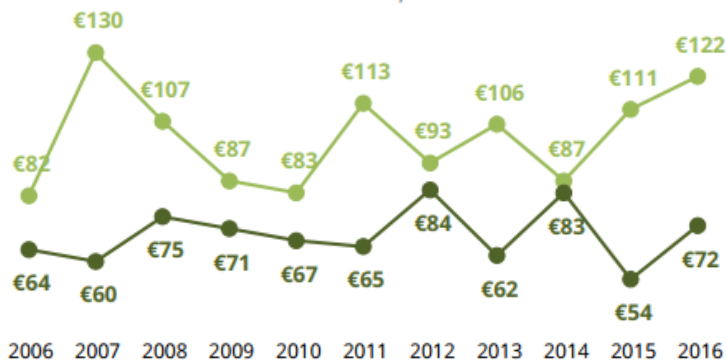
Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Une tendance à la baisse des surfaces à bâtir sur le marché qui s'accompagne d'une évolution des prix à la hausse

Evolution du marché des terrains à bâtir entre 2006 et 2016

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

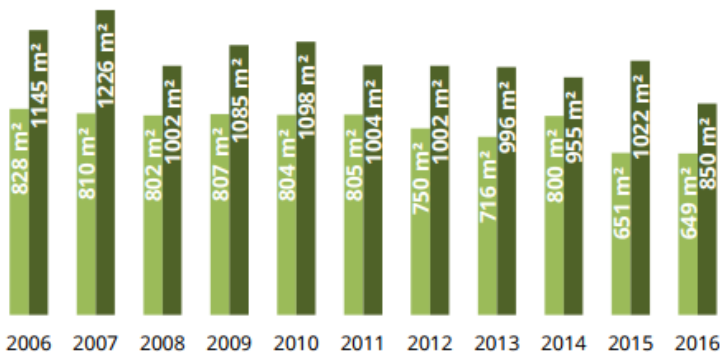


En lotissements comme en diffus, on observe une tendance à la baisse des surfaces des terrains depuis 2006.

Cette évolution s'accompagne d'une hausse des prix au m², en particulier dans les lotissements.

En 2016, la majorité des transactions concernent des terrains de 500 à 1000 m².

⇒ On relève ainsi un effet des prémices de la maîtrise du foncier mais également de la pression qui commence à se révéler dans les données relatives au coût du foncier



- Surface médiane lotissement (m²)
- Surface médiane diffus (m²)
- Prix médian lotissement (€/m²)
- Prix médian diffus (€/m²)

Détails des valeurs de marchés des terrains à bâtir en 2016

	Répartition	Prix médian en 2016
Moins de 500 m²	14%	64 000 €
De 500 à 999 m²	51%	73 000 €
De 1000 à 1499 m²	21%	75 000 €
De 1500 à 1999 m²	7%	50 000 €
Supérieur à 2000 m²	7%	60 684 €

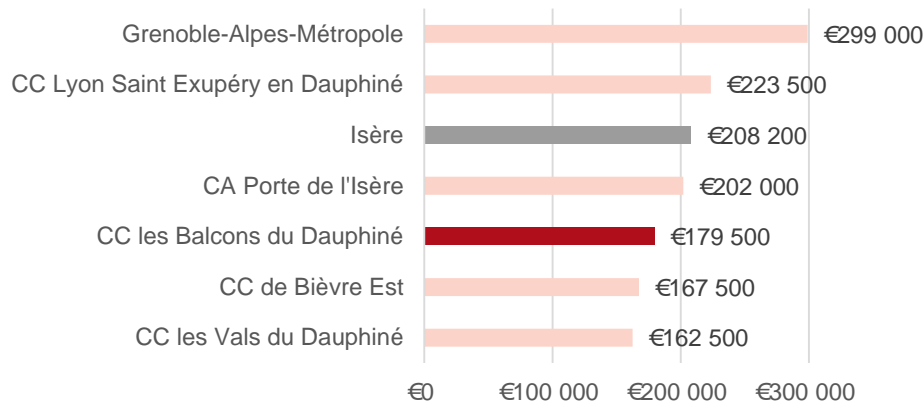
Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

Des prix de marché inférieurs aux moyennes départementales

Positionnement des prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2016*

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère



Le prix et la surface des transactions sur le marché de l'individuel ancien dans la CC



Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

Les **prix pratiqués sur le marché de l'individuel ancien** dans la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné sont **inférieurs à la moyenne iséroise** d'environ 29 000€ pour une maison. Cela est d'autant plus marquant que la surface médiane des biens vendus dans la CC Balcons est identique à celle du département (109 m²) sur le marché de l'individuel ancien.

On note également une **grande dispersion des prix de transaction** avec près de 100 000€ d'écart entre le 1^{er} et le 3^e quartile, soit la présence d'une diversité de prix pour l'acquisition d'un bien individuel ancien.

⇒ Un marché comparativement abordable pour des habitants des EPCI et polarités voisines pouvant porter leur acte d'achat de pavillons dans l'ancien sur le territoire de la CC Balcons.

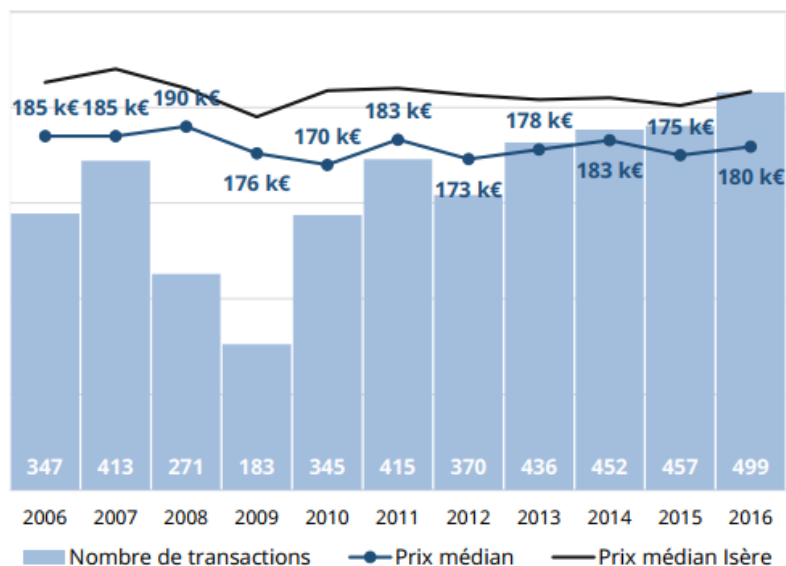
*Nota : Les maisons anciennes correspondent aux biens **de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans**. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes **de gré à gré**, destinés à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquis en pleine propriété, vendus sans part sociale. Sont exclus les ventes en viager, les biens dont la valeur ou la surface habitable est très élevée ou faible, les biens atypiques tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés,... et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.

LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

Des transactions en hausse sur le territoire intercommunal, portant principalement sur des logements de 5 pièces ou plus

Prix médian de l'individuel ancien et volumes de transactions en 2016

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



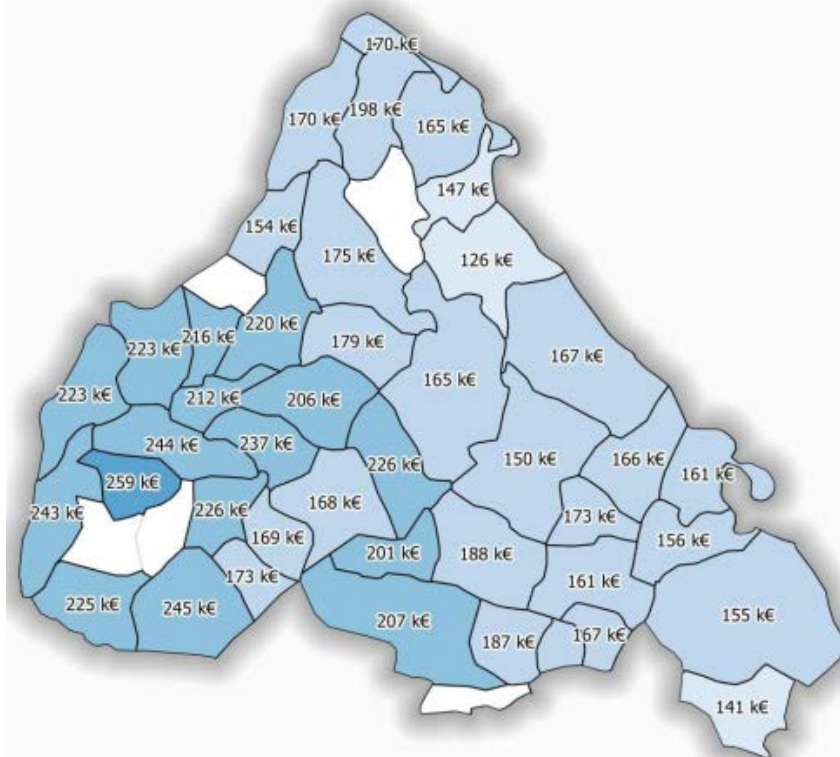
Les valeurs pratiquées sur ce marché ont évolué similairement à la tendance observée à l'échelle du département, affichant une certaine stabilité depuis 2011.

En revanche, on note une **augmentation constante des volumes de transactions dans la CC Balcons** depuis 2009, alors qu'ils sont stables à l'échelle départementale.

En outre, les 2/3 des biens échangés en individuel sont des logements de 5 pièces ou plus. Un écart important (environ 29000€) est observé dans les niveaux de prix entre les biens de type T4 et T5.

Prix médian de l'individuel ancien entre 2014 et 2016

Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère



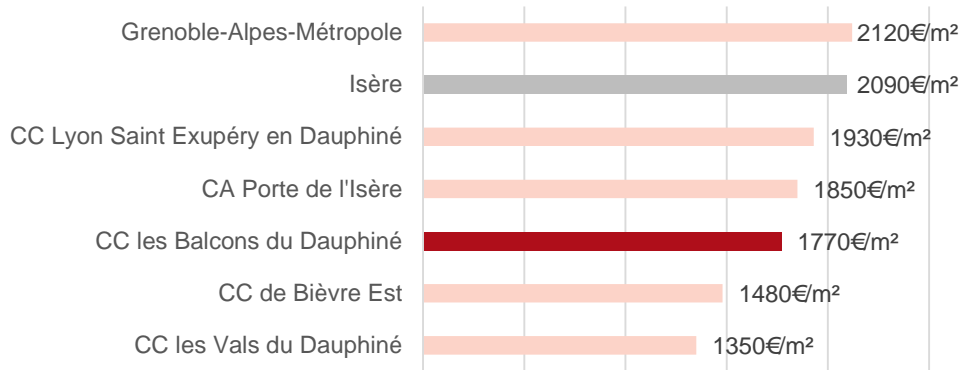
Du fait de qualités supérieures et de moindre coût de réhabilitation à prévoir, **les biens les plus récents sont ceux qui s'échangent aux prix les plus élevés** (un prix de vente moyenne de 253K€ pour les maisons étiquetées B en termes d'énergie contre 134K€ pour ceux étiquetés G).

LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN

Des prix inférieurs aux valeurs départementales et de faibles volumes de transactions sur le marché du collectif ancien

Positionnement des prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2016*

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère



Le prix et la surface des transactions sur le marché du collectif ancien dans la CC Balcons



Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

Les **prix pratiqués sur le marché du collectif ancien** dans la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné sont **inférieurs à la moyenne iséroise** d'environ 320€/m². Le volume de transactions réalisé sur ce marché est en outre relativement faible (1% du marché isérois). Le marché du collectif est en cohérence avec la part du collectif dans le parc de logements de la CC Balcons.

On note également une **importante dispersion des prix de transaction** avec près de 1 160€/m² d'écart entre le 1^{er} et le 3^e quartile, témoignant également d'une diversité de produits sur le marché.

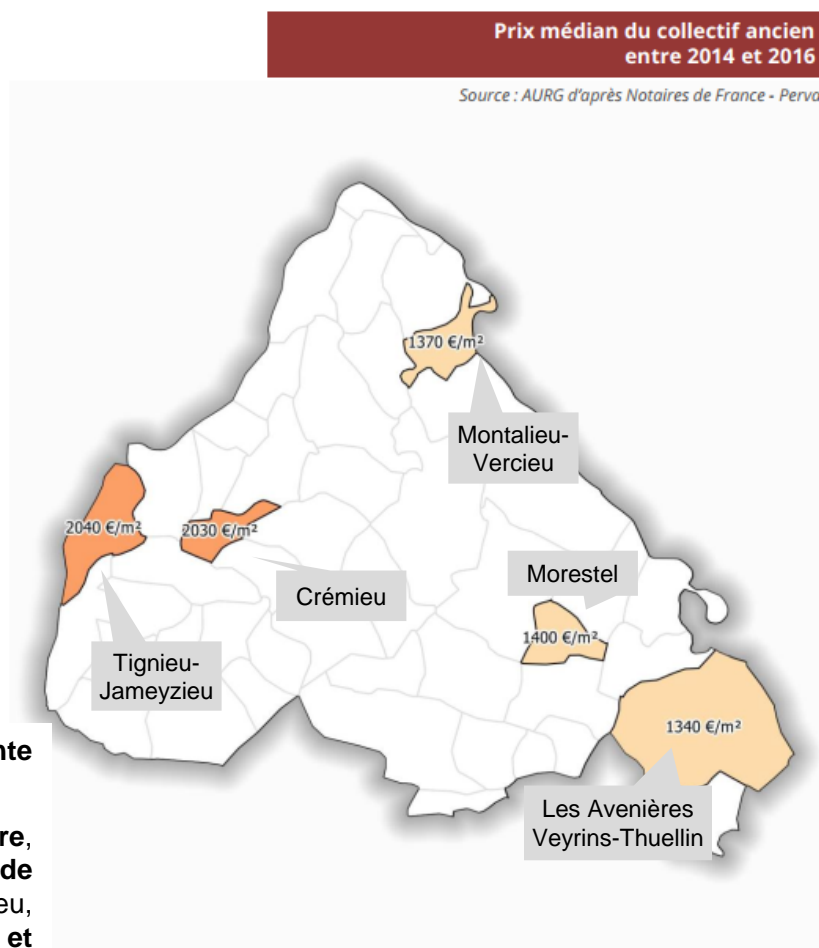
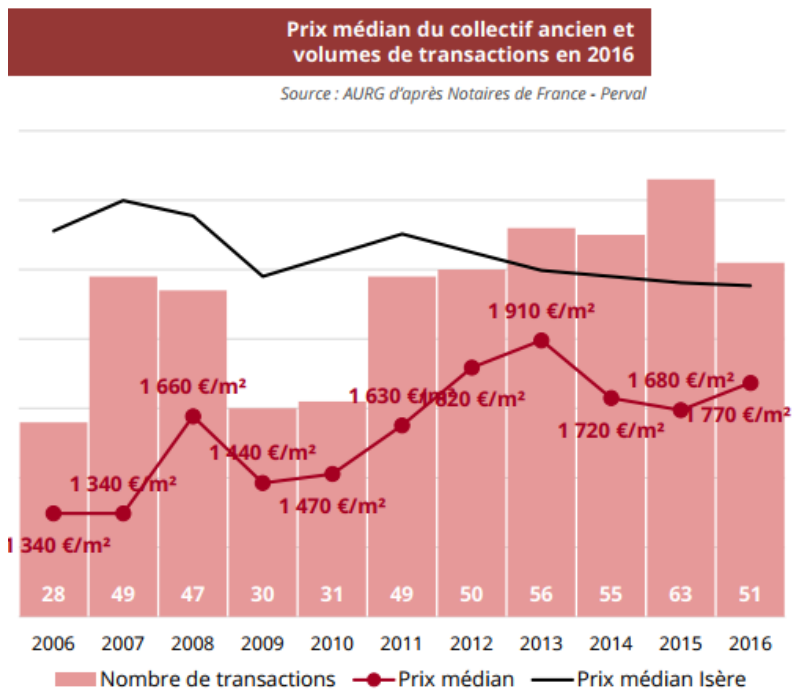
Sur le marché du collectif ancien, la surface médiane des biens vendus dans la CC Balcons est légèrement inférieure à celle du département (58 m² contre 64m² en Isère).

*Nota : Les appartements anciens correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquis en pleine propriété, vendus sans part sociale.

Sont exclus les ventes en viager, les biens dont la valeur ou la surface habitable est très élevée ou faible, les biens atypiques tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés,... et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.

LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN

Des volumes de transaction qui sont en hausse à l'échelle du territoire, malgré une concentration qui demeure marquée



Hormis l'effet « crise » de 2009, on observe une **augmentation constante des volumes de transactions** depuis 2006.

On remarque une **forte polarisation des échanges sur le territoire, l'ensemble des transactions étant concentrées dans cinq communes de la CC Balcons** (Tignieu-Jamezyieu, Crémieu, Morestel, Montalieu-Vercieu, Les Avenières Veyrins-Thuellin), **correspondant aux « polarités » de l'EPCI et proposant ainsi davantage de parc collectif que le reste des communes.**

Les prix pratiqués sur le marché sont quant à eux légèrement à la hausse, contrairement à la tendance départementale pour le collectif ancien.

Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN

Un marché relativement homogène et tourné majoritairement vers le T3

Le marché du collectif ancien de la CC Balcons concerne **majoritairement des T3**, qui représentent à eux seuls 49% des biens échangés en 2016.

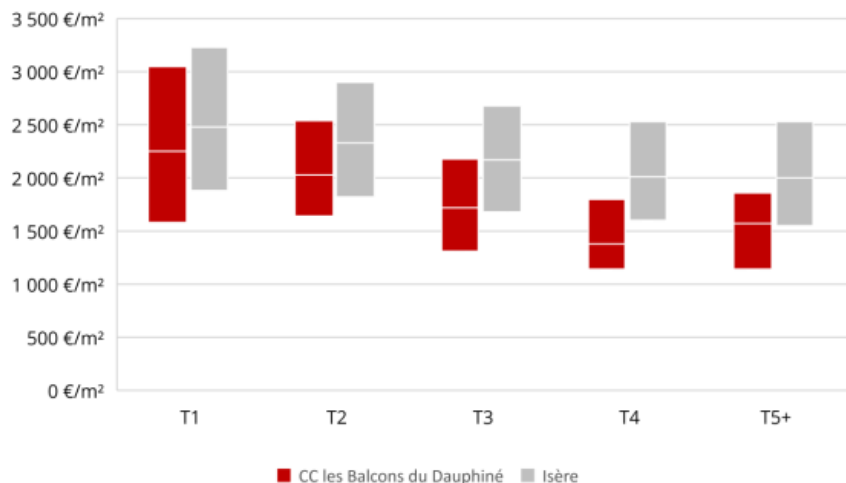
On remarque par ailleurs une relativement faible dispersion qui traduit une **certaine homogénéité du marché** (hormis pour les T1).

Les biens s'échangeant aux prix les plus élevés sont les **biens les plus récents** (2000€/m² en moyenne pour les biens d'après 1990) présentant de **bonnes caractéristiques énergétiques** (1690€/m² pour les biens étiquetés B contre 1400€/m² pour ceux étiquetés F).

Détails des valeurs de marchés du collectif ancien en 2016		
	Répartition	Prix médian en 2016
1 pièce	8%	56 165 €
2 pièces	22%	82 000 €
3 pièces	49%	119 640 €
4 pièces	16%	99 650 €
5 pièces et plus	6%	100 000 €

Valeurs de marché du collectif ancien en fonction de la typologie entre 2010 et 2016

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Le **segment de marché le plus déprécié** reste celui des **biens édifiés pendant l'après-guerre**, du fait de l'abondance de l'offre conjuguée à des caractéristiques qualitatives peu concurrentielles.

Q3 : 25 % des logements ont un prix au m² supérieur à la valeur la plus en haut (3^{ème} quartile).

Médiane : Prix qui sépare l'ensemble des transactions en deux parts égales.

Q1 : 25 % des logements ont un prix au m² inférieur à la valeur la plus en bas (1^{er} quartile).

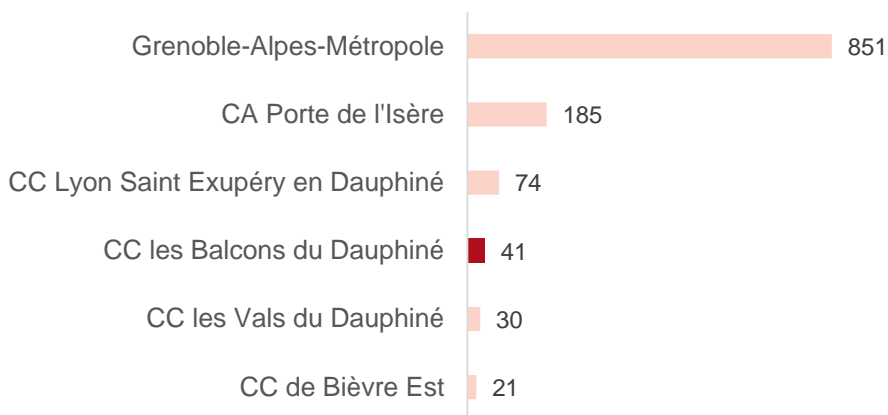
Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ; Observatoire foncier partenarial de l'Isère

LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF

Des volumes de logements mis en vente globalement faibles mais en progression depuis 2015

Logements collectifs neufs mis en vente en 2016*

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes/Auvergne - ECLN;
Observatoire foncier partenarial de l'Isère



Commercialisation des logements collectifs neufs entre 2007 et 2016

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



Les **volumes** de logements mis en vente dans la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné sont plutôt **faibles** (41 logements collectifs neufs en 2016). Le **marché est largement dominé par Grenoble-Alpes-Métropole** avec 851 logements mis en vente en 2016.

Les volumes de logements mis en vente sur le territoire intercommunal affichent une **nette progression entre 2015 et 2016** (+41 logements), alors qu'une baisse était notable depuis 2012, marquant notamment une tendance à la mobilisation de formes urbaines plus collectives et donc la mise en vente de programmes de ce type.

*Nota : Communiquées par la DREAL Rhône Alpes, les données ECLN sont collectées à partir d'une enquête auprès des promoteurs immobiliers. Sont enquêtés tous les permis de construire autorisés contenant au moins cinq logements et destinés à la vente aux particuliers (vente simple à un acheteur). Les informations relatives aux flux de mises en vente de logements neufs, aux réservations ou au stock de logements non encore vendus sont recueillies. Les informations relatives au promoteur ne sont pas traitées statistiquement. Pour chaque programme de construction est retenue une série d'informations statistiques : le nombre de logements, le type de constructions, les prix de réservation par logement pour les maisons individuelles et au m² pour les logements collectifs, le mode de financement, la localisation.

LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF

Des valeurs de marché dans la moyenne départementale qui affichent une progression en 2016 après plusieurs années de stabilité

Les prix pratiqués sur le marché du collectif neuf dans la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné se situe dans la moyenne iséroise (30€/m² de différence).

Après des années de stabilité des prix sur ce marché, les valeurs ont connu une nette augmentation entre 2015 et 2016 (+667€/m²), notamment du fait du positionnement du collectif sur le marché de l'intercommunalité (qualité élevée, petits extérieurs, etc.)

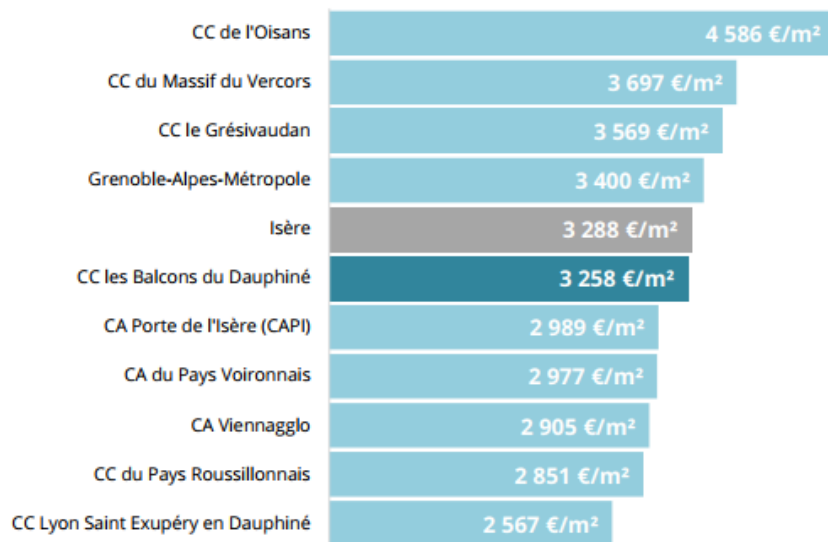
Détails des valeurs de marchés du collectif neuf en 2016

	Répartition	Prix médian en 2016	Evolution 2015 - 2016
1 à 2 pièces	38%	4 435 €	71%
3 pièces	50%	3 065 €	-
4 pièces et plus	0%	-	-

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

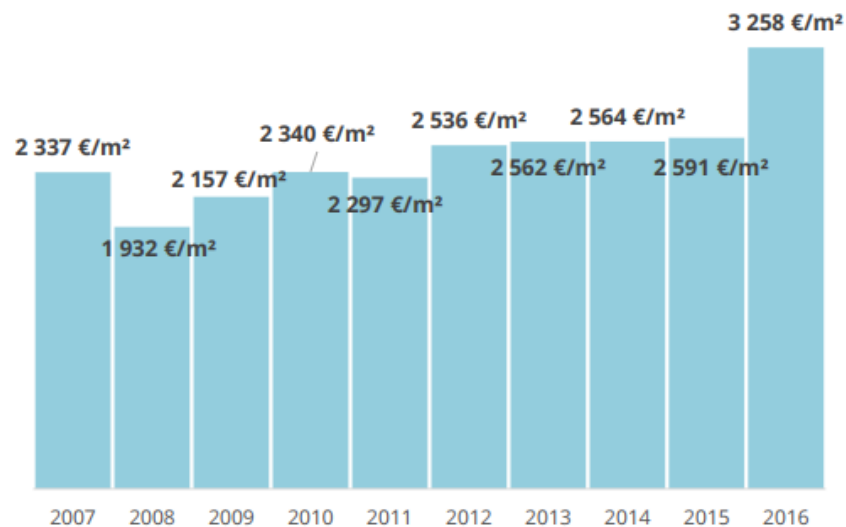
Positionnement des prix du collectif neuf dans le marché Isérois en 2016

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



Prix moyen du collectif neuf entre 2007 et 2016 (en €/m²)

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

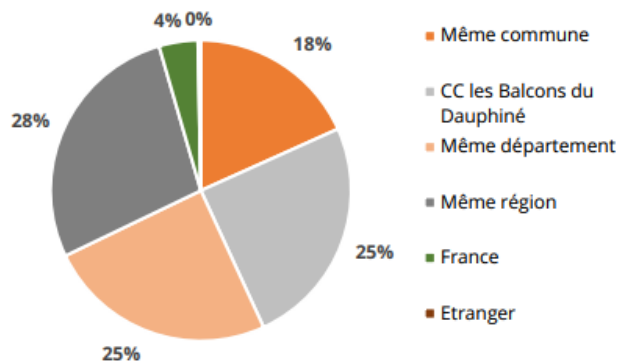


LE PROFIL DES ACQUÉREURS DE BIENS DANS LA CC

Des acquéreurs appartenant essentiellement aux classes moyennes et en provenance de l'extérieur du territoire intercommunal

Origine des acquéreurs entre 2010 et 2016

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



14% de cadres
Isère : 23%

Source : AURG d'après Notaires de France – Perval ;
Observatoire foncier partenarial de l'Isère

Le marché est dominé par l'activité d'acquéreurs extérieurs à la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné avec 57% des acquéreurs qui ne vivaient pas sur le territoire (période 2010-2016).

Avec des prix d'achats plus élevés que les locaux, **les acquéreurs issus de l'extérieur ont tendance à faire augmenter les prix** en particulier pour l'individuel (15,8% de différence de prix entre autochtones et allochtones) et les terrains à bâtir (+15,4%).

Le profil d'acquéreurs est tourné essentiellement vers les **classes moyennes** (professions intermédiaires, employés et ouvriers). Les ouvriers sont pour leur part davantage tournés vers l'acquisition de terrains à bâtir, tandis que les retraités privilégient les appartements.

⇒ **Un marché clairement porté par les acquéreurs extérieurs à la CC Balcons, témoin du rayonnement des polarités urbaines voisines.**

EN SYNTHÈSE – *Ce qu'il faut retenir*

Le marché de l'habitat

- Des marchés fonciers et immobiliers relativement dynamiques comparés au reste du département avec une majorité de transactions portant sur de l'individuel ancien
- Des transactions sur le marché de l'individuel ancien en hausse sur le territoire communautaire et portant principalement sur des logements de 5 pièces ou plus
- Des prix inférieurs aux valeurs départementales et de faibles volumes de transactions sur le marché du collectif ancien
- Des terrains à bâtir disponibles à un prix inférieur au prix moyen sur le marché isérois et de taille plus importante + Des prix pratiqués sur le marché de l'individuel ancien inférieurs à la moyenne iséroise : un marché comparativement abordable pour des habitants des EPCI et polarités voisines pouvant porter leur acte d'achat de pavillons dans l'ancien / de construction de terrains sur le territoire de la CC Balcons
- Des volumes de logements mis en vente sur le marché du collectif neuf globalement faibles mais en progression depuis 2015
- Des acquéreurs de biens dans la CC Balcons appartenant essentiellement aux classes moyennes et en provenance de l'extérieur du territoire intercommunal

→ Les enjeux pour le prochain PLH :

- **Un enjeu marqué de report d'investisseurs ou d'acheteurs** particuliers originaires de territoires voisins sur la CC Balcons au regard des prix pratiqués sur le marché immobilier des terrains à bâtir, de l'individuel et du collectif.
- **Un enjeu de maîtrise du marché et des prix** au vu de la présence croissante d'investisseurs extérieurs afin de continuer à **soutenir les formes d'accession aidée / locatif abordable** pour les ménages résidents sur le territoire.



ANALYSE DU FONCIER

(APPROFONDISSEMENTS EN ANNEXE)

ANALYSE FONCIÈRE

Un modèle d'urbanisation consommateur d'espace

Selon le diagnostic du SCoT et à l'échelle de la Boucle du Rhône en Dauphiné, **près de 1 100 hectares ont été artificialisés sur la période 2000 – 2015**, dont 754 hectares pour les espaces urbains (comprenant les zones bâties à prédominance d'habitat, les grands équipements urbains, les espaces verts (parcs et jardins), les espaces sportifs et de loisirs). De plus, **le rythme d'artificialisation s'est accéléré sur la seconde partie de la période 2010 – 2015** traduisant une tendance inverse à la limitation de la consommation foncière.

On observe **de fortes différences selon les secteurs concernant la consommation foncière à vocation urbaine** :

- **Le Pays des Couleurs a connu la consommation foncière la plus importante** correspondant à 43 % de la superficie du SCoT et 43 % de l'artificialisation nouvelle entre 2000 et 2015 ;
- Les secteurs de l'Isle Crémieu et des Balmes dauphinoises représentent 48 % de la superficie totale de la Boucle du Rhône en Dauphiné mais seulement 38 % de l'urbanisation nouvelle du territoire entre 2000 et 2015.

