

DIAGNOSTIC « HABITAT- FONCIER »

Syndicat Mixte de La Boucle du Rhône en Dauphiné

Diagnostic restitué le 24 Mai 2007





Le diagnostic Habitat-Foncier a été réalisé sur les **46 communes du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné.....**

- 43 communes adhérentes au CDRA :

- o **CCPC** (Communauté de Communes du Pays des Couleurs) : Arandon, Bouvesse Quirieu, Brangues, Charette, Courtenay, Creys Mépieu, Le Bouchage, Les Avenières, Montalieu-Vercieu, Morestel, Passins, Porcieu-Amblagnieu, St Victor de Morestel, St Sorlin de Morestel, Sermérieu, Vasselin, Veyrins-Thuellin, Vezeronce Curtin.
- o **CCIC** (Communauté de Communes de l'Isle Crémieu) : Annoisin Chatelans, Chamagnieu, Chozeau, Crémieu, Dizimieu, Frontonas, Leyrieu, Moras, Optevoz, Panossas, St Romain de Jalionas, Siccieu St Julien et Carizieu, Soleymieu, Vertrieu, Veyssilieu, Villemoirieu.
- o **CCBR** (Communauté de Communes des Balcons du Rhône) : Hières sur Amby, La Balme les Grottes, Parmilieu, St Baudille de la Tour, Verna.
- o **Communes isolées** situées sur l'agglomération Pontoise : Chavanoz, Janneyrias, Pont de Chéruy, Tignieu-Jameyzieu.

- 3 communes de la **CCPDLS** (Porte Dauphinoise Lyon Satolas) non adhérentes au CDRA: Anthon, Vilette d'Anthon, Charvieu Chavagneux

.....Il comprend **2 volets** :

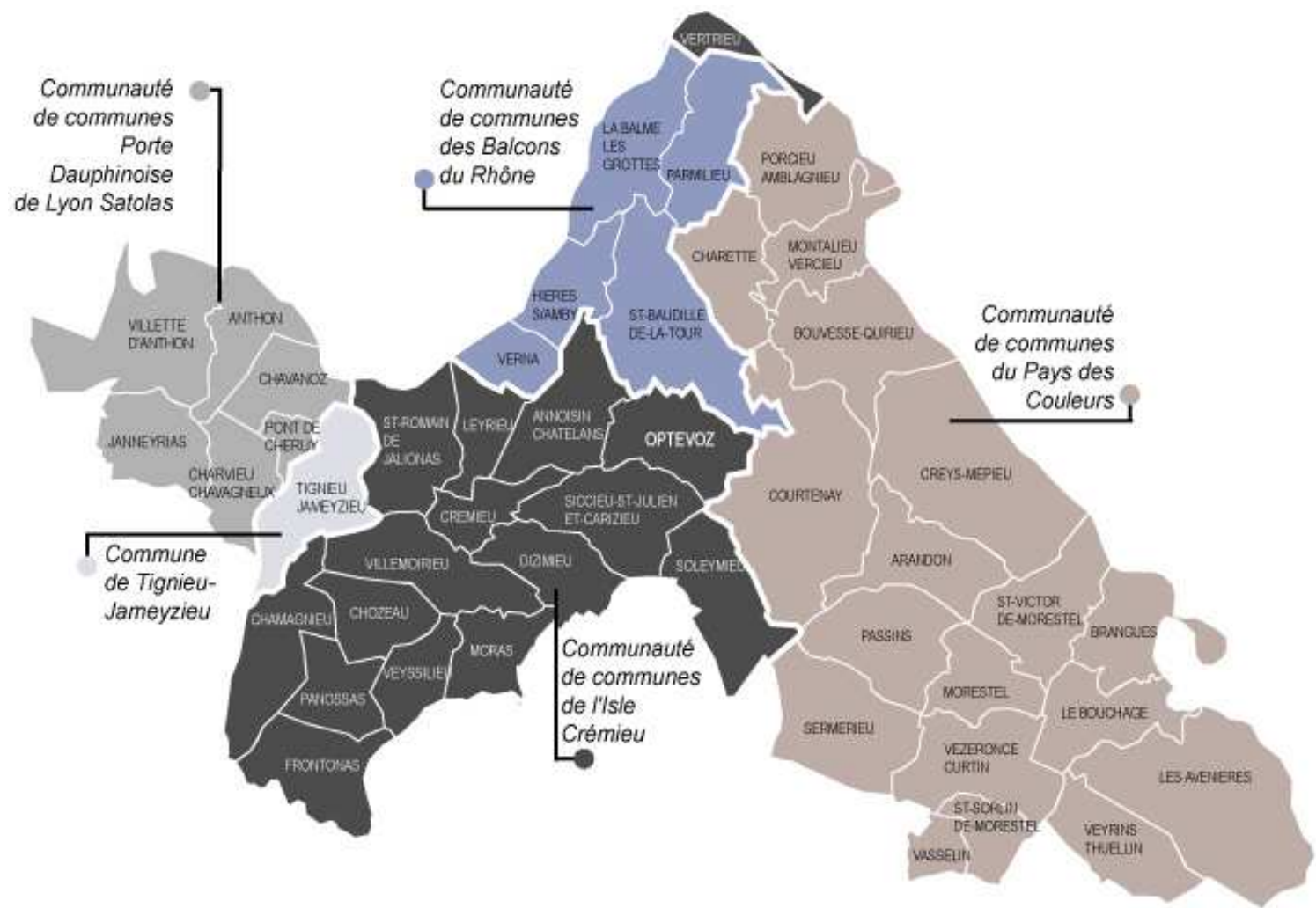
- le volet **Habitat**
- le volet **Foncier - urbanisme**

.....selon la méthodologie suivante :

- exploitation des sources statistiques INSEE et Atlas Anah (données filocom)
- document de SCOT (rapport de présentation et PADD), arrêté le 25 janvier 2007
- questionnaire (disponible en annexe) envoyé à chacune des 46 communes (43 réponses obtenues) : certaines rubriques étaient déjà renseignées selon les données disponibles du SYMBORD relatives aux documents d'urbanisme et au foncier.

Le diagnostic est complété par une **synthèse** (avec points forts et points faibles) ainsi que par les **thématiques à retenir** pour les ateliers.

Le diagnostic a été restitué devant le **comité de pilotage** de l'étude le **24 mai 2007**.





Sommaire

A/ Volet habitat

A.1 - Population: pression démographique, tranches d'âges Mobilité résidentielle	p.4
A.2 - Les prix du foncier et de l'immobilier	p. 4
A.3 - La construction	p.11
A.4 - Les résidences principales: Accession à la propriété, Age moyen des occupants, les niveaux de revenus	p.15
A.5 - La réhabilitation, l'inconfort des logements, le parc potentiellement indigne	p.16
A.6 - Le parc locatif privé	p.23
A.7 - Le marché locatif: loyers privés/loyers publics	p.29
A.8 - La demande locative sociale	p.32
A.9 - Le parc locatif social	p.34
A.10- Les logements communaux	p.36
A.11- Les besoins en logements (exprimés par les communes)	p.40
A.12- Le parc logement des entreprises et le 1%	p.41
A.13- L'offre en hébergement d'urgence ou transitoire	p.42
	p.43

B/Volet foncier – urbanisme

B.1 - Urbanisme et Outils fonciers	p.44
B.2 - Les capacités foncières	p.45
B.3 - Le Foncier: opportunités, projets	p.46
B.4 - Les projets en logements des communes	p.48
B.5 - Des souhaits exprimés par les communes	p.49
	p.50

C/Synthèse

p.51

D/Les thématiques à retenir

p.58

E/Annexe

p.59

Le questionnaire adressé aux communes



A/ Volet habitat

Dans ce qui suit :

- . TJ= Tignieu Jamezieu
- . SYMBORD = territoire de 46 communes couvert par le Syndicat Mixte de La Boucle du Rhône en Dauphiné

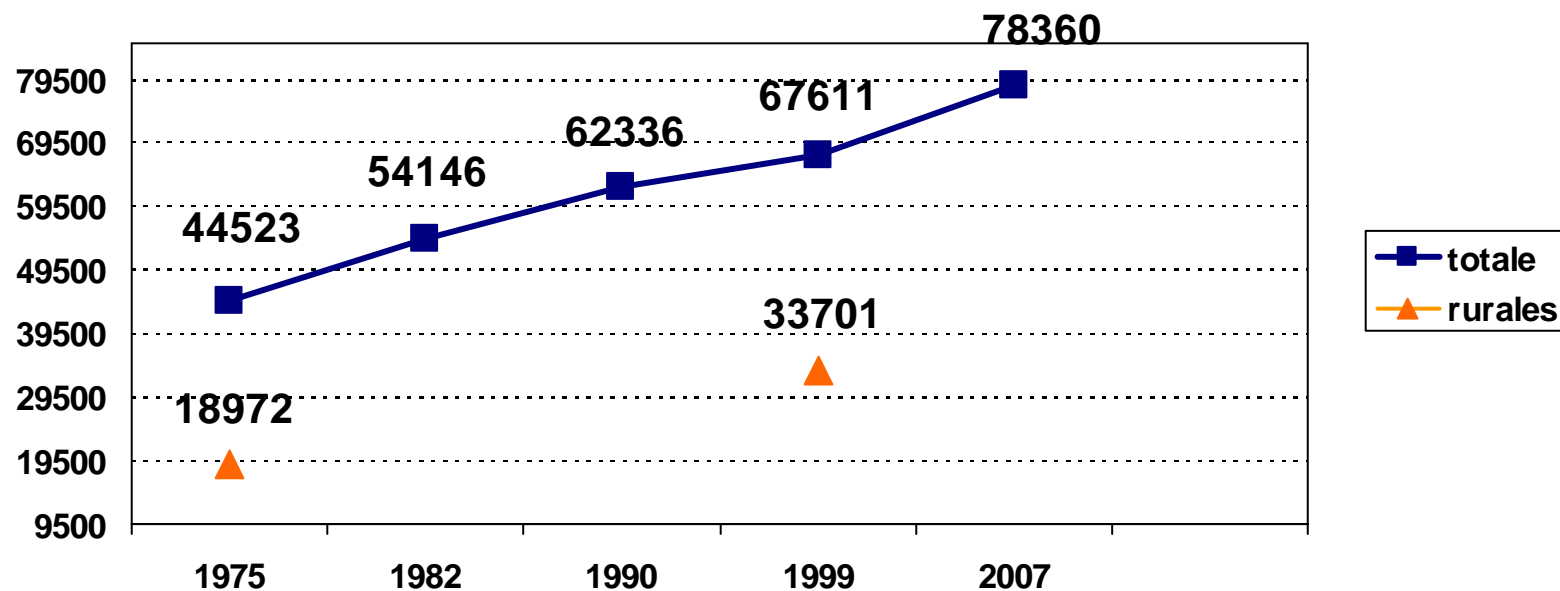


A.1 Population:

