Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

Communauté de Communes
l'Est Lyonnais

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2031

Document d'orientations

Version du 01/07/2025

planed
Planification et Développement

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

1. PREAMBULE 3

1.1 Les obligations légales 3

1.2 Le processus d'élaboration 4

2. LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCEL ET SON NOUVEAU PLH 5

2.1 Rappel des éléments de cadrage 5

2.2 Les enjeux issus du diagnostic 8

2.3 Le cadre de la politique de l'habitat de la CCEL 9

3. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT 10

3.1 Les scénarios de développement étudiés 10

3.2 Le scénario de développement retenu 12

4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES 15

4.1 Apporter des réponses adaptées aux demandes de tous les ménages 16

4.2 Garantir un parc de logements performants et de qualité 17

4.3 Développer une offre de logements abordables 18

4.4 Un programme partenarial et agile 19

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

1. Préambule

1.1 Les obligations légales

Le document d'orientations exprime la stratégie et les objectifs de la collectivité en matière d'habitat.

Il correspond à un choix de développement parmi différents scénarios et doit faire le lien entre les dysfonctionnements que l'on veut corriger et les pistes d'actions mises en œuvre pour y répondre.

Contenu du document d'orientations - article l 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et notamment :

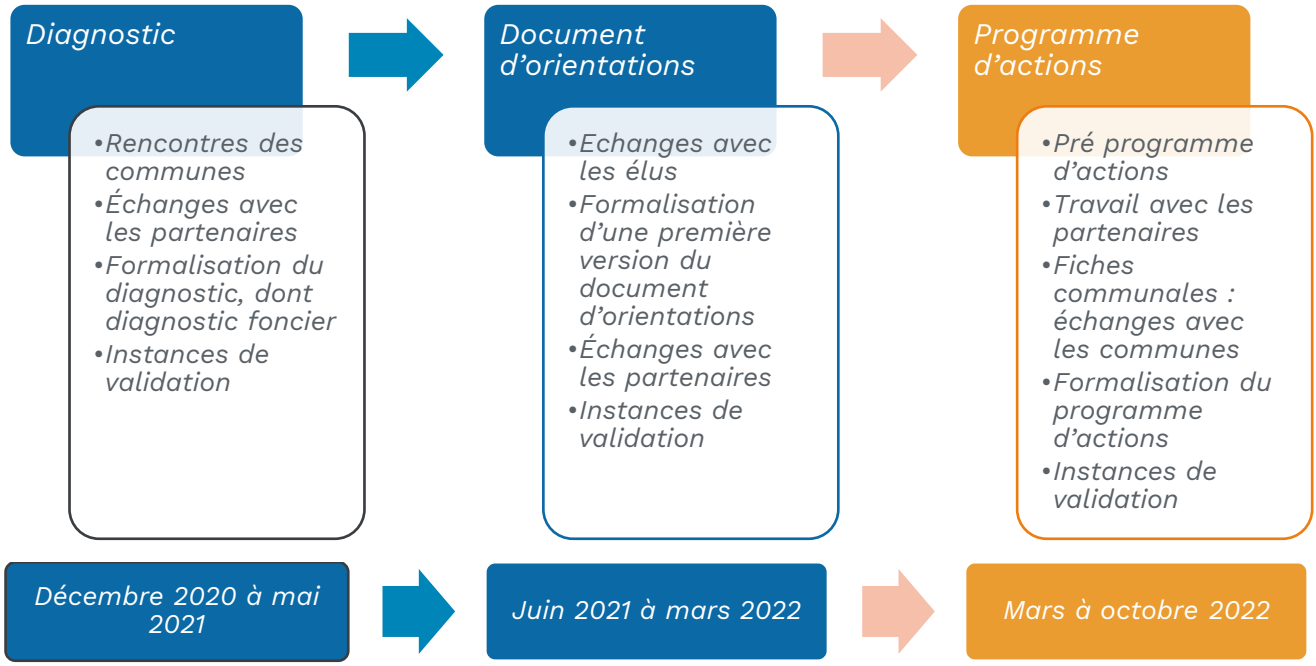
1. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale de l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert.
2. Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
3. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
4. Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
5. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine.
6. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.
7. Les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants.
8. Les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.
9. La répartition des équipements publics, en sus de l'évolution économique et de la desserte en transports. »

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

1.2 Le processus d'élaboration

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) avait élaboré un projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2017-2022, dans le cadre de sa compétence en matière de développement de l'habitat et du logement social. Non-exécutoire, ce PLH a dû être actualisé et consolidé, afin de répondre aux enjeux du territoire dans le cadre d'un nouveau PLH applicable sur la période 2025-2031.

L'année 2021 et les premiers mois de l'année 2022 ont été consacrés à l'élaboration du diagnostic et du document d'orientations.