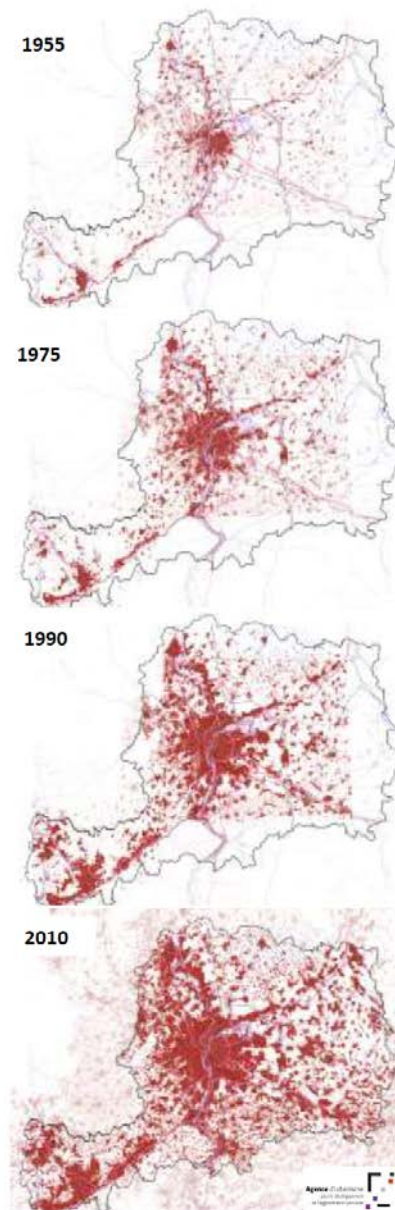
Evolution de l'espace urbain et des zones d'activités par EPCI entre 2000 et 2015

	Porte Dauphinoise de Lyon Saint Exupéry	Isle Crémieu	Pays des Couleurs	Balmes Dauphinoises
Espace urbain en 2000	997 ha	1 834 ha	2 331 ha	877 ha
Espace urbain en 2015	1 134 ha	2 024 ha	2 646 ha	967 ha
<i>Evolution 2000-2015 valeurs absolues et relatives</i>	<i>+ 136 ha (+ 13,7 %)</i>	<i>+ 190 ha (+10,4 %)</i>	<i>+ 315 ha (+ 13,5%)</i>	<i>+ 90 ha (+10,3 %)</i>
Espace d'activités économiques en 2000	124 ha	122 ha	278 ha	24 ha
Espace d'activités économiques en 2015	146 ha	187 ha	340 ha	46 ha
<i>Evolution 2000-2015 valeurs absolues et relatives</i>	<i>+ 22 ha (+17,7%)</i>	<i>+ 66 ha (+53,8 %)</i>	<i>+ 61 ha (+ 22,1 %)</i>	<i>+ 22 ha (+ 93,6%)</i>

Source : Spot Thema

Source : diagnostic du SCoT

La croissance urbaine dans le territoire de l'aire métropolitaine lyonnaise, des années 1950 à nos jours →



Source : Agence d'urbanisme

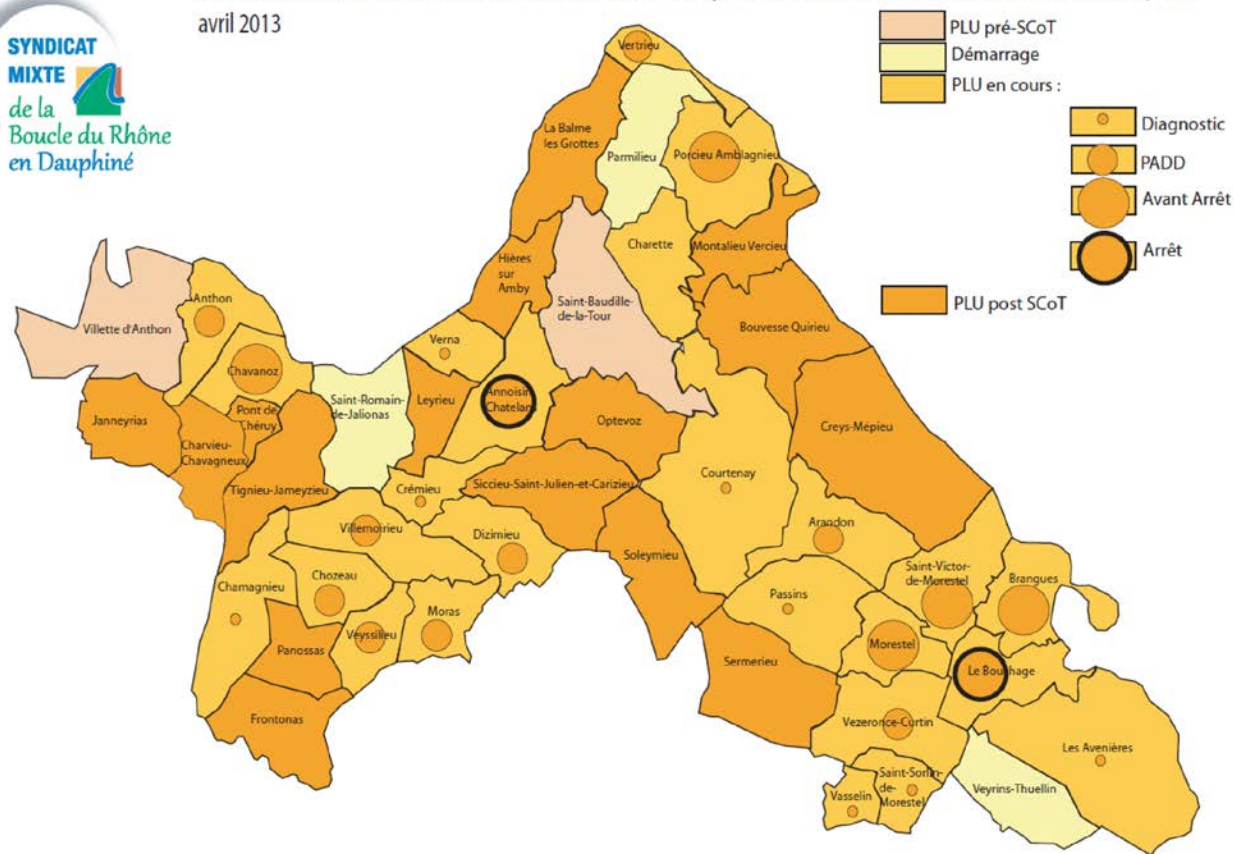
ANALYSE FONCIÈRE

La couverture du territoire par les documents d'urbanisme

- Au 1^{er} janvier 2018 :
 - 31 PLU en vigueur conformes à la loi Grenelle ;
 - 18 PLU en cours de révision dont 12 communes actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Arandon, Chamagnieu, Courtenay, Cremieu, Moras, Salagnon, Trept, Venerieu, Vernas, Veyssilieu, Vezeronce-Curtin et Villemorieu.
- Un enjeu important d'harmonisation des documents d'urbanisme dans une logique de réduction des surfaces à urbaniser.



Etat d'avancement des documents d'urbanisme du Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné
avril 2013



Source : évaluation de la mise en œuvre du précédent SCoT sur la période 2007 – 2013

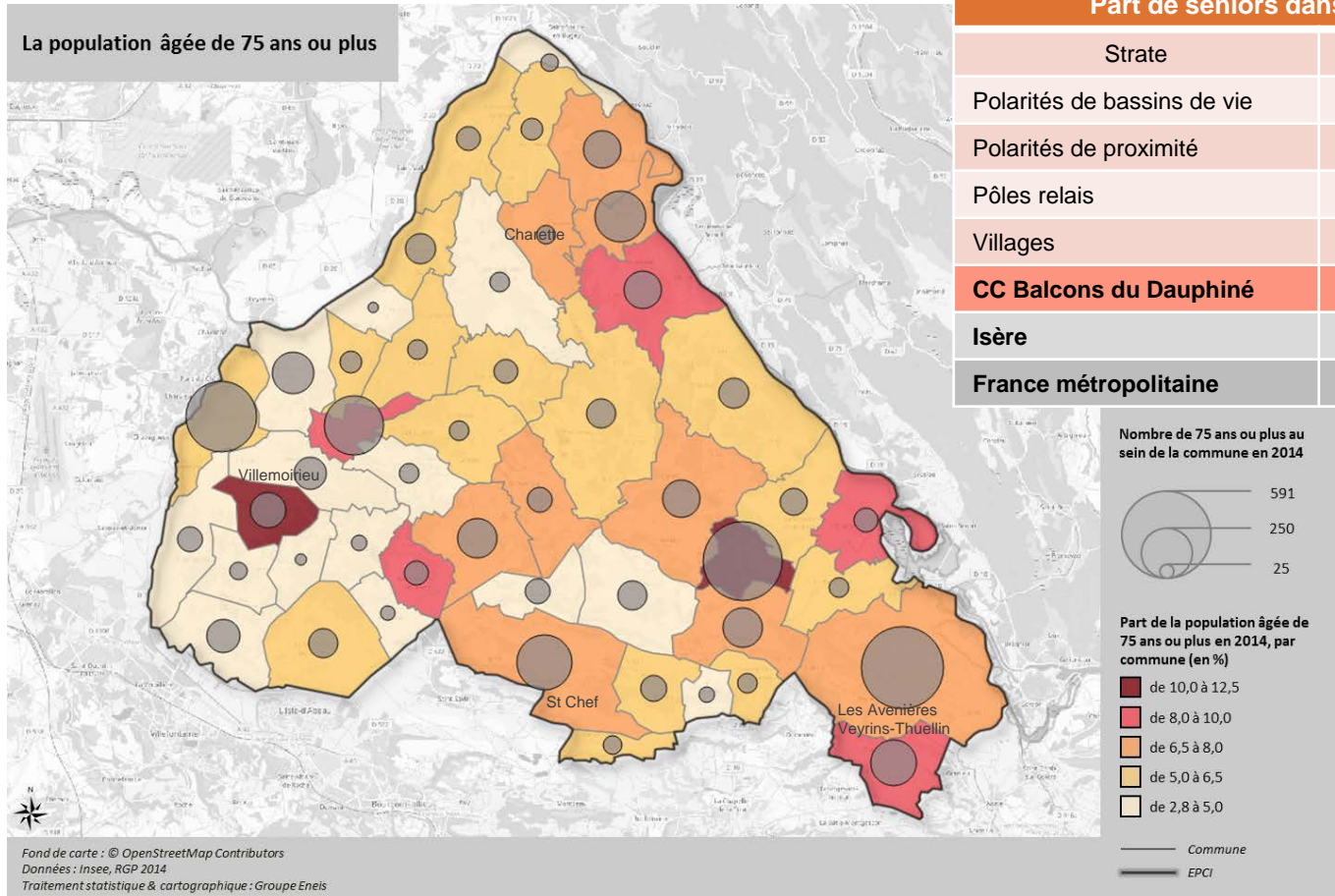


LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

LES PERSONNES ÂGÉES

Données socio-démographiques de cadrage

La population âgée de 75 ans ou plus



Part de seniors dans la population totale de la CC

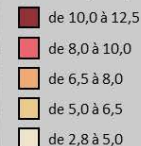
Strate	Part de 65-79 ans	Part de 80 ans et plus
Polarités de bassins de vie	14,6%	6,9%
Polarités de proximité	12,9%	4,1%
Pôles relais	15,1%	4,6%
Villages	12,8%	4,2%
CC Balcons du Dauphiné	14,0%	5,3%
Isère	14,5%	6,3%
France métropolitaine	15,2%	7,1%

Source : Insee, RGP 2014

Nombre de 75 ans ou plus au sein de la commune en 2014



Part de la population âgée de 75 ans ou plus en 2014, par commune (en %)



Commune
EPCI

La CC témoigne d'une part de 6,8% de personnes âgées de 75 ans et plus. En détaillant les 65-79 ans et les 80 ans et plus, les taux restent en dessous des parts départementales et nationales.

La strate « polarités de bassins de vie » est par ailleurs plus concernée par la présence de population senior que les autres strates avec 15% d'habitants ayant entre 65 et 79 ans (14% CC Balcons du Dauphiné; 15% Département) et 7% de personnes âgées de 80 ans ou plus (5% CC Balcons du Dauphiné; 6% Département). Une part de personnes âgées de 75 ans et + est notamment marquée à Morestel (12,5%) et Choezeau (10,3%). Cet état de fait est notamment lié à la présence d'établissement pour personnes âgées au sein des communes qui composent cette strate (cf. partie publics spécifiques).

On note que, fin 2017, 17,1% de la population de la CC âgée de plus de 60 ans relevait des plafonds PLAI du logement social (contre 19% à l'échelle iséroise), témoignant d'une potentielle demande en la matière. Les plus de 65 ans représentent à cette même date 12,8% des occupants du parc social total.

LES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

Une offre pour personnes âgées cohérente en EHPAD et une offre qui repose sur les centralités voisines pour les personnes handicapées

Personnes âgées

Fin 2017, la population senior de la CC Balcons représentait 5,6% de la population senior iséroise.

A cette même date, la CC Balcons comptait 1 Logement foyer (aujourd'hui appelés « résidence autonomie ») aux Avenièrès-Veyrins Thuellin (34 places).

Par ailleurs, on dénombrait 4 EHPAD pour 485 places, soit 5,5% de l'offre à l'échelle de l'Isère :

- 1 à Chozeau de 65 places
- 1 à Crémieu de 94 places
- 1 à Morestel de 220 places
- 1 à Saint Chef de 106 places

Pour ce qui concerne les accueillants familiaux, 13 agréments étaient en cours fin 2015 (8% de l'offre départementale à cette date).

Offre d'hébergement pour personnes âgées			
Type de structure	Nombre de structure	Nombre de places	Taux d'équipement pour 1000 personnes âgées de 75 ans ou plus
Logements Foyer et Résidence Autonomie	1	34	6,75
<i>Total Logement-Foyer Isère</i>	<i>48</i>	<i>2314</i>	<i>22,83</i>
EHPAD	4	485	96,25
<i>Total EHPAD Isère</i>	<i>105</i>	<i>8857</i>	<i>87,40</i>
Nombre d'accueillants familial agréés PA/PH	13	<i>Données 2015</i>	
<i>Total accueillants familiaux Isère</i>	<i>167</i>	<i>Données 2015</i>	

Source : Département Isère Base PDH 2018

Personnes handicapées

En 2015, la CC Balcons ne comptait pas de structures pour personnes handicapées de types Foyers logements, Foyers de vie ni de foyers d'hébergement pour personnes handicapées.

En revanche, des polarités iséroises voisines en proposent, sur lesquelles peuvent être orientées les personnes handicapées de la CC Balcons :

- Foyers de vie : 13 places à Bourgoin-Jallieu ; 28 à La Tour du Pin
- Foyer d'Accueil Médicalisé : 15 places à Bourgoin-Jallieu, 25 à La Tour du Pin ; 53 places à l'Isle d'Abeau
- Foyer d'hébergement : 39 places à Bourgoin-Jallieu, 44 places à la Tour-du-Pin

LES PERSONNES PRÉCAIRES / EN GRANDE DIFFICULTÉ

Des solutions d'hébergement éloignées

Pour une meilleure efficacité et lisibilité de l'hébergement d'urgence et d'insertion au niveau national, la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) a légitimé la mise en place d'un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) par département. En Isère, le SIAO est porté par la Fondation Boissel. Il gère la demande d'hébergement d'urgence au niveau départemental à travers le 11, ainsi que la demande d'hébergement d'insertion en lien avec les Pôles d'Orientation de l'Hébergement d'Insertion (Agglomération grenobloise, Voironnais, Isère Rhodanienne et Nord Isère) ou les structures directement.

La CC Balcons relève pour l'hébergement d'insertion du POHI du Nord Isère*. De fait, il n'existe à l'heure actuelle aucun hébergement d'urgence ou d'insertion et de logement adapté sur les communes de la CC Balcons. Cette situation conduit les acteurs locaux à orienter les personnes quand elles le peuvent vers les structures de l'agglomération de Bourgoin-Jaillieu pour une grande majorité. Comme sur le reste du territoire départemental, la tension est vive sur l'ensemble des hébergements et permet rarement une réponse immédiate.

- En 2016, le 115 de l'Isère a comptabilisé **568 ménages distincts en demande d'hébergement d'urgence sur l'ensemble du Nord-Isère** et il a proposé une orientation à 74 ménages.
- **Le POHI* du Nord Isère a recensé quant à lui près de 300 demandes d'hébergement d'insertion** relevant des dispositifs qu'il gère. Parmi elles, une **dizaine émanait de ménages originaires de la CC Balcons**. Il a procédé à 235 orientations.
- Enfin, 275 demandes ont été observées auprès de foyers ou structures où la demande s'exprime en direct.

*NB – les POHI ont été supprimés depuis l'élaboration du diagnostic (fin des POHI et mise en place d'un SIAO départemental – courrier mars 2019)

Type d'hébergement du dispositif départemental En 2016	Nb de places Nord Isère	Dont gérées par le POHI
Hébergement d'urgence : accueil inconditionnel après orientation par le 115	197	
Hébergement d'insertion en CHRS : accompagnement social renforcé pour des ménages ayant une difficulté à retrouver une autonomie personnelle	98	98
Hébergement d'insertion hors CHRS : contractualisation tripartite de l'accompagnement social pour des ménages ayant des difficultés à accéder au logement ordinaire	228	121
Logement adapté Intermediation locative (Contractualisation tripartite)	87	87
Logement adapté maisons relais : accueil de personnes en situation d'isolement et d'exclusion pour qui l'accès au logement apparaît difficile et qui nécessitent la présence quotidienne de personnel	21	21
Logement adapté résidences sociales	298	
Total	929	327

Source : SIAO 2016

Un dispositif d'hébergement expérimental porté par la CC Balcons

En 2016, suite à la fermeture du FJT de la Tour du Pin avec lequel il existait une convention permettant d'apporter une réponse en urgence aux habitants de la CC Balcons, une réflexion s'engage localement pour trouver des solutions à des ménages du territoire. En septembre 2016, 4 logements aux Avenières et 1 logement à Montalieu sont ainsi mobilisés à titre expérimental par la CC Balcons qui porte le dispositif et valide les entrées des candidats dont le besoin remonte par les communes. L'accompagnement des personnes est assuré par le CHRS ALPA de la Fondation Boissel. Le bilan 2017 rend compte de 11 ménages hébergés dans l'année. Les personnes sont dans des situations diverses à l'entrée, ménages qui se retrouvent sans logement suite à un incendie, personnes en errance marginalisées, femmes victimes de violence ou ménages en hébergement chez des tiers. Pour ces personnes qui auraient besoin d'un hébergement d'insertion après l'accueil en urgence, la sortie du dispositif est parfois difficile, soit parce que les délais d'attente sont longs, soit parce qu'ils éprouvent des difficultés à admettre leur besoin d'accompagnement.

⇒ Un dispositif pouvant assurer un hébergement d'urgence ponctuel à l'échelle des communes et de la CC Balcons (incendie, rupture de parcours, ...), mais dont la gestion est parfois difficile (porté par les élus des CCAS, situation parfois trop complexes pour être accompagnées dans ce cadre)

LES SAISONNIERS

Le parc Walibi : un pôle touristique n'alimentant pas un besoin important en logement temporaire

La CC Balcons ne présente pas de besoins importants en matière de logements temporaires /hébergement de saisonniers. **Seul un pôle touristique connaît cet enjeu sur le territoire : le parc Walibi situé sur la commune des Avenières Veyrins-Thuellin.**

Ce site embauche entre 250 et 300 saisonniers par an (ouverture saisonnière du 9 juin au 9 septembre). **La majorité des saisonniers embauchés habitent les communes voisines et ne présentent donc pas de potentiels besoins en logements.** Quelques postes spécifiques uniquement viennent d'autres régions (acteur, plongeur, ...) et représenteraient un besoin en logement temporaire.

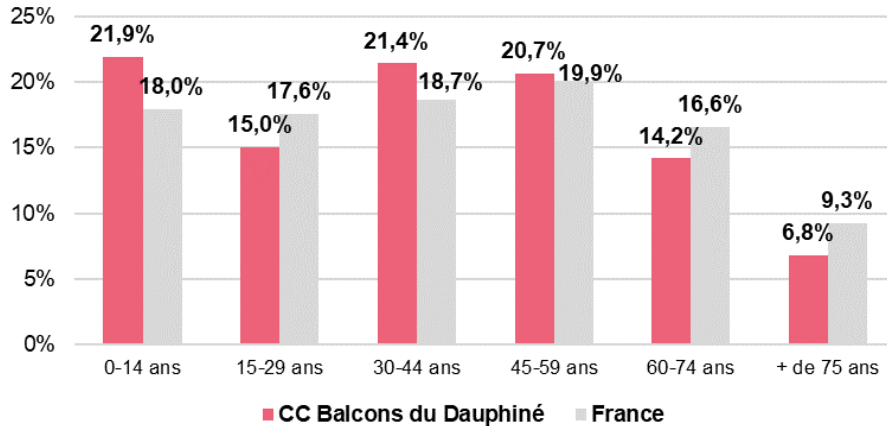
En revanche, la question de l'emploi saisonnier pour ce pôle soulève un autre enjeu à la croisée des thématiques emploi/habitat, celles de la mobilité. Un partenariat est établi depuis 4 années entre Walibi et Pôle Emploi pour le recrutement et la qualification des travailleurs saisonniers, encourageant également la fidélisation des employés avec une majorité de ceux qui ont obtenu un diplôme dans le cadre de ce programme qui ont exprimé la volonté de poursuivre en emploi à Walibi. Toutefois, l'antenne Pôle Emploi de Beaurepaire fait remonter le fait que sur 140 postes à pourvoir sur cette antenne, 30 personnes n'ont pu y accéder pour des raisons de mobilité.

⇒ **La réponse en logement pour les saisonniers ne constitue pas une priorité pour le PLH des Balcons du Dauphiné.** Des besoins ponctuels peuvent émerger, que la CC Balcons peut envisager de traiter en interne ou en collaboration avec les pôles voisins notamment (la Tour du Pin, Bourgoin-Jallieu, etc.)

LES JEUNES

Un besoin non marqué au sein de la CC Balcons mais un report potentiel vers des polarités voisines présentant un manque de réponse

Part de la population par tranche d'âges en 2014



Le territoire de la CC compte une part relativement importante de « jeunes », avec **plus du tiers de ses habitants âgés de moins de 29 ans** (36,9% contre 35,6% à l'échelle de la France métropolitaine).

En revanche, **il s'agit surtout des 0-14 ans qui alimente cette tranche d'âge** (22% de la population contre 18% à l'échelle de la France), **quand les 15-29 ans représentent une part moins importante des jeunes comparativement à la France métropolitaine** (respectivement 15% et 17,6%).

Cet état de fait s'explique par **le caractère familial de la CC, puisque 37% des ménages sont des couples avec enfants**. Le public jeunes en formation, études, premier emploi, se dirigent ainsi davantage vers les centralités voisines (Lyon, Chambéry, Ambérieu, Bourgoin-Jallieu, Villefontaine, etc.)

De fait, l'offre à destination des jeunes ne se trouve pas sur les communes de la CC Balcons, mais au sein de polarité voisine (gestion par l'UMIJ – Union mutualiste pour l'habitat et l'insertion des jeunes) :

- **Résidence « Le Renouveau » à Bourgoin Jallieu** : Public intergénérationnel (de 18 à 30 ans et des personnes âgées autonomes), 40 studios et un T5 en colocation. Des loyers allant de 482 € à 498 € – toutes charges comprises – hors APL.
 - **Résidence FJT « Les 4 vents » à Villefontaine** : Public jeunes de 18 à 25 ans, T1-T1 bis / logement temporaire (FJT). Des loyers allant de 340€ à 496€, toutes charges comprises, hors APL.
- NB : Le FJT de La Tour du Pin a fermé en 2014.

Un « pôle Habitat Insertion Jeunes » (anciennement UMIJ) couvre par ailleurs le territoire Nord Isère (permanence à La Tour du Pin) : information et orientation relatives à l'habitat pour les jeunes. Ce pôle porte également la **plateforme « Form'toit »** à destination des apprentis et alternants (information et aide à la recherche d'un logement adapté à leurs besoins). Cette expérimentation est prolongée jusqu'en juin 2019.

En revanche, les polarités voisines peuvent identifier des besoins en logement pour les jeunes non couverts, alors même que des jeunes de la CC Balcons peuvent s'orienter vers ces polarités. C'est le cas de la Tour du Pin, commune pour laquelle le CCAS témoigne d'un nombre important de demandes émanant de ce public (demandes des apprentis en augmentation) mais d'un manque de petits logements (T2-T3) pour y répondre, notamment à coût abordable. La réponse apportée pour ce public doit également tenir compte des **enjeux de mobilité**.

⇒ **Afin de mieux connaître les besoins en logements des jeunes sur le secteur, un groupe de travail a été récemment monté à cette fin, dont l'étude couvrira les EPCI Vals du Dauphiné et Balcons du Dauphiné.**

LES GENS DU VOYAGE

Une prise en compte à prévoir du nouveau Schéma d'Accueil des Gens du Voyage

La CC Balcons compte à ce jour une aire de passage de 20 places située à Frontonas.

Cette aire est aujourd'hui fréquentée par des ménages en quasi-sédentarisation (ne se déplaçant qu'à la période annuelle de fermeture de l'aire). Parallèlement, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est en cours de révision et sera arrêté cette année.

Par ailleurs, une aire de grand passage devra être ouverte sur l'axe Lyon-Chambéry : aujourd'hui, le projet consiste en un accueil « tournant » de l'aire (plus de 200 places), partagé tous les 3 ans, entre les EPCI CC Balcons, Vals du Dauphiné et Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère. A terme, une ou deux aires devront permettre l'offre de 250 à 300 places, dont le fonctionnement sera mutualisé entre les 3 EPCI.

Les prescriptions du nouveau SDAGV sont en cours de finalisation (au 18 juin 2018).

Enfin, un point d'attention est relevé en ce qui concerne l'achat de terrains privés par des gens du voyage sédentarisés en caravane (ex. à Chamagnieu/Tignieu-Jameyzieu) en ce qui peut concerner le besoin en accompagnement de la sédentarisation notamment.

EN SYNTHÈSE – *Ce qu'il faut retenir*

Les publics spécifiques

- Une proportion de séniors sur le territoire inférieure aux parts départementales et nationales
- Une offre pour personnes âgées cohérente en EHPAD et une offre qui repose sur les centralités voisines pour les personnes handicapées
- Des solutions d'hébergement pour les personnes en situation de précarité ou de grande difficulté localisées dans les polarités voisines (notamment l'agglomération burgalienne)
- Un territoire communautaire ne présentant pas de besoins importants en matière de logements temporaires/hébergement saisonnier, à l'exception de la commune des Avenières Veyrins-Thuellin, sur laquelle se situe le parc Walibi ne présentant toutefois pas de besoins majeurs en la matière
- Un besoin en logement pour les jeunes non marqué au sein de la CC Balcons mais un report potentiel vers des polarités voisines présentant un manque de réponses
- Une nécessité de redonner à l'aire de Frontonas sa fonction initiale selon le nouveau SDAGV.

→ Les enjeux pour le prochain PLH :

- Un enjeu de collaboration avec les polarités voisines qui apportent de nombreuses réponses aux publics spécifiques de la CC Balcons (jeunes, personnes très précaires, etc.), induisant de potentiels échanges pluricommunautaires et pluri-partenariaux.
- Une **réponse en logement pour les saisonniers qui ne constitue pas une priorité** pour le PLH des Balcons du Dauphiné, mais de potentiels besoins en logement temporaire
- Une prise en compte à prévoir du **nouveau Schéma d'Accueil des Gens du Voyage**.



CHAPITRE II / ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

LIMINAIRE

Rappel

Le document d'orientations constitue le volet stratégique des Programmes Locaux de l'Habitat. Conformément à l'article L302-1 du CCH, il fixe les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, en définissant pour cela :

- Les objectifs d'offre nouvelle et la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées à répondre aux besoins particuliers des publics suivants : gens du voyage, personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Le document d'orientations s'organise autour de **5 orientations** :

- **Orientation n°1 : Améliorer le parc existant**
- **Orientation n°2 : Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière**
- **Orientation n°3 : Développer l'offre locative et abordable**
- **Orientation n°4 : Prendre en compte les besoins spécifiques**
- **Orientation n°5 : Piloter le PLH et les observatoires**

ORIENTATION N°1 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Constats/ enjeux :

- Un parc de logements marqué par une certaine ancienneté, principalement à l'Est du territoire et des situations de précarité énergétique mais aussi d'indignité qui concernent les propriétaires, mais également les locataires, notamment les plus modestes
- Un taux de vacance de 7% à l'échelle de l'agglomération, plus élevé dans les polarités et en augmentation entre 2009 et 2014
- Une OPAH mise en œuvre sur le territoire mais des freins identifiés concernant l'accès des propriétaires bailleurs : un reste à charge qui demeure élevé, un accès restrictif en raison des critères contraignants de l'ANAH (par exemple ne pas avoir commencé l'opération au moment du dépôt du dossier) et un délai d'instruction des dossiers jugé trop long.
- Un manque « d'outillage » des élus

Déclinaison de l'orientation n°1 :

- **Encourager la réhabilitation du parc de logements existant afin d'améliorer les conditions de vie des ménages et de réduire les situations de précarité énergétique**

La Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné souhaite tout d'abord poursuivre **l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leurs logements** en s'appuyant sur le dispositif existant de l'OPAH. Afin de lever les freins concernant le recours des propriétaires aux aides de l'OPAH, la Communauté de Communes entend **renforcer la communication sur l'OPAH** mais également abonder les aides de l'OPAH et définir une enveloppe d'aide ponctuelle au déblocage des dossiers.

- **Lutter contre l'habitat indigne**

La Communauté de Communes entend renforcer son action dans la lutte contre l'habitat indigne en complément de l'action des autres partenaires, notamment le Département. Cet objectif passe par :

- **Le renforcement de la capacité des élus à repérer les situations d'habitat indigne et à les signaler** aux services du Département (formations par exemple) ;
- **La prévention des situations d'habitat indigne** en sensibilisant les propriétaires mais également les locataires sur les outils dont ils peuvent se saisir pour faire valoir leurs droits. Il est également jugé pertinent de réfléchir à l'opportunité de mettre en œuvre des dispositifs spécifiques de contrôle des locations tels que « le permis de louer » sur des secteurs précis, à l'initiative des communes.

ORIENTATION N°1 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

- **Soutenir le réinvestissement du parc de logements existant, notamment vacant, comme une alternative à la production neuve dans une optique de développement durable**

Le réinvestissement du parc de logements vacants est un enjeu majeur pour la Communauté de Communes car ces logements constituent actuellement un stock de logements non utilisés, dégradant parfois la vitalité des centres bourgs. Un préalable à la définition d'actions en la matière est **la connaissance des situations de vacance et de leurs causes**, qui peut se traduire par un diagnostic ayant vocation à être actualisé régulièrement. La Communauté de Communes souhaite également **s'appuyer sur les élus municipaux** et leur connaissance de terrain pour améliorer le repérage des logements vacants.

La Communauté de Communes entend **encourager la remise sur le marché des logements vacants** en levant les freins des propriétaires. Cette orientation peut se traduire par **un renforcement des actions de communication et de pédagogie auprès des propriétaires** sur les dispositifs existants concernant la location de logements (garanties, ...) mais également par des **aides à la réalisation de travaux (OPAH)**. La Communauté de Communes souhaite également en ce sens **encourager la mise en œuvre de l'intermédiation locative sur le territoire**. Enfin, **l'opportunité de mettre en place des outils coercitifs** pourra être étudiée par les communes, telle que la taxe sur les logements vacants.

La Communauté de Communes interviendra également en appui à la mobilisation du **patrimoine communal existant pour créer de nouveaux logements**. Un certain nombre de bâtiments ne sont pas utilisés car leur transformation en logements nécessite des investissements importants pour les communes. Il s'agira de **soutenir les travaux de transformation de logements communaux par les communes**.

- **Encourager la réhabilitation du parc de logements sociaux**

La Communauté de Communes souhaite **poursuivre le soutien aux bailleurs sociaux pour la rénovation de leur parc social**, afin de garantir la qualité de l'offre de logement social existante, notamment au regard de l'ancienneté d'une partie du parc actuel.

ORIENTATION N°2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU TERRITOIRE ET ENGAGER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Constats/ enjeux :

- Des forts besoins en logements sur le territoire pour accompagner la croissance démographique mais un enjeu de limitation de la consommation foncière qui se traduit par plusieurs objectifs dans le SCoT : une concentration de la production à 51% dans les polarités de bassins de vie et dans les secteurs de centralité et des objectifs de densité
- Un enjeu de définition d'une stratégie foncière dans les PLH renforcée par la loi Égalité et Citoyenneté et le décret du 27 février 2018
- Une maîtrise de la consommation foncière engagée sur le territoire mais une surface consommée par logement qui reste élevée, notamment pour la construction de maisons individuelles
- Des outils de stratégie foncière qui ne sont pas tous connus par les élus

Déclinaison de l'orientation n°2 :

Assurer le développement résidentiel du territoire

- Les objectifs de production de logements intégrés au présent PLH ont été établis sur la base des prescriptions du SCoT (*voir programme d'actions – partie 2*)

Structurer une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité

Le présent PLH prend en compte le décret du 27 février 2018 relatif à l'intégration d'un volet foncier aux PLH et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCoT de réduction de la consommation foncière. Pour ce faire, la Communauté de Communes souhaite **porter une stratégie foncière adaptée et en concertation avec les communes** qui demeurent maîtres de l'aménagement de leur territoire. Elle entend ainsi **renforcer son rôle d'appui aux communes**.

Le développement de cette stratégie repose sur :

- **L'intégration des principes et règles édictées dans le SCoT** en la matière
- **La connaissance et l'observation du foncier**. Le diagnostic foncier engagée dans le cadre du PLH constitue une base de travail qu'il s'agira d'actualiser et d'étendre à l'ensemble des communes, notamment grâce à l'appui d'EPORA. La Communauté de Communes souhaite également s'appuyer sur la connaissance des élus communaux et **organiser la remontée des informations vers le niveau intercommunal** afin de pouvoir disposer d'une information sur l'ensemble du territoire.

ORIENTATION N°2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU TERRITOIRE ET ENGAGER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Déclinaison de l'orientation n°2 (suite)

- **Le renforcement de son rôle d'appui technique aux communes à travers l'ingénierie intercommunale.** L'intercommunalité aura notamment pour rôle de centraliser les données portant sur l'observation du foncier et d'accompagner les communes dans la mise en place de leurs projets : modification/ révision des PLU avec intégration d'outils pour maîtriser le foncier (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Servitudes de Mixité Sociale, ...), **formation des élus aux outils de maîtrise foncière** (droit de préemption urbain, ...).
- **L'approfondissement des partenariats** : l'intercommunalité serait dotée d'un rôle d'avis pour la priorisation des dossiers auprès d'EPORA.

ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE ET ABORDABLE

Constats/ enjeux:

- Un parc de logements dominé par la propriété occupante et une tension sur le marché locatif privé
- Un manque de logements sociaux, principalement dans les ex-Communautés de Communes des Balmes Dauphinoises et de l'Isle Crémieu par rapport au Pays des Couleurs où le parc est plus développé
- Une tendance à l'augmentation des prix, que ce soit en matière d'accession ou de locatif, principalement en proximité de l'agglomération lyonnaise
- Un objectif fixé dans le SCoT de production de logements sociaux entre 2016 et 2040 sur le territoire de la Communauté de Communes
- Des freins à la production de logement social du fait du contexte financier contraint et incertain des bailleurs sociaux et du positionnement moins stratégique de l'intercommunalité dans la priorisation de la production (pas de communes SRU, ...)