(Chiffres INSEE+ questionnaire communal)

→ une hausse généralisée, renforcée depuis 1999, où la part du rural progresse

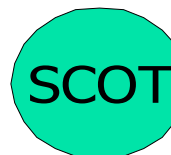
Les communes rurales représentent 42,6% à 49,8% de l'augmentation entre 1990 et 1999



Les mouvements naturel et migratoire sont positifs.
On observe une tendance à la hausse confirmée ces dernières années, depuis 1999



1.1 Une pression démographique affirmée si on la compare à d'autres secteurs de l'isère



	Évolution population		
	1982- 1990	1990-1999	1999-2007
CCVTP (Tour du Pin)	+ 7.7%	+ 4.1%	
CCCND (Nord Dauphiné)	+30.4%	+18.0%	
CCPSM (St Marcellin)	+ 4.7%	+ 5.2%	
COSI (Crolles)	+24.2%	+25.8%	
SYMBORD En %/an	+15.1% +1.9%/an	+8.5% +0.9%/an	+14.5% +1.8%/an
CCBR	+10.8%	+12.6%	Sur ces trois secteurs la progression se poursuit
CCIC	+22.4%	+18.2%	
CCPC	+5.3%	+9.5%	
CCPLS+TJ	+20.2%	+2.3%	



1.2 Les tranches d'âges : une tendance au vieillissement, et au résidentiel (accession)

INSEE 1999	CCPC	CCIC	CCBR	Isolées	Impact en terme d'équipement et de logement
0- 19 ans	26.7%	29.9%	27.1%	29.6%	<u>effectifs et équipements scolaires</u> ; animation
20-35 ans	18.2%	18.6%	20.6%	20.1%	<u>accès au premier logement (locatif)</u>
35-59 ans	34.0%	35.9%	34.1%	34.3%	accession à la propriété
60-75 ans	13.3%	10.4%	12.4%	11.4%	<u>maintien à domicile</u>
Plus de 75	7.8%	5.3%	5.8%	4.6%	<u>hébergement – foyer Personnes Ag</u>

Les prévisions du SCOT à l'horizon 2030:

- les jeunes (0-24 ans) représenteront 29% de la population (35% aujourd'hui)
 - les adultes locataires ou accedants 49% au lieu de 54%
 - le maintien à domicile, la pré adaptation voire l' hébergement adapté des 65 ans 2,4 fois plus !
- L'accession à la propriété reste liée à la tranche la plus importante en terme de production de logements



1.3 La pression démographique s'accompagne d'une pression urbaine

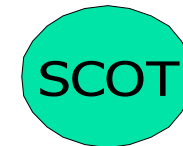
	Evolution des Résidences Principales 1990 - 1999	Rappel évolution de la population 1990 - 1999	Evolution des Résidences Principales 1999-2007
SYMBORD	+16%	+8.5%	+19.8% (pop:+14.5%)
CCBR	+19.0%	+12.6%	+28.1%(pop:+26.9%)
CCIC	+23.4%	+18.2%	+20.1% (pop:+16.4%)
CCPC	+15.1%	+9.5%	+24.7% (pop:+21.9%)
CCPLS+TJ	+11.2%	+2.3%	+19.8% (pop:+6.1%)

Le parc résidences principales progresse plus vite que la population, notamment sous l'effet conjugué des séparations et du vieillissement.

Il y a moins d'occupants par logement, il faut plus de logement pour loger la même population



1.4 Mobilité résidentielle: un secteur attractif...pour les accédants à la propriété (Données 1990 et 1999)



Entre 1990 et 1999: 18101 arrivées pour 13821 départs

→ 45% des nouveaux arrivants proviennent de l'agglomération Lyonnaise, mais aussi de l'agglomération Bourgoin Ville Nouvelle (surtout pour la CCPC), même si le phénomène s'estompe avec la distance (58.6% de Rhôdaniens sur Pont de Chéruy, 38% sur Crémieu et 24 à 18% sur la CCPC)

→ Les entrants entre 1990 et 1999 se caractérisent comme suit:

- Une majorité de 30-39 ans et de 40-59 ans (10 807 personnes) avec enfants
- Une majorité de propriétaires (56.3%) avec un solde largement positif (4641 entrées et 2680 sorties)

...alors que les locataires sont minoritaires (39.3%) et présentent un solde négatif (3245 entrants contre 4791 sorties)

→ **Les mouvements résidentiels et le bilan négatif du locatif montrent une polarisation évidente en faveur de l'accession à la propriété**



A.2 Les prix du foncier et de l'immobilier

Observatoire
des Notaires

2.1 Positionnement du territoire dans l'observatoire des notaires:

Le territoire du SYMBORD appartient au secteur **Nord isère** qui compte 227 000 habitants soit 21% de la population départementale, et comprend comme villes principales : **Pont de Chérury, Crémieu, Morestel, La Verpillère, Heyrieux, Villefontaine, Bourgoin Jallieu, La Tour du Pin, Virieu et Le Grand Lemps.**

Ce territoire représente en 2006:

- 20% des achats d'appartements neufs (2ème position sur le marché isérois)
- 32% des acquisitions de maisons anciennes (1ère position sur le marché isérois)
- 30% des acquisitions de maisons neuves (1ère position sur le marché isérois)
- 31% des acquisitions de terrains à bâtir (1ère position sur le marché isérois)

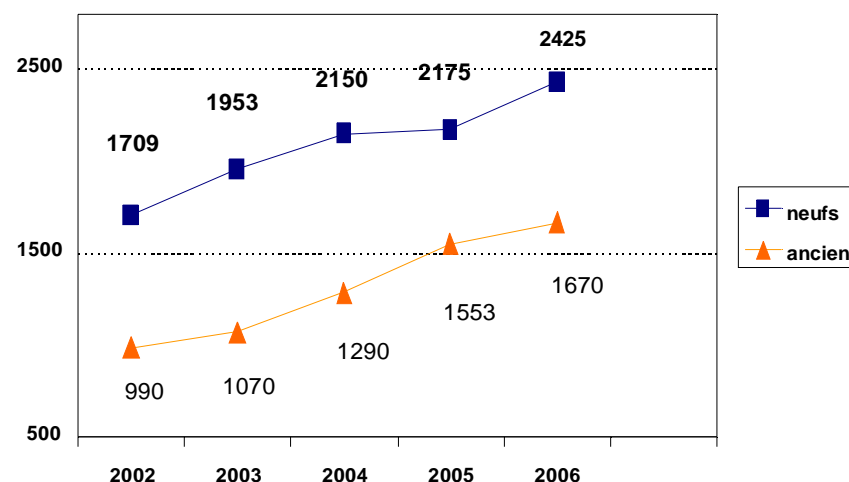


2.2 Prix des logements collectifs dans le nord isère

➤ **Le collectif neuf représente 21 % des transactions de l'isère (l'ancien 6 %). Il se situe sur Bourgoin d'abord (respectivement 39.5 % et 35% des ventes en neuf et en ancien), et sur La Tour du Pin (15.2%) pour le neuf.**

➤ **16.4 % des acquéreurs sont originaires du Rhône et 3.1% de Savoie**

➤ **La part des acquéreurs de - de 30 ans est prédominante (31.4%) avec un investissement de 106550 €.**



augmentation du nombre de transactions 2005/2006

secteur nord isère: +11.5% neuf, 0.5% ancien

Surface moyenne: 64 m²

Prix de vente moyen: 155200 € neuf et 110 550 € ancien



2.3 Les prix des maisons anciennes en nord isère

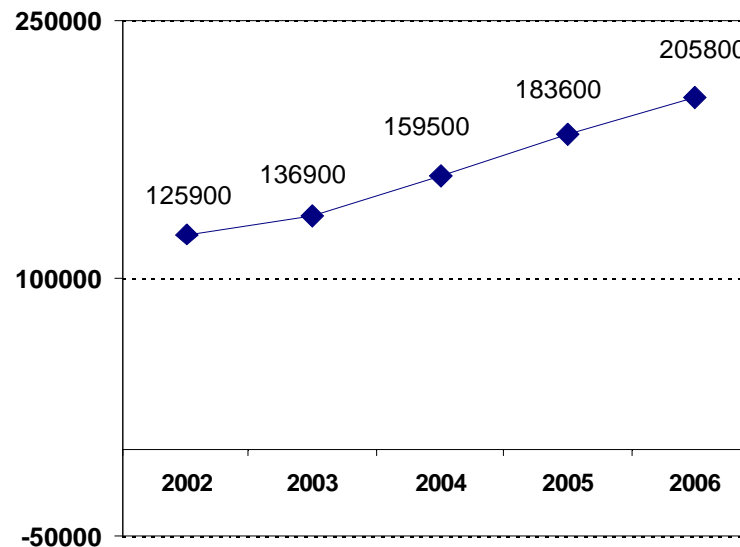
➤ **Le Nord isère est le territoire le plus actif du département sur ce marché (32% des mutations)**