Au cours de l'élaboration du diagnostic et du document d'orientations, l'ensemble des maires de la CCEL ont été mobilisés pour définir cette première stratégie habitat à l'échelle des 8 communes :

- **Séminaire de travail avec les élus du 10 juin 2021 :** priorisation et échanges autour des enjeux issus du diagnostic et définition des grandes orientations sur la base du diagnostic
- **Bureau communautaire du 16 septembre 2021 :** présentation des premières orientations stratégiques et définition du scénario de développement préférentiel à l'échelle de la CCEL
- **Comité technique du 15 octobre 2021 :** présentation des objectifs de production de logements pour le PLH 2024-2029, des orientations stratégiques et présentation de la méthode de travail sur le volet foncier
- **Bureau communautaire du 15 février 2022 :** validation des objectifs de production de logements par commune, présentation de la fiche communale et les premiers éléments de cadrage du programme d'action
- **Comité de pilotage du 4 mars 2022 :** Présentation des orientations stratégiques, premières pistes d'actions

En plus de ces réunions, se sont tenues à deux reprises, des entretiens individuels avec chaque commune afin de préciser leurs problématiques et leurs attentes en matière d'habitat, de logement et de foncier dans le cadre de ce nouveau PLH.

Ces différentes étapes ont permis d'aboutir à la définition d'un scénario de développement et des 4 grandes orientations en phase avec les principaux constats et les enjeux issus du diagnostic. **Ces éléments traduisent la stratégie habitat de la CCEL et guideront l'élaboration du programme d'actions.**

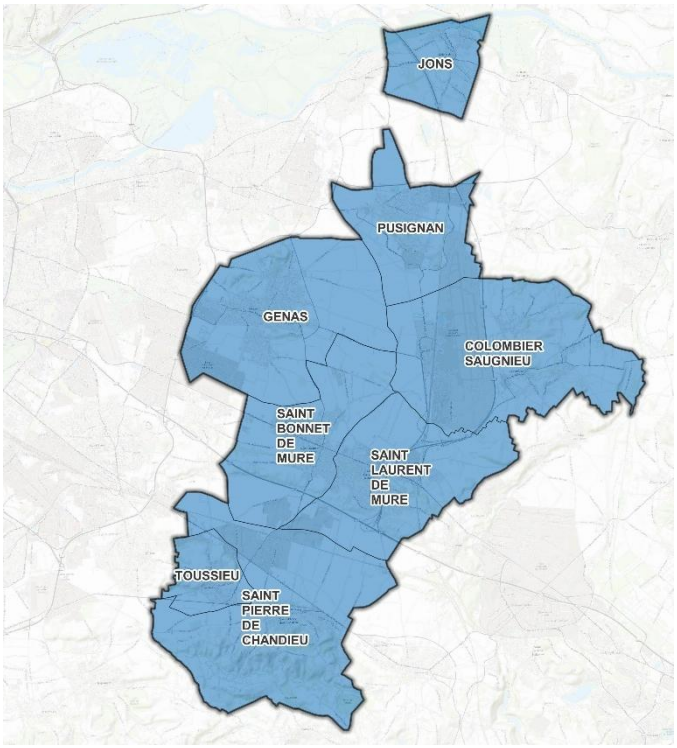
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

2. La stratégie habitat de la CCEL et son nouveau PLH

2.1 Rappel des éléments de cadrage

Le territoire de la CCEL se compose de 8 communes (Colombier Saugnieu, Genas, Jons, Pusignan, Saint Bonnet de Mure, Saint Laurent de Mure, Saint Pierre de Chandieu et Toussieu). Sa situation est particulière par sa localisation aux portes de la métropole lyonnaise, locomotive de développement de premier ordre. La cadre de vie, l'accessibilité du territoire, permettent aux communes de connaitre un développement soutenu tant du point de vue démographique qu'économique.

Sont rappelés ci-dessous quelques éléments, données-clés du diagnostic.



2.1.1 Les dynamiques sociodémographiques

Données INSEE 2018 et 2019

- En 2019, la CCEL accueillait **41 700 habitants.**
- Un territoire qui connait une croissance démographique soutenue au regard de son taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2019 : **+0.98% / an.**
- Un vieillissement de la population encore mesuré : **16.2% de personnes de plus de 65 ans.**
- Des ménages familiaux : **2.6 personnes par ménage.**
- Des ménages au **niveau de revenu élevé**, avec un revenu médian disponible en 2018 de **27 160 €,** correspondant à la présence d'une part importante de catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures.
    - 26% de cadres
    - 21% d'ouvriers
    - 18% de professions intermédiaires

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

2.1.2 Le parc de logements

Données INSEE 2018

- Un parc de logements essentiellement constitué de résidences principales **(94,7%).**
- Un parc de logements sous tension, au regard du faible taux de vacance : **4% de logements vacants** dont 74% depuis moins de 2 ans (vacance conjoncturelle).
- Une offre de logements composée majoritairement de **maisons individuelles (80% des logements)**
- Un parc de logements relativement récent : 38.6% des logements ont été construits entre 1971 et 1990.
- Des résidences principales occupées à **77.4% par de propriétaires.**
- **Un parc locatif**, privé et social, qui représente **20.4%** du parc de résidences principales.