Déclinaison de l'orientation n°3 :

• Renforcer l'offre en logement locatif social

Le développement de l'offre en logement locatif social constitue une priorité pour le territoire au regard des parcours résidentiels. Ce développement doit toutefois être adapté aux besoins des différents territoires (polarités, villages, ...), en termes de volume de logements et de caractéristiques de l'offre. La Communauté de Communes souhaite notamment **encourager la production de petites typologies de logements sociaux**.

Afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, l'intercommunalité souhaite **poursuivre le soutien aux bailleurs sociaux** afin de favoriser l'équilibre financier des opérations et d'encourager leur intervention sur les secteurs qui peuvent leur apparaître moins attractifs : maîtrise et accès facilité au foncier, viabilisation du foncier, garantie des emprunts, subventions des opérations, ...

La Communauté de Communes s'engage également à maintenir les aides à la **réhabilitation** du parc social, sur l'ensemble du territoire et à soutenir financièrement les **opérations de transformation de logements communaux** par les bailleurs sociaux (cf. Orientation n°1).

Les objectifs quantitatifs, qualitatifs et territorialisés de production de logements sociaux figurent dans la partie 2 du programme d'actions.

ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Constats/ enjeux:

- Des besoins en logements adaptés pour les personnes âgées du territoire, notamment en petites typologies
- Des besoins en hébergement pour les ménages les plus fragiles et un dispositif expérimental d'hébergement d'urgence porté par la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné qui présente plusieurs limites, parmi lesquelles la gestion des hébergements non sécurisée et l'accompagnement social offert.
- Des besoins en logements pour les jeunes actifs et les actifs temporaires
- Concernant les gens du voyage, une prise en compte à prévoir du nouveau Schéma d'Accueil des Gens du Voyage et des situations de « sédentarisation » sur l'aire de Frontonas

Déclinaison de l'orientation n°4 :

- **Renforcer l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées**

Dans un contexte de vieillissement de la population, l'intercommunalité souhaite **encourager le développement d'une offre en logements adaptés** aux personnes âgées et handicapées, via le renforcement de l'offre locative de petites typologies notamment. La Communauté de Communes souhaite également **encourager le développement de solutions innovantes**, comme l'habitat intergénérationnel.

L'intercommunalité portera également **une attention particulière à l'observation du développement de l'offre en résidences services**.

- **Améliorer la connaissance des besoins en hébergement d'urgence et définir les solutions à mettre en œuvre en coordination avec les autres partenaires du territoire et avec le droit commun**

Étant donnée la difficulté pour la Communauté de Communes de porter à son échelle un dispositif d'hébergement d'urgence, l'intercommunalité souhaite engager une étude sur les besoins du territoire et le montage actuel des logements d'hébergement d'urgence et sa sécurisation (juridique, sociale, etc.). Cette étude permettra ensuite aux élus d'arbitrer quant à la poursuite de l'expérimentation en cours, son évolution ou son abandon au profit d'autres solutions.

ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

- **Développer l'offre en logements pour les jeunes actifs**

Le territoire étant concerné par l'accueil d'un certain nombre d'actifs en missions temporaires (ex : opérations de grand carénage à venir), l'intercommunalité souhaite **renforcer son partenariat avec Action Logement et l'intercommunalité voisine du Haut Bugey** afin de mieux répondre à ces besoins en logements.

La Communauté de Communes entend également **renforcer l'offre en logements locatifs, privés ou sociaux, et en petites et moyennes typologies (T2-T3)** afin de mieux répondre aux besoins des jeunes actifs sur le territoire.

- **Adapter le niveau de réponse aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage en fonction des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)**

La Communauté de Communes s'engage à **répondre aux préconisations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024** (SDAHGV), publié début 2019.

ORIENTATION N°5 : PILOTER LE PLH ET LES OBSERVATOIRES

Constats/ enjeux:

- Des observatoires obligatoires liés à la mise en place d'un PLH

Décret du 27 février 2018

- Le programme d'actions (R.302-1-3 CCH) indique les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier et les interventions en matière foncière permettant la réalisation du programme d'actions.
- Le dispositif d'observation et du foncier (R.302-1-4 CCH) porte sur l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier, l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix.

Déclinaison de l'orientation n°5 :

- La Communauté de Communes s'engage à mettre en place **un dispositif de suivi et d'animation du PLH** à travers l'installation d'instances locales de suivi du programme d'actions et **la production de bilans réguliers**
- **Un dispositif d'observatoire de l'habitat et du foncier** sera également établi et suivi.



CHAPITRE III / PROGRAMME D' ACTIONS

Partie 1 : Programme d'actions

Condition d'accès :

- ✓ **L'accès aux aides financières directes et aux garanties d'emprunt du PLH pour la construction de logements sociaux et communaux est conditionné à la dotation d'un PLU**

NB – exception des communes ayant un PLU récemment dénoncé au tribunal, sous condition de se doter d'un PLU dans les 3 ans (d'ici 2023)

LIMINAIRE

ARBORESCENCE

ORIENTATION N°1

Améliorer le parc existant (parc privé et parc social)

Fiche-action 1 : Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux dans le parc privé

Fiche-action 2 : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

Fiche-action 3 : Encourager la remise sur le marché de logements et bâtis vacants

Fiche-action 4 : Encourager la réhabilitation du parc de logements sociaux

ORIENTATION N°2

Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière

Fiche-action 5 : Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie intercommunale

Fiche-action 6 : Réaliser un diagnostic foncier et mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

ORIENTATION N°3

Développer l'offre locative et abordable

Fiche-action 7 : Renforcer l'offre en logement social (à travers la production neuve)

Fiche-action 8 : Favoriser le développement du locatif à travers le réinvestissement du parc existant

ORIENTATION N°4

Prendre en compte les besoins spécifiques

Fiche-action 9 : Renforcer l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées

Fiche-action 10 : Répondre aux besoins en hébergement d'urgence et d'insertion

Fiche-action 11 : Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et actifs temporaires

Fiche-action 12 : Apporter des réponses en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

ORIENTATION N°5

Piloter le PLH et les observatoires

Fiche-action 13 : Piloter et suivre la mise en œuvre du PLH

Fiche-action 14 : Mettre en place et animer un observatoire de l'habitat et du foncier

Action n° 1 : Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux dans le parc privé

Objectifs

- ✓ Poursuivre le soutien aux propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration de leurs logements ;
- ✓ Limiter le reste à charge des ménages les plus modestes et leur permettre d'accéder aux aides de l'OPAH en bouclant leur plan de financement ;
- ✓ Simplifier les démarches des habitants/ futurs habitants et améliorer leur information sur les dispositifs et aides existantes en matière d'habitat ;
- ✓ Renforcer la capacité des élus à communiquer et à informer les habitants sur l'OPAH et les autres dispositifs existants ;
- ✓ Renforcer la mobilisation des entreprises locales dans le cadre de l'OPAH.

Modalités de mise en œuvre

a. Poursuivre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle communautaire

- Renouveler le dispositif d'OPAH permettant de poursuivre l'action menée en faveur de l'amélioration du parc de logements sur les thématiques suivantes : la lutte contre la précarité énergétique, la résorption de l'habitat indigne et très dégradé, l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées et la lutte contre la vacance.
- Mener dans un premier temps une étude pré-opérationnelle permettant de définir précisément les cibles et le cadre de mise en œuvre de l'OPAH, au terme de l'actuelle OPAH.

NB - L'actuelle OPAH sera évaluée à mi-parcours et à son terme. Ces évaluations permettront de réajuster les objectifs cibles de la future OPAH.

b. Mettre en place un fonds social pour les dossiers bloqués dans le cadre de l'OPAH

- Mettre en place un dispositif d'aide financière complémentaire porté par les Balcons du Dauphiné permettant la concrétisation des projets des ménages les plus modestes, éligibles à l'OPAH mais ne concrétisant pas l'intervention faute d'un reste à charges trop élevé.
- S'appuyer sur les remontées d'information de la part de l'opérateur de l'OPAH afin d'identifier et de sélectionner les cas bloqués qui pourront être concernés par cette aide financière. Mettre en place avec l'opérateur de l'OPAH une procédure de transmission des situations bloquées à la CC.
- Etudier les dossiers en Commission Sociale Intercommunale (CSI)

c. Poursuivre et renforcer l'information auprès des ménages en s'appuyant sur les communes, relais locaux

- Recenser l'ensemble des dispositifs existants en matière d'amélioration de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes. Actualiser annuellement ce recensement et la communication correspondante.
- Elaborer une communication annuelle sur ce recensement et veiller à l'information régulière des relais locaux sur les aides mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH et sur les autres dispositifs d'amélioration de l'habitat et les évolutions réglementaires en la matière:
 - représentants élus
 - agents municipaux (secrétaires de mairie, agents d'accueil, référents habitat et/ou urbanisme).

Action n° 1 : Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux dans le parc privé

Modalités de mise en œuvre	<p>d. Renforcer la communication et le lien avec les entreprises locales pour renforcer leur intervention dans le cadre de l'OPAH</p> <ul style="list-style-type: none"> Organiser un travail d'élaboration d'une communication auprès des entreprises par l'opérateur de l'OPAH, en mobilisant notamment la CAPEB et diffuser cette communication, intégrant : <ul style="list-style-type: none"> - Une explication du dispositif de l'OPAH - Le type d'intervention pratiquée - Les exigences de l'ANAH - Un kit de communication sur l'OPAH pour faire des entreprises des relais d'information auprès des habitants (flyer, dépliant, ...) Les coordonnées de l'opérateur de l'OPAH et du référent au sein des Balcons du Dauphiné 																					
Pilote	Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné																					
Partenaires de l'action	Communes, opérateur de l'OPAH, CAPEB, Conseil départemental, ANAH																					
Moyens humains	Temps des agents de la CC Balcons du Dauphiné en charge du suivi du dispositif OPAH																					
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> ○ OPAH sur une durée de 5 ans (au terme de l'actuelle convention et considérant une possibilité de prorogation de 2 ans) sur une base de maintien du financement actuel (évolution potentielle à prévoir au reconventionnement selon l'évaluation de l'actuelle OPAH) : <i>Reste à charge pour les Balcons du Dauphiné</i> <ul style="list-style-type: none"> • Une étude pré-opérationnelle : 32 500€ (prise en charge à 50% par l'ANAH) • Fonctionnement et abondement des aides : 10 482 € / an et 60 500 € / an, soit 356 710 € sur 5 ans • Un total de 389 210 € sur la durée du PLH (hors actuel convention) ○ Fonds social pour les dossiers bloqués : 7 500 € sur la durée du PLH, correspondant à 10 dossiers (soit 750€ par dossier en moyenne) 																					
Calendrier	<table border="1" data-bbox="369 906 1244 1051"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Étude pré-opérationnelle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OPAH et fonds social pour les dossiers bloqués</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Étude pré-opérationnelle	X						OPAH et fonds social pour les dossiers bloqués		X	X	X	X	X
	2019	2020	2021	2022	2023	2024																
Étude pré-opérationnelle	X																					
OPAH et fonds social pour les dossiers bloqués		X	X	X	X	X																
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de diagnostic et dossiers montés / an pour chaque OPAH ; évolution du nombre selon les années Nombre d'opérations de travaux réalisés par type / par OPAH Montant moyen des travaux réalisés / taux de subvention / montant des subventions Nombre de dossiers financés au titre du Fonds social pour les dossiers bloqués et type de travaux <p>Impacts :</p> <ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre de logements indignes (base de données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne PPPI) ou autre source de recensement Evolution du nombre de logements vacants Evolution du nombre de logements conventionnés très sociaux / sociaux 																					

Action n° 2 : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser la résorption des situations d'habitat indigne ✓ Renforcer la capacité des élus du territoire à intervenir en matière de lutte contre l'habitat indigne 												
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Renforcer l'information et la formation des élus communaux sur les outils qu'ils peuvent mobiliser en matière de lutte contre l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur les partenaires locaux (SOLIHA et l'ADIL notamment) pour mener des actions de formation ponctuelles • Accompagner les élus communaux dans les procédures de lutte contre l'habitat indigne en garantissant leur information régulière par les Balcons du Dauphiné sur les dispositifs existants et les évolutions réglementaires : communiquer une information 1x / an et lors de toute modification réglementaire au maire et à l' élu en charge de l'urbanisme. <p>b. Travailler en concertation avec les acteurs du territoire pour le traitement des situations complexes (articulation avec les dispositifs du Département notamment).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les remontées d'informations des communes vers les Balcons du Dauphiné afin de pouvoir traiter les situations dans le cadre de l'instance partenariale existante à l'échelle du département : le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Pour ce faire, identifier auprès de chaque commune le référent en la matière (maire, élu à l'urbanisme, ...), recueillir ses coordonnées et lui communiquer au référent communal les coordonnées du référent Balcons du Dauphiné. 												
Pilote	Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, Conseil départemental, services de l'Etat (DDT, DDCS), ANAH, SOLIHA, ADIL, ARS, CAF												
Moyens humains	Temps des agents de la CC Balcons du Dauphiné en charge du suivi des problématiques d'habitat indigne												
Moyens financiers	-												
Calendrier	<table border="1" data-bbox="343 1058 935 1150"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024		X	X	X	X	X
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de signalements des communes et des partenaires sur le territoire des Balcons du Dauphiné • Nombre d'informations et de formations délivrées aux maires et élus communaux <p>Impacts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de logements indignes (base de données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne PPPI ou autre recensement) • Nombre de situations résolues grâce au signalement 												

Action n° 3 : Encourager la remise sur le marché de logements et bâtis vacants

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Renforcer l'offre en logements, notamment locatifs, par la mobilisation du stock vacant ✓ Accompagner les communes dans la transformation d'usage et la réhabilitation de leur patrimoine communal 												
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Mettre en place une aide financière à la transformation d'usage et la réhabilitation des bâtiments communaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir un règlement d'aides (types de bâtis et de travaux éligibles notamment) et les modalités de sélection des dossiers (par exemple en Commission Sociale Intercommunale ou en Comité Local de l'Habitat) • En contrepartie de la participation financière de l'intercommunalité : exiger un conventionnement et une gestion de l'attribution du logement en CSI <p><i>NB. Il existe une aide complémentaire au dispositif à l'échelle départementale concernant la rénovation des logements communaux (5 000€ maximum par logement correspondant à 15% du prix de revient). Cette aide pourra être mobilisée en sus de l'aide de la CC Balcons du Dauphiné.</i></p> <p>b. Mettre en œuvre une aide à la sortie de vacance dans le cadre de l'OPAH (cf. action 1)</p>												
Pilote	Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, Conseil départemental, services de l'Etat (DDT, DDCS), ANAH, SOLIHA												
Moyens humains	-												
Moyens financiers	<p><u>Aide à la transformation d'usage et la réhabilitation des bâtiments communaux :</u> 189 000 € sur la durée du PLH Un financement de 350 € / m² avec un plafond fixé à 15 750 € / logement (base de 45m² / lgt) Un objectif de 12 logements sur la durée du PLH</p>												
Calendrier	<table border="1" data-bbox="340 1100 929 1193"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	X	X	X	X	X	X
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<p><u>Réalisations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers financés au titre de l'aide à la transformation d'usage et la réhabilitation des bâtiments communaux • Montant moyen des travaux réalisés <p><u>Impact :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Évolution du nombre de logements vacants 												

Action n° 4 : Encourager la réhabilitation du parc de logements sociaux

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accompagner le maintien de la qualité des logements sociaux et de leur attractivité ✓ Soutenir les bailleurs sociaux et garantir l'équilibre financier de leurs opérations ✓ Inciter les bailleurs sociaux à atteindre un niveau élevé de performance énergétique dans le cadre des réhabilitations 																		
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Pérenniser le dispositif existant de garanties d'emprunts en matière de de réhabilitations des logements sociaux sur l'ensemble du territoire, selon les mêmes modalités (à hauteur de 35% par la CC, sous condition d'une garantie communale minimum de même niveau)</p> <p>b. Mettre en place une aide financière à destination des bailleurs sociaux pour la réhabilitation de logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déployer cette aide financière sur l'ensemble du territoire intercommunal • Définir un règlement d'aides basé sur un conditionnement de l'octroi de l'aide à un gain de 2 classes énergétiques au minimum grâce aux travaux effectués. <p>NB – Ce critère d'obtention de l'aide sera testé sur les 3 premières années de mise en œuvre du PLH, afin d'en vérifier le caractère opérationnel. Aussi, les conditions d'octroi de l'aide pourraient être modifiées à mi-parcours.</p>																		
Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné																		
Partenaires de l'action	Communes, bailleurs sociaux																		
Moyens humains	Temps du personnel du service en charge du suivi de l'octroi des aides																		
Moyens financiers	<p><u>Aide financière à la réhabilitation des logements sociaux :</u> 148 000€ sur la durée du PLH Une aide financière de 3 700€ par logement et un objectif de 40 logements sociaux aidés sur la durée du PLH</p>																		
Calendrier	<table border="1" data-bbox="357 1063 1304 1199"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>+ Redéfinition des conditions d'octroi de l'aide financière selon évaluation</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	X	X	X	X	X	X				+ Redéfinition des conditions d'octroi de l'aide financière selon évaluation		
2019	2020	2021	2022	2023	2024														
X	X	X	X	X	X														
			+ Redéfinition des conditions d'octroi de l'aide financière selon évaluation																
Indicateurs d'évaluation	<p><u>Réalisations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements sociaux concernés par l'aide financière à la réhabilitation <p><u>Impact :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de classes énergétiques gagnées grâce aux réhabilitations aidées réalisées et estimation des économies d'énergie et financière obtenues. 																		

ORIENTATION N°2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU TERRITOIRE ET ENGAGER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Action n° 5 : Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie intercommunale

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Développer une culture commune en matière de stratégie foncière « de projet » sur le territoire ✓ Renforcer la politique foncière communautaire, partagée et partenariale
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Accompagner les communes dans la réalisation de leurs actions foncières et les former à l'utilisation des outils de maîtrise foncière en renforçant le pôle « aménagement » de l'intercommunalité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recruter une personne dotée d'une formation en urbanisme pour renforcer ce volet de compétences au sein du pôle « aménagement » des Balcons du Dauphiné • Encourager les communes à faire remonter leurs besoins à l'intercommunalité en matière d'urbanisme et d'habitat afin de se doter d'une vision globale des sujets et définir des objectifs communs à moyen terme (ex : identification des secteurs stratégiques en matière de réhabilitations de logements sociaux), notamment via l'information aux communes des ressources du pôle « aménagement » de la CC • Mettre en place des formations et des temps d'échange entre les élus communaux sur les outils de maîtrise foncière et les enjeux de densification, en s'appuyant sur les partenaires (SYMBORD, CAUE) : tester le modèle d'une rencontre annuelle avec une thématique définie après interrogation des maires et élus à l'urbanisme des communes (pouvant comprendre l'invitation de partenaires et acteurs extérieurs pour intervenir) • Accompagner les communes dans l'analyse des DIA et dans l'exercice du droit de préemption urbain : faire connaître les capacités du pôle « aménagement » (dont service ADS) en la matière et organiser une formation sur l'analyse des DIA et le DPU au cours du PLH par le pôle « aménagement ». <p>b. Définir une stratégie foncière intercommunale sur le territoire et réinterroger l'opportunité de doter l'intercommunalité d'un fonds d'acquisition foncière communautaire à mi-parcours</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le partenariat avec les partenaires clés de la maîtrise foncière : rencontres régulières (a minima 1x6 mois avec EPORA; idem avec les bailleurs sociaux) • Définir une stratégie foncière plus aboutie sur les 6 polarités de l'agglomération pour lesquelles un diagnostic foncier est réalisé dans le cadre du PLH (Les Avenières Veyrins-Thuellin, Tignieu-Jameyzieu, Crémieu, Morestel, Montalieu Vercieu et Saint Chef) : assurer le partage des projets stratégiques identifiés et projetés par ces communes (EPORA également si mobilisés) via des rencontres CC et communes ; partager les réflexions sur des sites pouvant être identifiés comme stratégiques. • S'appuyer sur le diagnostic foncier qui sera réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes pour définir progressivement des secteurs stratégiques et des actions liées (cf. fiche-action 7). Dans cette attente, conserver une logique d'opportunité afin de favoriser la sortie d'opérations dans ces communes ; • Réinterroger l'opportunité de mise en œuvre d'un fonds d'acquisition foncière communautaire à mi-parcours du PLH : structurer les réflexions en la matière en réalisant un bilan des opérations réalisées par chaque commune depuis le début du PLH, organiser un séminaire élus de réflexion sur l'opportunité de se doter d'un fonds et en déterminer les modalités.

ORIENTATION N°2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU TERRITOIRE ET ENGAGER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Action n° 5 : Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie intercommunale

Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, services de l'Etat (DDT), EPORA, bailleurs sociaux, promoteurs, CAUE, SYMBORD												
Moyens humains	1 ETP supplémentaire au sein du service Aménagement												
Moyens financiers	Coût du personnel supplémentaire en charges de fonctionnement												
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X + réflexion portant sur le fonds d'acquisition foncière</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	X	X	X + réflexion portant sur le fonds d'acquisition foncière	X	X	X
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
X	X	X + réflexion portant sur le fonds d'acquisition foncière	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de formations réalisées auprès des élus communaux • Nombre de rencontres annuelles avec une thématique définie organisées pour les élus communaux et nombre d'élus présents • Nombre de réunions réalisées avec les partenaires (EPORA, bailleurs sociaux, ...) • Réalisation d'une formation DIA et DPU et nombre d'élus présents • Nombre de réunions réalisées avec les 6 polarités pour partager et définir les éléments d'une stratégie foncière sur les parcelles stratégiques repérées. • Organisation d'un séminaire élus de réflexion sur la dotation d'un fonds d'acquisition foncière. <p>Impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre et évolution annuelle du nombre de DPU et d'outils de maîtrise foncière utilisés par les communes • Nombre d'analyse de DIA ayant abouti à une action d'intervention par une commune et évolution annuelle • Nombre d'opérations d'aménagement liées à la production de logements suivies et partagées avec les Balcons du Dauphiné répondant d'une stratégie définie (projet anticipé) • Nombre et superficie de fonciers acquis grâce au fonds d'acquisition foncière communautaire (<i>le cas échéant</i>). 												

ORIENTATION N°2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU TERRITOIRE ET ENGAGER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Action n° 6 : Réaliser un diagnostic foncier et mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Renforcer la connaissance du potentiel foncier et des contraintes qui y sont liées afin de pouvoir définir les modalités d'action foncière les plus adaptées ✓ Partager et actualiser cette connaissance à l'échelle communautaire
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Réaliser un diagnostic foncier portant sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité afin de compléter le travail réalisé à l'échelle des 6 centralités dans le cadre du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Confier à EPORA la réalisation d'un recensement des gisements fonciers sur l'ensemble du territoire • Identifier, en associant les communes, les sites stratégiques sur lesquels définir un projet de manière collective (en accord avec les orientations définies à l'échelle communautaire, notamment dans le présent PLH) et dans le principe d'un « urbanisme de projet ». Les modalités d'organisation seront définies ultérieurement mais pourraient correspondre à des groupes de travail par armature territoriale. Une actualisation globale de cette identification devra intervenir 3 ans après. <p>b. Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier permettant d'actualiser le diagnostic foncier et d'assurer un suivi des objectifs du PLH, conformément à la législation en vigueur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des tableaux de bord de suivi de la consommation foncière et de la production de logements (incluant les formes urbaines) • Suivre les évolutions des prix du marché immobilier en s'appuyant sur les travaux de l'OFPI (Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère)
Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné
Partenaires de l'action	Communes, services de l'Etat (DDT), EPORA, SYMBORD, OFPI
Moyens humains	Temps du personnel du service en charge du suivi des observatoires et de l'urbanisme
Moyens financiers	<u>Assistance à maîtrise d'ouvrage d'EPORA pour le recensement foncier</u> : 50 000€ (Coût total 100 000 € avec prise en charge EPORA à 50%)

ORIENTATION N°2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU TERRITOIRE ET ENGAGER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Action n° 6 : Réaliser un diagnostic foncier et mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Recensement foncier	X					
Partage des sites stratégiques		X			X	
Suivi via les observatoires	X	X	X	X	X	X

Indicateurs d'évaluation

Réalisations :

- Réalisation du diagnostic foncier
- Mise en œuvre effective d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Impact :

- Dotation de la CC et des communes d'une stratégie foncière dans le temps
- Nombre d'opérations sorties suivant la stratégie foncière définie
- Nombre de parcelles et superficie de foncier dont la CC et les communes ont la maîtrise

ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE ET ABORDABLE

Action n° 7 : Renforcer l'offre en logement social (à travers la production neuve)

Objectifs

- ✓ Développer l'offre en logement locatif abordable afin de maintenir les jeunes, les décohabitants et les familles dans les communes du territoire, polarités ou villages et permettre aux ménages aux revenus modestes d'habiter le territoire de l'intercommunalité
- ✓ Renforcer la part de logements sociaux sur l'ouest du territoire moins doté en la matière
- ✓ Soutenir les bailleurs sociaux et l'équilibre financier de leurs opérations

Modalités de mise en œuvre

a. Respecter les objectifs de production de logements définis par commune basé sur les principes suivants (Cf. partie relative aux objectifs de production de logements) :

- Une déclinaison des préconisations du SCoT : voir *PARTIE 2 – Les objectifs de programmation*.
- Un renforcement de l'effort de production sur l'ouest du territoire, en tenant compte du taux actuel de logements sociaux des communes
- En sus des objectifs fixés par commune, une enveloppe complémentaire de 30 logements locatifs sociaux pour les pôles relais et pour les pôles de proximité (soit 60 logements au total) est créée afin d'aider financièrement d'éventuelles opérations complémentaires et pertinentes, dont la production dépasserait les objectifs fixés en nombre pour une commune. La mobilisation de cette enveloppe par une commune est limitée au doublement de ses objectifs de production de logements sociaux initiaux.
- Une déclinaison suivante en termes de financements :
 - Polarités de bassin de vie et pôles relais : 40% PLAI / 40% PLUS / 20% PLS
 - Polarités de proximité : 30% PLAI / 40 % PLUS / 30 % PLS
 - Villages : 20% PLAI / 30% PLUS / 50% PLS
 - L'ensemble de la production répartie ainsi permet de projeter 76% des objectifs de production en PLUS et PLAI et 37% en PLAI uniquement (enveloppes flottantes comprises – toutes armatures confondues)

b. Mettre en place la garantie d'emprunt pour la production neuve sur l'ensemble de l'intercommunalité (soit une extension à l'ex CC Pays des couleurs), selon les modalités déjà en vigueur (soit à hauteur de 35% par la CC, sous condition d'une garantie communale minimum de même niveau), et pour l'ensemble des types de financement (PLAI / PLUS / PLS)

c. Mettre en place une aide financière à la production de logements sociaux basée sur les principes suivants :

- Soutenir les logements financés en PLUS et PLAI (pas de soutien financier au PLS)
- Inciter les bailleurs sociaux à développer des petites typologies jusqu'au T3 via la définition d'une aide au m² comprenant un plafond de superficie maximum de financement correspondant à la surface moyenne d'un T3.

ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE ET ABORDABLE

Action n°7 : Renforcer l'offre en logement social (à travers la production neuve)

Pilote	Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, services de l'Etat (DDT), EPORA, bailleurs sociaux												
Moyens humains	Temps du personnel du service en charge de l'habitat												
Moyens financiers	<p>Une enveloppe de 1 285 200€ sur la durée du PLH pour les PLUS et PLAI uniquement</p> <p>Un financement de 70 € /m²de surface habitable (plafond à 4200 € / logement, soit 60m² de surface habitable aidés)</p> <p>Une estimation de production de 480 logements sociaux (hors enveloppe supplémentaire) et 540 avec l'enveloppe supplémentaire comprise dont 408 PLAI et PLUS.</p> <p><i>NB. L'estimation financière globale sur la durée du PLH a été réalisée sur la base d'une surface moyenne de 45m² par logement</i></p>												
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	X	X	X	X	X	X
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atteinte des objectifs de production énoncés • Respect de la répartition territoriale des objectifs de production au sein des groupes de communes et secteurs (Ouest notamment) • Nombre de dossiers de production de logements sociaux financés au titre de l'aide mise en œuvre par les Balcons du Dauphiné • Respect des objectifs de soutien aux petites typologies (T2/T3) et des financements ciblés. <p>Impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Évolution de la répartition territoriale des logements sociaux sur le territoire • Evolution de la répartition des logements sociaux par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) • Évolution de la part des petites typologies (jusqu'au T3) dans le parc social • Evolution du taux de satisfaction des demandes de logement social des petits ménages, faibles revenus et de manière territorialisée. 												

ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE ET ABORDABLE

Action n°8 : Favoriser le développement du locatif à travers le réinvestissement du parc existant

Objectifs	✓ Mobiliser le parc existant pour développer du logement locatif et abordable, sans consommation foncière												
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Encourager le conventionnement de logement privé</p> <ul style="list-style-type: none"> S'assurer de la visibilité pour les propriétaires bailleurs des aides mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH pour la sortie de vacance et le conventionnement de logements dans le parc privé (cf. fiche-action 1) <p>b. Communiquer auprès des propriétaires sur les dispositifs de sécurisation des risques existants (développement de l'intermédiation locative)</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantir l'information des propriétaires sur la possibilité de recourir à une l'intermédiation locative et les avantages en découlant (défiscalisation, rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire, ...) : <ul style="list-style-type: none"> Organiser une rencontre avec les opérateurs d'intermédiation locative pouvant être mobilisés sur le territoire de la CC pour mieux connaître leurs actions et objectifs, faciliter leur mise en relation avec les acteurs locaux ; Diffuser l'information via les outils de communication de la CC (magazine, site internet, etc.) et auprès des mairies concernant ces dispositifs et coordonnées des opérateurs. Atteindre à l'issue du PLH un objectif de 10 logements développés en intermédiation locative sur les polarités de bassins de vie. 												
Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, ANAH, opérateur de l'OPAH, AIVS												
Moyens humains	Temps du personnel du service en charge de l'habitat												
Moyens financiers	-												
Calendrier	<table border="1" data-bbox="343 1068 931 1158"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	X	X	X	X	X	X
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Organisation d'une rencontre avec les opérateurs de l'intermédiation locative et diffusion d'une communication en la matière Nombre et évolution du nombre de logements conventionnés très sociaux / sociaux Nombre et évolution du nombre de logements en intermédiation locative <p>Impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre et de la part de logements locatifs sur le territoire 												

ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action n°9: Renforcer l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées en permettant la réalisation de travaux ✓ Encourager les personnes âgées à quitter leur logement avant la perte d'autonomie en développant une offre en logements adaptés ✓ Favoriser le développement d'opérations mixtes afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées et de renforcer le lien social dans les communes ✓ Veiller à l'adéquation entre les produits proposés et les besoins des ménages, notamment en termes de prix de sortie
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Encourager le développement de l'offre en logements locatifs : cf. actions relatives au développement de l'offre de logements.</p> <p>b. Suivre le développement des résidences privées ou de résidences seniors et sensibiliser les élus sur cette tendance, qui ne correspond pas aux besoins de tous les ménages</p> <p>c. Accompagner l'offre en résidence autonomie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mener une étude d'opportunité sur l'ouverture d'autres résidences autonomie sur le territoire Partager les résultats de l'étude avec l'ensemble des élus des Balcons du Dauphiné (communautaires et communaux), en conviant le Département et la DDT. • Soutenir financièrement la requalification de la résidence autonomie des Avenières <p><i>NB. Une enveloppe financière réservée au sein du PLH de l'ex-Communauté de Communes du Pays des Couleurs pour la requalification de cette résidence autonomie, qui n'a pas été consommée. Il s'agit donc d'un simple report de l'enveloppe financière.</i></p> <p>d. Encourager le développement de l'habitat intergénérationnel, notamment dans le parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recenser les projets et réalisations en la matière (voir DGI, bailleurs sociaux, particuliers, etc.) • Repérer et s'appuyer sur les expériences menées par les bailleurs sociaux, notamment par SDH qui adhère au label Habitat Seniors Services.
Pilote	Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné
Partenaires de l'action	Communes, opérateur de l'OPAH, services de l'Etat (DDT, DDCS), Conseil Départemental, bailleurs sociaux, association DIGI
Moyens humains	Temps du personnel en charge de l'habitat

ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action n°9 : Renforcer l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées

Moyens humains	Temps du personnel en charge de l'habitat																					
Moyens financiers	<p><u>Financement d'une étude d'opportunité pour la construction d'autres résidences autonomie sur le territoire intercommunal :</u> 10 000€ TTC</p> <p><u>Report de l'enveloppe prévue sur un précédent PLH pour la requalification de la résidence autonomie des Avenières</u> 100 000€</p>																					
Calendrier	<table border="1" data-bbox="340 592 1259 714"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etude résidence autonomie</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Requalification aux Avenières</td> <td colspan="6">Selon planning des travaux (non déterminé par la CC)</td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Etude résidence autonomie	X						Requalification aux Avenières	Selon planning des travaux (non déterminé par la CC)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024																
Etude résidence autonomie	X																					
Requalification aux Avenières	Selon planning des travaux (non déterminé par la CC)																					
Indicateurs d'évaluation	<p><u>Réalisations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation effective d'une étude d'opportunité et partage des résultats avec l'ensemble des élus des Balcons du Dauphiné • Requalification effective de la résidence autonomie des Avenières 																					

ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action n° 10 : Répondre aux besoins en hébergement d'urgence et d'insertion

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre les travaux partenariaux et la participation aux différentes instances partenariales du volet insertion ✓ Renforcer la connaissance des besoins et de l'offre pour ce public 																					
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Maintenir la participation et l'engagement de la CC dans les instances et travaux partenariaux sur le volet de l'insertion (via le SIAO unique départemental)</p> <p>b. Engager une étude sur les réponses à apporter en terme d'hébergement d'urgence et le positionnement envisageable pour la communauté de communes des Balcons</p> <p><i>Le dispositif expérimental de 5 logements dédiés à l'hébergement d'urgence situés aux Avenières et à Montalieu-Vercieu, comprenant une intervention de l'association ALPA, est prolongé dans le cadre du PLH d'un an jusqu'à fin 2020. Au moment de l'élaboration du PLH, sans évaluation objectivée et approfondie du besoin en hébergement d'urgence sur le territoire et de la réponse apportée par l'offre expérimentale déployée (ne couvrant qu'une partie du territoire), il n'était pas possible pour les élus de se positionner sur une action opérationnelle en la matière pour l'ensemble de la CC.</i></p> <p>Aussi, le PLH comprend la réalisation de cette étude, qui permettra selon ses conclusions, de procéder aux arbitrages nécessaires.</p>																					
Pilote	Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné																					
Partenaires de l'action	Communes, services de l'Etat (DDT, DDCS), Conseil Départemental, bailleurs sociaux, ALPA																					
Moyens humains	Temps du personnel en charge de l'habitat (suivi / pilotage de l'étude)																					
Moyens financiers	<p>Financement d'une étude portant sur l'hébergement d'urgence et les opportunités pour la Communauté de Communes sur ce champ : 15 000€ TTC.</p> <p>Coût de fonctionnement du dispositif existant (une année) : 36 000 €.</p>																					
Calendrier	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #F08080;"> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Participation aux instances</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Etude hébergement urgence</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Participation aux instances	X	X	X	X	X	X	Etude hébergement urgence	X					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024																
Participation aux instances	X	X	X	X	X	X																
Etude hébergement urgence	X																					
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participation effective aux instances sur le volet insertion • Réalisation effective d'une étude portant sur l'hébergement d'urgence 																					

ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action n° 11 : Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et actifs temporaires

Objectifs	✓ Permettre aux jeunes, notamment actifs et actifs temporaires, d’habiter le territoire et déployer un parcours résidentiel																					
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Encourager le développement de l’offre en logements locatifs et en petites typologies : cf. actions relatives au développement de l’offre de logements.</p> <p>b. Renforcer le partenariat avec Action Logement afin d’améliorer la réponse aux besoins temporaires de certains actifs en lien avec l’opération « Grand carénage » au CNPE de Bugey Solliciter l’intercommunalité de la Plaine de l’Ain et Action logement pour organiser une rencontre permettant d’échanger sur la projection des besoins en logements des travailleurs qui interviennent sur l’opération « grand carénage » et de l’offre disponible et projetée pour y répondre. Cette rencontre a vocation à affiner le potentiel besoin en logement qui pourrait s’exprimer sur le territoire des Balcons du Dauphiné.</p>																					
Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné																					
Partenaires de l’action	Communes, CC Plaine de l’Ain, services de l’Etat (DDT, DDCS), bailleurs sociaux, Action Logement, CLLAJ																					
Moyens humains	Temps du personnel en charge de l’habitat																					
Moyens financiers	-																					
Calendrier	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #F8D7DA;"> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Développement offre locative</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Evaluation besoin lié au « grand carénage »</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Développement offre locative	X	X	X	X	X	X	Evaluation besoin lié au « grand carénage »	X					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024																
Développement offre locative	X	X	X	X	X	X																
Evaluation besoin lié au « grand carénage »	X																					
Indicateurs d’évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de rencontres Action logement / Plaine de l’Ain <p>Impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> Déploiement et évolution de l’offre de logements / hébergement liée aux besoins des travailleurs de l’opération « grand carénage » (sur les Balcons du Dauphiné) 																					

ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action n° 12 : Apporter des réponses en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Objectifs	<p>✓ Répondre aux besoins de ce public et aux obligations du SDAHGV (Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018/2024 de l'Isère)</p>												
Modalités de mise en œuvre	<p>Mettre en œuvre les préconisations du SDAHGV :</p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une aire de grand passage pour un volume de places entre 250 et 300 sur le territoire des 3 EPCI, CAPI, Balcons du Dauphiné et Vals du Dauphiné ; la gestion mutualisée de cette aire doit être formalisée par une convention intercommunale. Désédentarisation de l'aire d'accueil de Frontonas de 20 places Les Avenières-Veyrins-Thuellin : nouvelle commune de plus de 5000 habitants, création d'une aire d'accueil de 12 places <p>NB : Le SDAHGV 2018-2024 comprend la suppression des obligations prévues en termes de réalisation d'équipements pour Morestel et Passins, au regard des besoins repérés.</p>												
Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, services de l'Etat (DDT, DDCS), Conseil départemental												
Moyens humains	Temps du personnel en charge de l'habitat												
Moyens financiers	<p>Etude sur la désédentarisation de l'aire à mener (analyse et enquête sur les souhaits et possibilités des ménages + 1ère approche opérationnelle des réponses – foncier/financier) : 20 000 €</p> <p><i>Les autres éléments financiers liés aux actions à destination des ménages gens du voyage feront l'objet d'un budget spécifique.</i></p>												
Calendrier	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 10px;">2019</td> <td style="padding: 2px 10px;">2020</td> <td style="padding: 2px 10px;">2021</td> <td style="padding: 2px 10px;">2022</td> <td style="padding: 2px 10px;">2023</td> <td style="padding: 2px 10px;">2024</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="padding: 5px; text-align: center;">La mise en œuvre des obligations du SDAHGV devra être respectée d'ici à 2024</td> </tr> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	La mise en œuvre des obligations du SDAHGV devra être respectée d'ici à 2024					
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
La mise en œuvre des obligations du SDAHGV devra être respectée d'ici à 2024													
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une aire d'accueil de grand passage Désédentarisation de l'aire de Frontonas Création d'une aire d'accueil aux Avenières-Veyrins-Thuellin 												

ORIENTATION N°5 : PILOTER LE PLH ET LES OBSERVATOIRES

Action n° 13 : Piloter et suivre la mise en œuvre du PLH

Objectifs

- ✓ Assurer la mise en œuvre du PLH
- ✓ Produire un suivi et le partager, permettant d'éventuelles réorientations si nécessaire

Modalités de mise en œuvre

a. Mettre en place des instances d'animation et de suivi du PLH

- **Un Comité technique**, composé des techniciens des Balcons du Dauphiné et des communes. Il se réunit a minima une fois par semestre et de manière extraordinaire avec éventuellement l'invitation de partenaires dès que nécessaire. Son rôle est de :
 - Analyser les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier ;
 - Dresser un bilan de la mise en œuvre des actions du programme d'actions ;
 - Faire des propositions d'ajustements du programme d'actions ;
- **Un Comité de pilotage**, réunissant le Président de la Communauté de Communes, l'ensemble des Maires des communes et les personnes publiques associées, partenaires de la mise en œuvre du programme d'actions. Ce Comité de pilotage se réunit au moins une fois par an. Son rôle est de :
 - Valider le bilan annuel / triennal / final du programme d'actions ;
 - Valider les propositions d'ajustement du programme d'actions.

Ces deux instances pourront être élargies aux personnes publiques associées et aux partenaires de l'habitat en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage, en lien avec le contenu du programme d'actions et pour en assurer la déclinaison : suivi des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance, etc.

b. Assurer la réalisation de bilans et présentations partagées

- Conformément à l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il s'agira de réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre du programme d'actions, un bilan triennal ainsi qu'un bilan final, notamment au regard des objectifs territorialisés de production de logements. Ce bilan sera réalisé sur la base des données collectées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. action 15), et permettra d'alimenter les réunions des instances locales de suivi.

ORIENTATION N°5 : PILOTER LE PLH ET LES OBSERVATOIRES

Action n° 13 : Piloter et suivre la mise en œuvre du PLH

Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, partenaires de l'Habitat : Etat, Département, bailleurs sociaux, agences immobilières, etc.												
Moyens humains	Temps du personnel en charge de l'habitat												
Moyens financiers	-												
Calendrier	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #f8d7da;"> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	X	X	X	X	X	X
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de COTECH et COPIL tenus Réalisation effective des bilans obligatoires Production de bilans / notes de suivi complémentaires issus des observatoires <p>Impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> Evolution du programme d'actions et/ou du budget du PLH suite aux COTECH et COPIL, permettant le réajustement de ses actions compte tenu des évolutions des besoins, réalisations, etc. 												

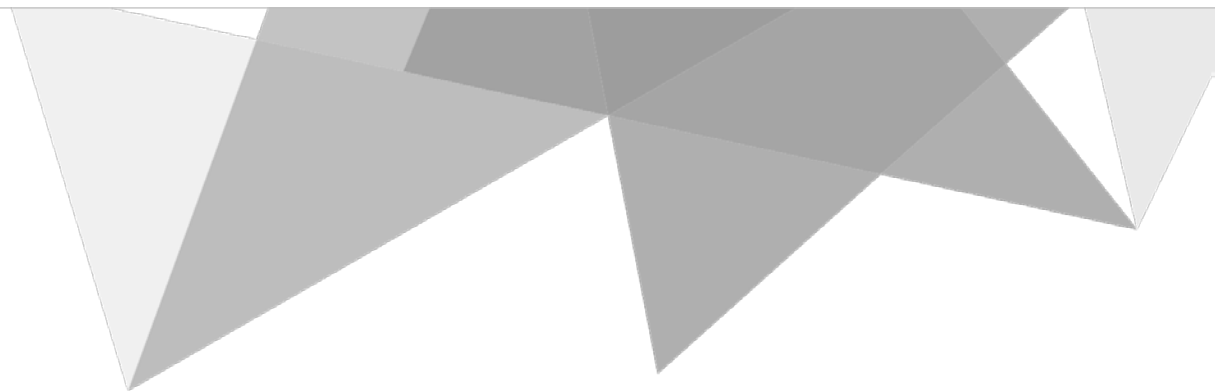
ORIENTATION N°5 : PILOTER LE PLH ET LES OBSERVATOIRES

Action n° 14 : Mettre en place et animer un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Répondre aux obligations réglementaires en la matière ✓ Disposer d'un éclairage et un suivi fin des évolutions en matière d'habitat et de foncier permettant de piloter la politique communautaire 												
Modalités de mise en œuvre	<p>a. Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier permettant d'actualiser le diagnostic foncier et d'assurer un suivi des objectifs du PLH, conformément à la législation en vigueur (cf. fiche-action 7)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des tableaux de bord de suivi de la consommation foncière et de la production de logements (incluant les formes urbaines) • Suivre les évolutions des prix du marché immobilier en s'appuyant sur les travaux de l'OFPI (Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère) • Financer la prestation externe de la tenue et de l'exploitation d'un observatoire de l'habitat et du foncier sur la durée de ce PLH 												
Pilote	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné												
Partenaires de l'action	Communes, services de l'Etat (DDT), Département, EPORA, SYMBORD, OFPI, EPORA, USH, bailleurs sociaux, CAUE, ...												
Moyens humains	Temps du personnel en charge de l'habitat												
Moyens financiers	Financement d'une prestation externe : 60 000 € (soit 10 000 € / an)												
Calendrier	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr style="background-color: #f8d7da;"> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	X	X	X	X	X	X
2019	2020	2021	2022	2023	2024								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<p>Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dotation et tenue effective des observatoires de l'habitat et du foncier • Réalisation de bilans synthétiques de suivi et partage de ces bilans avec les élus et les partenaires 												

CHIFFRAGE GLOBAL DU PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH

Orientations		Actions		Financement (durée PLH)	Financement annuel (lissé)
1	Agir sur le parc existant (privé et public)	1	Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux dans le parc privé (dont OPAH)	396 710 €	66 118 €
		2	Renforcer la lutte contre l'habitat indigne	-	-
		3	Encourager la remise sur le marché de logements et bâtis vacants	189 000 €	31 500 €
		4	Encourager la réhabilitation du parc de logements sociaux	148 000 €	24 667 €
2	Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière	5	Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie intercommunale	-	-
		6	Réaliser un diagnostic foncier et mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	50 000 €	8 333 €
3	Développer l'offre locative et abordable	7	Renforcer l'offre en logement social (à travers la production neuve)	1 285 200 €	214 200 €
		8	Favoriser le développement du locatif à travers le réinvestissement du parc existant	-	-
4	Prendre en compte les besoins spécifiques	9	Renforcer l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées	110 000 €	18 333 €
		10	Répondre aux besoins en hébergement d'urgence et d'insertion	51 000 €	8 500 €
		11	Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et actifs temporaires	-	-
		13	Apporter des réponses en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	20 000 €	3 333 €
5	Piloter le PLH et les observatoires	14	Piloter et suivre la mise en œuvre du PLH	-	-
		15	Mettre en place et animer un observatoire de l'habitat et du foncier	60 000 €	10 000 €
TOTAL				2 309 910 €	384 985 €



Partie 2 : Objectifs de programmation

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La définition des objectifs de production de logements au titre du PLH s'appuie sur **la déclinaison des objectifs fixés dans le cadre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné** arrêté le 22 novembre 2018 et portant sur la période 2018 – 2040. Ces objectifs ont été attribués par commune puis ramenés à la période PLH de 6 ans (fin 2019-2024), en estimant la production annuelle 2018.

Ces objectifs visent notamment à permettre **une reconcentration de la dynamique de production sur les polarités.**

NB – La ventilation ci-après est basée sur le SCoT et ajustée à la temporalité du PLH dans le cadre des travaux d'élaboration de ce dernier.

Armature	Nb de logements à produire sur 6 ans	Nb de logements à produire / an	Rappel production antérieure annuelle (Sit@del nb annuel moy. 2006-2015)
Polarités de bassins de vie	1438	240	197
Pôles relais	461	77	87
Polarités de proximité	385	64	62
Villages	525	88	121
CC Balcons	2810	468	466

RAPPEL SCOT

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le PLH reprend également les objectifs de densité fixés dans le cadre du SCoT :

Prescriptions

- Le Scot distingue trois familles de densité :
 - habitat individuel « pur » : 15 logements minimum à l'hectare,
 - habitat groupé (ou intermédiaire) : 25 à 35 logements à l'hectare,
 - habitat urbain (petits immeubles) : 50 logements à l'hectare.
- Les PLU et les projets d'aménagement doivent mettre en œuvre les valeurs d'optimisation de la façon suivante :

	Individuel pur	Habitat groupé	Habitat collectif
Polarités de bassins de vie	30% maxi	30% ou plus	40% ou plus
Pôles relais	30%	40%	30%
Pôles de proximité	40%	40%	20%
Villages	60%	40%	

Source : SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

RAPPEL SCOT

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENT SOCIAUX

Prescriptions

Le PLH reprend également les objectifs de densité fixés dans le cadre du SCoT :

→ Le Scot définit, par secteur, les objectifs de production de logements aidés suivant :

	Logements sociaux en 2016	Logements à construire entre 2016 et 2040	Part de logement sociaux en 2016	Taux de création de logements sociaux sur le total de logements à construire	Nombre de logements sociaux à produire entre 2016 et 2040
Polarités de bassins de vie	2 238	7 700	11%	20%	1 540
<i>CC-LYSED</i>	935	2 470	12%	20%	494
			21%	Traduction et répartition par le PLH	
			8%		
CC- Les Balcons du Dauphiné	1 303	5 230	11%	20%	1 046
			4%	Traduction et répartition par le PLH	
			8%		
			10%		
			17%		
			19%		
			4%		
Secteurs* (hors polarités de bassins de vie)	948	6350	4%	10%	635
Ouest	472	1640	8%	10%	164
Nord	115	850	4%	10%	85
Centre	100	1980	1%	10%	198
Est	186	1580	3%	10%	158
Sud	75	300	7%	10%	30
				Au sein de chaque secteur, traduction et répartition par le PLH	

Source : SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENTS SOCIAUX

Les objectifs de production de logements sociaux s'appuient également sur **une déclinaison des objectifs fixés dans le cadre du SCoT.**

Les polarités de bassins de vie :

Le SCoT prévoit notamment **un objectif de production de 1 046 logements sociaux sur les polarités de bassins de vie sur la période 2018 – 2040** (soit 20% de la production de logements au global). Afin de permettre un renforcement de l'offre en logements sociaux sur l'Ouest du territoire, la définition des objectifs de production de logements sociaux s'appuie sur la clef de répartition suivante :

- Un effort de rééquilibrage important sur les communes de l'ouest et Saint Chef soit 2/3 des objectifs de production SCoT et 1/3 pour les autres polarités de bassin de vie.
- Une répartition entre les communes pour répartir les 2/3 et 1/3 entre elles selon le poids de leur objectif de production de logements (corrélation entre les objectifs de production de logements globaux et objectifs de production de logements sociaux afin d'obtenir des résultats réalistes et réalisables).

NB – La ventilation par communes ci-après est basée sur les prescriptions du SCoT, qui ont été réparties par communes dans le cadre des travaux d'élaboration du PLH

Communes	Rappel taux de log. sociaux (SCoT – 2016)	Nb de logements à produire base SCoT 2018-2040	Obj. de prod de log. sociaux sur la durée SCoT	Obj de prod de log. sociaux sur le PLH (6 ans)
Les Avenières Veyrins-Thuellin	10%	1540	183	62 (dont 12 LLS RA)
Crémieu	8%	620	188	51
Montalieu-Vercieu	17%	620	74	20
Morestel	19%	770	92	25
Saint-Chef	4%	620	188	51
Tignieu-Jamezieu	4%	1060	321	88
Total polarités bassin de vie		5230	1046	297
TOTAL CC Balcons		10 300	1649	480 (hors env. supp)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENTS SOCIAUX

Autres secteurs : OBJECTIFS GLOBAUX

Le SCoT prévoit un objectif de 10% de la production de logements consacrée à la production de logements sociaux par secteur

	Nb de logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans
Pôles relais	85
Polarités de proximité	44
Villages	53

Communes du secteur ouest (dont polarités de bassins de vie) : Charvieu-Chavagneux, Pont-de-Chéruy, Tignieu-Jamezieu, Chavanoz, Janneyrias Saint-Romain-de-Jalionas, Vilette-d'Anthon, Anthon.

Communes du secteur nord (dont polarités de bassins de vie) : Montalieu-Vercieu, La Balme-les-Grottes, Bouvesse-Quirieu, Porcieu-Amblagnieu, Charette, Parmilieu, Saint-Baudille-de-la-Tour, Vertrieu.

Communes du secteur centre (dont polarités de bassins de vie) : Crémieu, Chamagnieu, Frontonas, Hières-sur-Amby, Optevoz, Trept, Villemoirieu, Annoisin-Chatelans, Chozeau, Dizimieu, Leyrieu, Moras, Panossas, Saint-Hilaire-de-Brens, Saint-Marcel-Bel-Accueil, Siccieu-Saint-Julien-et-Carisieu, Vénérieu, Vernas, Veyssilieu.

Communes du secteur est (dont polarités de bassins de vie) : Morestel, Saint-Chef, Creys-Mépieu, Arandon-Passins, Vézeronce-Curtin, Brangues, Courtenay, Le Bouchage, Montcarra, Saint-Sorlin-de-Morestel, Saint-Victor-de-Morestel, Salagnon, Sermérieu, Soleymieu, Vasselin, Vignieu.

Communes du secteur sud (dont polarités de bassins de vie) : Les Avenières Veyrins-Thuellin, Corbelin.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENTS SOCIAUX

Autres secteurs : **Modalités de définition des objectifs**

Afin de permettre un renforcement de l'offre en logements sociaux à l'Ouest du territoire, le PLH prévoit un objectif plus important pour les 3 pôles relais de proximité situés à l'ouest du territoire. Pour ce faire, le calcul des objectifs repose sur la perspective de l'augmentation de la part de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements des communes situées à l'ouest du territoire :

Taux théoriques de logements sociaux en 2017 (calcul RPLS 2017 / FILOCOM 2015) :

(point de départ pris en compte pour évaluer l'augmentation et donc les objectifs du PLH)

- **Saint Romain de Jalionas (pôle relais)** : 4% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales
- **Villemoirieu (pôle relais)** : 4% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales
- **Trept (polarité de proximité)** : 2% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales

⇒ **Objectif fixé de taux de logements sociaux à atteindre au terme du SCoT pour ces communes :**

- **Saint Romain de Jalionas (pôle relais)** : 8% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales
- **Villemoirieu (pôle relais)** : 8% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales
- **Trept (polarité de proximité)** : 6% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENTS SOCIAUX

OBJECTIFS

Armature : PÔLES RELAIS

	Nb de logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans
Bouvesse-Quirieu	23 (dont 18 LLS démolition - reconstruction)
Corbelin	8
Arandon-Passins	4
Porcieu-Amblagnieu	6
Saint-Romain-de-Jalionas	24
Vézéronce-Curtin	7
Villemoirieu	13
Total pôle relais	85 <i>(115 avec env. sup)</i>
Total CC Balcons	480 <i>(hors env. supp)</i>

+ une **enveloppe de non affectée de 30 logements locatifs sociaux** pour les pôles relais

NB – cette « enveloppe » permettra de soutenir financièrement d'éventuelles opérations complémentaires pour des communes qui dépasseraient alors leur objectif de production de logements sociaux. Afin de ne pas entraîner de surproduction ou de déséquilibre territorial, la mobilisation de cette enveloppe par une commune est limitée au doublement de ses objectifs de production initiaux.

⇒ Un effort de construction sur les communes de l'ouest du territoire

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENTS SOCIAUX

OBJECTIFS Armature : <u>POLARITÉS DE PROXIMITÉ</u>	Nb de logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans	+ une enveloppe de non affectée de 30 logements locatifs sociaux pour les polarités de proximité
La Balme-les-Grottes	5	
Chamagnieu	4	
Creys-Mépieu	6	NB – cette « enveloppe »
Frontonas	7	permettra de soutenir
Hières-sur-Amby	5	financièrement
Optevoz	3	d'éventuelles opérations
Trept	14	complémentaires pour des
Total polarités de proximité	44 <i>(74 avec env.sup)</i>	communes qui
Total CC Balcons	480 <i>(hors env. supp)</i>	dépasseraient alors leur

⇒ un effort de construction sur les communes de l'ouest du territoire

NB – cette « enveloppe » permettra de soutenir financièrement d'éventuelles opérations complémentaires pour des communes qui dépasseraient alors leur objectif de production de logements sociaux. Afin de ne pas entraîner de surproduction ou de déséquilibre territorial, la mobilisation de cette enveloppe par une commune est limitée au doublement de ses objectifs de production initiaux.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENTS SOCIAUX

Armature : Villages (27 communes)	Nb de logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans
Total Villages	53
Total CC Balcons	480 (<i>hors env. supp</i>)

⇒ Un objectif en « enveloppe » pour l'ensemble des communes, afin de garantir la faisabilité de programmes.

DÉCLINAISON QUALITATIVE

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS – LOGEMENTS SOCIAUX

Objectifs sur 6 ans par type de financement	PLAI	PLUS	PLS
Polarités de bassin de vie	119	119	59
Pôles relais	46	46	23
Polarités de proximité	22	30	22
Villages	11	16	27
TOTAL	198	211	131

NB – Le total peut légèrement différer de la somme des lignes, cela est dû aux nombres à virgules, non précisées dans les objectifs. Les totaux sont justes.

⇒ Objectifs comprenant les enveloppes flottantes

⇒ Une déclinaison suivante en termes de financements :

- Polarités de bassin de vie et pôles relais : 40% PLAI / 40% PLUS / 20% PLS
- Polarités de proximité : 30% PLAI / 40 % PLUS / 30 % PLS
- Villages : 20% PLAI / 30% PLUS / 50% PLS
- L'ensemble de la production répartie ainsi permet de projeter 76% des objectifs de production en PLUS et PLAI et 37% en PLAI uniquement (enveloppes flottantes comprises – toutes armatures confondues)



Annexes

Résultats de l'enquête à destination des habitants

Volet foncier

L'AVIS DES HABITANTS SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT

Le profil des répondants

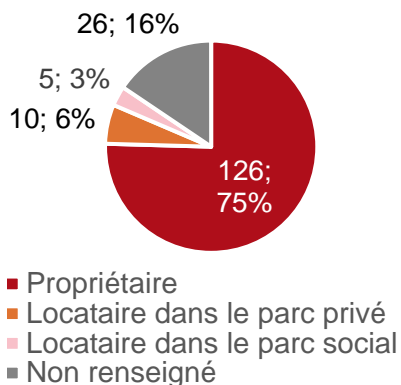
A ce jour, **167 habitants de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné** ont répondu à l'enquête diffusée auprès de la population. Les différentes strates sont relativement bien représentées :

- 30% des répondants sont résidents des polarités de bassins de vie (Part d'habitants de la strate sur la CC : 39%)
- 15% sont résidents des polarités de proximité (Part de la pop. sur la CC : 14%)
- 22% habitent dans les pôles relais (Part de la pop. sur la CC : 19%)
- 33% habitent dans les villages (Part de la pop. sur la CC : 28%)

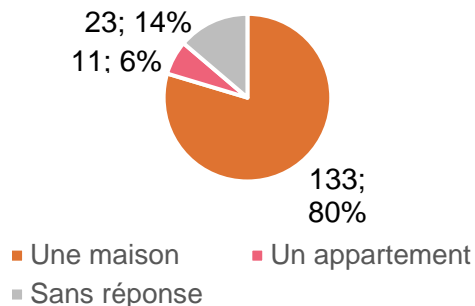
La commune Les Avenières Veyrins-Thuellin enregistre le plus grand nombre de répondants (34 personnes), suivie de Trept et Saint-Romain-de-Jalionas (9 personnes).

Les répondants sont majoritairement des **propriétaires** (75% des répondants) entre 35 et 50 ans (40% des répondants) et habitant une **maison** (80% des répondants).

Statut des répondants



Type de logement occupé actuellement par les répondants



Commune de résidence*	Nombre de répondants
Annoisin-Chatelans	1
Les Avenières Veyrins-Thuellin	34
Bouvesse-Quirieu	5
Chamagnieu	1
Charette	4
Corbelin	3
Crémieu	8
Creys-Mépieu	4
Frontonas	2
Hières-sur-Amby	1
Montalieu-Vercieu	1
Montcarra	2
Moras	3
Panossas	1
Parmilieu	3
Porcieu-Amblagnieu	1
Saint-Baudille-de-la-Tour	8
Saint-Chef	1
Saint-Hilaire-de-Brens	1
Saint-Marcel-Bel-Accueil	2
Saint-Romain-de-Jalionas	9
Saint-Sorlin-de-Morestel	1
Saint-Victor-de-Morestel	1
Sermérieu	8
Trept	9
Tignieu-Jamezieu	1
Vasselin	1
Vetrieu	1
Veyssillieu	2
Vézéronce-Curtin	6
Vignieu	1
Villemoirieu	4
Non renseigné	37

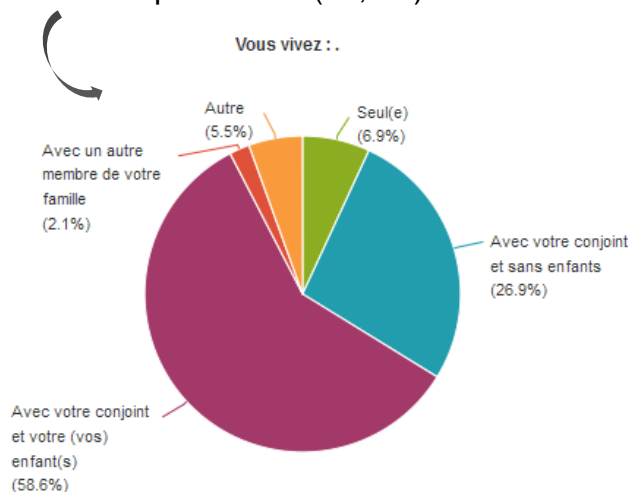
* Seules les communes comptant un nombre de répondants positif apparaissent dans le tableau

L'AVIS DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT LOCAL

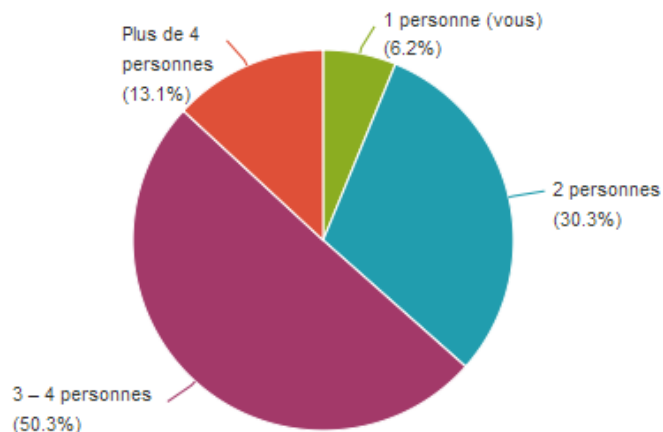
Le profil des répondants

Les habitants ayant renseigné le questionnaire sont **relativement représentatifs de la population communautaire de par leur profil familial** (profil dominant au sein de la CC) avec :

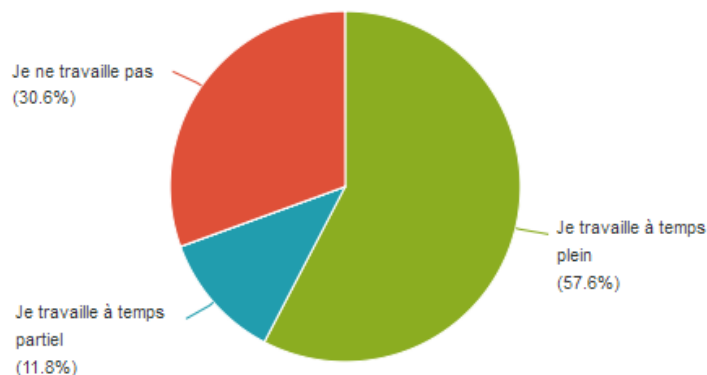
- 58,6% des répondants déclarant vivre avec leur conjoint et leurs enfants
- Plus d'un répondant sur deux indiquant vivre dans un foyer avec au moins 3 personnes (63,4%)



Combien de personnes y a-t-il dans votre foyer / vivent dans votre logement avec vous ? .



Quelle est votre situation professionnelle ? .



Une **majorité d'actifs occupés** parmi les répondants à l'enquête dont 57,6% à temps plein.

L'AVIS DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT LOCAL

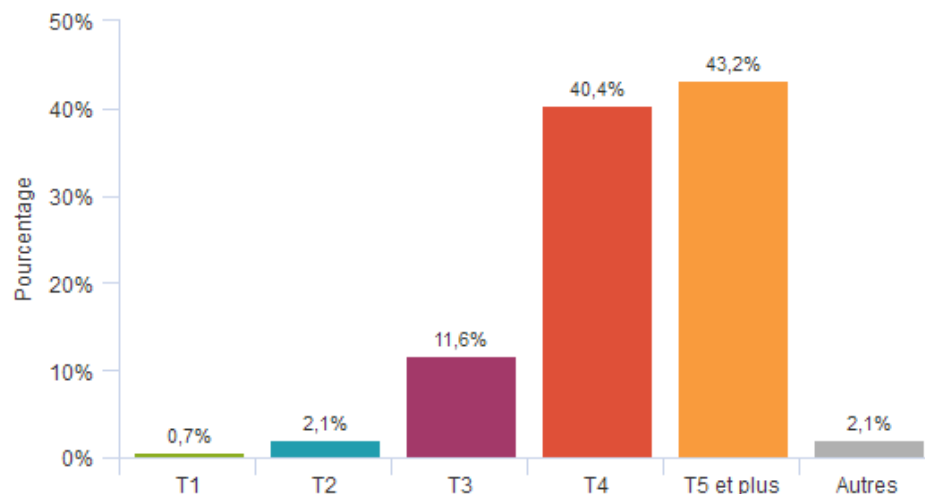
Le logement actuel des habitants

Comme énoncé en préambule, les habitants ayant participé à l'enquête sont **majoritairement propriétaires occupants d'une maison**.

En outre, les **répondants occupent principalement des logements de grande taille** avec près de 85% de T4 et T5+, similairement aux caractéristiques du parc de logements de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné.

On retrouve également des **locataires** parmi les répondants dont **5 du parc social** avec pour bailleurs l'OPAC, SEMCODA et PLURALIS.

Quelle est la taille de votre logement ? NB – Définition : T + nombre de pièces principales (salon, salle à manger, chambres). La cuisine et les salles de bains ne sont pas comprises dans le comptage. Exemple : T3 = salon + 2 chambres (+cuisine + salle de bains) .



Satisfaction du logement actuel

Les **logements occupés actuellement par les habitants de la CC Balcons du Dauphiné semblent répondre à leurs besoins** (88,3% ayant répondu par l'affirmative).