➤ **25.3% des acquéreurs proviennent du Rhône**

➤ Surface habitable moyenne : **111 m²**

➤ Terrain moyen: **1447 m²**

Evolution des prix des maisons individuelles dans l'ancien



Evolution 2002 / 2006

prix : + 63%

Prix au m² habitable: +61% (1145 à 1854)

Prix moyen en Isère 2005 : 229328 €

Comparatif maison neuve Nord isère 2006 : 240857 € (+ 17 %)
de 108 m² habitables (-3 m²) et Terrain de 970 m² (- 477 m²)



2.4 Prix des terrains à bâtir en nord isère: forte hausse

Observatoire
des Notaires
2006

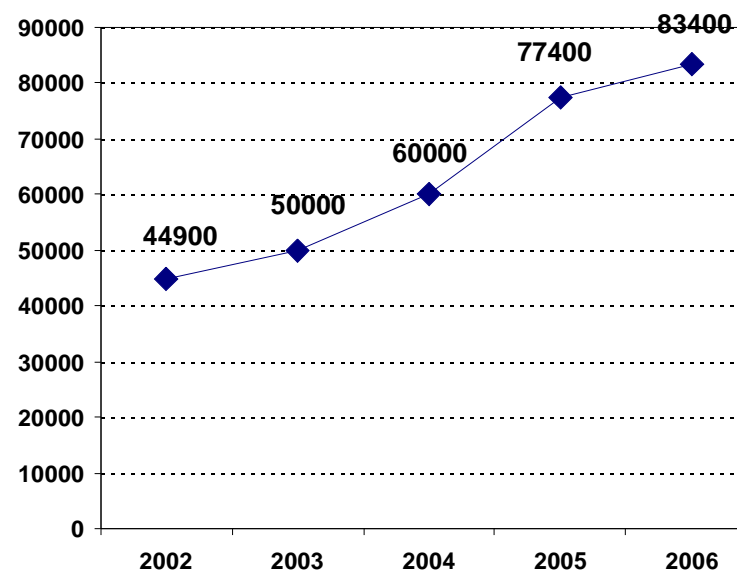
Le nord isère est le territoire qui concentre le plus de transactions en terrains (31% des mutations)

**Evolution 2005 / 2006
augmentation du prix de 7.7% avec une surface moindre 1201m²(- 1.5%)**

➤ **En lotissement 83600 € pour 993m², hors lotissement 83300 € pour 1354 m². La part hors lotissement représente 58% des ventes**

➤ **La part des acquéreurs du Rhône représente 25%**

Evolution des prix du foncier



Evolution 2002 / 2006

prix : +86 %

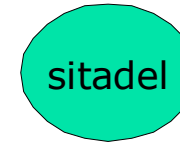
Prix au m²: +102 % (34.4 à 69.4 €)

En Isère 2006 : 91100 € pour 1226 m²



A.3 La construction totale:

doublement ces dernières années, en habitat individuel



Fort développement de la construction actuellement (global multiplié par 2 à 2,5 depuis 99)

L'individuel pur domine toujours nettement (77%): arrivée d'extérieurs et desserrement des pôles vers les communes périphériques ...

Le collectif (situé essentiellement dans les pôles) est en recul.

Dans cet ensemble l'individuel groupé reste « timide » (5 à 10%) malgré une légère progression.

Logements mis en chantier		1990-1998 inclus		1999-2005 inclus	
		Nbre	par an	Nbre	par an
Individuels purs	CCPC	568	63.1	1319	188.4
	CCIC	608	67.6	788	112.6
	CCBR	79	8.8	165	18.3
	Isolées (avec TJ)	355	39.4	312	44.6
	SYMBORD	1610	178.9	2584	369.1
Ind. groupés	CCPC	66	7.3	157	22.4
	CCIC	23	2.6	50	7.1
	CCBR	7	0.8	15	2.1
	Isolées(avec TJ)	18	2.0	122	17.4
	SYMBORD	114	12.7	344	49.1
Collectifs	CCPC	196	21.8	182	2.6
	CCIC	48	5.3	80	11.4
	CCBR	12	1.3	14	2.0
	Isolées(avec TJ)	105	11.7	184	26.3
	SYMBORD	361	40.1	460	65.7
Total	CCPC	830	92.2	1658	236.9
	CCIC	679	75.4	918	131.1
	CCBR	98	10.9	194	27.7
	Isolées(avec TJ)	478	53.1	618	88.3
	SYMBORD	2085	231.7	3388	484.0



A.4 Les résidences principales:

4.1 Le produit exclusif de la construction, orienté vers l'accession

Melt filocom
2003

Construction des résidences principales	RP Construites entre 1990-2003	% des RP 2003	Part des RP dans la construction (1998-2001)	Part de l'accession à la propriété (1998-2001)	Part des locatifs (1998-2001)	
					Privés	HLM
CCPC	1282	14.1%	96.4%	83.6%	6.2%	10.2%
CCIC	986	16.4%	100%	92%	4.4%	3.6%
CCBR	123	10.0%	100%	86.3%	NR	13.4%
CCPDLS+T	958	12.1%	100%	81.1%	18.8%	0%
SYMBORD	3349	13.8%	99.4%	84.4%	7.9%	6%
isère		13.9%		67.7%	17.5%	12.3%
Région						
France		12.1%		57.8%	25.8%	14.2%

- Une progression globale des résidences principales située dans la moyenne départementale, mais qui a tendance à se renforcer actuellement avec un doublement du rythme ces dernières années
- La construction porte uniquement sur les résidences principales (99.4%), et essentiellement pour l'accession à la propriété (84.4%) pour une part bien supérieure à celle du département ou de la France; en contrepartie, le locatif est nettement sous représenté dans la construction, le privé comme le public.



4.2 Accession à la propriété: le point de vue des communes



	Rythme de l'accession			Raisons invoquées par les communes	Prix de l'accession			Prix des terrains en €/m ²	Part et origine des ménages extérieurs
	↗	→	↘		↗	→	↘		
CCPC	14	3	-	Loyers chers = acheter Qualité de vie Prix encore attractifs	15	2	-	50/60 80/100	.30 à 50% Lyon + 30% CAPI .70 à 90% Lyon
CCIC	10	4	1	Rareté du foncier Attractivité secteur Spéculation foncière	13	2	-	90/100 120/150	.80 à 90% Lyon
CCBR	2	-	-	Prix attractifs Loyers élevés manque de locatifs	2	-	-	100	.80 à 95% Lyon
CCPDLS+TJ	5	-	-	Qualité de vie	5	-	-	135/150 150/200	.80 à 90% Lyon
SYMBORD	31	7	1		35	4	0		

Tendance persistante à l'augmentation du rythme et des prix de l'accession,
Les prix sont moins élevés si l'on s'éloigne de l'agglomération Lyonnaise (du simple au double!)



4.3 L'accèsion à la propriété semble concerner des ménages à revenus moyens en baisse

Ménages Propriétaires en 2003		Symbord	Cc pc	Cc ic	Cc br	Cc pdls +TJ	ISERE	REGION	FRANCE
Revenu moyen	En 2003 Récents		106.3 101.2	119.7 115.1	105.9 102.1	116.1 112.4	119.5	121.8	118.7
Ménages modestes » (Éligibles au logement social plafond HLM)	51.8% Soit 8862 Ménages	56.9% 3543	49.2% 2246	57.6% 556	49.9% 2517		51.9%	51.6%	54.1%
Ménages « pauvres » (<30% du plafond HLM)	3.9% Soit 676 Ménages	4.9% 305	3.7% 168	4.9% 47	3.1% 156		4.3%	5.0%	5.8%

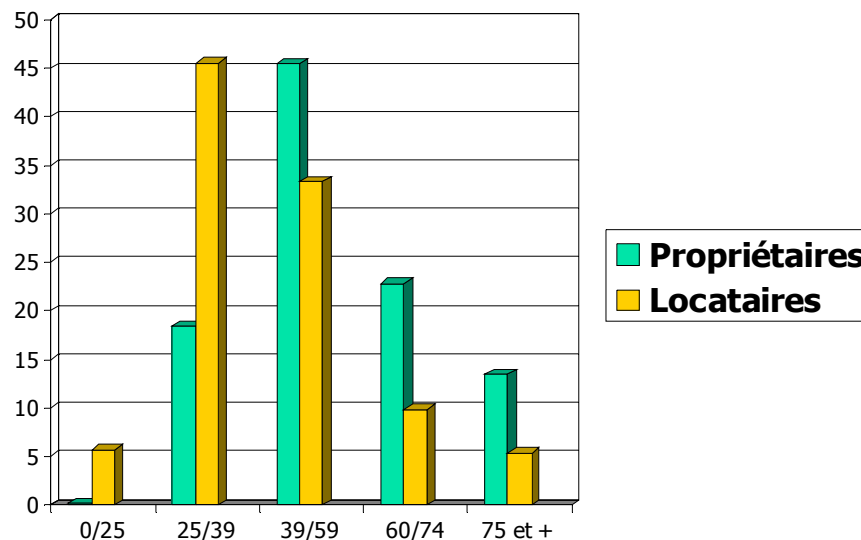
⇒ Un revenu moyen des propriétaires proche des moyennes pour CCIC et CCPDLS+TJ, et inférieur pour CCPC et CCBR

Une part importante de propriétaires sont considérés éligibles au logement social;

⇒ Les emménagés récents (entre 1997 et 2003) ont des revenus plus faibles: un signe de fragilité pour les accédants récents ?