2.1.3 Le parc social

Données RPLS 2020, SNE 2020 et DDT 69

- Au 1er janvier 2020 : **999 logements sociaux** à l'échelle de la CCEL.
- **Genas, seule commune à ce jour concernée par la loi SRU** : 632 logements sociaux soit 11,7% (inventaire SRU au 1er janvier 2020)
- Une commune prochainement concernée par les obligations SRU, Toussieu, compte tenu de son nombre d'habitants et de sa progression démographique.
- Un parc social sous tension à l'échelle de la CCEL : **11.8 demandes pour 1 attribution** en 2020 (1006 demandes en logement social pour 85 attributions à l'échelle de la CCEL)

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

2.1.4 La construction neuve et le marché immobili

Données Sitadel

- En moyenne, **249 logements commencés chaque année** entre 2009 et 2018
- Une **offre de logements neufs diversifiée** :
  - 47% de logements collectifs
  - 29% de logements individuels purs
  - 24% de logements individuels groupés
- Des prix de marché élevés, qui progressent et qui excluent de fait une part des ménages (jeunes, personnes seules, familles monoparentales…)

Marché de l'accession dans l'ancien

Prix de vente constatés en 2021 (*source : demandes de valeurs foncières 2021 – application Urbansimul)*

	Maison (m²)			Appartement (m²)			Terrain (m²)		
	1er quartile[1]	Prix médian[2]	3e quartile[3]	1er quartile	Prix médian	3e quartile	1er quartile	Prix médian	3e quartile
Genas	3 974 €	4 855 €	5 859 €	3 484 €	4 145 €	4 508 €	528 €	771 €	830 €
Colombier Saugnieu	2 806 €	3 333 €	3 585 €				224 €	332 €	353 €
Jons	2 869 €	3 414 €	3 868 €						
Pusignan	2 821 €	3 795 €	4 239 €						
Saint Bonnet de Mure	3 468 €	4 000 €	4 642 €	2 591 €	2 788 €	3 399 €	150 €	367 €	475 €
Saint Laurent de Mure	3 166 €	4 079 €	4 645 €	3 160 €	3 714 €	4 449 €			
Saint Pierre de Chandieu	2 870 €	3 833 €	4 440 €	2 884 €	2 984 €	4 072 €			
Toussieu	3 454 €	4 072 €	4 459 €	3 382 €	3 737 €	4 216 €			
CCEL	**3 344 €**	**4 000 €**	**4 671 €**	**3 087 €**	**3 635 €**	**4 409 €**	**285 €**	**372 €**	**723 €**

[1] : *prix en dessous duquel se situent 25 % des ventes*
[2] : *prix en dessous duquel se situent 50 % des ventes*
[3] : *prix en dessous duquel se situent 75 % des ventes*
Les données non renseignées le sont du fait d'un nombre de ventes inexistant ou trop faible (inférieur à 5) pour obtenir des prix représentatifs.

Marché de la location

	Loyer mensuel moyen €/ m²
Saint-Laurent-de-Mure	13,2 €
Saint-Bonnet-de-Mure	13,1 €
Saint-Pierre-de-Chandieu	13,1 €
Toussieu	13,1 €
Genas	13,0 €
Colombier-Saugnieu	12,2 €
Pusignan	11,8 €
Jons	11,7 €

Source : meilleursagents.com, juillet 2021

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

2.1.5 Les publics spécifiques

- **Les personnes âgées**
  - Une diversité de publics.
  - Des réponses existantes sur le territoire.
  - De nombreuses réflexions / projets pour développer des offres dédiées.
- **Les jeunes**
  - Un public hétérogène (étudiants, alternants, jeunes actifs...) qui peine cependant se loger sur le territoire de la CCEL.
  - A ce jour, pas de structure dédiée sur le territoire.
- **Les personnes défavorisées**
  - Des attributions en faveur des publics prioritaires et des ménages les plus modestes qui respectent les objectifs réglementaires.
- **Les gens du voyage**
  - Le schéma départemental 2020-2025 prescrit la création d'un terrain familial de 13 emplacements en remplacement de l'existant.

2.2 Les enjeux issus du diagnostic

A l'aune des éléments de diagnostic présentés et des échanges avec les maires et les partenaires au cours de cette première phase de travail, 5 enjeux majeurs ont été identifiés :

- Renforcer et coordonner les stratégies foncières pour développer des logements et s'efforcer de contenir les prix
- Développer des logements abordables : logement locatif social, logement conventionné, logement en accession sociale...
- Travailler sur des formes urbaines de qualité et moins consommatrices d'espace, en cohérence avec les préoccupations environnementales
- Veiller à apporter des réponses adaptées à tous les ménages : jeunes, familles, personnes âgées
- Poursuivre les interventions sur le parc existant, pour maintenir un parc de logements de qualité et améliorer sa performance énergétique