Pour les 17 ménages ayant précisé que leur logement ne correspond pas à leurs besoins, la raison principalement évoquée est la **taille trop réduite de ce dernier** (mentionné par 9 répondants soit 36% des réponses).

Précisez les raisons pour lesquelles le logement que vous occupez actuellement ne correspond pas à vos besoins



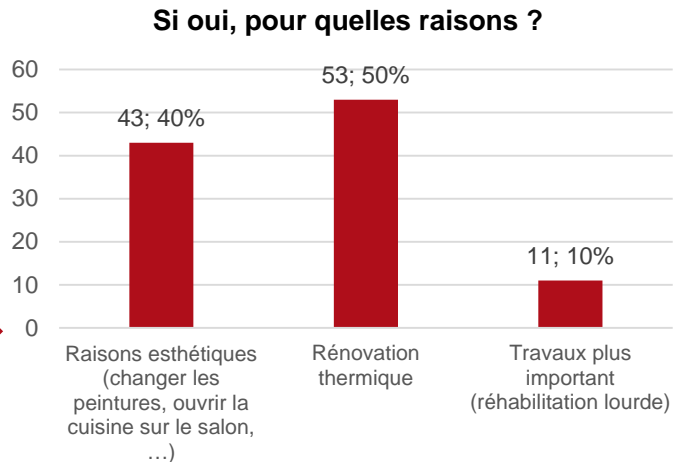
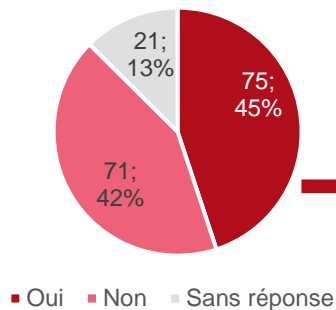
L'AVIS DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT LOCAL

Les projets de rénovation des habitants

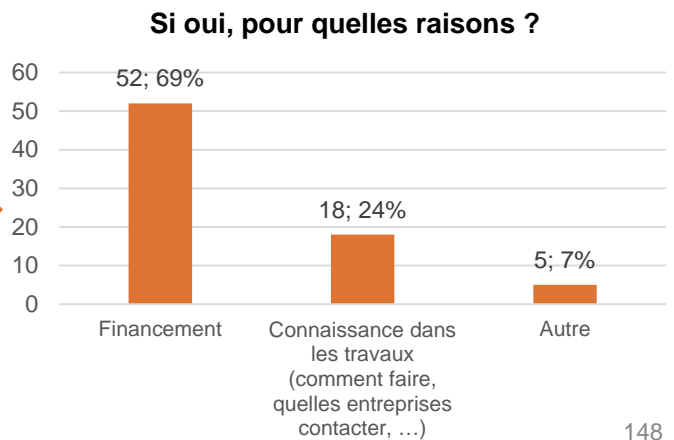
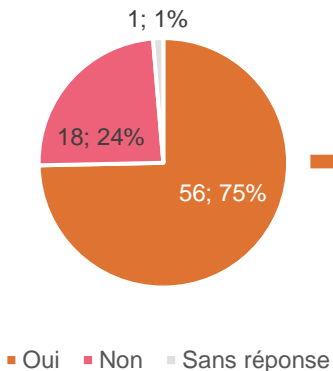
La parc de logements de la CC Balcons du Dauphiné semble concerné par des enjeux de **réhabilitation importants avec près d'un répondant sur deux qui souhaiterait rénover son logement (45%)**, principalement pour effectuer une **rénovation thermique** (réponse mentionnée 53 fois).

Les projets de rénovation des habitants comportent également une **dimension décorative/de design** avec 40% de personnes interrogées déclarant vouloir rénover leur logement pour des **raisons esthétiques**.

Aimeriez-vous rénover votre logement ?



Rencontrez-vous des difficultés à réaliser ce projet ?

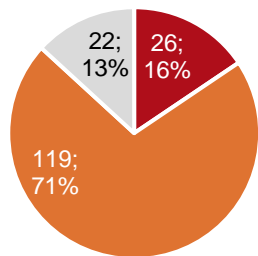


Les habitants de la CC Balcons du Dauphiné semblent néanmoins rencontrer des **difficultés pour réaliser leurs projets de rénovation**, principalement d'ordre **financières** (69%) mais également liées à un **manque de connaissance** dans les travaux (24%).

L'AVIS DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT LOCAL

Les projets des habitants liés au logement

7. Projetez-vous de changer de logement ?



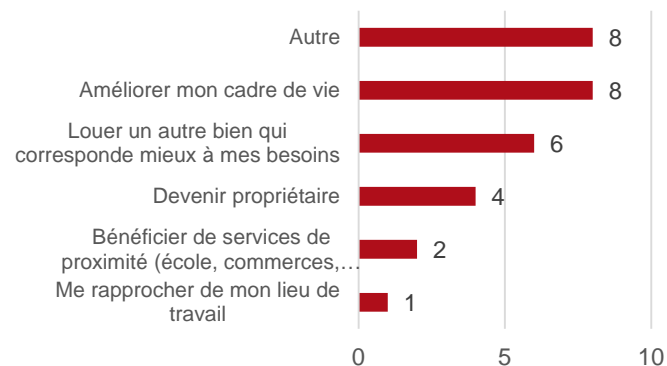
■ Oui ■ Non ■ Non renseigné

71% des habitants ayant répondu à l'enquête déclarent ne pas projeter de changer de logement.

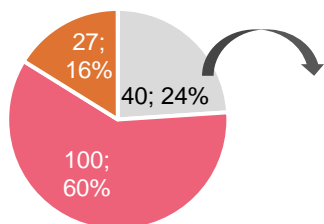
Pour les 26 personnes ayant quant à elles le projet de changer de logement, près d'un tiers souhaitent ainsi améliorer leur cadre de vie

En outre, **le frein principal** auquel sont confrontés les habitants du territoire semble être le **manque de temps** pour réaliser les recherches mais aussi le **nombre insuffisant d'offres sur le marché correspondant à leur projet ou à leurs besoins.**

Si oui, précisez la nature du projet

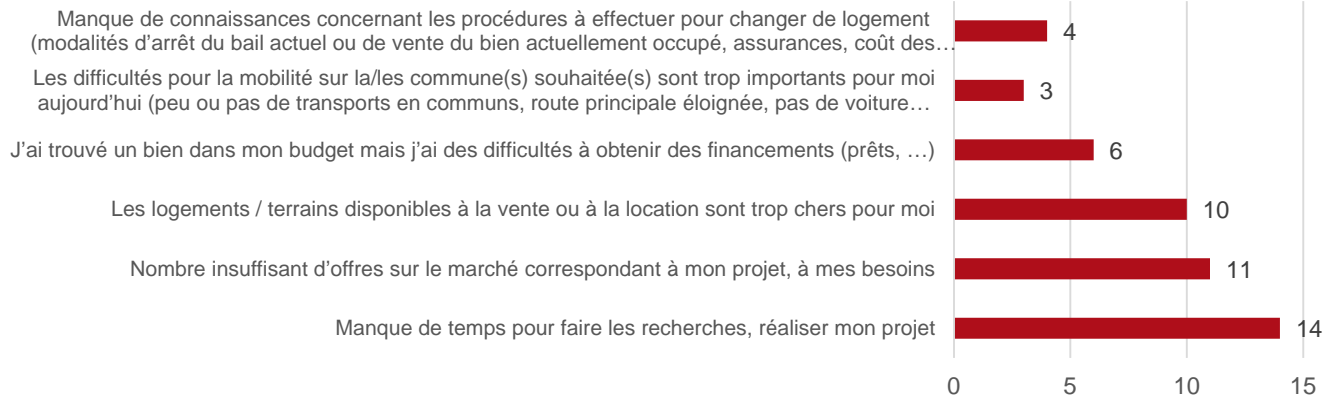


8. Identifiez-vous des freins à la réalisation de votre projet ?



■ Oui ■ Non ■ Non renseigné

Si oui, précisez lesquels :



L'AVIS DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT LOCAL

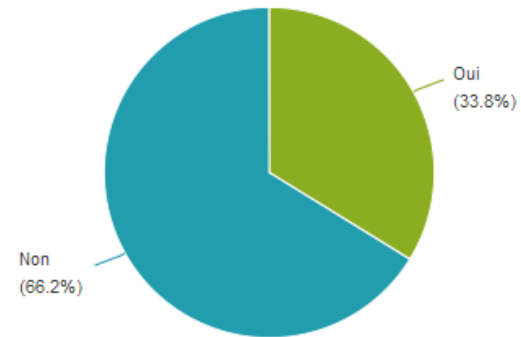
La communication sur le marché de l'habitat

Les répondants à l'enquête semblent **globalement satisfaits de la communication relative au marché de l'habitat** opérée sur le territoire communautaire :

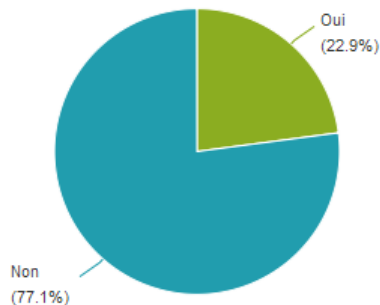
- Seul un tiers des personnes interrogées déclare souhaiter recevoir davantage d'information sur l'accès au logement sur le territoire
- 23% des répondants désirent en outre bénéficier d'un accompagnement dans l'accès au logement.

Il paraît néanmoins exister une **demande importante en termes de communication autour de la politique en faveur de l'habitat mise en place par la commune et l'intercommunalité** (exprimée par 64% des répondants).

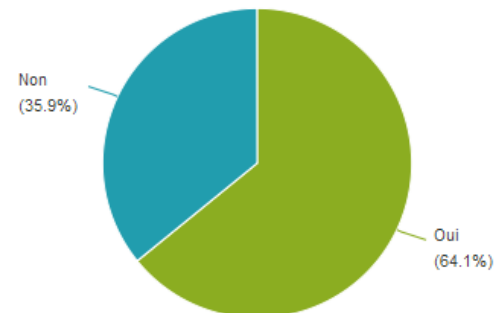
Souhaitez-vous être davantage informé(e) sur l'accès au logement (location, achat) sur votre territoire ? .



Souhaitez-vous bénéficier d'un accompagnement dans l'accès au logement (achat, location, logement social...) ? Exemple : Aide aux recherches de biens, aide à l'accès au financement, aide aux procédures et documents à fournir, etc. .



Souhaitez-vous obtenir des informations supplémentaires concernant la politique en faveur de l'habitat mise en place par votre commune et intercommunalité (PLU, PLH, ...) ? .



L'AVIS DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT LOCAL

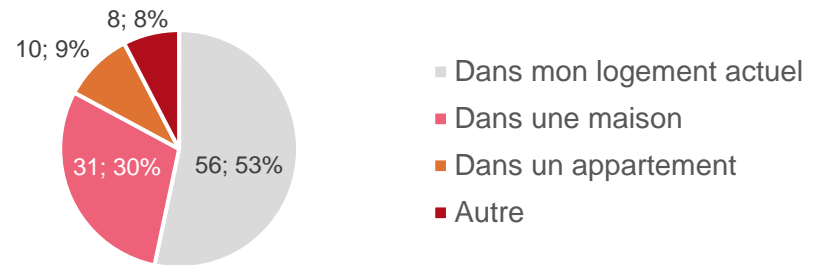


LA PAROLE DES HABITANTS DE LA CC Balcons du Dauphiné : questions ouvertes

Des habitants qui ont tendance à se projeter dans leur logement actuel ou dans une maison



Dans quel type de logement vous voyez-vous dans 10 ans ?



Les principales attentes de habitants en matière de politique de l'habitat et politique du logement sur les prochaines années :

- **Mener une politique de réhabilitation de l'habitat** existant couplée à une **meilleure prise en charge des travaux de rénovation thermique et énergétique**
- Prioriser la rénovation du parc existant à la construction de nouveau logements
- Une **revitalisation des centres bourg**
- Développer l'**offre de logements abordables** (en location et accession à la propriété)
- Développer le réseau de transports sur le territoire pour favoriser les déplacements entre ville et campagne
- **Développer l'offre de logements pour les personnes en perte d'autonomie** (résidence autonomie, EHPAD, ...)
- Assouplir les normes d'urbanisation pour faciliter l'obtention de permis de construire
- La préservation des milieux naturels



VOLET FONCIER : DOCUMENT ANNEXÉ AU PLH

CONTACTS :

CC BALCONS DU DAUPHINÉ
PÔLE SERVICES À LA POPULATION
SITE DE VILLEMOIRIEU

JUIN 2019

PLH DES BALCONS DU DAUPHINÉ

Volet foncier



GRUPE ENEIS



SOMMAIRE

1/	INTRODUCTION	03
2/	ANALYSE DES PLU RÉCENTS	05
3/	ANALYSE DES PLU ANCIENS	32
4/	ANALYSE DES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE COMMUNES	42
5/	ANALYSE DES DONNÉES TRANSMIS PAR LES PARTENAIRES	48
6/	ANNEXE : CARTOGRAPHIE DÉTAILLÉE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES POUR LES PLU ANCIENS	53



INTRODUCTION

INTRODUCTION

Le volet foncier du PLH de la Communauté des Communes des Balcons du Dauphiné porte sur les polarités des bassins de vie du territoire : Crémieu, Les Avenières Veyrins-Thuellin, Montalieu-Vercieu, Morestel, Tignieu-Jamezyieu et Saint Chef.

La réalisation de ce volet foncier vise à **renforcer la connaissance des disponibilités foncières au sein de ces communes et des secteurs identifiés comme stratégiques**, en lien avec les nouvelles obligations du Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement, et de manière à **aller vers la définition d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire**.

Ce travail est principalement basé sur **l'analyse des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** :

- **Pour les communes dotées d'un PLU récent (moins de 3 ans)**, les travaux ont constitué en une lecture de ces documents et en l'extraction des informations concernant les gisements fonciers disponibles pour l'habitat et les secteurs stratégiques de développement de l'habitat identifiées au sein des OAP.

Sont concernées (3 communes, 4 PLU) : Les Avenières Veyrins Thuellin (2 PLU) : Les Avenières – PLU datant de 2016 / Veyrins-Thuellin - 2017 ; Tignieu-Jamezyieu - 2017 et Crémieu – en cours de finalisation.

Pour ces communes, il a été réalisé **une estimation du nombre de logements pouvant être produits en appliquant les densités du SCoT**. *NB – Ces estimations sont à prendre avec précaution car s'établissent sur la base du recensement foncier des PLU en vigueur, datant de leur élaboration.*

- **Pour les communes dotées d'un PLU plus ancien** (Morestel - PLU datant de 2014 ; Montalieu Vercieu- 2012 et Saint Chef – 2012), un repérage cartographique des disponibilités foncières a été réalisé sur la base des zonages des PLU en vigueur. Dans un second temps, les élus et techniciens en urbanisme des communes concernées ont été rencontrés afin de mettre à jour ce repérage foncier sur carte. Les cartographies et recensements fonciers actualisés ont ensuite été produits.

Pour la commune de Saint-Chef, les données reproduites sont issues du travail de repérage foncier réalisé par le bureau d'études Espaces & Mutations dans le cadre des travaux actuellement menés sur le PLU de la commune.

Au-delà de cette analyse détaillée sur les 6 polarités de bassins de vie, le volet foncier comprend également **des données sur les gisements fonciers au sein de l'ensemble des communes sur la base de l'enquête réalisée auprès des élus communaux (Partie 4)**. Ces données doivent toutefois être analysées avec précaution car l'ensemble des élus n'y ont pas répondu et ces données sont de source déclarative.

Les données sur les conventions existantes entre l'EPORA et les communes ainsi que sur le foncier maîtrisé par la CC Balcons du Dauphiné ont également été intégrées en partie 5.



ANALYSE DES PLU RÉCENTS

LES AVENIÈRES

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU (approuvé le 27.09.2016)

Recensement des disponibilités foncières

	Surface (ha)
Dents creuses en zone U	8,61
Zone U – Centre	4,54
Zone U – Derrière Eglise	0,29
Zone U – Le Jalérieu	2,18
Zone U – La Chapelle + le Maître	1,6
Friches en zone U	2,51
Gontard	0,71
Mermet	1,56
Près de Mermet	0,24
Zone 1AU (à moyen terme)	2,11
Zone 1AUb (OAP)	0,9
Zone 1AUc1 (OAP)	0,75
Zone 1AUc2 (OAP)	0,46
Zone 2AU (à long terme)	10,79
Zone 2AU - Mollard-Bresson	5,14
Zone 2AU - Le Rubat	1,46
Zone 2AU - Le Rubat/ Aval	1,11
Zone 2AU - Bourg de Ciers	0,79
Zone 2AU - Derrière Eglise	0,75
Zone 2AU - Route des Bourbres	1,54
TOTAL	24,02

Secteurs gelés dans l'attente de la station d'épuration

LES AVENIÈRES

Estimation des capacités d'accueil en logements

Cette estimation des capacités d'accueil en logements est basée sur la prise en compte des densités préconisées par le SCoT.

Point de vigilance : cette estimation doit être considérée avec précaution étant donné qu'elle correspond à l'application de densités moyennes sur l'ensemble des capacités foncières du territoire, identifiées au moment de l'élaboration du PLU, approuvé en 2016.

	Densités du SCoT (logts/ ha)	Surface (hectares)	Nombre de logements
Habitat individuel « pur » (30%)	15 minimum	7,2	108
Habitat groupé ou intermédiaire (40%)	25 - 35	9,6	336
Habitat urbain (30%)	50	7,2	360
Total - toutes formes urbaines		24,02	804

NB. Le calcul a été fait sur la base des densités suivantes :

- 15 lgts/ ha pour l'habitat individuel pur
- 35 lgts/ ha pour l'habitat groupé ou intermédiaire
- 50 lgts/ ha pour l'habitat urbain

Selon le SCoT, pour les polarités de bassin de vie, l'équilibre entre ces trois formes doit s'appliquer de la manière suivante : 30% maximum d'individuel pur, 30% ou plus d'habitat groupé et 40% ou plus d'habitat collectif.

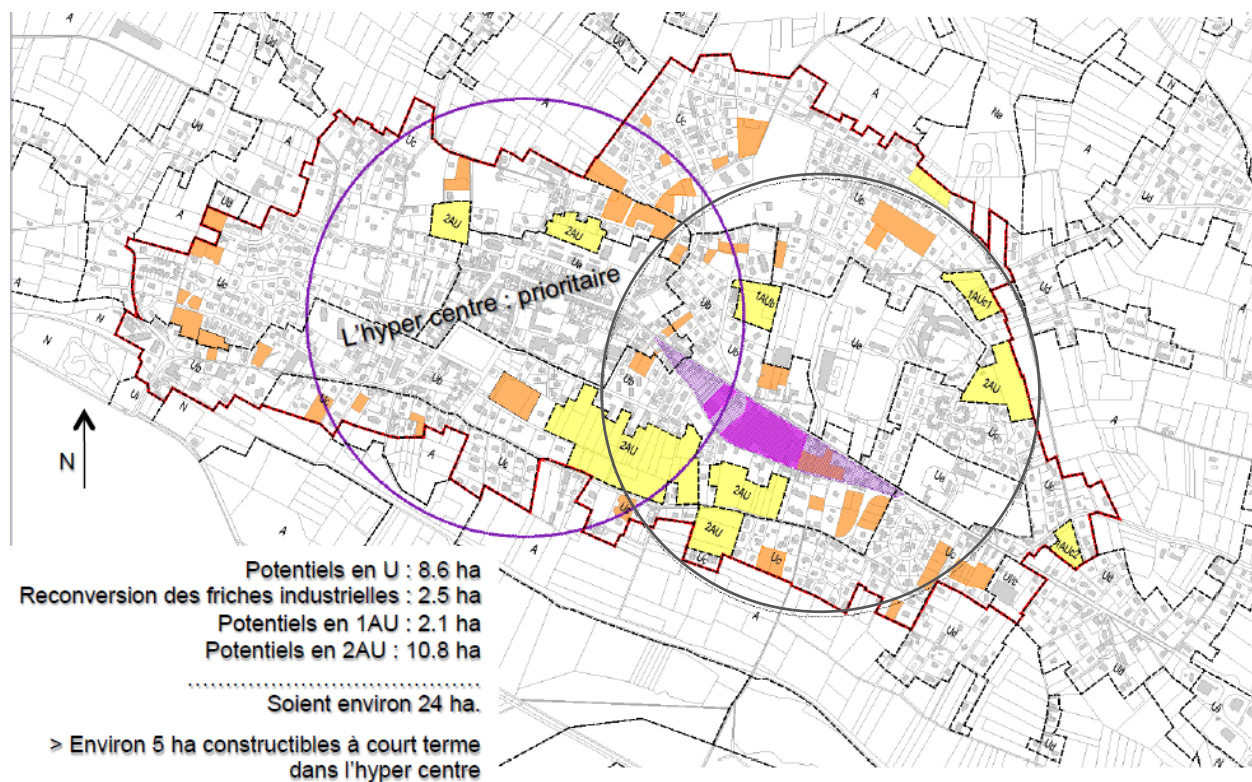
Comparaison avec la production de logements prévue dans le cadre du SCoT : 1 540 logements d'ici 2040 (pour la commune nouvelle Les Avenières Veyrins-Thuellin)

Si l'on additionne les capacités d'accueil estimées pour Les Avenières et Veyrins Thuellin, le total est de 1 476 logements, apparaissant ainsi cohérent avec l'objectif fixé dans le cadre du SCoT, en ne considérant que les capacités foncières repérées lors de l'élaboration des PLU en vigueur.

LES AVENIÈRES

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU

- Un **développement uniquement dans l'enveloppe urbaine** (dont font partie les zones 1AU et 2AU) à l'exception de la zone 2AUac
- Environ **5 ha constructibles à court-terme dans l'hyper-centre** et **5 ha gelés** (dents creuses et friches) dans l'attente de l'extension de la station d'épuration
- Avec l'application des densités du SCoT, un **potentiel d'accueil de 810 logements** sur les 24 ha disponibles
- Un **potentiel de réhabilitation des friches** dans le centre, dont la friche Mermet qui correspond à un secteur de projet avec l'EPORA



NB. Un recensement des disponibilités foncières fait sur la base du nouveau zonage du PLU.

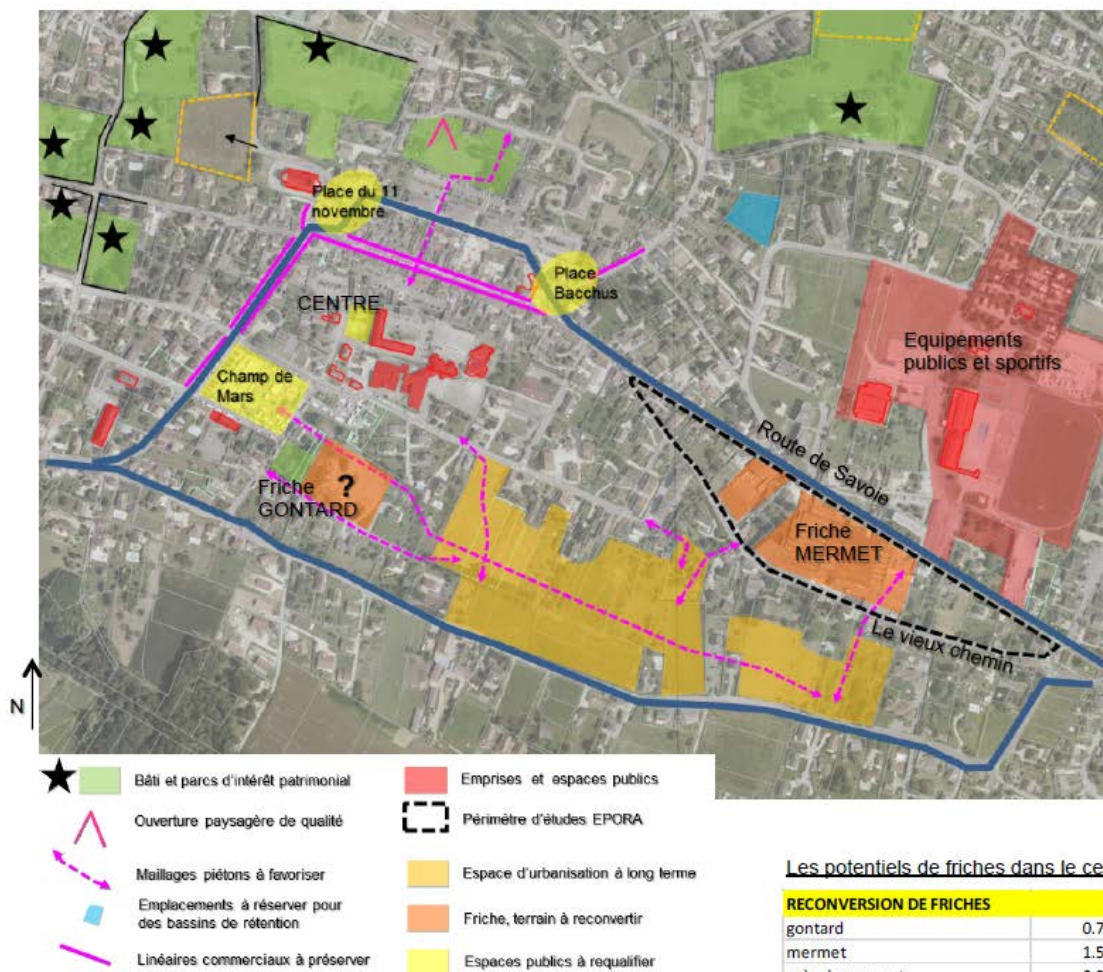
Secteurs inconstructibles tant que l'extension de la station d'épuration n'est pas réalisée

NB : les zones 2AU ne sont pas constructibles dans l'immédiat ; elles sont urbanisables après modification du PLU

Source : zonage du PLU (p. 245)

LES AVENIÈRES

Les secteurs stratégiques de développement identifiés dans le PLU



Les potentiels de friches dans le centre urbain des Avenières :

RECONVERSION DE FRICHES	
gontard	0.71
mermet	1.56
près de mermet	0.24

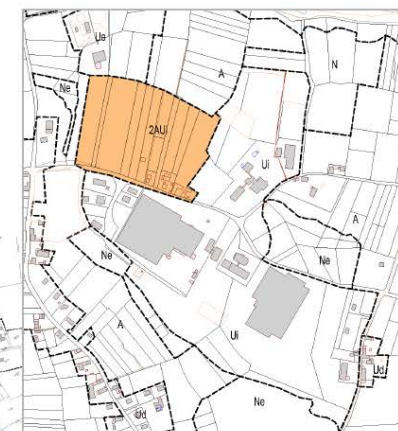
Source : rapport P.284

LES AVENIÈRES

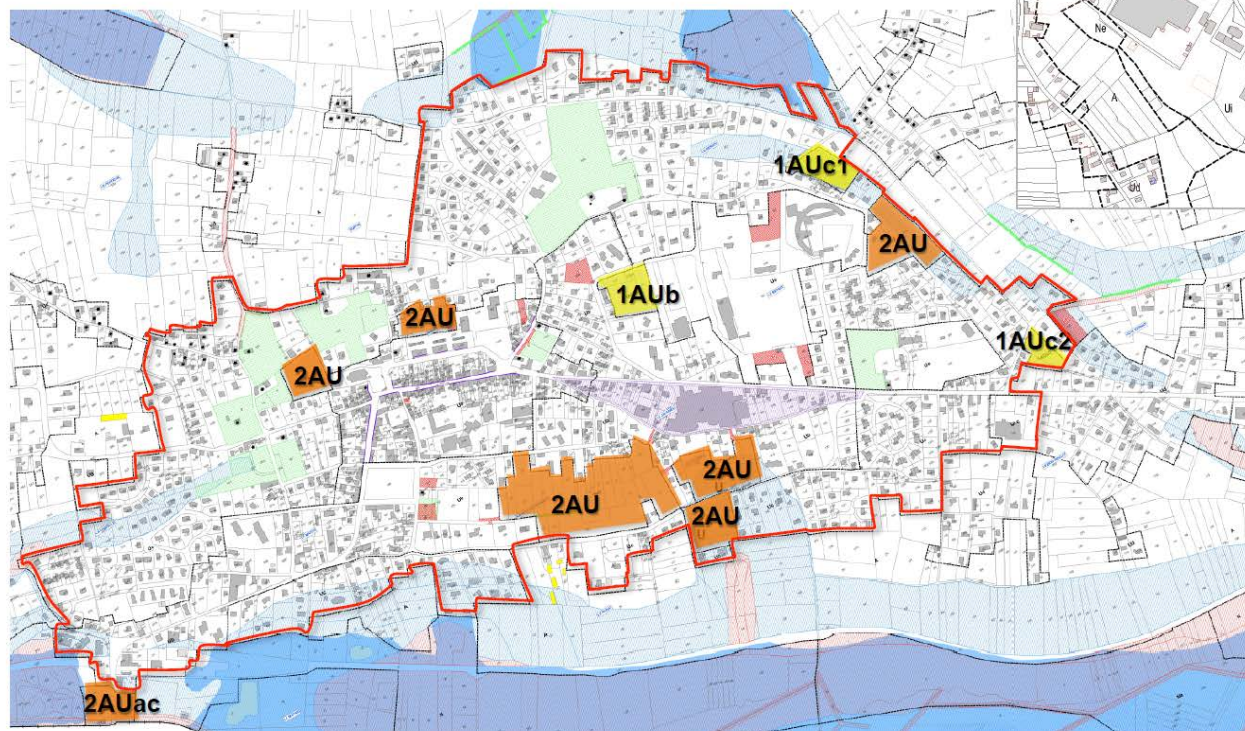
Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

Secteurs concernés par des OAP	Surface (ha)	Nombre de lgts/ ha	Densités (lgts/ ha)
Zone 1AUb (OAP)	0,9	22	25
Zone 1AUc1 (OAP)	0,75	15	20
Zone 1AUc2 (OAP)	0,46	7	15

La Zone 2AUi des Nappes



Les Zones 1AU et 2AU du centre



Source : zonage du PLU (p. 276)

VEYRINS THUELLIN

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU (approuvé le 04/11/2016)

Recensement des disponibilités foncières

	Surface (ha)	Dont dans la tâche urbaine	Dont en extension
Zones U – Parcelles libres	25,6	11,8	13,6
Veyrins	7,2	5,5	1,7
Mollard	3,1	0,5	2,6
Thuellin	3,2	1,9	1,3
Champ-Rubin	3,2	0,7	2,3
Secteur Sud	5,2	2,4	2,8
Mont Maurin, Chassin, Cote Molette	3,7	0,8	2,9
Zones U – Grandes parcelles potentiellement divisibles	10	7,2	2,8
Veyrins	2,4	2,4	0
Mollard	1,9	1	0,9
Thuellin	2,4	1,6	0,8
Champ-Rubin	0,6	0,6	0
Secteur Sud	1,3	0,7	0,6
Mont Maurin, Chassin, Cote Molette	1,4	0,9	0,5
Zones U – Bâti vacant avec possible changement de destination	2	0,6	1,4
Veyrins	1,4	0	1,4
Thuellin	0,6	0,6	0

VEYRINS THUELLIN

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU

	Surface (ha)	Dont dans la tâche urbaine	Dont en extension
Zones AU – Parcelles libres	26,2	0,5	24,7
Veyrins	6,9	0	5,9
Thuellin	2,6	0,3	2,3
Mont Maurin, Chassin, Cote Molette	16,7	0,2	16,5
TOTAL	63,8	20,1	42,5

NB. Un recensement des disponibilités foncières fait dans le cadre du PLU approuvé sur la base du zonage du précédent PLU datant de 2004.

Le zonage du PLU récent resserre le contour des zones urbaines et à urbaniser au plus près des zones déjà bâties.