4.4 Age moyen des occupants: le locatif favorise la population jeune



Le locatif loge en majorité les 25/39 ans mais aussi les plus jeunes (< 25 ans)
L'accession à la propriété loge des ménages de 39/59 ans et plus âgés

⇒ **Le locatif est occupé à 48.1% par des jeunes ménages (18.4% pour l'accession)**

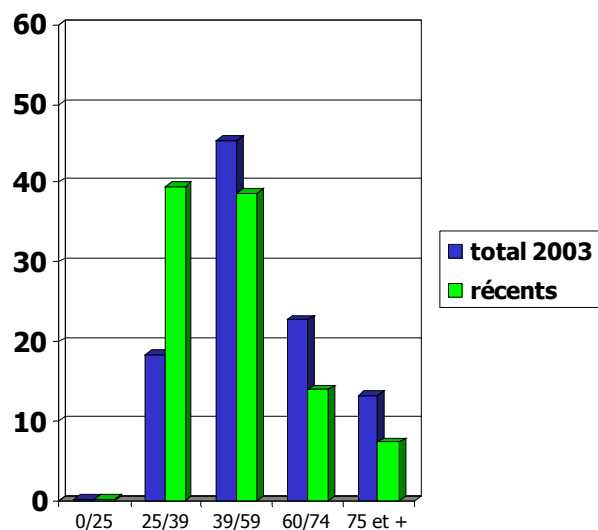




4.5 Les emménagés récents sont plus jeunes

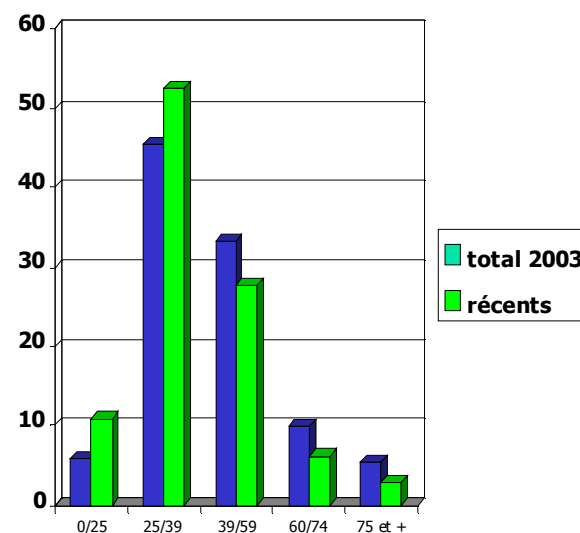


Propriétaires



Les propriétaires 25/ 39 ans emménagés depuis 1999 sont plus nombreux
 ⇒ **accédants récents plus jeunes**

Locataires



Les locataires 0/25 et 25/ 39 ans emménagés depuis 1999 sont plus nombreux
 ⇒ **le locatif loge les jeunes**



4.6 Age moyen des occupants: le locatif favorise la population jeune

Atlas
Anah
2003

Âge de la personne de référence 2003		Symbord %	CCPC	CCIC	CCBR	CCPDLS +TJ	Isère
propriétaires occupants PO	< 25 ans	0.2%	0.2%	-	-	-	0.2%
	25-39 ans	18.4 %	16.6%	19.3%	23.9%	18.6%	14.2%
	40-59 ans	45.4 %	40.4%	49.6%	39%	48.8%	41.5%
	60-75 ans	22.8 %	25.5%	19.4%	23%	22.5%	26%
	75 et +	13.4 %	17.3%	11.7%	14.1%	10.1%	18.2%
locataires parc privé Lp	< 25 ans	5.8 %	5%	5.3%	6.7%	6.9%	7%
	25-39 ans	45.5 %	42.2%	49.3%	58.5%	45.1%	43.2%
	40-59 ans	33.3 %	35.4%	32.2%	34.7%	31.9%	31.0%
	60-75 ans	9.9 %	10.1%	8.9%	0%	11.3%	10.3%
	75 et +	5.4 %	7.1%	4.3%	0%	4.8%	8.6%

Comparés à l'Isère, les propriétaires occupants sont plus jeunes; mais il y a des écarts significatifs entre EPCI, certainement en lien avec la proximité de l'agglomération Lyonnaise et l'offre en appartements collectifs.

(rouge: supérieur à la moyenne du Symbord; bleu: inférieur)



4.7 Le locatif privé loge en majorité des ménages modestes, mais les niveaux de revenus semblent progresser

Atlas Anah 2003

Ménages locataires privés en 2003		Symbord	Cc pc	Cc ic	Cc br	Cc pdlls +TJ	ISERE	REGION	FRANCE
Revenu moyen	En 2003 Récents		82.9 80.4	93.9 96.8	82.5 84.4	81.8 83.0	83.4	83.2	82.6
Ménages « modestes » (Éligibles au logement social plafond HLM)		71.7% Soit 2552 Ménages	72.1% 992	68.1% 622	77.9% 117	73.3% 821	71.7%	72.9%	73.7%
Ménages « pauvres » (<30% du plafond HLM)		10.4% Soit 370 Ménages	11.2% 154	9.1% 83	9.3% 14	10.6% 119	13%	14.1%	17.2%

- ⇒ Un revenu moyen des locataires proche des moyennes Isère, Région et France(excepté la CCIC). Mais les revenus des locataires emménagés récents (1997-2003) augmentent (excepté sur la CCPC): sélection des locataires liée à des loyers en hausse?
- ⇒ Près de 72% des locataires du privé sont éligibles au logement social, et 10% au logement très social: un ensemble de 2922 ménages fragilisés vis-à-vis de loyers de marché élevés;



A.5 La réhabilitation :

5.1 Un potentiel à valoriser, un objectif social



... elle constitue **une piste de développement** non négligeable.....

- encore 1463 logements vacants depuis plus de 12 mois (estimation 2003), dont 892 depuis plus de 2ans

Ce parc vacant est globalement en hausse (évolution 2001-2003)

CCPC	CCIC	CCBR	CCPLS+TJ
+ 18.8%	+9.3%	+3.9%	-9.8%

- ainsi que 1948 résidences secondaires; ce parc est en recul (évolution 2001-2003)

CCPC	CCIC	CCBR	CCPLS+TJ
- 5.9%	- 7.9%	- 8.8%	- 9.3%

... elle peut **répondre à un objectif social**, en direction des propriétaires de conditions modestes, et l'adaptation des logements au vieillissement (maintien à domicile) et/ou au handicap, qui constitue un besoin grandissant:

- 3517 ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (24.1%)
 - .dont 1912 d'entre eux (54.4%) ont 64 ans et plus
 - .et 402 sont fragiles (ressources <50% du plafond HLM et logés dans un logement sans confort)



5.2 Réhabilitation, amélioration de l'habitat: résorber l'inconfort des logements?

Symbord 2003	Sans confort		Confort partiel		TOTAL
Locatifs privés	84	2.1%	1138	28.9%	1222 31% des L
Logements propriétaires	346	2%	5459	31.7%	5805 33.7% des PO
Total	430	2%	6597	31.2%	7027 (33.2%)

⇒ Un parc sans confort limité à 2% et en recul (il était de 5.8% en 90 et de 3.4% soit 698 logts en 1999); mais il reste encore 7027 logements n'ayant pas les 3 éléments de confort (WC, douche, chauffage central), avec des variations selon les EPCI

⇒ Une action d'incitation des propriétaires privés (OPAH) est à envisager pour l'amélioration du parc loué et pour le maintien à domicile des propriétaires âgés.

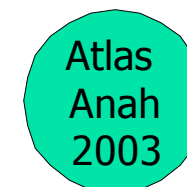


Atlas
Anah
2003

L'inconfort des logements (détail par EPCI): moins marqué sur CCPLS et les communes isolées

En 2003	CCPC	CCIC	CCBR	CCPLS		Symbord
				Global+TJ	Communes isolées+TJ	
PO Sans confort	197 3.6%	85 2%	23 2.7%	41 0.8%	39 1.1%	346 2%
PO Confort partiel	2082 38.4%	1573 37.3%	337 40.2%	1467 30%	946 26%	5459 31.7%
LP Sans confort	27 1.9%	21 2.3%	6 3.3%	30 2%	23 2.2%	84 2.1%
LP Confort partiel	449 31.4%	296 31.7%	85 47%	308 28.1%	235 22.3%	1138 28.9%
Total	2755	1975	451	1846	1243	7027

PO= Propriétaire Occupant; LP= Locatif Privé



5.3 Les ménages propriétaires occupants éligibles à l'Anah

Propriétaires occupants	CCPC	CCIC	CCBR	CCPLS		SYMBORD
				Global	Communes isolées	
PO éligibles	1549 28.5%	750 19.5%	231 26.6%	987 22.3%	755 17 %	3517 24.1%
Dont 60 ans et + en 2003	963 62.2%	379 50.5%	126 52.3%	444 44.9%	370 37.4%	1912 13.1%
Dont PO fragiles (ressources < 50 % du PLUS et sans confort)	240 3.8%	74 1.6%	30 3%	58 1.1%	30 à 40 0.7%	402 2.8%



5.4 Parc privé et réhabilitation: le positionnement des communes

	parc locatif privé jugé en bon état			Intérêt pour relancer une OPAH			Si oui à l' OPAH: Cibles à favoriser			
	oui	non	Ne sait pas	oui	non	Ne sait pas	Loyers modérés	Logts Pers. âgées	Logts pour jeunes	Énergies renouvelables
CCPC	11	2	3	7	5	5	3	1	1	3
CCIC	11	-	4	8	4	3	4	3	6	3
CCBR	1	-	1	2	-	-	1	1	2	1
CCPDLS+TJ	4	-	1	1	-	4	-	1	1	1
TOTAL	27	2	9	18	9	12	8	6	10	8

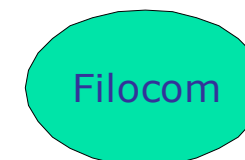
Le parc locatif privé est jugé majoritairement en bon état (27)

L' intérêt de lancer une OPAH n'est pas clairement affiché: plus franc sur la CCIC, la part des indécis (12) révèle un besoin de clarification sur cette procédure.