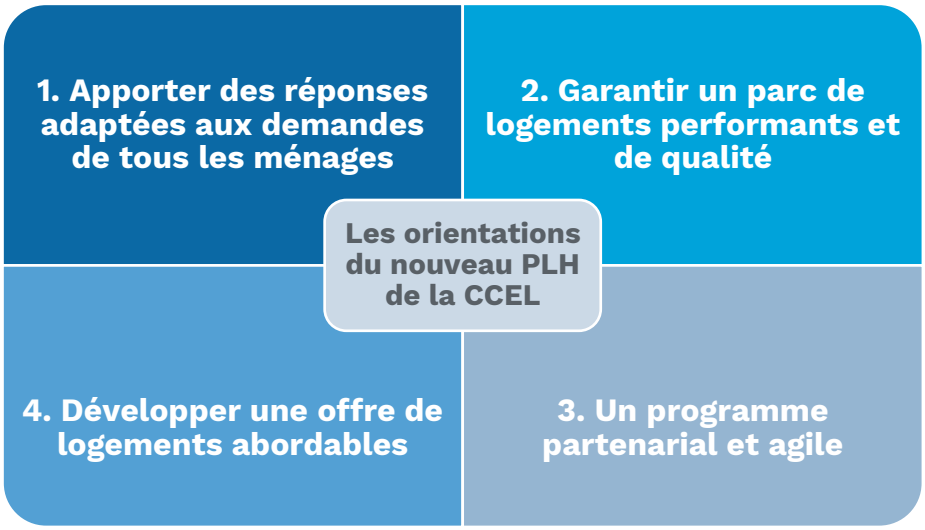
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

2.3 Le cadre de la politique de l'habitat de la CCEL

A travers ce nouveau PLH, la CCEL pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement.

La volonté première, et partagée, par l'ensemble des élus est de proposer une offre de logements de qualité et diversifiée, notamment par le développement du logement social, pour répondre aux besoins de tous les ménages dans un contexte de marché immobilier cher et en progression.

Pour ce faire, la politique habitat de la CCEL s'organise autour de **4 orientations majeures :**



A cela, s'ajoute **un scénario de développement** qui fixe l'ambition en termes de croissance démographique et de besoins en logements.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

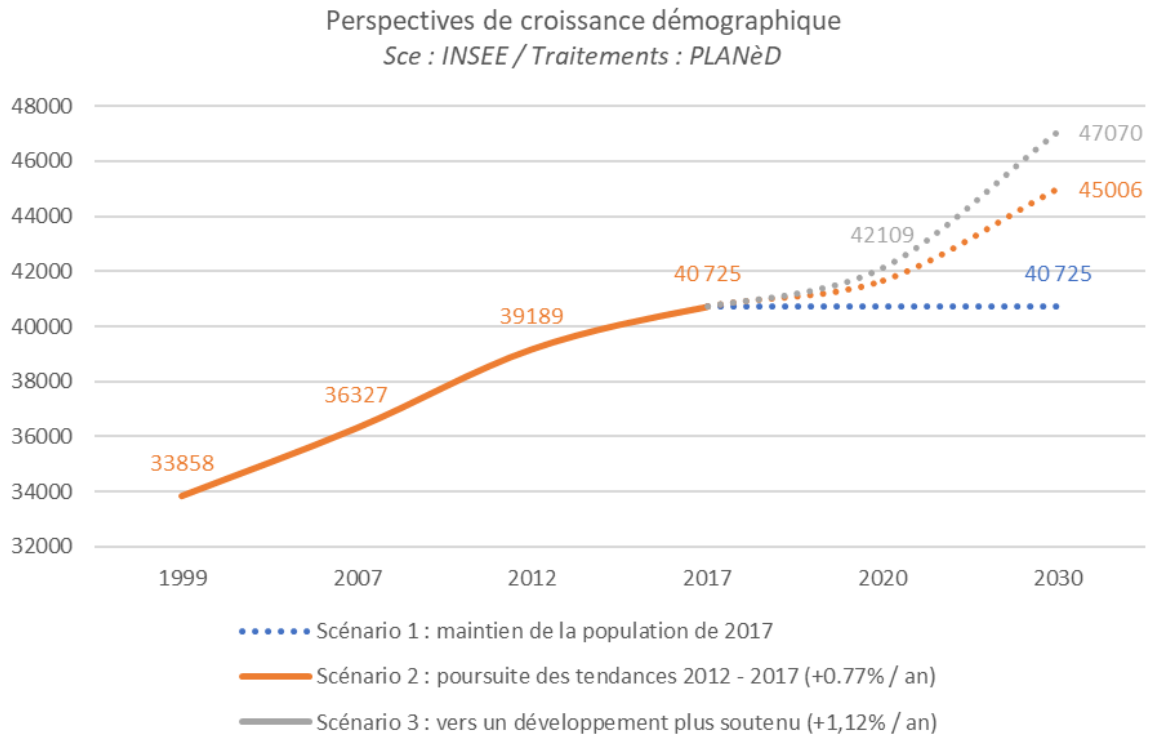
3. Le scénario de développement

3.1 Les scénarios de développement étudiés

La CCEL a travaillé à partir de plusieurs scénarios de développement adossés aux évolutions récentes et aux ambitions, connues au moment des travaux du PLH.