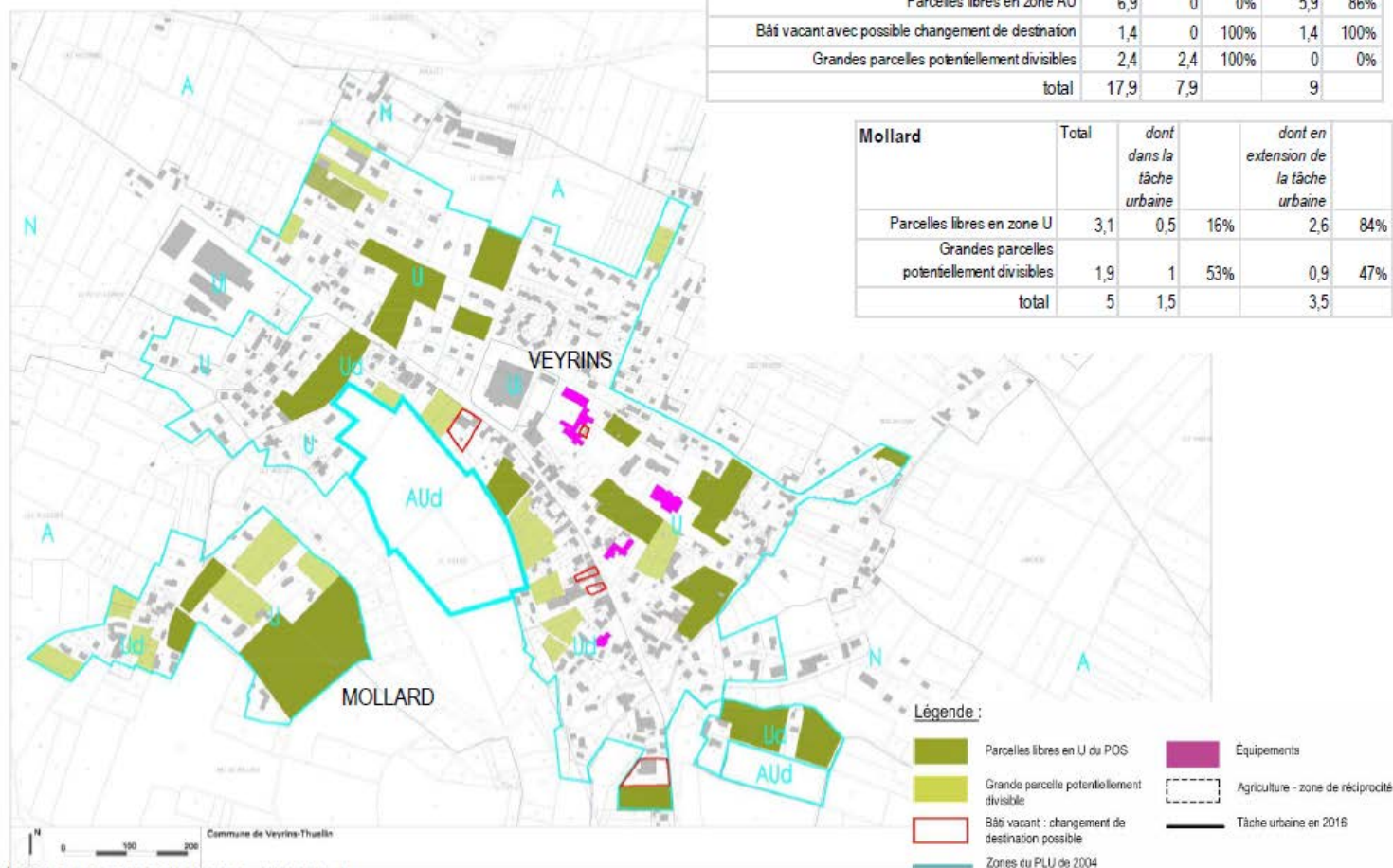
VEYRINS THUELLIN

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU

Le bourg de VEYRINS

Veyrins	Total	dont dans la tâche urbaine		dont en extension de la tâche urbaine	
Parcelles libres en zone U	7,2	5,5	76%	1,7	24%
Parcelles libres en zone AU	6,9	0	0%	5,9	86%
Bâti vacant avec possible changement de destination	1,4	0	100%	1,4	100%
Grandes parcelles potentiellement divisibles	2,4	2,4	100%	0	0%
total	17,9	7,9		9	

Mollard	Total	dont dans la tâche urbaine		dont en extension de la tâche urbaine	
Parcelles libres en zone U	3,1	0,5	16%	2,6	84%
Grandes parcelles potentiellement divisibles	1,9	1	53%	0,9	47%
total	5	1,5		3,5	



Commune de Veyrins-Thuellin
Rapport de présentation / - PARTIE 1

Source : rapport de présentation Tome 1 (p.136)

VEYRINS THUELLIN

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU

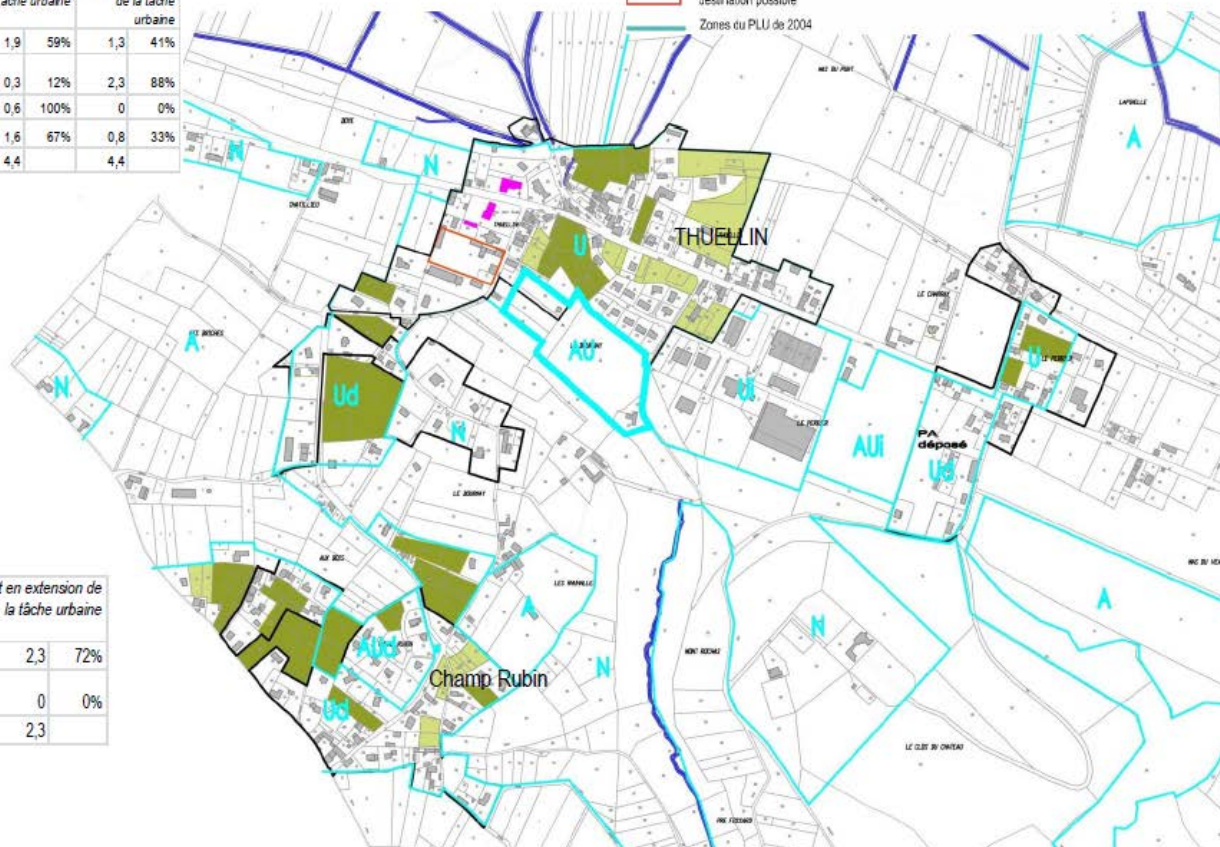
Le bourg de THUELLIN et Champ Rubin

Thuellin	Total	dont dans la tâche urbaine	dont en extension de la tâche urbaine
Parcelles libres en zone U	3,2	1,9	59%
Parcelles libres en zone AU	2,6	0,3	12%
Bâti vacant avec possible changement de destination	0,6	0,6	100%
Grandes parcelles potentiellement divisibles	2,4	1,6	67%
total	8,8	4,4	4,4

Champ Rubin	Total	dont dans la tâche urbaine	dont en extension de la tâche urbaine
Parcelles libres en zone U	3,2	0,7	22%
Grandes parcelles potentiellement divisibles	0,6	0,6	100%
total	3,8	1,3	2,3

Légende :

- Parcelles libres en U du POS
- Grande parcelle potentiellement divisible
- Bâti vacant : changement de destination possible
- Zones du PLU de 2004
- Équipements
- Agriculture - zone de réciprocité
- Tâche urbaine en 2016



Source : rapport de présentation Tome 1 (p.137)

VEYRINS THUELLIN

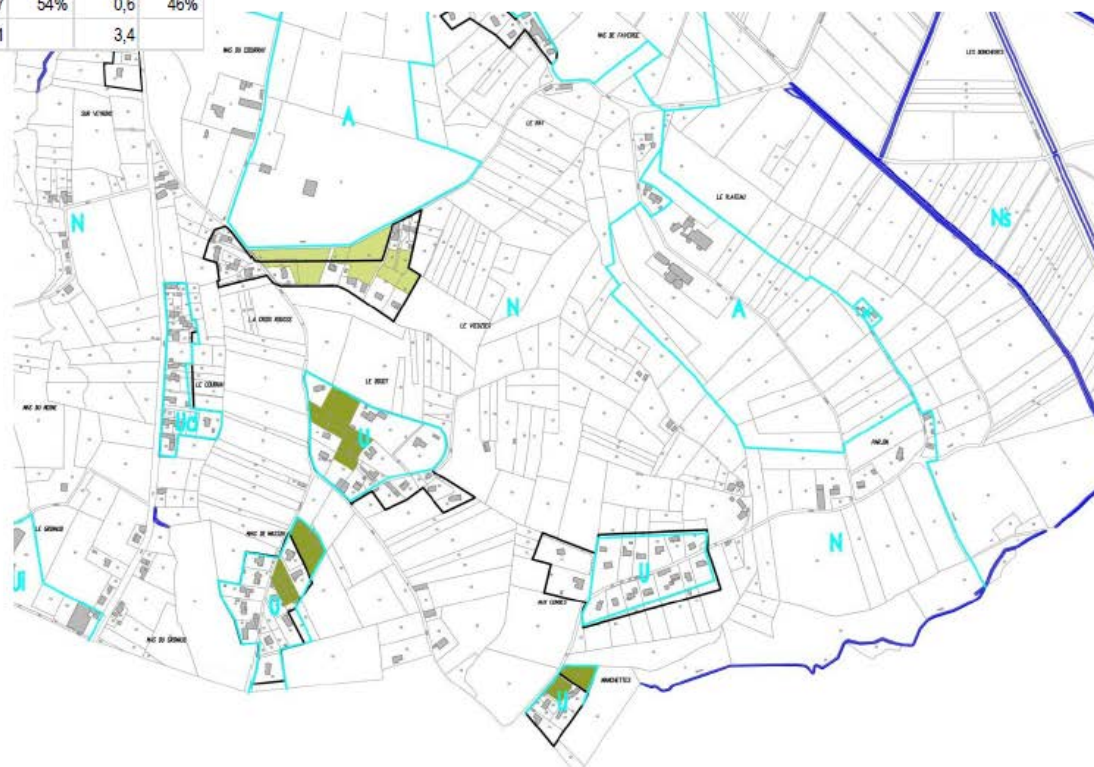
Les disponibilités foncières repérées dans le PLU

Le secteur sud

Secteur sud	Total	dont dans la tâche urbaine		dont en extension de la tâche urbaine	
Parcelles libres en zone U	5,2	2,4	46%	2,8	54%
Grandes parcelles potentiellement divisibles	1,3	0,7	54%	0,6	46%
total	6,5	3,1		3,4	

Légende :

- Parcelles libres en U du POS
- Grande parcelle potentiellement divisible
- Bâti vacant : changement de destination possible
- Zones du PLU de 2004
- Equipements
- Agriculture - zone de réciprocité
- Tâche urbaine en 2016



Source : rapport de présentation Tome 1 (p.138)

VEYRINS THUELLIN

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU

Mont Maurin

Mont Maurin, Chassin, Cote Molette	Total	dont dans la tâche urbaine		dont en extension de la tâche urbaine	
Parcelles libres en zone U	3,7	0,8	22%	2,9	78%
Parcelles libres en zone AU	16,7	0,2	1%	16,5	99%
Grandes parcelles potentiellement divisibles	1,4	0,9	64%	0,5	36%
total	21,8	1,9		19,9	

Légende :

- Parcelles libres en U du POS
- Grande parcelle potentiellement divisible
- Bâti vacant : changement de destination possible
- Zones du PLU de 2004
- Equipements
- Agriculture - zone de réciprocité
- Tâche urbaine en 2015



Source : rapport de présentation Tome 1 (p.139)

VEYRINS THUELLIN

Estimation des capacités d'accueil en logements

Cette estimation des capacités d'accueil en logements est basée sur la prise en compte des densités préconisées par le SCoT.

Point de vigilance : cette estimation doit être considérée avec précaution étant donné qu'elle correspond à l'application de densités moyennes sur l'ensemble des capacités foncières du territoire, repérées lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2016.

	Densités du SCoT (logts/ ha)	Surface (hectares) dans la tâche urbaine	Nombre de logements
Habitat individuel « pur » (30%)	15 minimum	6,03	90
Habitat groupé ou intermédiaire (40%)	25 - 35	8,04	281
Habitat urbain (30%)	50	6,03	301
Total - toutes formes urbaines		20,1	672

NB. Le calcul a été fait sur la base des densités suivantes :

- 15 lgts/ ha pour l'habitat individuel pur
- 35 lgts/ ha pour l'habitat groupé ou intermédiaire
- 50 lgts/ ha pour l'habitat urbain

Selon le SCoT, pour les polarités de bassin de vie, l'équilibre entre ces trois formes doit s'appliquer de la manière suivante : 30% maximum d'individuel pur, 30% ou plus d'habitat groupé et 40% ou plus d'habitat collectif.

Comparaison avec la production de logements prévue dans le cadre du SCoT : 1 540 logements d'ici 2040 (pour la commune nouvelle Les Avenières Veyrins-Thuellin)

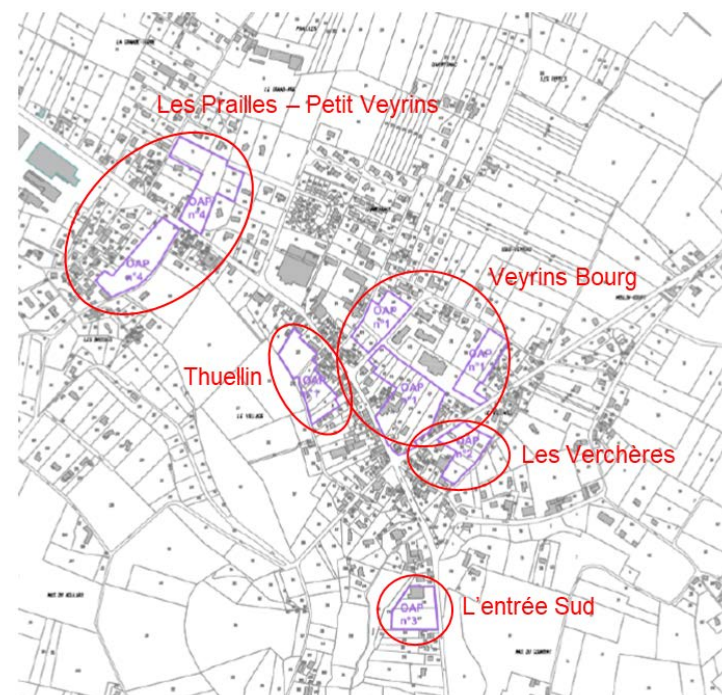
Si l'on additionne les capacités d'accueil estimées pour Les Avenières et Veyrins Thuellin, le total est de 1 476 logement, apparaissant ainsi cohérent avec l'objectif fixé dans le cadre du SCoT, en ne considérant que les capacités foncières repérées lors de l'élaboration des PLU en vigueur.

VEYRINS THUELLIN

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

Numéro	Dénomination	Zonage	Nombre de logements	Typologies attendues
1	Le Bourg	U et AUa	58 - 79	Maisons individuelle groupées et/ ou intermédiaires ; petits collectifs
2	Les Verchères	U	Env. 12	Maisons groupées et/ ou intermédiaires
3	L'entrée Sud	U	20 - 25	Petits collectifs/ maisons groupées
4	Les Prailles – Petit Veyrins	U et AUb	35 à 41	Maisons groupées, maisons individuelles
1	Thuellin	?	10 à 12	Maisons groupées et/ ou intermédiaires

Source : rapport de présentation Tome 2 (p. 86)



Source : rapport de présentation Tome 2 (p.9)

TIGNIEU-JAMEYZIEU

Estimation des capacités d'accueil en logements (réalisée par la commune dans le cadre de son PLU)

- Une analyse basée sur les zones « constructibles » du précédent PLU à l'exception des zones 2AU
- Une estimation du nombre de logements par secteur en fonction de la capacité de chaque terrain à être densifié :
 - Les secteurs à 20 logements/ ha correspondent aux quartiers les plus excentrés et aux hameaux du Vercouvet et de Jameyzieu ainsi qu'à des sites soumis à des contraintes de pente ou d'accessibilité ;
 - Les secteurs à 30 logements / ha : les terrains possédant un potentiel de densification plus élevé.

Comparaison avec la production de logements prévue dans le cadre du SCoT : 1 060 logements

Les capacités d'accueil en logements en densification apparaissent pouvoir accueillir la majorité, mais pas la totalité, des logements prévus dans le cadre du SCoT (647 logements sur un total de 1 060)

Zones UA, UB et 1AU du PLU approuvé en 2009		Logements / hectare	Densification		Extension	
			Surface	Logements	Surface	Logements
Village	Village	30	8,9 ha	267	5,2 ha	156
	Mollard Bazin	20	-	-	3,4 ha	68
	Ecorchays – Prieuré – Tournes	20	2,3 ha	46	3,2 ha	64
	Passieu – Regard Doux – Marais	20	1,5 ha	30	1,8 ha	36
<i>Sous-total</i>			<i>12,7</i>	<i>343</i>	<i>13,6 ha</i>	<i>324</i>
Plaine	Route Crémieu – Pan Perdu – Verna	30	4,6 ha	138	4,7 ha	141
	Léchère Ardennes	30	2,2 ha	66	0,9 ha	27
	Ecoquartier	30	-	-	18 ha	600
	Ermite	20	0,7 ha	14	0,3 ha	6
	Bruyères Roches Les	20	0,8 ha	16	1,5 ha	30
<i>Sous-total</i>			<i>8,3 ha</i>	<i>234</i>	<i>25,4 ha</i>	<i>804</i>
Vercouvet	20	1,9 ha	38	0,6 ha	12	
<i>Sous-total</i>			<i>1,9 ha</i>	<i>38</i>	<i>0,6 ha</i>	<i>12</i>
Jameyzieu	20	1,6 ha	32	3,9 ha	78	
<i>Sous-total</i>			<i>1,6 ha</i>	<i>32</i>	<i>3,9 ha</i>	<i>78</i>
Total			24,5 ha	647	43,5 ha	1218

TIGNIEU-JAMEYZIEU

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU

- Une forte réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation entre le précédent PLU et le nouveau

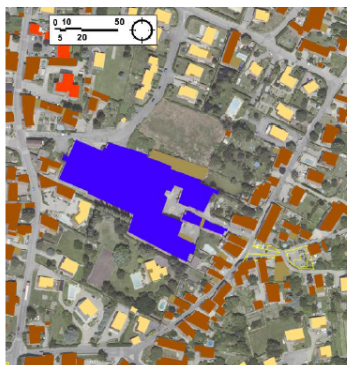
Evaluation des surfaces des zones avant modification du PLU

PLU approuvé en 2009		Evolution	Projet de PLU	
Zones	Surfaces (hectares)		Zones	Surfaces (hectares)
UA	36	+39%	UA	50,1
UB	278,2	-15%	UB	236,5
		+100%	UoAP	7,0
Sous-total	314,2	-6,6%	Sous-total	293,6
UI	53,8	+40%	UI	75,1
Sous-total	53,8	+40%	Sous-total	75,1
1AU	21,3	-41%	1AU	12,6
2AU	24,7	-64%	2AU	9,0
1AUi	21,8	-36%	1AUi	13,9
2AUi	29,0	-88%	2AUi	3,4
Sous-total	96,8	-60%	Sous-total	38,9
A	567,4	+20%	A	471,0
			An	209,4
Sous-total	567,4	+20%	Sous-total	680,4
N	299,9	-18%	N	244,0
Sous-total	299,9	-18%	Sous-total	244,0
TOTAL	1332			1332

TIGNIEU-JAMEYZIEU

Les sites à enjeux identifiés

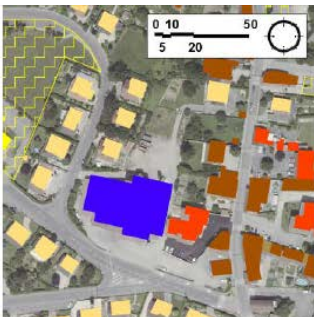
⇒ Dans le Village :



Ancienne manufacture / Merlattes : il s'agit du tènement foncier le plus important, très stratégique de par sa localisation dans le centre. Dans le cadre du questionnaire, à la question relative aux modes de développement urbain à privilégier pour les 10 à 15 prochaines années, la requalification et l'aménagement des friches industrielles et des tissus dégradés sont largement mis en avant (77 mentions comme premier choix pour 111 questionnaires où une réponse a été donnée) avant les autres modes de développement urbain (densification des dents creuses, extension des zones urbanisées et division de parcelles bâties pour construire).



Place de la mairie / Reynaud Sud : les enjeux sont de redonner de l'attractivité à la place de la mairie, de prendre en compte les fortes capacités de mutation du tissu bâti situé au nord de la place (Reynaud Sud).



Letrat/rue de Bourgoin : le départ de la coopérative fait envisager la libération d'un potentiel constructible important.

TIGNIEU-JAMEYZIEU

Les sites à enjeux identifiés



Entre la rue de Bourgoin et la rue de Chatanay : un pré proche du centre du village offrant un potentiel foncier important. Il faut prendre en compte des contraintes de pente, des accès difficiles depuis la rue de Bourgoin, et réfléchir à une possibilité de liaison piétonne entre les rues de Bourgoin et de Chatanay.



Rue du Puits : ce potentiel foncier est lié à des grands jardins, dont certains sont en cours de mutation. L'enjeu principal se situe au niveau du terrain longeant la rue du Puits, en raison de sa superficie, de la longueur de sa façade sur la rue et de la présence d'un patrimoine (grands arbres, mur ancien bien conservé).



Entre les rues de l'Eglise et du Mont Ouest : il s'agit du plus grand terrain encore libre situé au sein des espaces urbanisés du Village. Il occupe de plus un emplacement stratégique le long d'une rue centrale du Village, à proximité du centre. Il y a également un enjeu de transition avec le tissu pavillonnaire.

TIGNIEU-JAMEYZIEU

Les sites à enjeux identifiés



Mollard Bazin / rue Gambaud / chemin du Vignon : potentiel foncier très important, souffrant de contraintes d'accès fortes dans sa partie nord. Ce site qui a été progressivement enclavé par l'urbanisation offre une surface de respiration paysagère d'envergure au cœur du Village ainsi que des possibilités de cheminement vers le centre du village.

⇒ Dans la Plaine :



A l'arrière de la rue de Loyettes (RD18) : deux tènements importants totalisant près de 2,5 hectares, dans un environnement fortement urbanisé. Ils sont toutefois soumis à des contraintes d'accès depuis la RD18, de foncier lié à un découpage parcellaire en lanières, de liaisons avec des ilots voisins desservis par des voies en impasse.

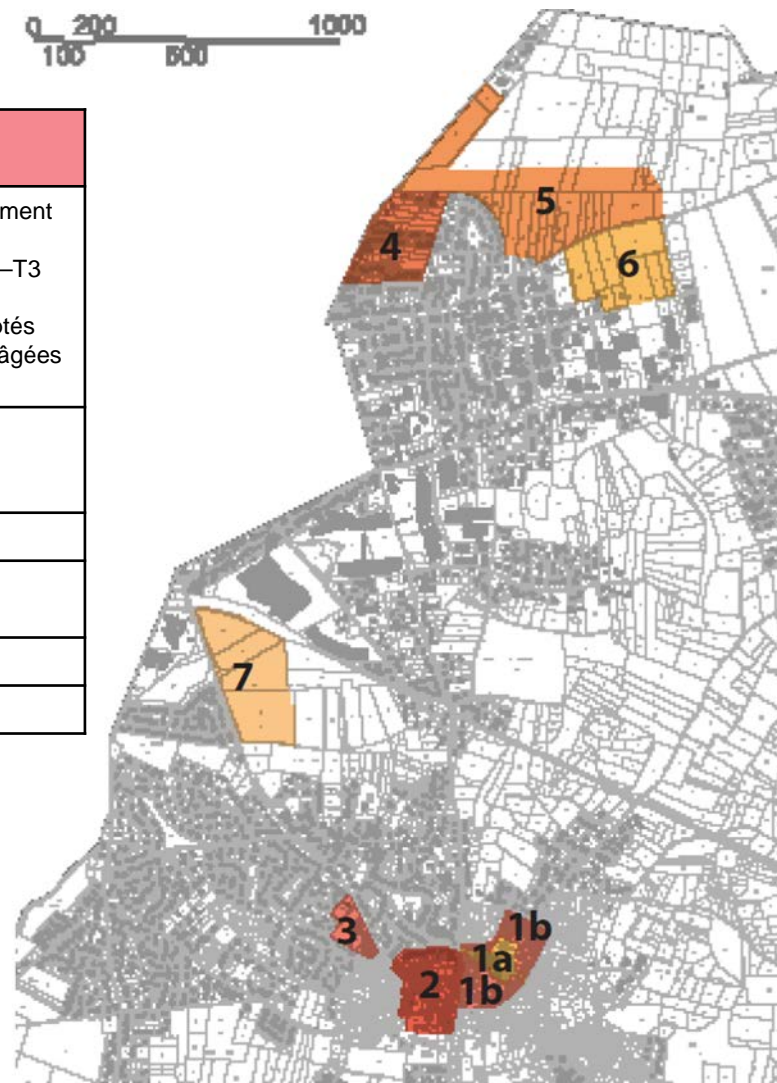
TIGNIEU-JAMEYZIEU

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

Les OAP en matière de logement

Numéro	Dénomination	Zonage	Nombre de logements	Densités	Typologies attendues
1a	L'ancienne manufacture	UAb	160	70	25/30% de logement sociaux Une part de T2 –T3 Une part de logements adaptés aux personnes âgées autonomes
1b	La périphérie de l'ancienne manufacture	UAa			
2	La mairie		165	100	
3	Mont Ouest Rue de l'Eglise		50 – 70	60	
4	Loyettes		80	30	
7	L'éco quartier		300	35	

Le potentiel total des OAP est de **765 logements** pour une densité moyenne de 48 logements par hectare. Le nombre de logements total représente près de 80% de l'objectif du PADD. Il faut toutefois prendre en compte le fait que les sites des OAP n°3 et n°4 peuvent ne pas être aménagés en totalité dans les dix ans à venir, dans la mesure où ils sont établis sur des propriétés privées, notamment l'OAP n°4 soumise à des contraintes de foncier plus importantes. De plus, l'OAP n°2 implique un travail de renouvellement urbain qui peut s'inscrire sur un temps long.



CRÉMIEU

Les disponibilités foncières repérées dans le PLU (approuvé le 12.12.2016) et estimation des capacités d'accueil en logements

- Une analyse basée sur les terrains situés en zones constructibles du PLU 2017 – 2027, correspondant soit à :
 - Des dents creuses au sein de la tâche urbaine ;
 - Des espaces interstitiels, c'est-à-dire des terrains déjà construits ou des jardins pouvant accueillir de nouvelles constructions issues de division foncière et/ ou de remembrement urbain.

	Surface (ha) destinée au logement
Comblement	4,1
Renouvellement	3,7
Total	7,8

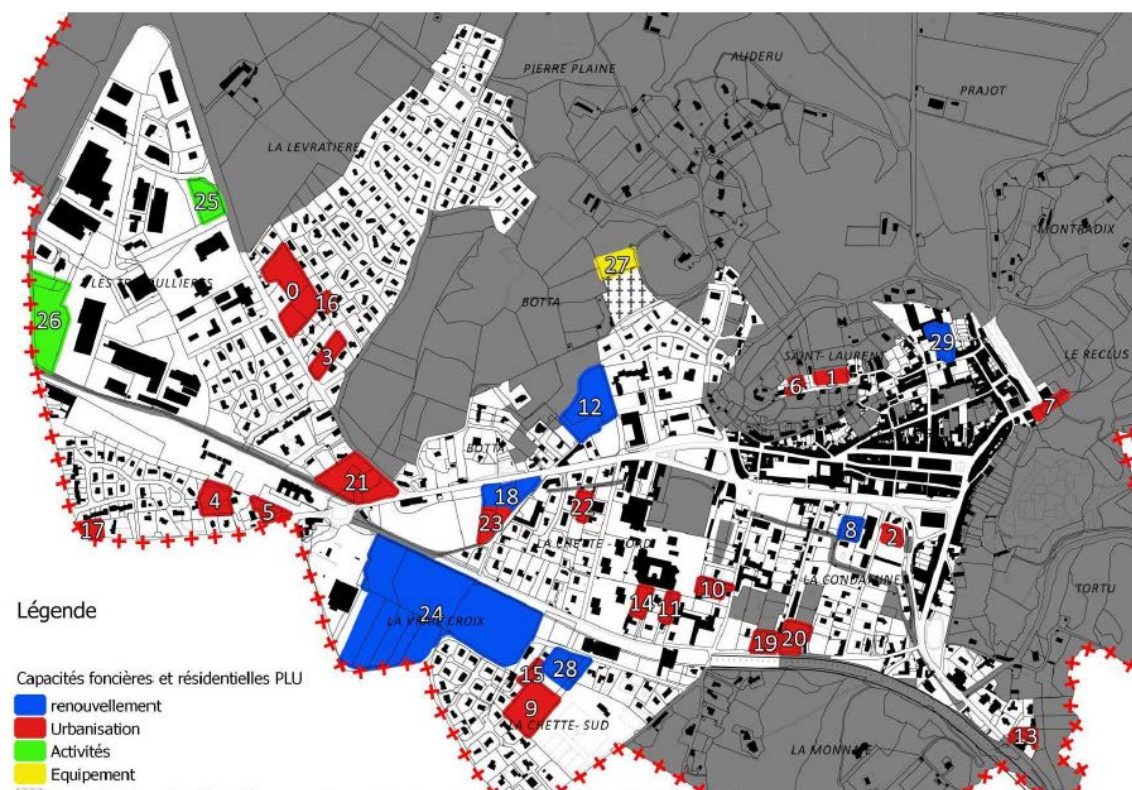


Figure 129. Capacités foncières issues du PLU 2017-2027. Source ZBR

Source : rapport de présentation p. 180

CRÉMIEU

Estimation des capacités d'accueil en logements

- Selon les estimations de la commune, le PLU 2017 – 2027 permet la réalisation d'environ **291 logements**.
- Avec une consommation foncière maximale hors renouvellement urbain estimée à 4,14 hectares pour la production de 291 logements, le rapport global entre production de logements et consommation foncière est d'environ **70 logements à l'hectare**.
- **L'équilibre entre les formes urbaines apparaît cohérent avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT (30% maximum d'individuel pur, 30% ou plus d'habitat groupé et 40% ou plus d'habitat collectif) :**

Densité/typologie logements		
Individuels purs	Groupés	Collectifs
Terrains UB hors projets et 1AU Levratière, terrain n°28 et terrains N°20 Uba	Terrains de densité 25-35-40 logements à l'hectare	Terrains de densité supérieure à 40 lgts/Ha et vacance
32	62	198
11%	21%	68%

Comparaison avec la production de logements prévue dans le cadre du SCoT d'ici 2040 : 620 logements

Les capacités foncières délimitées dans le cadre du PLU 2017 – 2027 permettent d'accueillir près de la moitié des logements prévus dans le cadre du SCoT.

Il s'agira de prévoir au sein du prochain PLU les moyens de produire les logements restants à horizon 2040.


