Pour autant les « volontaires pour l' OPAH » souhaitent qu'elle porte sur plusieurs cibles, avec un positionnement net de la CCIC sur le logement des jeunes, et un intérêt partagé pour le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat. L'amélioration du logement des personnes âgées arrive en dernière position.



5.5 Parc potentiellement indigne



	NOMBRE			% des résidences principales	Dont propriétaires âgés
	En 2003	Rappel 1997	#		
CCPC:	752			8.3%	368 (49%)
CCIC:	264	278	- 14	5.6%	NR
CCBR:	85	93	- 8	6.9%	NR
CCPDLS+TJ:	338	NR	NR	3.5%	NR
Dont communes isolées+TJ:	240			6.4%	
Total SYMBORD:	1439			5.9%	

La part de logements Indignes reste importante en effectif: 1439 logts.

Ce parc régresse peu entre 1997 et 2003.

On retrouve une bonne part de personnes âgées.

(NR= non renseigné)



A.6 Le parc locatif privé

6.1 Un parc locatif privé en recul

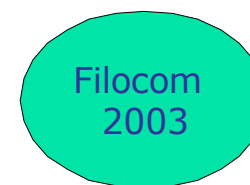
Nombre et % / RP	Ccpc	Ccic	Ccbr	Ccpdls +TJ	Symbord	Isère	Région	France
Locatifs privés 2003	1478 16.3%	995 16.5%	186 15.1%	1277 16.1%	3936 16.1%	22.6%	24.6%	24.2%
Locatifs privés 1999	1508 18.3%	1052 18.9%	174 15.9%	1324 14.7%	4058 17%			
# 99-2003	- 30	- 57	+12	- 47	-122 (-3%) - 0.9%			

3936 locatifs privés sur le territoire du SYMBORD (16.1% des RP)

- proportion homogène entre les EPCI,
mais nettement inférieure aux moyennes Isère Région France
- Et recul du parc (excepté un maintien fragile en nombre sur la CCBR), alors qu'il progresse (en nombre) sur d'autres EPCI de l'isère entre 1999 et 2003 [CCCND: +17.9%; COSI: +28.4%;CCBSC: +4%; CCPSM: +9.2%;CCVTP: +10.9%];



6.2 La taille des logements locatifs



Locatifs	Privés		Publics	
< 35 m ²	263	6.7%	226	9.3%
35 à 75 m ²	1861	47.4%	1262	52.0%
> à 75 m ²	1799	45.9%	939	38.7%
Surface moyenne	79 m²		70 m²	
TOTAL renseigné	3923		2427	

➔ le locatif privé est plus spacieux; il domine largement dans les grands logts

➔ le public est centré sur les logements de taille moyenne, et relativement mieux représenté dans les petits logements.



6.3 Le marché locatif privé: des loyers chers (en €/mois)

Enquête
à dire d'expert
2006

BOURGOIN

T1 : 357 (190/456)
T2 : 476 (315/570)
T3 : 585 (375/750)
T4 : 706 (543/980)
T5 : 854 (630/998)

La TOUR du PIN

T1 : 352 (260/490)
T2 : 416 (240/590)
T3 : 566 (425/720)
T4 : 722 (485/1504)
T5 : 729 (650/820)

SYMBORD

T1 : 358 (290/450)
T2 : 428 (315/510)
T3 : 643 (430/900)
T4 : 789 (600/990)
T5 : 804 (700/880)

VIENNE

T1 : 347 (204/600)
T2 : 439 (200/640)
T3 : 552 (300/990)
T4 : 760 (450/1150)
T5 : 896 (600/1250)

VOIRON

T1 : 386 (260/470)
T2 : 487 (120/680)
T3 : 615 (372/880)
T4 : 772 (310/1500)
T5 : 962 (620/1460)

Le SYMBORD est un secteur devenu cher pour le locatif, avec une influence inflationniste sur les loyers.

Comparatif T3 Grenoble: 715; Métro: 650 (Fnaim 2005)



A.7 Le marché locatif:

7.1 loyers privés/loyers publics

Comparatif loyer T3 privé HLM et communal:

T3	PRIVE	PUBLIC hlm	ECART PRIVE/ PUBLIC	Logements communaux
MINI	430	250	+212%	243
MAXI	900	459	+196%	550
MOYEN	643	305	+211%	368

Le loyer privé moyen à la relocation est 2 fois plus cher que le loyer HLM moyen pour un T3. (Attention : les loyers maxi HLM ressortent d'opérations récentes)
 Il y a la place pour des loyers intermédiaires Anah privés (- 20% par rapport au marché); ils peuvent être encouragés (OPAH) afin de diversifier l'offre locative, voire accompagner la production HLM publique (loyers conventionnés privés Anah:- 40% par rapport au marché).



7.2 Loyers et dispositifs fiscaux: Plafonds de loyers par m² de surface utile selon les types d'investissement locatif privé jugés abordables

Dispositifs fiscaux et loyers		Borloo ancien		Borloo populaire	De Robien « recentré »	Loyer moyen de marché à la relocation (existant)	
ZONE C Type de loyer		Social Ou TS	Intermédiaire				
Loyer en €/m ²		4.82 € 4.63 €	7.52 €	6.62 €	8.28 €	T1	12.42
Déduction fiscale	Sur revenus fonciers	- 45%	- 30%	- 30%	néant	T2	11.22
	Amortissement	néant		6% du prix acquisition sur 7 ans 4% sur 2 années suivantes +2.5% sur 3 années renouvelable une fois	6% du prix d'acquisition sur 7 ans, 4% sur les 2 années suivantes	T3	8.60
Durée de l'engagement locatif		6 ans minimum (9 ans si travaux)		9 ans	9 ans	T4	8.22
						T5	7.53

Borloo ancien: logts neufs ou anciens conventionnés avec ou sans travaux

Borloo populaire: logts neufs ou créés par transformation d'usage ou logements indécents réhabilités

De Robien « recentré »: acquisition de logements neufs ou réhabilités

⇒ Il y a la place pour les aides ANAH et les dispositifs fiscaux en loyers intermédiaires (20% en dessous du marché)



A.8 La demande locative sociale

8.1 demande recensée dans les communes

Questionnaire
Communal

EPCI (communes ayant répondu)	Dispositif de recensement		Fiche mairie	Point avec bailleur	Demandes recensées	Demandes simplement estimées
	oui	non				
CCPC (18/18)	18	0	18 (CLH)	-	501 (18 communes)	-
CCIC (15/16)	5	10	5	1	116 (6 communes)	85 (3 communes)
CCBR (2/5)	1	1	1	-	6 (1 commune)	
CCPLS (5/7)	2	3	1	1	137 (2 communes)	
TOTAL recensé	25/39	14/38				

Excepté sur la CCPC (CLH) il n'y a pas de dispositif généralisé et homogène de recensement de la demande locative sociale.

⇒ La demande n'est pas mesurable globalement

⇒ De gros écarts apparaissent entre CCPC et les autres EPCI dans l'affichage de la demande

→ mettre en place un dispositif intercommunal homogène et cohérent de recensement de la demande dans chaque EPCI: recueillir sur l'ensemble du territoire des indicateurs similaires, utiliser une méthode unique de saisie et de mise à jour; s'en servir pour élaborer le programme de logements sur chaque EPCI. Il faut rapprocher les demandes et les libérations (offre)



8.2 L'appréciation des communes sur l'évolution de la demande locative

Questionnaire communal

Evolution ressentie	CCPC	CCIC	CCBR	CCPDLS+TJ	Total
à la Baisse	1	-	-	-	1
stagnation	5	3	-	2	10
hausse	5	6	2	2	15
Non réponse	6	6	-	1	13

Si l'impression de hausse est majoritaire, elle n'est pas flagrante, alors qu'elle est ressentie franchement dans la plupart des territoires du département;
 Les non réponses importantes (13) peuvent signifier une absence de connaissance de la demande « au quotidien ».

L'impression de stagnation de la demande (10) renforce cette particularité locale;

- s'agit il d'un niveau élevé qui se stabilise?
- les demandeurs se lassent ils de ne jamais obtenir satisfaction?



A.9 Le parc locatif social

9.1 Répartition du parc HLM

EPCI (communes ayant répondu)	Logts sociaux publics 2007	% / RP 2007 (estimé)	Déclinaison par bailleur								
			OPAC 38	SHA Pluralis	SDH	Sem coda	Scic	Actis	HMF	OPAC 01	OPAC 69
CCPC (18/18)	1054	8.6%	533	68	238	122	22	41	21	9	
CCIC (15/16)	215	3.5%	156	-	-	16	-	-	-	43	
CCBR (2/5)	(10)			(10)	-	-	-	-	-	-	
Total estimé	16	1.1%	6	10							
CCPLS+TJ (6/7)											
Total estimé	1200	11.5%	626	396	20	-	-	-	99		59
Dont isolées*	(552)	9.3%	(37)	(384)	(20)				(52)		(59)
TOTAL SYMBORD	2485	8.6%	1321 53%	474 19%	258 10.4%	138 5.5%	22	41	120 5%	52	59

Un parc locatif social différemment représenté selon les EPCI: très faible sur la CCBR et la CCIC, ce parc reste faible sur la CCPC et la CCPLS, et **globalement sous représenté** par rapport aux moyennes Isère 15.7%, Rhône Alpes 15.8%, France 15.2%. → **Un parc très inégalement réparti :**

15 communes n'ont pas de locatifs sociaux (CCPC: 5/18; CCIC:7/16; CCBR: 3/5; CCPLS: 1/6)

7 communes ont un parc négligeable <3% (CCPC: 5/18; CCIC:4/16; CCBR: 2/5)