Pour aboutir au scénario de développement retenu pour le nouveau PLH de la CCEL, plusieurs scénarios ont été élaborés et débattus :

- **Scénario 1 : maintien de la population de 2017, scénario dit du « point mort »**
- **Scénario 2 : poursuite des tendances 2012-2017 (+0,77% / an)**
- **Scénario 3 : vers un développement plus soutenu (+1,12% / an)**



3.1.1 Scénario de maintien de la population ou dit du « point mort »

Le calcul du point mort est une étape méthodologique nécessaire pour identifier le nombre de logements à produire pour maintenir le même nombre d'habitants. Le calcul du « point mort » mesure a posteriori la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

L'objectif de ce calcul est avant tout pédagogique, car il met en lumière qu'un besoin en logements peut exister même si la population ne croît pas.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

Ce calcul intègre l'effet :

- Du **desserrement des ménages**, soit la prise en compte de la baisse de la taille moyenne des ménages liée au vieillissement, à la décohabitation, aux séparations, … qui génère de fait des besoins en logements supplémentaires
- Du **renouvellement du parc de logements**, c'est-à-dire les fluctuations du parc de logements liées aux transformations et/ou aux disparitions de logements en dehors de la construction neuve
- De **la fluidité du parc de logements**, c'est-à-dire l'évolution de résidences secondaires et des logements vacants

Pour la période antérieure considérée, entre 2012 et 2017, le calcul de ce « point mort » à l'échelle de la CCEL et les besoins en logements associés se décomposent de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire par an à l'échelle de la CCEL
Desserrement des ménages	99
Renouvellement du parc de logements	33
Fluidité du parc de logements	42
TOTAL	**174**

Ainsi, au regard de la période passée considérée (2012-2017), 174 logements doivent être produits *a minima* chaque année pour assurer le maintien de la population. Ces besoins sont d'abord absorbés par le desserrement des ménages et la fluidité du parc de logements. Le calcul du renouvellement du parc de logements est négatif sur le territoire témoignant de la forte tension du marché immobilier local et de la transformation de certains logements par de la division (ex : un logement devient 2 logements).

3.1.2 Scénarios 2 et 3 : des hypothèses de croissance démographique différenciées

Les 2 autres scénarios travaillés sont basés avant tout sur des hypothèses de croissance démographique différenciées.

Le scénario 2 s'adossait à une poursuite des tendances constatées entre 2012 et 2017, de l'ordre de +0.77% / an. A l'aune de la dynamique constatée à court terme plus soutenue, portée par l'effet report de la métropole de Lyon sur les territoires limitrophes et par « l'effet COVID » certes non quantifiable à ce jour mais ressenti par l'ensemble des communes, ce scénario ne semble pas en phase avec les dynamiques récentes.

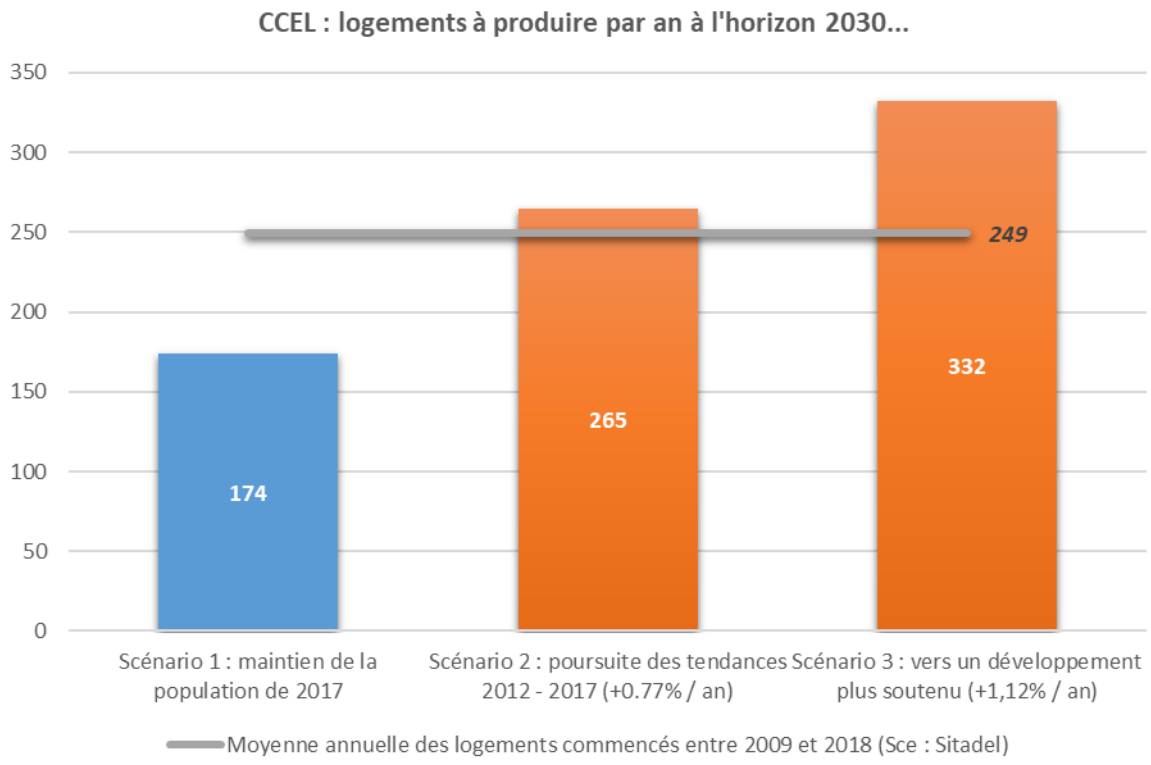
Les dernières données disponibles (INSEE 2019) démontrent que la dynamique est en effet plus soutenue avec un taux de croissance annuel moyen de +0.98% / an entre 2013 et 2019.