N° du terrain	Surface du terrain en m ²	Zone du terrain	TRADUCTION EN TERME DE LOGEMENTS	
			selon projet ou moy. densité ou OAP ou explications élus	
(voir carte des capacités foncières)			densité	nombre logements créés
0	7193	1AU	14*	10
1	1027	UA	20*	2
2	821	UBa	90*	8
3	1814	UB	10*	2
4	2630	UB	10	3
5	1361	UB	10	1
6	405	UA	40	2
7	926	UA	40	4
8	1237	UBa	65*	8
9	5155	1AU	31*	16
10	1370	UBa	25	3
11	1021	UB	10	1
12	7192	2AU2	40	29
13	728	UB	10	1
14	1255	UB	10	1
15	777	UB	10	1
16	616	UB	10	1
17	944	UB	10	1
18	3321	UBb	50*	16
19	1532	UBa	25*	4
20	2137	UBa	14*	3
21	6965	UB	43*	30
22	1107	UB	10	1
23	1661	UBb	35*	6
24		2AU1	50*	100
28	3370	1AU	9*	3
29	1798	UA	*	14
Vacance	0		*	22
TOTAL	53195			291
* nombre de construction encadré par OAP ou projet spécifique				
Nb logements en limite d'enveloppe urbaine				
Nb logements par densification (dents creuses-espaces interstitiels)				
Nb logements par rénovation urbaine				

Source : rapport de présentation p. 186

CRÉMIEU

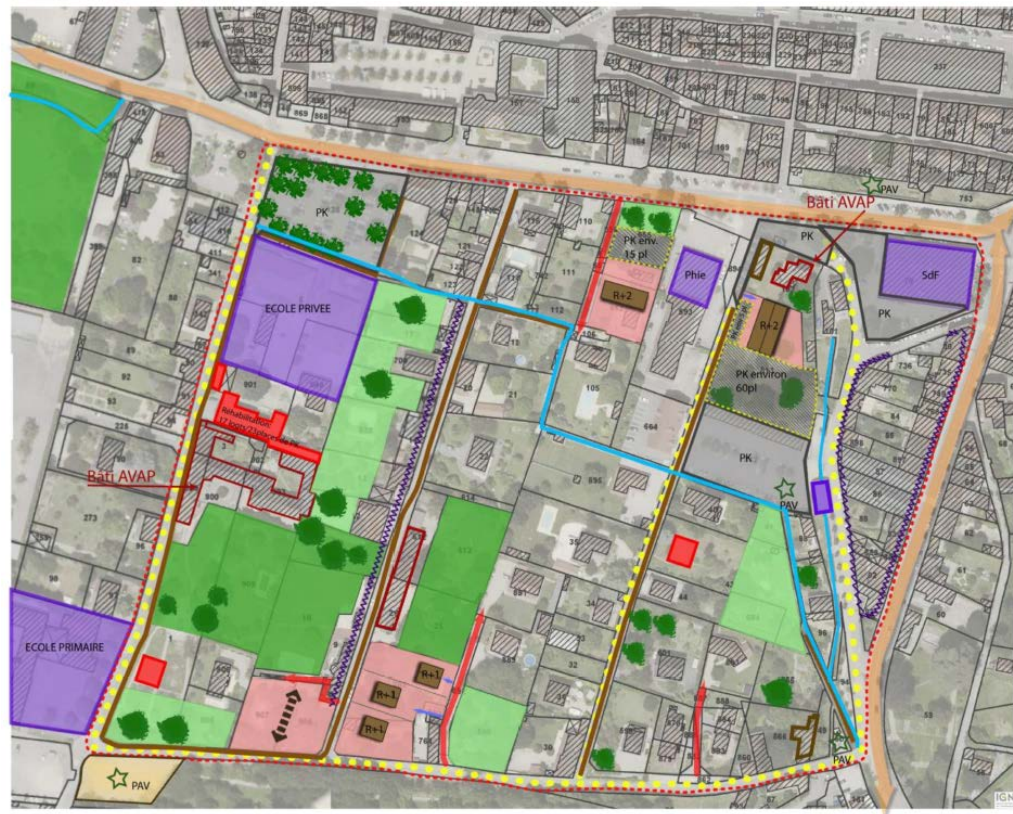
Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

Légende

	Périmètre de l'OAP		Jardins à préserver
	Voirie principale		Jardins remarquables AVAP
	Equipement existant		Arbres remarquables à conserver
	Elément Hydraulique		Urbanisation préférentielle
	Urbanisation en cours		Aire d'implantation du bâti et sens de faitage préférentiel
	Bâti à démolir (mauvaise qualité)		Modes doux
	Urbanisation en front de rue		Accès existant à conserver
	Parking à créer		Accès à créer
			Murs remarquables à conserver
			Pont d'apports volontaires existants

OAP 1 : le secteur Extension 19^{ème} siècle

- Surface : environ 1 hectare mobilisable pour la production de logements (disséminé sur le périmètre de l'OAP)
- Zonage : UA, UBa, N et Nj
- Contraintes :
 - Le respect des principes de l'AVAP (bâtiments et jardins et arbres remarquables à préserver) ;
 - Deux nouvelles poches de stationnement à créer.
- Programmation : environ 20 logements

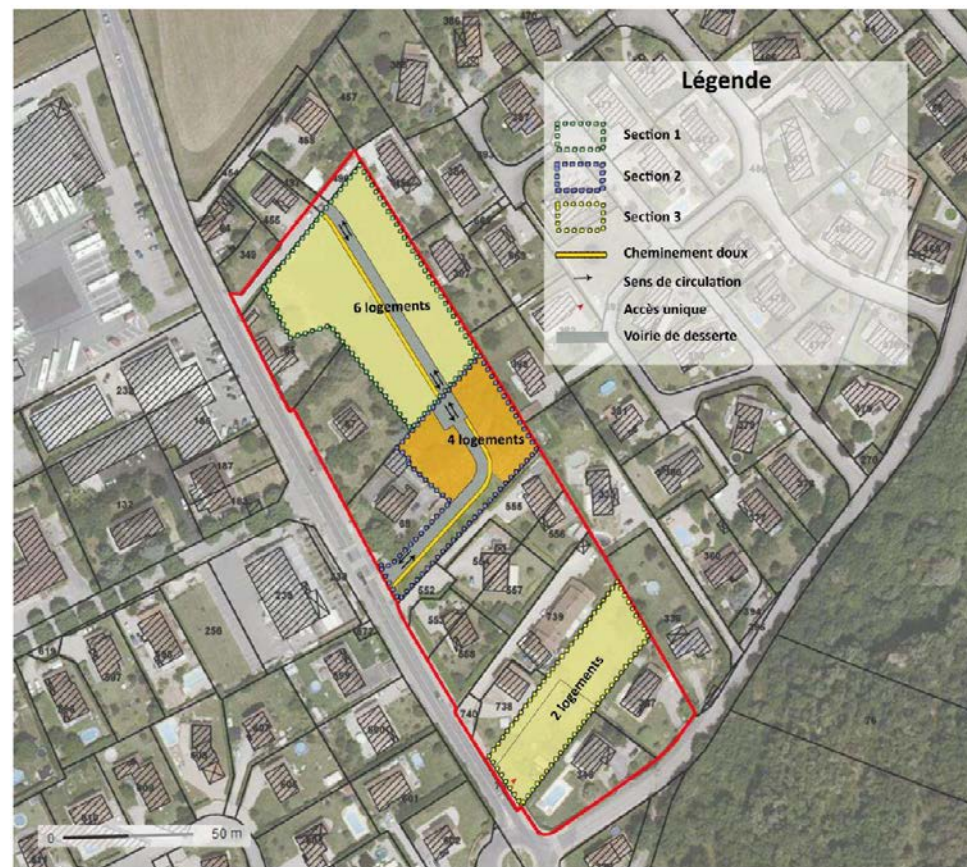


CRÉMIEU

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

OAP 2 : La Levratière

- Surface : près de 9 000 m²
- Zonage : 1AU et UB
- Contraintes : Une nécessité de réaliser des travaux d'augmentation des capacités de la STEP pour pouvoir procéder à l'urbanisation de la zone 1AU.
- Programmation : 12 logements prévus
 - Des maisons individuelles avec une densité de 15 logements à l'hectare prévue



CRÉMIEU

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

OAP 3 : Chette Sud

- Surface : une emprise de 4 300 m² au sud et une éventuelle emprise de 3 500 m² environ qui comprend déjà une maison
- Zonage : 1AU
- Contraintes :
 - Une nécessité de réaliser des travaux d'augmentation des capacités de la STEP pour pouvoir procéder à l'urbanisation de la zone 1AU ;
 - Un principe de maintien de l'espace vert central représentant au moins un hectare et d'aménagement d'espaces verts sur le pourtour du tènement
- Programmation : environ 16 logements
 - Une typologie de logements mixte ;
 - Une densité d'environ 35 logements à l'hectare pour la première emprise et une densité pouvant être plus élevée pour la seconde emprise dans le cas d'un non-maintien de la construction existante

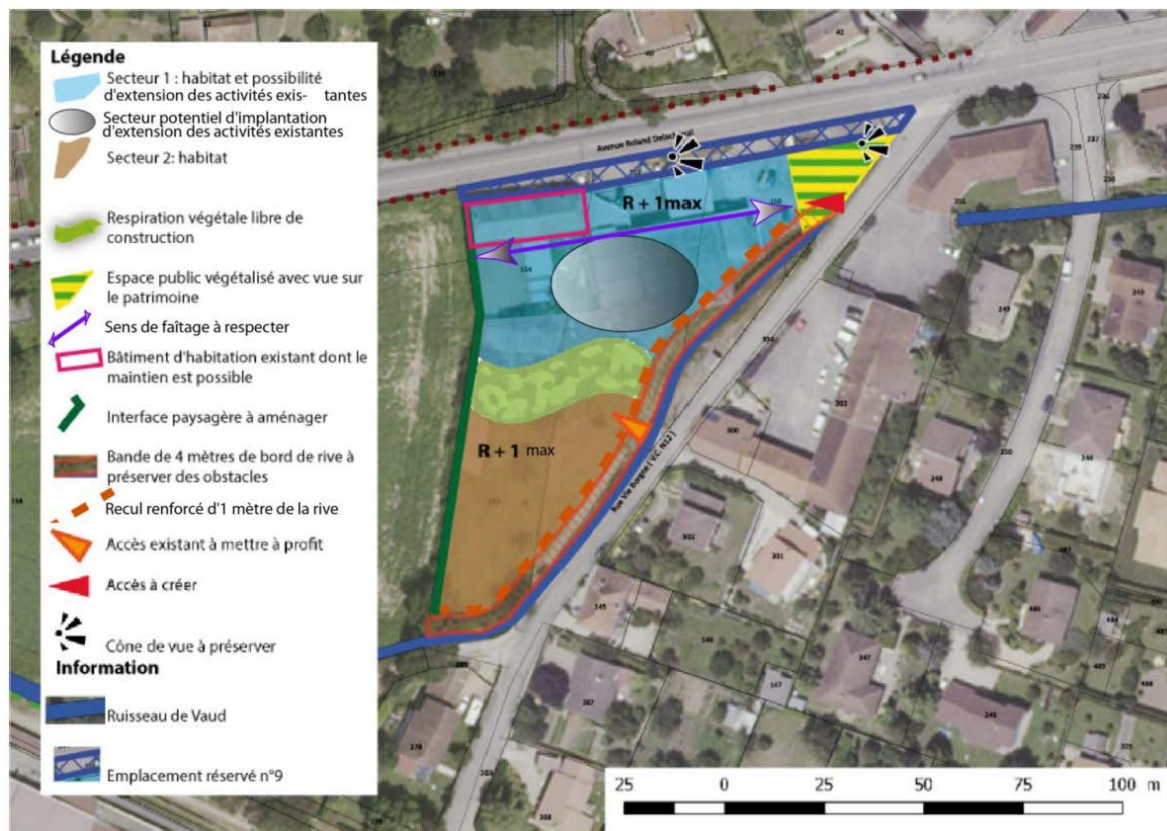


CRÉMIEU

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

OAP 4 : Secteur Garage

- Surface : près de 3 500 m² environ sur une surface totale de près de 5 000 m²
- Zonage : UBb et N
- Contraintes :
 - Une nécessité de réaliser des travaux d'augmentation des capacités de la STEP pour pouvoir procéder à l'urbanisation de la zone Ubb ;
 - La préservation des espaces végétalisés de respiration urbaine ;
 - Le maintien d'une bande non aménagée le long des rives du ruisseau de Vaud.
- Programmation : 20 à 25 logements
 - Une densité d'environ 60 logements à l'hectare

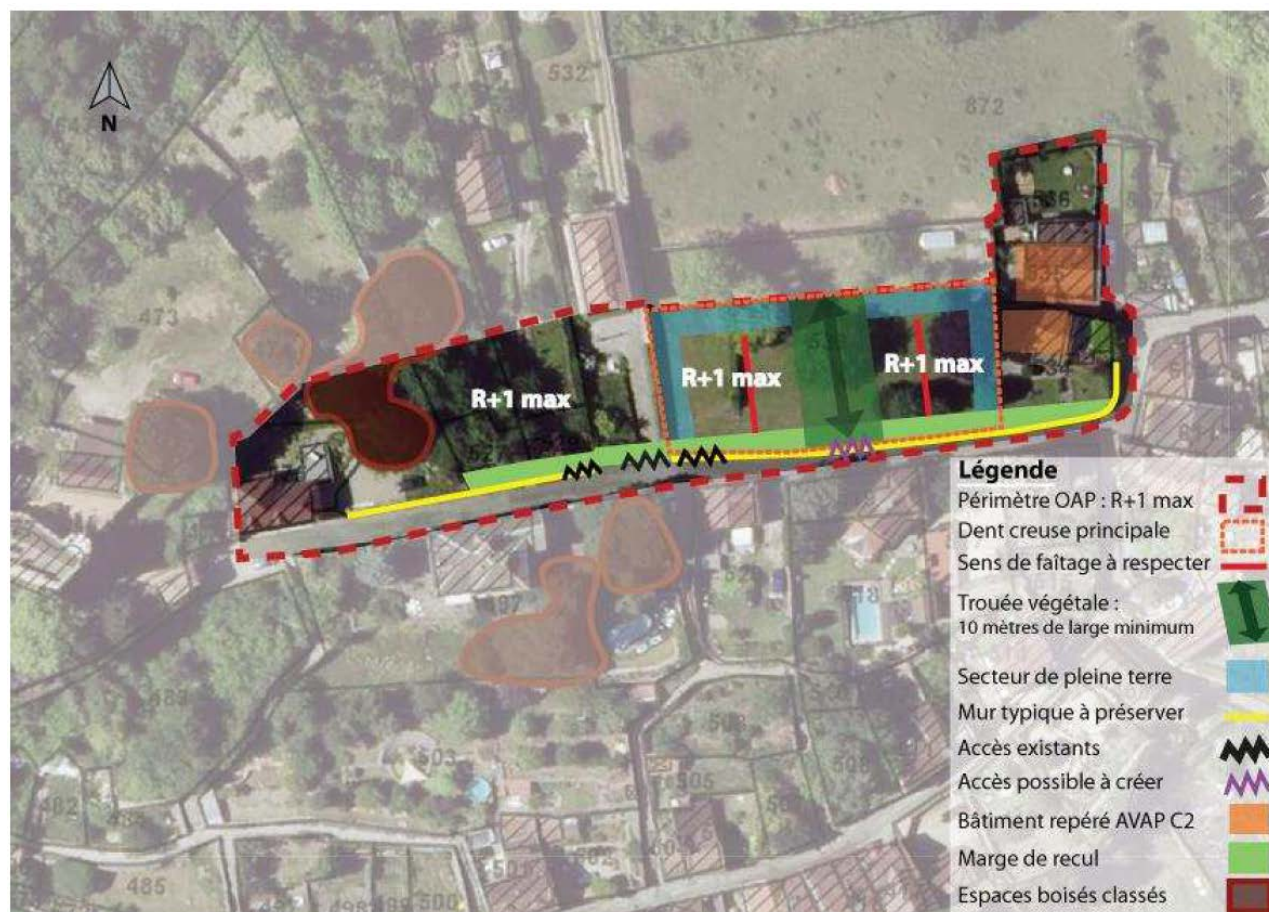


CRÉMIEU

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

OAP 5 : Montée Saint Laurent

- Surface :
- Zonage : UA (centre urbain et historique de la commune)
- Contraintes :
 - Une nécessité de réaliser des travaux d'augmentation des capacités de la STEP et des travaux d'extension du réseau d'assainissement ;
 - Le respect des dispositions de la zone S1a de l'AVAP « Urbanisme dans la pente »
- Programmation :
 - Des constructions de type individuel ; R+1

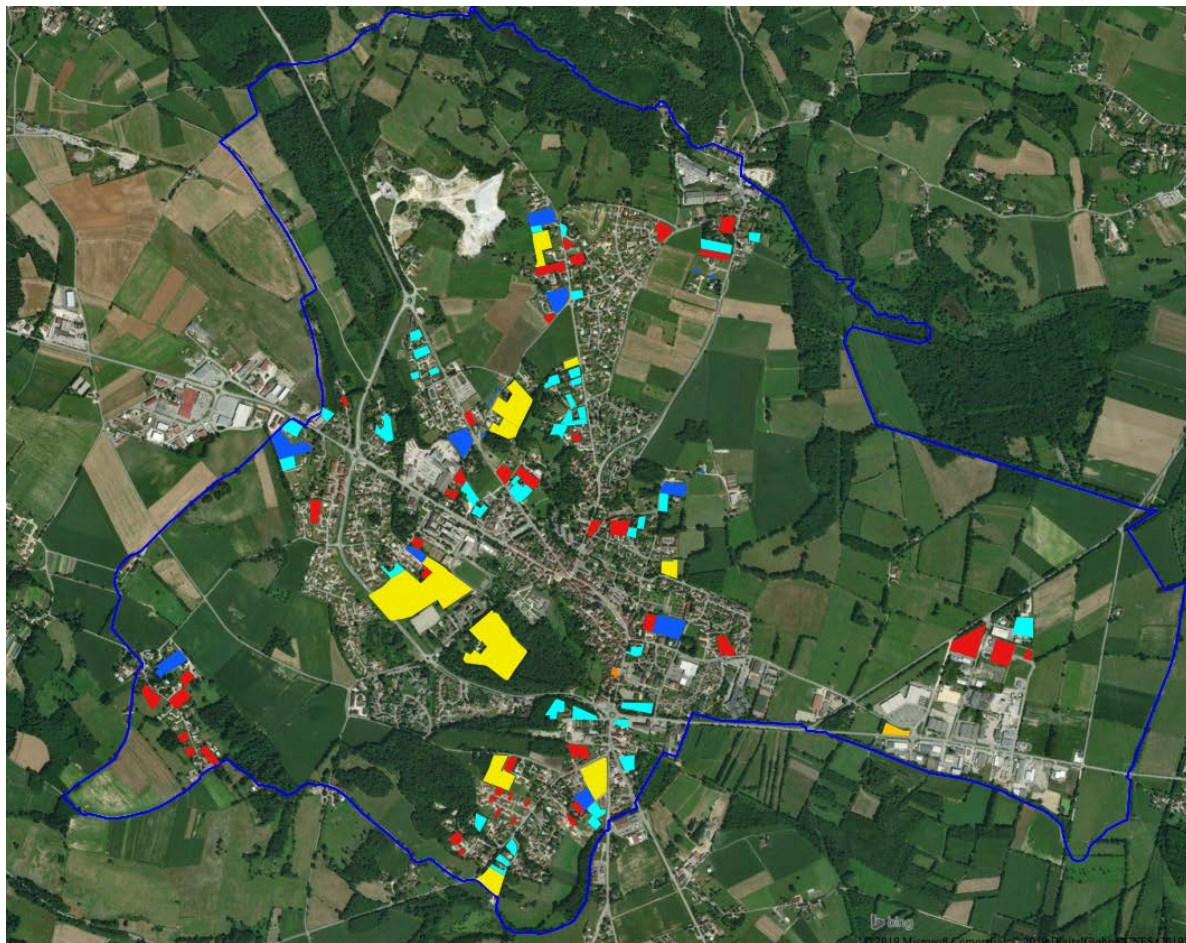




ANALYSE DES PLU ANCIENS

MORESTEL

Recensement des disponibilités foncières



NB. Ce travail de repérage foncier a été réalisé par le bureau d'études Espaces & Mutations dans le cadre des travaux actuellement menés sur le PLU.

Certains secteurs actuellement intégrés en tant que secteurs d'extension sont susceptibles d'être retirés dans le cadre de ces travaux.

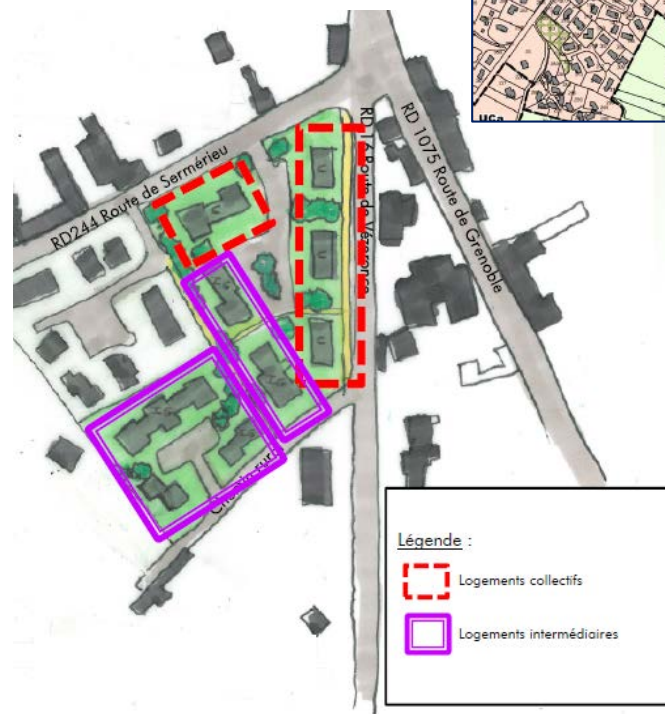
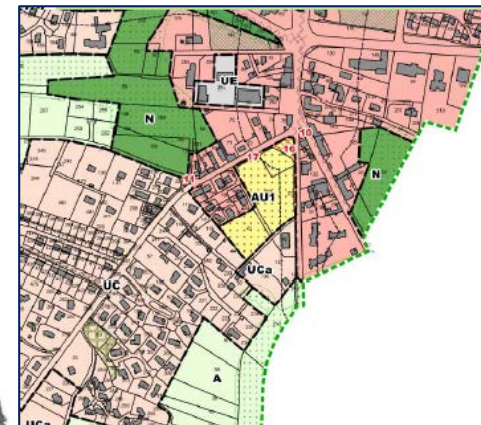
- Densification parcelle
- Dent creuse
- Espace interstitiel
- Extension
- Mutation_renouvellement

	AU1	AUs	UA	UB	UC	UCa	TOTAL
Densification parcelle			0,83	3,05	2,54	1,31	7,7 ha
Dent creuse		0,74	0,64	1,78	2,64	1,42	7,2 ha
Espace interstitiel	0,38	0,80		1,23	1,07	1,39	4,9 ha
Extension	1,05	1,75		4,70	2,11	0,62	10,2 ha
renouvellement			0,07				0,1 ha
TOTAL	1,4 ha	3,3 ha	1,5 ha	10,8 ha	8,4 ha	4,7 ha	30,1 ha

MORESTEL

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

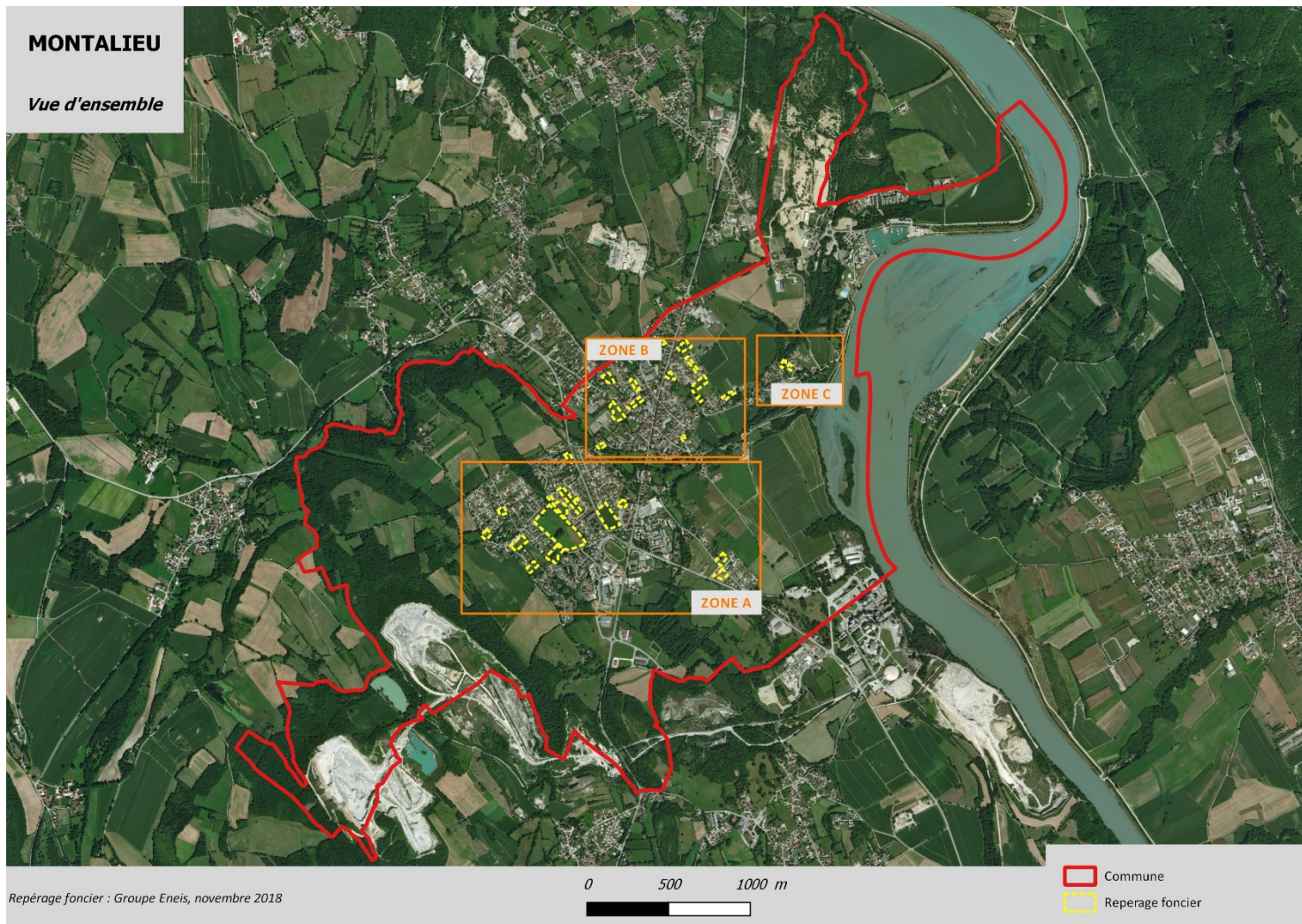
- Une OAP : la zone AU1 La Rochette
- Caractéristiques :
 - Dent creuse d'une superficie de 1,4 ha
 - Une situation en entrée de ville le long de la RD 16 en direction de Bourgoin-Jallieu
- La programmation envisagée :
 - 24 logements collectifs R+1 et 13 individuels groupés soit 37 logements
 - 25% de logements locatifs sociaux envisagés
- Contraintes : cette zone AU1 La Rochette ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.





MONTALIEU VERCIEU

Recensement des disponibilités foncières



NB. Les cartographies détaillées par secteur sont disponibles en annexe.



MONTALIEU VERCIEU

Recensement des disponibilités foncières

Numéro de parcelle	Secteur	Zonage	Type de foncier	Surface (en m ²)
1	A	UBb	Dent creuse	2289,62
2	A	N	Esp. inter.	4475,38
3	A	UBb	Dent creuse	1829,51
4	A	UC1	Dent creuse	2133,29
5	A	UC	Esp. inter.	5176,65
6	A	AUo2	Esp. inter.	5785,37
8	A	UC	Dent creuse	354,81
11	B	Nf	Dent creuse	1199,92
12	B	AUo1	Dent creuse	2425,3
14	B		Dent creuse	2487,65
16	B	UBb	Dent creuse	1931,39
17	B	UA	Dent creuse	1371,28
20	B	UBb	Dent creuse	2056,43
23	B	AUo2	Esp. inter.	4333,79
24	B	UBb	Dent creuse	639,71
25	B	UBb	Dent creuse	1601,29
26	B	UA	Dent creuse	530,72
27	C	UC1	Dent creuse	790,99
28	C	UC1	Dent creuse	895,44
35	A		Extension	11179,42
36	A		Esp. inter.	5250,68
37	A		Extension	39912,27
38	A		Dent creuse	1622,23
39	A		Dent creuse	1878,5
40	A		Dent creuse	2693,31
41	A		Dent creuse	2717,83
42	B		Esp. inter.	5209,52
43	B		Dent creuse	1755,27
44	B		Dent creuse	3056,3

NB. La discontinuité de l'ordre des numéros de parcelles s'explique par le fait que certaines parcelles initialement comptabilisées ont été retirées de la liste finale.

MONTALIEU VERCIEU

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

OAP 1 : Secteur Cornou

- Surface : 1,6 ha
- Zonage : AUo2
- Contraintes : réseaux d'eau potable et de protection incendie insuffisants ; une accessibilité à renforcer via la voirie
- Programmation : une quinzaine de logements avec une répartition par forme urbaine respectant les principes fixés par le SCoT

OAP 2 : Secteur Manudo

- Surface : 4,2 ha
- Zonage : en partie en zone Auoz et AUo2
- Contraintes : une gestion des eaux pluviales à assurer par rapport au site Natura 2000 ; des voiries internes à créer ; le retraitement d'un site industriel potentiellement pollué
- Programmation : une centaine de logements et des commerces et services dont 30% de logements sociaux (servitude de mixité sociale)

OAP 3 : Secteur Mairie

- Surface : 1 ha environ
- Zonage : en partie en zone AUo1 et en zone UA
- Contraintes : une gestion des eaux pluviales à assurer et des voiries internes à créer
- Programmation : une vingtaine de logements avec une diversité de formes urbaines (petit collectif, maisons individuelles, maisons en bande) et 30% de logements sociaux (servitude de mixité sociale)

MONTALIEU VERCIEU

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

OAP 4 : Secteur Vercieu Champagne

- Surface : 5 800 m²
- Zonage : AUo2
- Contraintes : Parcelle tout en longueur et vis-à-vis important avec les constructions voisines
- Programmation : une dizaine de logements avec une répartition par forme urbaine respectant les principes fixés par le SCoT

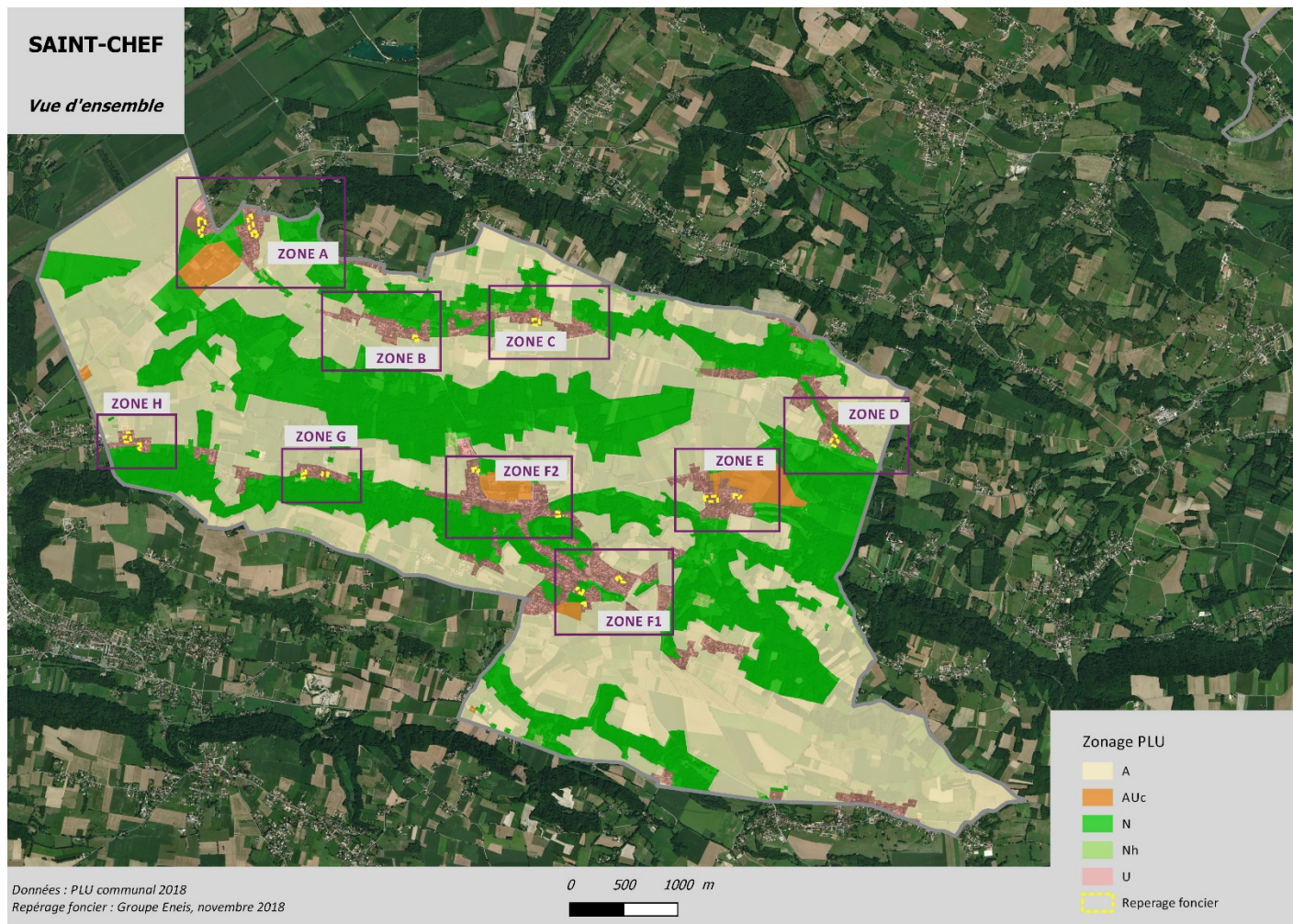
OAP 5 : Secteur Vercieu Prairie

- Surface : 2 ha environ
- Zonage : une partie en zone AUo1 et en zone N
- Contraintes : une gestion des eaux pluviales à assurer et des voiries internes à créer
- Programmation : une trentaine de logements avec une répartition par forme urbaine respectant les principes fixés par le SCoT et 30% de logement sociaux (servitude de mixité sociale)



SAINT CHEF

Recensement des disponibilités foncières



NB. Les cartographies détaillées par secteur sont disponibles en annexe.