18 communes se situent entre 3 et 10%

3 communes sont entre 10 et 20% (Montalieu:15.6%, Les Avenières: 12.5%, Vézeronce: 11%)

3 communes dépassent les 20% et concentrent 54% du parc: (Morestel: 27.5%, Charvieu: 24.7%, Chavanoz: 23.5%)

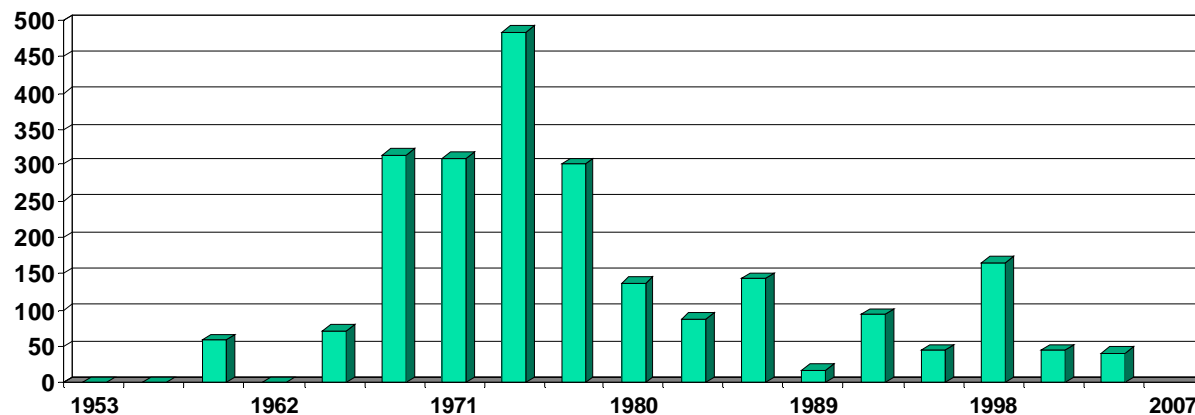
9 bailleurs sociaux se partagent le parc, avec 1 bailleur principal l'Opac 38 (53%du parc)



Questionnaire communal

9.2 Périodes de construction du parc locatif HLM

Mise en service des groupes HLM
par périodes de 3 années



Sur 2317 logements (93% du parc)

Une production qui s'établit au rythme des 6 communes qui rassemblent 74% du parc.

Une production qui ne commence que vers les années 1970, en lien avec l'industrie,

Un rythme qui fléchit dans les années 80 en restant peu soutenu jusqu'à ces dernières années ou certaines communes rurales prennent la relève avec de petites opérations.



9.3 Le fonctionnement du parc locatif HLM : le point de vue des communes

- o **Vacance :** aucune vacance chronique signalée (Seulement 2 vacants sur 18 logements renseignés). **Mais des difficultés de gestion sont ressenties**

Groupes concernés par des difficultés de gestion		Comportement	voisinage	impayés	loyers	charges	entretien
CCPC difficultés pour 14 groupes sur 37 renseignés	La Rivoire 1 et 2	X	X	X	-	X	X
	Champagne l'Etang	X	X	X	X	-	-
	La Garide	-	-	X	X	-	-
	Ancienne gare	-	-	X	X	X	-
	La Guille	-	-	X	X	X	-
	La Lhuie	-	-	-	X	X	-
	le parc, les Charmilles	X	X	X	-	-	-
	Les Balmettes	X	X	X	-	-	X
	La Chartreuse	-	-	-	-	X	-
	La Garenne	-	-	-	X	-	-
	Fontaine blanche 2	X	X	-	-	-	-
	Les Gravannes	X	X	X	-	-	-
	Le Moiron	X	X	-	-	-	-
	Rue des Jardiniers	-	-	-	X	X	-
CCIC	Aucune difficulté signalée sur les 14 groupes	-	-	-	-	-	-
CCBR	Les Chaumes (1 groupe sur les 3 renseignés)	x	x	x	-	-	-
CCPDLS+TJ	Les Aubépines	X	X				
4 groupes sur 11 renseignés	La Tour du Constantin	X					
	Les Samovars	X	X				
	Gabriel Rosset	X	X	X			X



9.4 Les loyers du parc locatif HLM (références prises sur le parc social de la CCPC)

Loyers + charges en €uros	T1	T2	T3	T4	T5
Loyers les moins chers	246 €	263 €	222 €	343 €	388 €
Loyers les plus chers	288 €	395 €	584 €	715 €	696 €

Une variété de niveaux de loyers dans les logements HLM. Il ne s'agit pas des mêmes prestations (qualité, surface) ni des mêmes plafonds de loyers (selon le financement PLAi, PLUS ou PLS)

les loyers peuvent varier du simple au double.

→ Les programmes de logements sociaux peuvent être adaptés aux revenus des ménages demandeurs.

→ Les différences de loyers peuvent servir la mixité sociale



A.10 Les logements communaux

Types d'occupation	fonction	Logts loués (avec loyer)	vacants	TOTAL	Loyers moyens en €/mois				
					T1	T2	T3	T4	T5
CCPC	16	106	2	124	176	282	383	446	492
CCIC	5	46	5	56	-	326	398	391	498
CCBR	-	1	-	1	-	-	-	-	-
CCPDLS+TJ	21	25	2	48	-	-	307	379	-
SYMBORD	42	178	9	229					

*Résultats sur 39 communes sur 46 (CCPC 17/18, CCIC 15/16, CCBR 2/5, CCPLS 5/7)

Un parc non négligeable, essentiellement loué à des particuliers, à des niveaux de loyers sociaux.

Mais ces logements ne sont en général pas conventionnés. Des travaux à envisager pour certains (financements aidés et conventionnement à envisager).



A.11 Les besoins en logements exprimés par les communes

Questionnaire communal

	non	nr	Access° libre	Access° sociale	Locatif libre	Locatif Loyer modéré	types souhaités (en nombre de fois exprimé)					jeunes	Pers. Agées	Sala riés	Aut res
							T1	T2	T3	T4	T5				
CCPC	3	5	2	-	3	4	1	6	7	2	1	7	2	4	1
CCIC		6	2	2	2	6	-	8	9	1	-	10	5	5	-
CCBR		-	-	-	1	2	-	2	2	-	-	1	-	1	-
CCPDLS+TJ	1	-	2	-	3	2	-	3	4	3	-	5	-	2	-
SYMBORD	4	11	6	2	9	14	1	19	22	6	1	23	7	12	1*

Non= pas de besoin particulier; NR= non réponse

* Familles monoparentales

- L'accession libre est affichée comme un besoin particulier à satisfaire alors qu'il s'en fait énormément (84.4% de la construction) L'accession sociale n'est pas mentionnée alors qu'il ne s'en fait pas.
- Le locatif ressort comme le besoin majoritaire à satisfaire (24 réponses contre 8 pour l'accession) avec modération des loyers
- Ce sont les petits logements qui sont plébiscités: T2/T3 = 84% des réponses.
- Du logement pour les jeunes d'abord, et les salariés. Les personnes âgées viennent en dernière position.



A.12 Le parc entreprises et le 1%

Questionnaire communal

	Connaissance du parc des entreprises			Collecteurs « 1% »				
				Intervenus sur une opération de logements			Connaissance des possibilités d'intervention des collecteurs	
	NR	oui	non	Oui	Non	Nbre d'opérat°	Oui	Non
CCPC	3	4	10	3	12	3	3	12
CCIC	1	4	10	1	13	1	-	14
CCBR	-	1	1	-	2	-	1	1
CCPDLS+TJ	-	-	5	1	4	-	1	4
SYMBORD	4	9	26	5	31	4	5	36

NR= non réponse

→ Le parc entreprises est peu connu des communes ainsi que le rôle des collecteurs « 1% »

Une rencontre avec les collecteurs 1% peut être envisagée dans le cadre du PLH, pour une politique concertée de production de logements (1% partenaire financier du programme)



A.13 L' offre en hébergement d'urgence ou transitoire: une offre à dimensionner et à construire

Questionnaire communal

	Présence de logements d'urgence ou transitoire	Création envisagée
CCPC	1	2 communes dans le cadre du CLH
CCIC	0	-
CCBR	0	-
CCPDLS+TJ	6 (2 communes)	1 commune
SYMBORD	7	

→ Une réponse actuellement insatisfaisante par absence de logement d'urgence ou transitoire (excepté sur la CCPDLS).

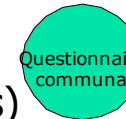
Il paraît nécessaire de produire quelques logements d'urgence ou transitoires, à envisager sur les communes offrant commerces et services en nombre suffisant.



B/ Volet foncier - urbanisme



B.1 Urbanisme et Outils fonciers (Déclaration d'intention d'aliéner, droit de préemption urbain, emplacements réservés)



Communes Ayant répondu	DIA 2006 (17 Communes)	DPU et ER		Documents d'urbanisme				Urba Réduite Par PPR PNR...	Objectif Populat° Moyen terme
		Communes avec DPU ou ER	DPU/ER utilisé pour logt	POS	PLU	Révision POS→PLU	Modif POS ou PLU		
CCPC 17/18	421 (8communes)	12/17 DPU et 10 ER	2 2	15	2	6	3	5	9
CCIC 15/16	179 (5 communes)	14/15 DPU et 8 ER	1 0	13	2	6	1	0	4
CCBR 2/5	6 (1 commune)	2/2 DPU et 0 ER	0 0	2		1	0	0	-
CCPLS 5/7	280 (3 communes)	5/5 DPU et 5 ER	1 0	3	2	1	2	0	4
Total	886	33 DPU 23 ER	4 (1/8) 2/23	33	6	14 (36%)	6	5	17

Un marché de la revente dynamique: 886 DIA..... mais DPU ou Emplacements Réservés utilisés seulement par 4 communes pour une opération de logements, et 3 communes l'envisagent. Les documents d'urbanisme évoluent vers les PLU (au minimum 20 communes en seront dotés dans les 6 ans): le PLH constitue l'occasion d'intégrer des règles claires pour réaliser des logements abordables, en cohérence avec les objectifs de population (aujourd'hui seules 17 communes ont défini ce type d'objectif) et le SCOT. Seules 5 communes sont limitées en terme d'urbanisation par les plans d'exposition aux risques, et elles se situent sur le territoire de la CCPC.