Le scénario 3 présente une dynamique démographique plus soutenue avec un taux de croissance annuel moyen de +1.12% / an. Certes ambitieux, ce scénario correspond mieux aux dynamiques constatées à l'échelle de la CCEL et à l'ensemble des projets d'habitat en cours et à venir sur les 8 communes.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

3.1.3 Les objectifs de production de logements

Les 3 scénarios étudiés aboutissent donc à des besoins en logements différents.



Si le scénario 2 présente un niveau de production proche de la moyenne constatée des logements commencés entre 2009 et 2018, le scénario 3 montre lui une dynamique de construction plus soutenue qui sera supportée par les opérations connues à ce jour et par le développement de logements dans le diffus.

3.2 Le scénario de développement retenu

Dans un souci de réalité et d'opérationnalité, les élus de la CCEL ont retenu **le scénario 3** qui vise certes un développement plus soutenu mais un développement en phase avec les projets en cours et à venir.

3.2.1 Les objectifs de production de logements

En termes de besoin en logements, **le scénario 3 conduit au développement de 332 logements par an en moyenne entre 2025 et 2031**.

Ce besoin en logements sera satisfait en **très grande majorité par la construction de logements neufs**. Le parc de logements vacants étant très limité sur le territoire de la CCEL (4% de logements vacants en 2017), la mobilisation de logements existants ne représentera qu'une très faible part de l'effort de production.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

Cependant, en termes de production neuve, l'ensemble des communes connaissent une réalisation projetée par différents projets, intégrant des objectifs de diversité de l'offre de logements (logements privés, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale).

3.2.2 Sa déclinaison en termes de production de logements sociaux

Les élus sont pleinement conscients du besoin de développer des logements abordables pour répondre aux besoins des ménages (jeunes, familles, personnes âgées) et leur permettre de rester sur le territoire, objectif difficile à atteindre au regard du niveau des prix du marché immobilier local.

Les élus s'engagent à mettre en place toutes les conditions qui permettront d'assurer la production de **20% de logements sociaux minimum**.

Sur la commune de Genas, la production de logements sociaux est fixée à un niveau plus important en raison de son assujettissement aux **dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU**), qui implique des objectifs de rattrapage plus élevés par périodes triennales :

- Pour la période triennale 2023-2025, le PLH reprend l'objectif de rattrapage de 33 % du déficit de logements sociaux que la commune s'est vu notifier par courrier préfectoral en date du 21 mars 2023, soit 238 logements
- Pour la période triennale 2026-2028, l'objectif de rattrapage sera calculé en fonction des résultats relevés sur la période triennale précédente. Ainsi, si les résultats sont satisfaisants au regard du cadrage national et régional du bilan triennal prochain, alors un contrat de mixité sociale abaissant sur la période 2026-2028 pourra être signé et annexé au PLH (cf. relevé de décisions préfectoral en date du 10 mai 2023, suite aux échanges du 20 avril 2023 avec les services de l'Etat), avec un objectif de rattrapage de 25 % au lieu de 33 %.

En termes de financement des logements sociaux, il a été retenu de soutenir le développement d'une offre de logement très social plus importante dans les opérations selon les modalités de répartition suivantes :

- **Au minimum 20% de PLAI**
- **Au maximum 20% de PLS**

3.2.3 La territorialisation du scénario de développement retenu

Les 8 maires s'accordent sur le besoin de développer une offre de logement social (en location et/ou en accession). Une déclinaison a été effectuée à l'échelle communale basée sur :

- Des hypothèses de croissance démographique par commune
- Une poursuite des tendances constatées en termes de desserrement des ménages

Pour Genas (seule commune SRU de la CCEL) :

	Besoin RP en 6 ans	Besoin RP annuel	Objectif triennal LLS 2023-2025	Objectif triennal LLS 2026-2028
Genas	732	122	238 (79/an)	Objectif à actualiser lors du bilan à mi-parcours du PLH, en fonction du niveau d'atteinte de l'objectif triennal 2023-2025

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

Pour les autres communes de la CCEL :

	Besoin RP en 6 ans	Besoin annuel RP	Besoin annuel LLS
Saint Bonnet de Mure	270	45	9
Saint Pierre de Chandieu	240	40	8
Saint Laurent de Mure	210	35	7
Colombier Saugnieu	180	30	6
Toussieu	180	30	6
Pusignan	120	20	4
Jons	60	10	2
TOTAL CCEL	**1 992**	**332**	**121**

Répartition de l'offre en logements locatifs sociaux (publics et privés) à produire sur 6 ans :

	LLS à produire sur 6 ans	Dont PLAI (20% minimum)	Dont PLUS (60 %)	Dont PLS (20 % maximum)	**Logements privés conventionnés avec l'ANAH** (Loc'Avantages)
Genas (période triennale 2023-2025)	**238**	71 (loi SRU = 30% min)	119 ≈ 50 %	48	**6**
St Bonnet de Mure	**54**	11	32	11	**3**
St Pierre de Chandieu	**48**	10	28	10	**3**
St Laurent de Mure	**42**	8	26	8	**3**
Colombier Saugnieu	**36**	7	22	7	**3**
Toussieu	**36**	7	22	7	**2**
Pusignan	**24**	5	14	5	**2**
Jons	**12**	2	8	2	**2**
TOTAL CCEL	**490**	121	271	98	**24**

Concernant le conventionnement de logements privés avec l'ANAH, l'objectif de 24 logements (soit en moyenne 4 par an) est supérieur à celui défini dans le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2024-2027 de la CCEL (2 par an), en raison de la dynamique de conventionnement observée récemment.