SAINT CHEF

Recensement des disponibilités foncières

Numéro de parcelle	Secteur	Zonage	Surface totale des parcelles	Nombre d'habitations construites	Surface déjà consommée - en m ²	Surface disponible (avec suppression de la surface déjà consommée) - en m ²
1	A	U	12477,04	5	3500	8977,04
2	A	U	9797	2	1400	8397
3	B	U	2674,62	2	1400	1274,62
4	C	U	4769,34	2	1400	3369,34
5	D	U	6005,31	2	1400	4605,31
6	E	U	8232	8	5600	2632
7	E	U	2288,69	2	1400	888,69
8	F1	U	2698,03	0	0	2698,03
9	F1	U	998,57	0	0	998,57
10	F1	U	2864,87	3	2100	764,87
11	F2	U	2010,15	2	1400	610,15
12	F2	U	2577,12	2	1400	1177,12
13	G	U	2017,03	0	0	2017,03
14	G	U	2950	2	1400	1550
15	H	U	6346,17	5	3500	2846,17
16	H	U	2087,7	2	1400	687,7

NB. Le calcul de la surface disponible (cf. dernière colonne du tableau ci-dessus) a été fait en supprimant les surfaces consommées par les habitations construites.

Les surfaces consommées par les habitations construites ont été calculées en considérant une surface moyenne de 700 m² par logement, correspondant à une estimation de la commune de Saint-Chef.

SAINT CHEF

Les secteurs stratégiques de développement identifiés au titre des OAP

OAP 1 : le centre village

- **La poursuite du développement des Moles** : la réalisation d'aménagements de sécurité et d'embellissement des routes, de nouveaux bâtiments de type « petits collectif » abritant des logements, des commerces et des services, d'équipements publics
- **La poursuite du développement du Bourg** (correspondant aux secteurs dans le partie haute, La Michalière et Erland) avec la réalisation d'un projet d'ensemble de logements à la Michalière (opération de type « maisons de village » R+1 du fait des contraintes liées à l'existence d'une ZPPAUP)

Contraintes : situation à l'intérieur d'une zone ZPPAUP

NB. Pas d'information sur la superficie ou la programmation envisagée dans l'OAP

OAP 2 : le hameau d'Arcisse (deuxième centralité de Saint-Chef)

La poursuite des extensions récentes au Nord au lieu-dit la Plantée et au Sud au lieu dit la Gorge

NB. Pas d'information sur la superficie ou la programmation envisagée dans l'OAP

Autres secteurs de développement identifiés – à vocation résidentielle (qui ne font pas l'objet de schémas d'aménagement) :

- Le hameau de Trieux
- Le hameau de Chamont



ANALYSE DES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE COMMUNES

LES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE COMMUNES

Les friches urbaines

Commune	Localisation du gisement	Références cadastrales	Surface	Zonage	Propriétaire	Remarques
Arandon	Ancienne fonderie d'Arandon Lieu-dit La Serre	N.R.	Non indiqué	Ui dans le PLU en cours (Nf pour le projet de futur PLU)	SCI	L'ex-CCPC avait proposé d'acheter pour réaliser une aire destinée à l'accueil des gens du voyage mais refus de la commune. La dépollution des futs a été réalisée par l'ex-CCPC et l'Etat.
Corbelin	Immeuble et parc La Romatière	A160/A200/A201/A203	Parc : environ 2 hectares. Lot 1 : 800 m ² + 175m ² . Lot 2 : 220 m ² + 175 m ² . Lot 3 : 800 m ² .	Usine : UI Parc : AUE avec EBC	Privé (5 en indivision)	Classement au PLU à revoir
Corbelin	MECATECH	Usine : A710 Prairie : A411	Terrain usine : 4780 m ² Autre terrain (prairie et EBC) : 414 m ²	Usine : UI Prairie et EBC : Ne	<i>Info non certaine</i>	A raser et dépolluer ? Vente aux enchères en 2014 via étude de Maître Bermont. Il y a eu une étude de pollution du site par liquidateur. Entreprise radiée le 11,03,2016
Courtenay	Ex Fonderie ARDALU Lieu dit le Temple	N.R.	N.R.	N.R.	Privé (M. LENNE)	Ancienne fonderie de déchets d'aluminium. Pas d'activité depuis 2007 suite à une suspension d'activité par la Préfecture.
Crémieu	ZA Triboullières. Anciens bâtiments d'Artub	AB 652	2 842 m ² + 120 m ² de mezzanine sur une parcelle de 9 891 m ²	N.R.	Privé (M. DUCROS)	4 bâtiments

Points de vigilance :

- L'ensemble des élus n'ont pas répondu à l'enquête
- Cette enquête est sur une base déclarative

LES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE COMMUNES

Les friches urbaines

Commune	Localisation du gisement	Références cadastrales	Surface	Zonage	Propriétaire	Remarques
Hieres-sur-Amby	En contrebas de la RD65 côté Rhône	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	Beaucoup de dépollution à prévoir (toiture en fibre ciment). Pas d'assainissement. Entrepôts squattés et servent de déchèterie depuis plusieurs années.
Hieres-sur-Amby	Anciens bâtiments Rhône Poulenc	N.R.	N.R.	N.R.	<i>Info non certaine</i>	Site potentiellement occupé
Hieres-sur-Amby	Anciens abattoirs Carrel	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	Toujours une activité de découpe de viande mais tous les bâtiments ne sont pas occupés.
Les Avenières - Veyrins-Thuellin	Friches Mermet du centre 36 Route de Jalerieu	N.R.	15.587 m ²	UB	N.R.	Une étude de sol a été réalisée. Une convention a été signée entre la commune et l'EPORA.
Les Avenières - Veyrins-Thuellin	Friche Trouillet	N.R.	N.R.	N.R.	Privé (M. TROUILLET)	Ancienne usine de tissage
Les Avenières - Veyrins-Thuellin	Friches Jassoud 87 route des Avenières	ZB196	2865 m ² (terrain)	N.R.	Privé (M. JASSOUD)	Ancienne usine d'emballage.
Les Avenières - Veyrins-Thuellin	Friche ex-entrepôt SALAS Impasse de la Gare Thuellin	AC67	8817 m ² (terrain)	N.R.	Privé (M. SALAS)	

LES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE COMMUNES

Les friches urbaines

Commune	Localisation du gisement	Références cadastrales	Surface	Zonage	Propriétaire	Remarques
Les Avenières - Veyrins- Thuellin	Friche ex-station Garage 60 et 62 Route du Dauphiné	AC170	2047 m ² (terrain)	AU + zone Bruit	Privé en indivision (Miège + Bermont)	En cours de cession à d'autres propriétaires privés. Potentiellement pour un projet mixte (habitat - commerces)
Les Avenières - Veyrins- Thuellin	Friche Mermet 25 Route des Alpes	A828	1555 m ² (terrain)	N.R.	MERMET (Privé)	
Montalieu- Vercieu	Ancien tènement Usine MANUDO Centre 37 Route de Lyon	AC 523	N.R.	Auo	Privé (plusieurs propriétaires)	SCI MARLENE + Indivision Dechaux Benour + landfeel
Vezeronce- Curtin	Zone de Charray tènement CHERMETTE	N.R.	N.R.	UY	Privé	Ne souhaite pas vendre (interrogation quant aux activités : casse, collection de camions et import export, ...)
Villemoirieu	Ancien bâtiment Stop tissus (RD 157 en direction de Morestel)	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	

LES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE COMMUNES

Synthèse des gisements fonciers repérés par commune (1/2)

	Renouvellement urbain (zone U) - en ha	Extension (zone AU) - en ha	Gisements fonciers - zonage non précisé - en ha	Total gisements fonciers - en ha
Annoisin-Chatelans	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Arandon-Passins	1,1			1,1
Les Avenières Veyrins-Thuellin	10,5	3,2	1,1	14,8
La Balme-les-Grottes				0
Le Bouchage	7,0	2,1		9,1
Bouvesse-Quirieu				
Branges	1			1
Chamagnieu	6,6			6,6
Charrette	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Chozeau	5,4	1,9		7,3
Corbelin	2,5	19,3		21,8
Courtenay	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Crémieu	3	5,9	1	9,9
Creys-Mépieu	1,6	0,5		2,1
Dimizieu	2			2
Frontonas	0		2,5	2,5
Hières-sur-Amby	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Leyrieu	14,3	3,0		17,3
Montalieu - Vercieu	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Montcarra	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Moras	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Morestel	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Optevoz	0,0		6,0	6,0

Points de vigilance :

- L'ensemble des élus n'ont pas répondu à l'enquête
- Cette enquête est sur une base déclarative

LES DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE COMMUNES

Synthèse des gisements fonciers repérés par commune (2/2)

	Renouvellement urbain (zone U) - en ha	Extension (zone AU) - en ha	Gisements fonciers - zonage non précisé - en ha	Total gisements fonciers - en ha
Panossas	1,7	3,5		5,2
Parmilieu	0,0	3,3		3,3
Porcieu-Amblagneu	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Saint-Baudille-de-la-Tour	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Saint-Chef	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Saint-Hilaire-de-Brens	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Saint-Marcel-Bel-Accueil	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Saint-Romain-de-Jalionas	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Saint-Sorlin-de-Morestel	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Saint-Victor-de-Morestel	0	4,1		4,1
Salagnon	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Sermérieu	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Siccieu-Saint-Julien-et-Carisieu	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Soleymieu	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Tignieu-Jamezieu	0,8	22,3		23,1
Trept	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Vasselín	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Vénérieu	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Vernas	0		1	1
Vertrieu	0	1		1
Veyssilieu	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Vézéronce-Curtin	<i>Pas de données transmises/ disponibles</i>			
Vignieu	0	2,5		2,5
Villemoirieu	0	3,3	0,5	3,8
Autres				
CC Balcons du Dauphiné	57,5	75,9	12,1	145,5

Points de vigilance :

- L'ensemble des élus n'ont pas répondu à l'enquête
- Cette enquête est sur une base déclarative



ANALYSE DES DONNÉES TRANSMIS PAR LES PARTENAIRES

LES DONNÉES TRANSMIS PAR LES PARTENAIRES

Le foncier maîtrisé par la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné

Communes	Superficie des gisements maîtrisés par la CC Balcons (m ²)
Arandon-Passins	427570
Bouvesse-Quirieu	57283
Courtenay	791565
Cremieu	3956
Creys-Mepieu	3203
Frontonas	47476
Hieres-sur-Amby	29257
La Balme - les Grottes	8663
Les Avenières - Veyrins-Thuellin	69967
Montalieu-Vercieu	66365
Morestel	84400
Optevoz	4942

Points de vigilance :

- Dans les réponses, aucune distinction n'est effectuée entre le foncier à vocation résidentielle, économique, etc.
- Aucune information n'est disponible sur les contraintes propres à chaque foncier et les temporalités envisageables de mobilisation des différentes parcelles

LES DONNÉES TRANSMIS PAR LES PARTENAIRES

Le foncier maîtrisé par la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné

Communes	Superficie des gisements maîtrisés par la CC Balcons (m ²)
Panossas	4105
Porcieu-Amblagnieu	10729
Salagnon	8877
Soleymieu	9206
St-Chef	67776
St-Romain-de-Jalionas	5134
St-Victor-de-Morestel	6448
Trept	6876
Vezeronce-Curtin	1745
Villemoirieu	98572
Autres	9088
CC Balcons	1 823 203

Points de vigilance :

- *Aucune distinction n'est effectuée entre le foncier à vocation résidentielle, économique, etc.*
- *Aucune information n'est disponible sur les contraintes propres à chaque foncier et les temporalités envisageables de mobilisation des différentes parcelles*

LES DONNÉES TRANSMIS PAR LES PARTENAIRES

Les conventions entre les communes et l'EPORA

Commune	Nom de l'opération	Type de convention	Statut
Avenières Veyrins-Thuellin	Station-essence	Convention d'études et de veille foncière	En projet
Bouvesse-Quirieu	secteur de La Rivoire	Convention opérationnelle	En cours (Signée)
Brangues	Centre bourg	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Crémieu	Friche EZT	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Crémieu	Tènement Montginoux	Convention opérationnelle	En cours (Signée)
Crémieu/Villemoirieu	Secteur EZT	Convention d'étude	En cours (Signée)
Les Avenières	Friche Mermet	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Leyrieu	Centre bourg	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Montalieu-Vercieu	Secteur centre ville Manudo	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Montalieu-Vercieu	Site Manudo	Convention opérationnelle	En cours (Signée)
Porcieu-Amblagnieu	Centre-village	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Tignieu-Jameyzieu	Centre ville	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Tignieu-Jameyzieu	Projet coeur de village	Convention opérationnelle	En cours (Signée)
Tignieu-Jameyzieu	Eco-quartier les Brosses	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Vézéronce-Curtin	Secteur nord - étoile	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Villemoirieu	Entrée de ville	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Villemoirieu	La Reynière	Convention d'études et de veille foncière	En cours (Signée)
Villemoirieu	Entrée de ville	Convention opérationnelle	En attente de signature

LES DONNÉES TRANSMIS PAR LES PARTENAIRES

Les conventions entre les communes et l'EPORA

Les acquisitions réalisées par EPORA sur le territoire de la CC

N° acquisition	Communes	Nombre de parcelles	Superficie achetée totale (ha)	Montant total (en €)	Année d'acquisition
#1	Montalieu - Vercieu	4	1 262	225 000 €	2015
#2	Montalieu - Vercieu	6	2 620,50	110 000 €	2016
#3	Villemoirieu	2	3 700	105 000 €	2016
#4	Crémieu	4	6 085	610 000 €	2016
#5	Brangues	2	1 245	45 000 €	2017
#6	Porcieu - Amblagnieu	2	3 599	185 000 €	2017
#7	Tignieu-Jameyzieu	5	1 654	200 000 €	2017
#8	Tignieu-Jameyzieu	3	74 700	2 241 000 €	2017
#9	Montalieu - Vercieu	1	402	14 070 €	2018
#10	Montalieu - Vercieu	1	1930	67 550 €	2018
#11	Montalieu - Vercieu	2	2 481	85 835 €	2018
#12	Bouvesse - Quirieu	1	1255	1 €	2019
#13	Bouvesse - Quirieu	6	4 686	1 €	2019

Les cessions réalisées par EPORA sur le territoire de la CC

N° cession	Communes	Nombre de parcelles	Superficie achetée totale (ha)	Montant total (en €)	Année de cession
#1	Saint-Chef	5	3 339	252 000 €	2010
#2	Crémieu	2	1 010	115 000 €	2015
#3	Crémieu	31	16 934	1 050 000 €	2015
#4	Vézéronce-Curtin	7	3 980	220 000 €	2017



ANNEXE : CARTOGRAPHIE DÉTAILLÉE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES POUR LES PLU ANCIENS

MONTALIEU - VERCIEU

Cartographie détaillée des disponibilités foncières

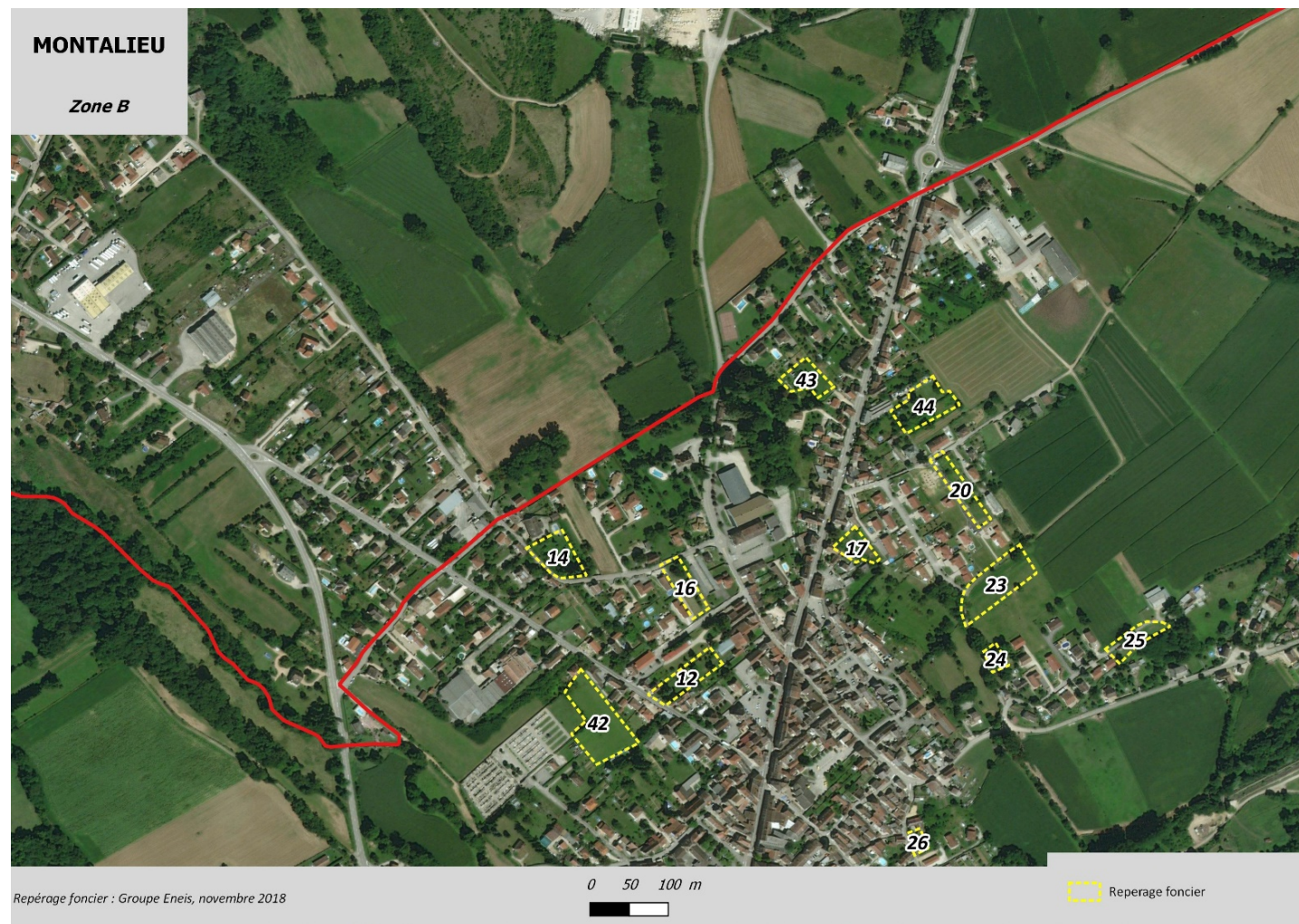
MONTALIEU VERCIEU

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



MONTALIEU VERCIEU

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



MONTALIEU VERCIEU

Cartographie des disponibilités foncières - zooms

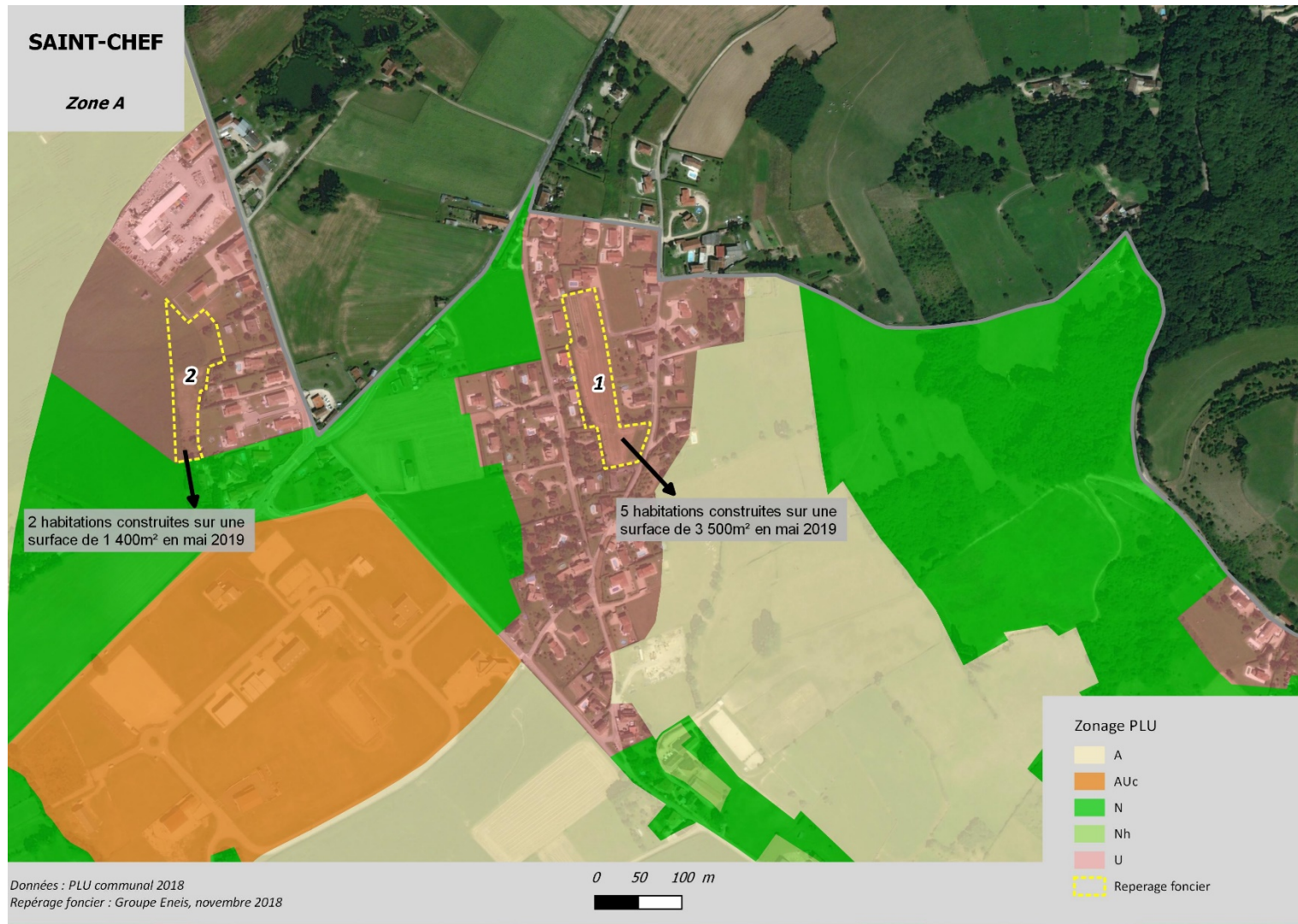


SAINT-CHEF

Cartographie détaillée des disponibilités foncières

SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



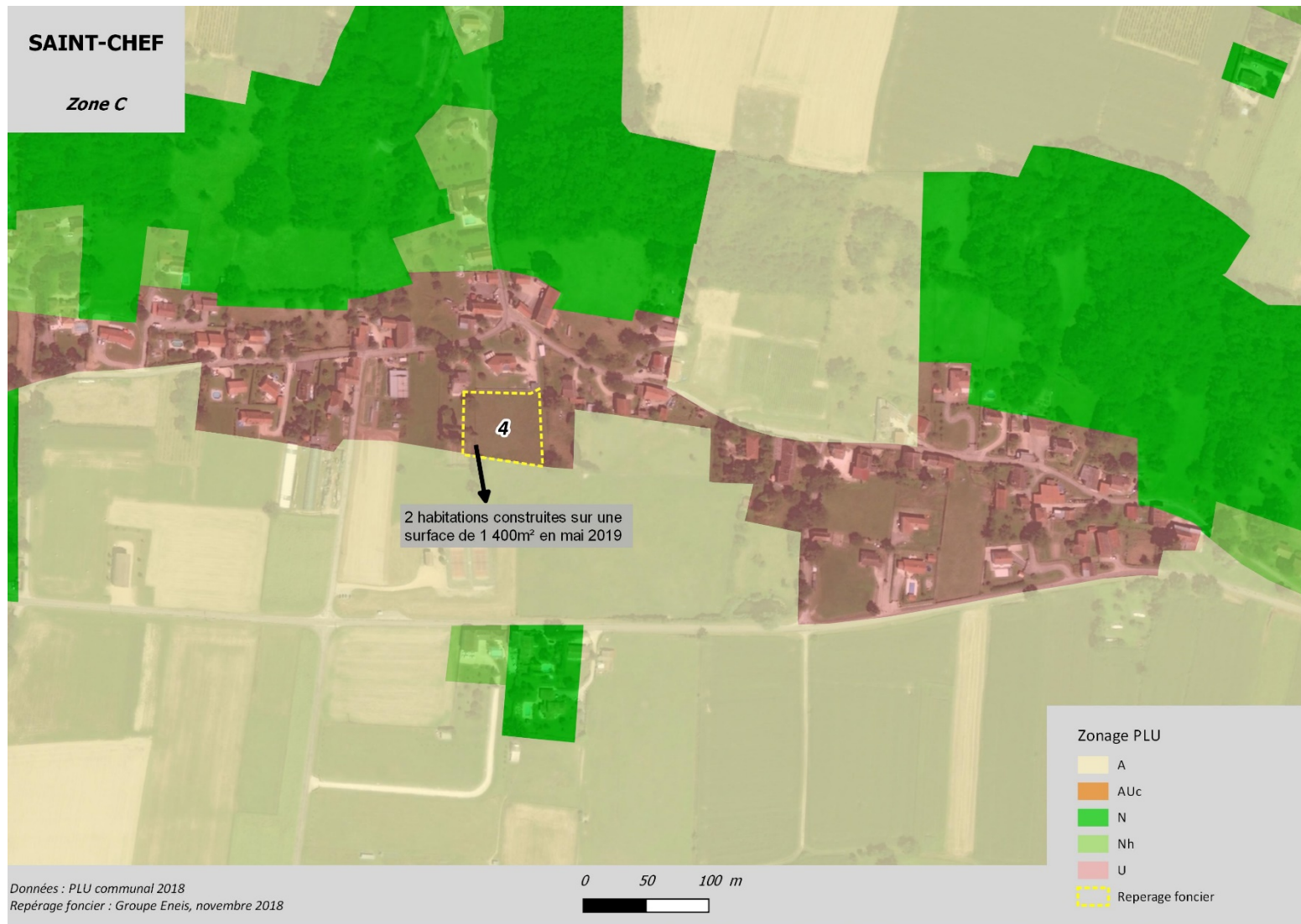
SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



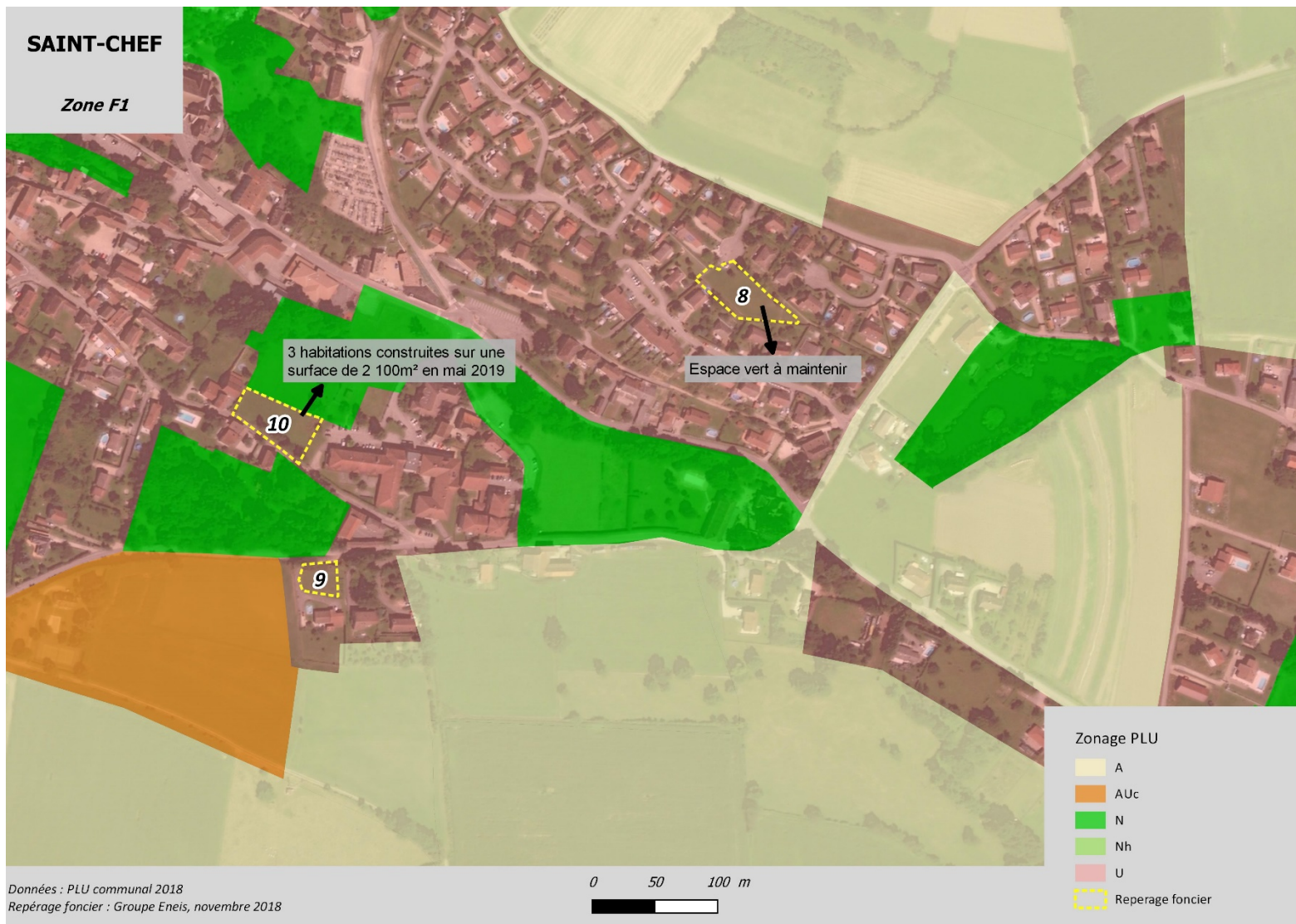
SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



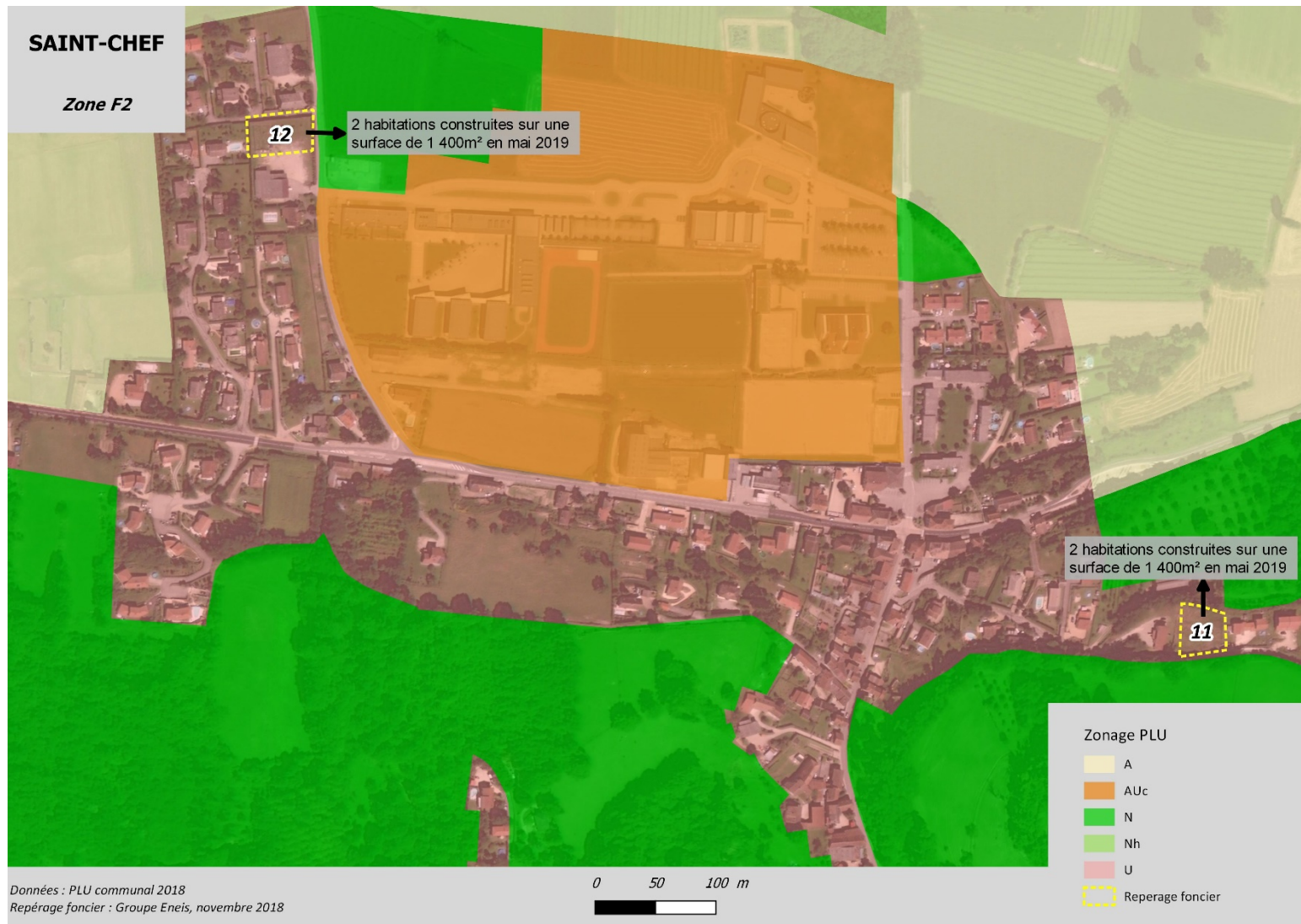
SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms



SAINT-CHEF

Cartographie des disponibilités foncières – zooms