B.2 Les capacités foncières

Questionnaire communal

Communes Ayant répondu	Capacités Foncières							Foncier communal En zone U ou NA/AU		
	Zones U en ha	Zones NA en ha	Capacités jugées en réduction	Capacités en années				Comm. avec foncier	surface totale	Comm. ayant répondu
				<1an	1 à 6ans	6 à 10 ans	+ 10 ans			
CCPC 17/18	238	132.1	9/17	2	1	8	6	13	35.9 ha	10/13
CCIC 15/16	101.3	132	6/15	3	2	2	8	11	19.2 ha	5/11
CCBR 2/5	?	17.8	2/2	0	1	0	1	2	4 ha	1/2
CCPLS 4/5	2.5	54	4/5	1	1	2	1	4	7 Ha	2/4
Total (39 communes)	341.8	336	21/39	6	5	12	16	30	66.1 ha	18/30

Globalement les capacités foncières paraissent importantes de l'ordre de 5760 logts (diapo suivante) mais: -21 communes jugent que le foncier se raréfie et 11 d'entres elles arriveront à saturation foncière dans les 6 ans, 23 dans les 10 ans; à l'inverse un excès de capacité foncière pour d'autres peut favoriser le mitage; 30 communes sont propriétaires de foncier en zones U ou NA, mais en très petites surfaces pour certaines (les 18 communes renseignées sur les 30 ayant du foncier ne représentent que 13% des capacités (diapo suivante). Le PLH doit permettre de définir, dans les PLU, le foncier stratégique et des objectifs d'utilisation adaptés, notamment en terme de produit (logements abordables) et de densité (gérer le capital foncier).



B.2 (suite):Capacités foncières théoriques

- Evaluation théorique des capacités foncières selon les règles du marché actuelles:
 - 39 Capacité foncière totale actuelle estimée par les 35 communes ayant répondu, en zones U et NA ou AU: 677.8 hectares.
 - Densités pratiquées actuellement selon les règles du marché:
 - 42% en lotissement soit 285 ha à raison de 10 maisons/ha = 2850 maisons
 - 58% hors lotissement soit 393 ha et 7.4 maisons/ha = 2908 maisons
 - Soit un total théorique de **5760 maisons possibles**

- Foncier de propriété communale: il représente 13% des capacités théoriques pour 18 communes renseignées et 9 communes n'ont aucune propriété foncière

Capacités foncières (données communales)	<1ha	1 à 4 ha	4 à 6 ha	6 à 10 ha	10 à 20 ha	Plus de 20 ha	Total
Nombre de communes renseignées	7	6	2	1	1	1	18
Capacités théoriques en maisons (ratio lotisst)	52	139	99	100	130	240	760



B.3 Le Foncier: opportunités, projets

Questionnaire communal

Communes Ayant répondu	Opportunités Foncières privées		Projets identifiés				Stratégie communale d'acquisition foncière	Foncier jugé stratégique à maîtriser par commune Pour logement
	Communes signalant des Terrains privés	Communes signalant des Friches immobilières	Logts	économiques	équipements	aménagement		
CCPC 17/18	5	2	13	3	3	-	1	1/7
CCIC 15/16	4	2	5	2	1	3	-	0/4
CCBR 2/5	1	1	2	1	1	-	-	1/1
CCPLS 4/5	1	3	6	2	1	-	1	2/2
Total (39 communes)	11 communes	8 communes	26 projets 660 logts	8 projets 60 ha	6 projets	3 projets		14 projets dont 4 pour du logement

Plusieurs communes signalent des opportunités foncières ou immobilières privées et des projets destinés notamment à du logement. Mais pratiquement pas de stratégie foncière (2 communes) et peu de moyens pour intervenir de façon volontariste sur les opportunités et même les projets, alors qu'ils portent sur 660 logts.

Le PLH doit aider les communes à assurer la veille sur ce foncier et immobilier stratégiques.

Il doit apporter une aide à l'ingénierie sur les projets identifiés afin d'assurer une gestion foncière optimum et la cohérence avec les objectifs de production en logements retenus.

Organiser un appui aux communes, selon des orientations et des objectifs communs.



B.4 Les projets en logements des communes

questionnaire communal

Communes Ayant répondu	Projets en logements							Difficultés de mise en œuvre signalées par les communes
	Locatifs sociaux	Access°	Access° sociale	Locat° access°	Lotissem communal	Améliorat° logts communaux	Acquisition terrain ou bâti pour du logementt	
CCPC 17/18	75 (2,60,2,10)	15à20			2 lotissements	14 (4,2,2,4)	1	<u>maîtrise foncière</u> : 5
CCIC 15/16	24 (4,20)	10				4 (1,1,2)	2	<u>complexité montage</u> : 10 (administratif: 4) (financier: 6)
CCBR 2/5	3				10 lots	1	1	<u>Recours de tiers</u> : 4
CCPLS 4/5	86 (42,5,16,23)	240 (190,50)	1	1		2	2	<u>Négociations</u> : 1
Total 39 comm.	188 11 opérat°	270 4 opér°	1	1	1 lotist et 10 lots	21 (9opérat°)	6 communes	<u>VRD</u> : 1

Globalement les volumes sont relativement équilibrés entre locatif et accession, même si les projets locatifs se limitent souvent à de petites opérations par rapport à l'accession. L'accession sociale est toujours absente des projets et la location-accession semble peu connue alors qu'il s'agit d'un dispositif favorisant le parcours résidentiel. Les projets d'amélioration concernent 9 communes: recourir aux dispositifs d'aides financières. 6 communes prévoient d'acquérir: un appui PLH en ingénierie pourrait les aider ainsi que dans les montages de dossiers.



B.5 Des souhaits exprimés par les communes



- Gommer les dysfonctionnements relatifs notamment à la mixité dans l'habitat, le mitage, l'application de la Loi SRU...en se donnant des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire.
- La hausse des loyers dans le logement privé.
- Le chauffage électrique mal adapté dans le logement public social, conduisant à des charges trop élevées.
- Régler des problèmes de réseau d'assainissement, eau, voirie.
- Les prix élevés peuvent entraîner une sélection de ménages aisés et le vieillissement des acquéreurs.
- Manque de locatifs globalement et loyers élevés.
- Diversifier les types d'habitat (ne pas rester dans le tout pavillonnaire), permettre aux jeunes du village de se loger en accession ou en locatif
- Informations demandées sur les logements conventionnés



C/ Synthèse du diagnostic



synthèse:

La construction:

- **doublent du rythme** ces dernières années,
- en **habitat individuel** (77%)
- La construction porte uniquement sur les résidences principales (99.4%), et essentiellement pour **l'accession à la propriété(84.4%)** pour une part bien supérieure à celle du département ou de la France;
- en contrepartie, le **locatif est nettement sous représenté** dans la construction, le privé comme le public.
- Tendance persistante à **l'augmentation du rythme et des prix de l'accession**, sous forte influence de l'agglomération Lyonnaise, perçue comme très forte 90% des arrivants sur la CCPLS à 50% sur la CCPC mais au global de 45%)
- Les prix sont moins élevés si l'on s'éloigne de l'agglomération Lyonnaise (du simple au double !)
- Pourtant le locatif loge des ménages plus jeunes (48.1% de moins de 25 ans contre 18.4% pour l'accession)
- Le locatif privé loge en majorité des ménages modestes, mais les niveaux de revenus semblent progresser: **sélection des locataires liée à des loyers en hausse?**
- L'accession à la propriété semble concerner des ménages à revenus moyens en baisse: **un signe de fragilité pour les accédants récents ?**

Point faible

Point faible

Point faible

Point faible



synthèse

un secteur attractif...pour les accédants à la propriété:

- polarisation évidente en faveur de l'accèsion à la propriété.
Les emménagés récents confortent l'accèsion à la propriété comme mode dominant du développement de l'habitat (exception pour la CCPLS), bien au delà des moyennes départementale, régionale et nationale.
- Cette polarisation appauvrit l'offre en logement locatif.
- Un marché attractif et important, toujours en progression et en hausse:
 - 32% des acquisitions de maisons anciennes (1ère position sur le marché isérois)
 - 30% des acquisitions de maisons neuves (1ère position sur le marché isérois)
 - 31% des acquisitions de terrains à bâtir(1ère position sur le marché isérois)
- Une nette progression des prix: + 63% pour les maisons anciennes, et +86% pour les terrains, entre 2002 et 2003

Point faible

Point faible

Point fort

Point faible



Synthèse:

La construction:

- **doublement du rythme** ces dernières années,
- en **habitat individuel** (77%)
- La construction porte uniquement sur les résidences principales (99.4%), et essentiellement pour **l'accession à la propriété(84.4%)** pour une part bien supérieure à celle du département ou de la France;
- en contrepartie, le **locatif est nettement sous représenté** dans la construction, le privé comme le public.
- Tendance persistante à **l'augmentation du rythme et des prix de l'accession**, sous forte influence de l'agglomération Lyonnaise, perçue comme très forte 90% des arrivants sur la CCPLS à 50% sur la CCPC mais au global de 45%)
- Les prix sont moins élevés si l'on s'éloigne de l'agglomération Lyonnaise (du simple au double !)
- Pourtant le locatif loge des ménages plus jeunes (48.1% de moins de 25 ans contre 18.4% pour l'accession)
- Le locatif privé loge en majorité des ménages modestes, mais les niveaux de revenus semblent progresser: **sélection des locataires liée à des loyers en hausse?**
- L'accession à la propriété semble concerner des ménages à revenus moyens en baisse: **un signe de fragilité pour les accédants récents ?**

Point faible

Point faible

Point faible

Point faible



synthèse

La réhabilitation : Un potentiel ? Un objectif ?