Clause de revoyure des objectifs de production :

Les objectifs de production définis ci-dessus s'inspirent des tendances démographiques réalistes et traduit la volonté de diversifier l'offre de logements et de répondre aux besoins locaux, en particulier ceux des populations les plus fragiles.

Le SCoT de l'agglomération lyonnaise étant en révision au moment de l'élaboration du PLH, les objectifs de production de logements pourront être reconsidérés lors du bilan à mi-parcours du PLH en 2027, si le SCoT est opposable à cette date.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

4. Les orientations stratégiques

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat de la CCEL, qui couvrira la période 2025-2031, est un acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Pour répondre aux enjeux des 8 communes en matière d'habitat et de logement, des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les points clés. Ainsi, 4 grandes orientations ont été retenues :

- **Apporter des réponses adaptées aux demandes de tous les ménages**
- **Garantir un parc de logements performants et de qualité**
- **Développer une offre de logements abordables**
- **Un programme partenarial et agile**

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

4.1 Apporter des réponses adaptées aux demandes de toutes les ménages

A l'échelle de la CCEL, le constat est clair et partagé : si le territoire est attractif du fait de sa localisation et de son cadre de vie, il est cependant très sélectif compte tenu des prix du marché de l'immobilier. Cette situation est problématique pour certains ménages, notamment les jeunes et les familles mais aussi pour d'autres ménages comme les personnes âgées et handicapées et les personnes défavorisées.

A cela s'ajoute la situation des gens du voyage qui préoccupe l'ensemble des communes de la CCEL. Si le territoire dispose d'une offre d'aires d'accueil, les communes restent confrontées régulièrement à des phénomènes de stationnements illicites pouvant entrainer des dégradations.

Les élus de la CCEL font le choix dans ce nouveau PLH de **s'engager en faveur du logement des jeunes**. Il s'agira de mettre en œuvre des actions permettant de proposer une offre de logements diversifiée, en termes de typologies et de prix, qui puisse répondre à la diversité de situations de ce public : étudiants, alternants, jeunes actifs… Il est souhaité de pouvoir offrir des réponses en priorité aux jeunes qui habitent déjà le territoire, qui y ont peut-être grandi, afin de leur permettre de s'installer durablement dans l'Est lyonnais.

L'accompagnement du vieillissement de la population est aussi une préoccupation importante des élus pour ce prochain PLH. L'ensemble des maires confirme leur volonté de répondre au mieux aux attentes des séniors en proposant des réponses diversifiées. Si une offre dédiée existe d'ores et déjà, l'accompagnement du vieillissement à domicile, dans un logement adapté en centre-ville ou dans une structure dédiée (foyer logement, maison de retraite, résidence sénior…) est une préoccupation à laquelle il faudra répondre dans les années à venir. A cela s'ajoute la nécessité de suivre précisément l'offre et la demande afin de garantir à long terme, au-delà des 6 années du PLH, une offre de logements équilibrée et complémentaire.

Comme les jeunes, certaines familles peuvent rencontrer des difficultés pour se loger sur le territoire de la CCEL. **S'assurer du développement d'une offre de logements adaptée aux familles**, dans toute leur diversité (jeunes couples sans enfant, familles avec 1, 2 enfants ou plus, familles recomposées…), est également une préoccupation majeure pour les élus. Le développement de typologies adaptées et abordables pour permettre à ce public de rester durablement sur le territoire est aussi un sujet important.

Enfin, pour **répondre aux besoins des publics dits spécifiques**, la CCEL a d'ores et déjà engagé des actions en faveur des personnes défavorisées et des gens du voyage. Ce nouveau PLH devra poursuivre et faire évoluer ces interventions pour toujours répondre aux besoins de ces publics qui se situent à la marge d'un parcours résidentiel classique.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

4.2 Garantir un parc de logements performants et de qualité

La dynamique de construction neuve est soutenue à l'échelle des 8 communes et la réponse aux besoins en logements passe en majorité par la construction de logements neufs.

Pour autant, le parc existant, s'il ne connait de lourdes problématiques (vacance, dégradation, indignité…) présente peu à peu, sur les 8 communes de la CCEL, les signes d'une certaine obsolescence en termes de qualité énergétique ou d'adaptation aux usages. Sur ce volet, la CCEL, accompagnée de ses partenaires, intervient d'ores et déjà sur ce parc existant, notamment à travers des aides aux travaux d'amélioration de la performance énergétique et de l'accessibilité.

Pour poursuivre l'amélioration du parc existant, la CCEL souhaite **encourager une rénovation énergétique ambitieuse**, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs. Afin de limiter les coûts associés à l'énergie mais aussi, dans le cas des propriétaires bailleurs, de se préparer aux évolutions réglementaires (loi Climat et Résilience[1]), l'intervention dans ce domaine reste structurante.

La CCEL souhaite également **s'assurer de la qualité des logements dans le parc privé et dans le parc social**. Dans le parc privé, une attention particulière sera portée sur la qualité des logements en termes d'adaptation aux usages (taille des pièces, rangement, espaces extérieurs…), aux âges (jeunes, familles, personnes âgées, intergénérationnel…). Dans le parc social, l'offre sur le territoire est récente et entretenue par les bailleurs. Cependant, les élus souhaitent rester vigilants sur la pérennité de la qualité de ces logements pour éviter toute dégradation à l'avenir.

Enfin, en matière de construction neuve, les normes de construction existantes auxquelles se conforment les opérateurs privés et publics, assurent des logements de qualité. Cependant, les élus souhaitent **promouvoir des opérations neuves exemplaires** qui intègrent, au-delà des qualités du logement, des éléments novateurs en termes d'implantation du logement, de consommation d'énergie, de construction à partir de matériaux bio sourcés ou en circuit court…

[1] La loi Climat et Résilience, adoptée le 24 août 2021, prévoit le gel des loyers des « passoires énergétiques » (Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location). Elle prévoit également l'interdiction de mettre en location les logements mal isolés : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034).

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

4.3 Développer une offre de logements abordables

Le marché immobilier de la CCEL présente des niveaux de prix élevés, qui ne cessent de progresser. Le développement d'une offre de logements abordables, en location et en accession, est un enjeu majeur pour permettre de fixer des ménages sur le territoire et pour répondre à la demande de nouveaux arrivants.

Depuis 2006, la CCEL a mis en place un système d'aides soutenant notamment la production de logements locatifs sociaux. Cette démarche a permis de positionner l'intercommunalité comme un acteur structurant dans le développement de ces opérations.

Dans le cadre du nouveau PLH, les élus souhaitent poursuivre ces efforts afin de pouvoir proposer un parcours résidentiel le plus complet possible aux ménages.

Ainsi, la CCEL souhaite poursuivre son **soutien à la production de logements locatifs sociaux** en s'attachant à répondre au mieux au profil des demandeurs qui sont aujourd'hui en majorité des petits ménages et/ou des niveaux de revenus très modestes.

A cela s'ajoute la volonté des élus de **développer l'accession sociale à la propriété sur le territoire**. Compte tenu de la tension du marché immobilier local, ce produit répond à une réelle demande. Cet axe est une ambition politique forte que les élus souhaitent soutenir en développant les produits existants (PSLA et BRS).

Enfin, pour assurer la production de logements abordables, il a également été retenu de **mettre en place une stratégie foncière**. Si des communes sont d'ores et déjà engagées dans le cadre de conventions avec l'EPORA, il sera important dans les prochaines années d'aller au-delà d'un portage foncier de courte durée. Cette démarche pourra s'adosser aux travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH (diagnostic et première analyse multi critères) pour aller plus loin et identifier ensuite dans des fonciers stratégiques pour le développement de logements. Ce travail devra se faire en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires faites par la loi Climat et Résilience. Un des objectifs de cette loi est une réduction de la consommation d'espace qui doit, d'ici 2030, diviser par 2 la consommation d'espace des 10 dernières années et, d'ici 2050, atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 069-246900575-20250701-2025_07_07B-DE

4.4 Un programme partenarial et agile

La CCEL a su depuis plusieurs années mettre en place des partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat et du logement (bailleurs sociaux, SOLIHA, ALTE 69, UrbaLyon, SEPAL…) et les communes.

La mise en œuvre du nouveau PLH devra s'attacher à **conforter ces partenariats** et aller plus loin pour servir la mise en œuvre opérationnelle des actions retenues. La CCEL veillera également à poursuivre ses échanges réguliers avec les communes.

Ce nouveau PLH devra aussi être l'occasion de **définir et de mettre en œuvre des outils de suivi et d'animation** qui servent aussi de supports d'aide à la décision. Ces leviers permettront de répondre aux exigences réglementaires en termes d'observatoire de l'habitat et du foncier, d'établissement de bilans annuels et triennaux. L'animation reposera quant à elle sur des réunions régulières avec l'ensemble des parties prenantes (CCEL, communes, partenaires) pour garantir la pleine appropriation du PLH par tous.

Enfin, dans un contexte évolutif, d'un point de vue réglementaire mais aussi conjoncturel, les élus souhaitent **disposer d'un PLH agile** qui puisse être ajusté, réorienté voire révisé en fonction des actualités. Ainsi, au moment de l'élaboration de ce PLH, l'approbation de la loi Climat et Résilience en août 2021(et son application notamment en termes de réduction de la consommation d'espace), pourrait impacter les objectifs et les outils du PLH. Ces derniers devront être mis en regard des travaux engagés dans le cadre de la révision du SCoT de l'agglomération lyonnaise à partir de 2022. Les bilans annuels ou le bilan triennal pourront être des moments appropriés pour requestionner au besoin les objectifs du PLH.

Ce document d'orientations est décliné de manière opérationnelle dans le programme d'actions, présenté dans un document distinct.