- une piste de développement non négligeable.....
 - encore 1463 logements vacants depuis plus de 12 mois (estimation 2003), dont 892 depuis plus de 2ans Ce parc vacant est globalement
 - en hausse (évolution 2001-2003) répondre à un objectif social, en direction des propriétaires de conditions modestes, et l'adaptation des logements au vieillissement (maintien à domicile) et/ou au handicap, qui constitue un besoin grandissant: dont 1912 d'entre eux (54.4%) ont 64 ans et plus et 402 sont fragiles

- Un parc sans confort limité à 2% (430 logements) et en recul mais il reste encore 7027 logements n'ayant pas les 3 éléments de confort
 - ⇒ Une action d'incitation des propriétaires privés (OPAH) est à envisager pour l'amélioration du parc loué et pour le maintien à domicile des propriétaires âgés. Mais un besoin d'information sur cette procédure

- La part de logements Indignes reste importante en effectif: 1439 logts. Ce parc régresse peu et on y retrouve une bonne part de personnes âgées.

Point fort

Point fort

Point faible



synthèse

Le locatif privé

- Un parc locatif privé en recul qui domine largement dans les petits logts un secteur devenu cher pour le locatif, avec une tendance inflationniste sur les loyers: plus cher que Bourgoin et Voiron, à la hauteur de la Metro.
- Le loyer privé moyen à la relocation est 2 fois plus cher que le loyer HLM moyen pour un T3: il y a la place pour des loyers intermédiaires Anah privés afin de diversifier l'offre locative,

La demande en logement

- mal enregistrée elle ne peut être aujourd'hui quantifiée, ni servir d'indicateur fiable pour une politique locale de l'habitat (même au niveau de la CCPC: 501 selon le CLH, 780 selon les communes)

Le parc locatif public

- globalement **sous représenté** (8.6% des Résidences principales) par rapport aux moyennes Isère 15.7%, Rhône Alpes 15.8%, France 15.2%.
- **très inégalement réparti**: 22 communes n'ont pas ou moins de 3% de locatifs sociaux pendant que 3 communes dépassent les 20% et concentrent 54% du parc total.
- une production tardive qui ne commence que vers les années 1970, en lien avec l'industrie,
- **un rythme qui fléchit** dans les années 80 en restant peu soutenu jusqu'à ces dernières années ou **certaines communes rurales prennent la relève** avec de petites opérations.
- **aucune vacance** chronique signalée (2 vacants sur 1851 logements renseignés). Mais **des difficultés de gestion** sont ressenties dans 19 groupes
- **229 logements communaux** dont 178 loués: Un parc non négligeable, essentiellement loué à des particuliers, à des niveaux de loyers sociaux. Mais ces logements ne sont en général pas conventionnés. Des travaux à envisager pour certains (financements aidés et conventionnement à envisager).

Point faible

Point faible

Point faible



synthèse

Les besoins en logements exprimés par les communes: un besoin de cohérence et d'information

- L'accession libre est affichée comme un besoin particulier à satisfaire alors qu'il s'en fait énormément (84.4% de la construction)
- L'accession sociale n'est pas mentionnée alors qu'il ne s'en fait pas.
- Le locatif ressort comme le besoin majoritaire à satisfaire (24 réponses contre 8 pour l'accession) avec modération des loyers. Ce sont les petits logements qui sont plébiscités: T2/T3 = 84% des réponses. Du logement pour les jeunes d'abord, et les salariés. Les personnes âgées viennent en dernière position, alors qu'elles sont citées comme objectif prioritaire dans le CDRA.

Le parc entreprises est peu connu des communes ainsi que le rôle des **collecteurs « 1% »**

Le logement d'urgence: une offre à dimensionner et à construire

- insuffisance flagrante de l'offre en hébergement d'urgence ou transitoire (7 logements pour l'ensemble du territoire dont 6 dans la même commune):

Des capacités, des opportunités, des projets... à gérer, à mettre en ordre de marche dans une cohérence d'ensemble

- Un marché de la revente dynamique: 1173 DIA..... mais DPU ou Emplacements Réservés utilisés seulement par 4 communes pour une opération de logements, et 3 communes l'envisagent prochainement.
- Si globalement les capacités foncières paraissent importantes 23 communes jugent que le foncier se raréfie et 12 d'entre elles arriveront à saturation foncière dans les 6 ans, 26 dans les 10 ans.
- Les communes ont des projets mais elles restent seules à se « débrouiller »:
 - dans le maquis des aides, négociations et dossiers, sans pouvoir acquérir le plus souvent faute de temps de moyens en ingénierie et de moyens financiers
 - pour définir et assurer la veille sur le foncier et immobilier stratégiques (seulement 4 projets logements définis à ce jour, et stratégie foncière rare ou au coup par coup)
 - pour assurer une gestion foncière optimum (absence d'orientations et d'objectifs communs), alors que la question de l'habitat dépasse le simple niveau communal (bassin d'emploi, déplacements).
 - pour assurer une cohérence avec les objectifs d'évolution édictés par le SCOT.

Des signes d'évolution encourageants:

- -Les documents d'urbanisme évoluent vers les PLU: le PLH constitue l'occasion d'intégrer des règles claires pour réaliser des logements abordables, en cohérence avec les objectifs de population et le SCOT.
- - Des projets de logements sociaux sont envisagés, (on peut regretter l'absence de projets d'accession sociale); mais l'absence de programme d'ensemble n'organise pas la réponse aux besoins de manière satisfaisante.

Point fort

Point faible

Point faible

Point fort

Point faible

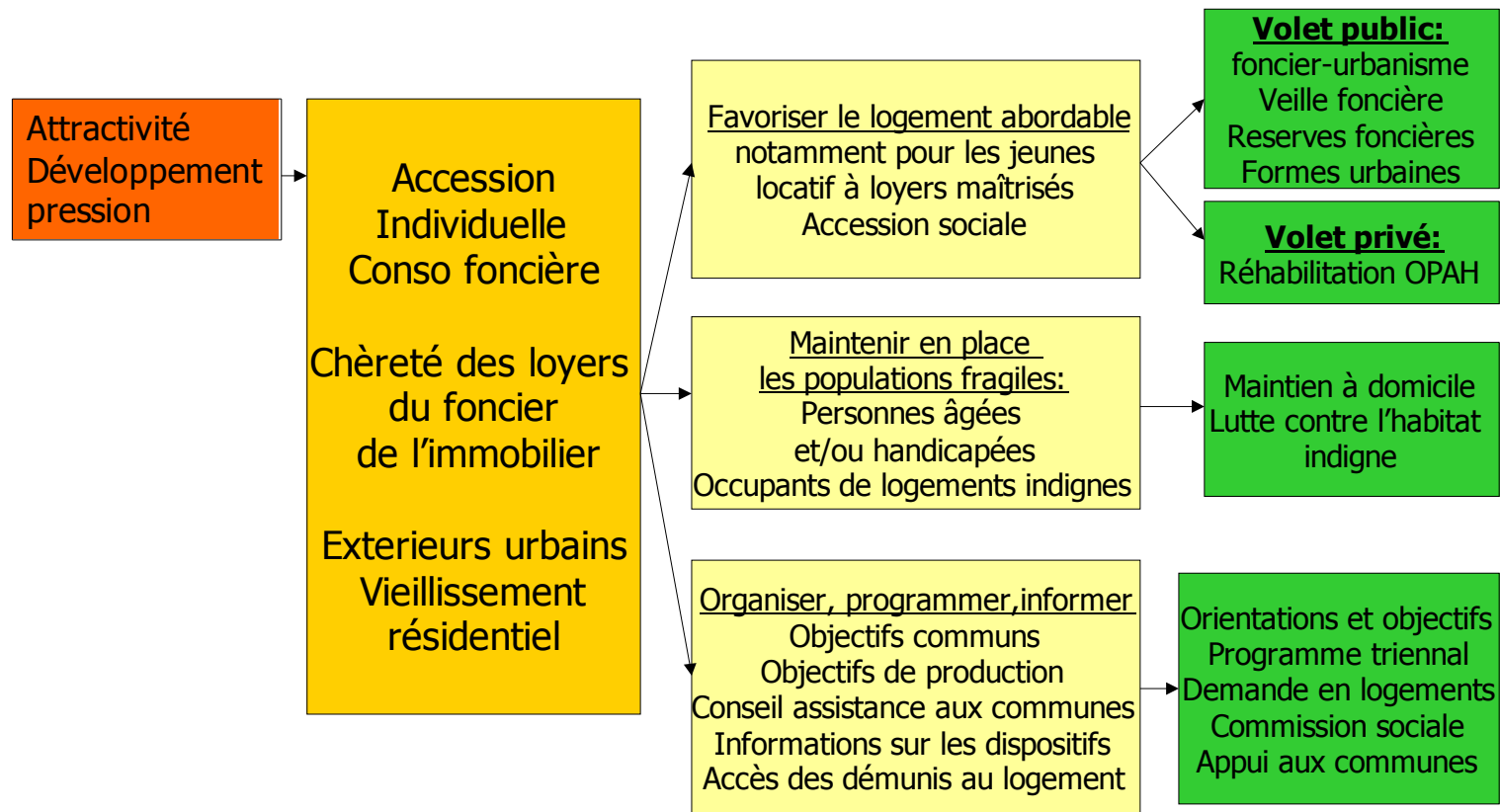
Point faible

Point fort

Point faible



D/ Les thématiques à retenir





E/ Annexe

Le questionnaire adressé aux communes