

**AVIS DU SEPAL SUR
LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE L'OZON - CCPO
ARRÊTÉ LE 20 AVRIL 2015**

L'examen des PLU et PLH mis en révision pour être rendus compatibles avec le Scot constitue, pour le SEPAL, un moyen important de s'assurer qu'ils contribuent effectivement à la mise en oeuvre des orientations du Scot.

*Le présent avis n'est pas un jugement sur le projet de PLH que vous avez élaboré pour votre intercommunalité mais plutôt **une contribution** reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du SEPAL au regard de la prise en compte des orientations du Scot.*

En qualité de Personne Publique Associée, le SEPAL est consulté par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon sur son projet de Programme Local de l'Habitat 2015-2020, arrêté le 20 avril 2015. Celui-ci fait suite à deux précédents PLH approuvés en 2003 et 2009.

Le SEPAL a pris connaissance avec intérêt et attention de l'ensemble des pièces constitutives du projet de PLH de la CCPO, à savoir :

- Un bilan du PLH précédent et un diagnostic identifiant les besoins à satisfaire en matière d'habitat. Celui-ci révèle notamment un parc de logement peu diversifié dans ses formes (habitat individuel de grande taille), une construction neuve importante, une offre locative privée réduite, des prix locatifs et d'acquisition élevés et une demande en logements sociaux supérieure à l'offre (500 demandes pour 80 logements attribués chaque année), celle-ci étant toutefois en développement depuis plusieurs années ;
- Un document d'orientations présentant les axes stratégiques du PLH ;
- Un programme d'actions.

Au vu du travail très complet fourni par la CCPO, le SEPAL souhaite formuler les observations suivantes sur le projet de PLH soumis à la consultation :

▪ **RÔLE DE LA CCPO DANS LES DYNAMIQUES RÉSIDENIELLES DE L'AGGLOMÉRATION**

Le Scot de l'agglomération lyonnaise prévoit un objectif d'accueil démographique ambitieux - 150 000 habitants supplémentaires entre 2010 et 2030 - correspondant à la moitié des habitants supplémentaires attendus dans l'aire métropolitaine lyonnaise. Pour ce faire, il prévoit la construction de 150 000 logements nouveaux d'ici 2030, dont 23 000 logements pour le cadran Sud de l'agglomération lyonnaise, auquel appartient la CCPO.

L'objectif de production résidentielle affiché dans le PLH - 1 330 logements entre 2015 et 2020 - **témoigne du souhait de la CCPO de s'inscrire pleinement dans les dynamiques résidentielles de l'agglomération lyonnaise**, en cohérence avec les orientations du Scot.

Le maintien de ce niveau d'ambition dans les prochains PLH au-delà de 2020 contribuerait même au léger renforcement du poids de la CCPO au sein du secteur Sud.

▪ **MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE D'ORGANISATION MULTIPOLAIRE DANS LE PLH**

Le modèle multipolaire retenu par le Scot pour construire une agglomération plus équilibrée et plus durable est fondé sur deux principes :

- la reconnaissance d'**une douzaine de bassins de vie** qui constituent le cadre privilégié pour la vie quotidienne des habitants ; le Scot fait le choix de les conforter afin qu'ils contribuent au développement global de l'agglomération en fonction de leurs identités propres et de leurs potentiels respectifs.
- la place particulière donnée, au sein de ces bassins de vie, à **une vingtaine de polarités urbaines**. Du fait de leur poids démographique, de leur niveau d'équipement et de services, de leur desserte en transport collectif et de leur potentiel de développement, ces polarités sont des lieux préférentiels - mais non exclusifs - du développement urbain.

Conformément à ce principe, il est attendu des communes identifiées comme polarités urbaines (Chaponnay, Saint-Symphorien-d'Ozon, Saint-Pierre-de-Chandieu¹) et des communes desservies par une gare du réseau express métropolitain (Sérézin-du-Rhône), qu'elles contribuent de manière privilégiée au développement résidentiel du bassin de vie de l'Ozon.

Le PLH 2015-2020 prévoit que ces communes accueilleront 50% de la construction neuve de la CCPO, en recul par rapport au taux observé entre 2007 et 2012 (57%). Si les objectifs de production du PLH 2015-2020 dépendent en partie des programmes de logements déjà lancés et des tendances du marché, il s'agira cependant pour les collectivités d'assurer, via les PLU en cours de révision et les PLH futurs, **que ce taux demeure un plancher pour assurer la mise en œuvre effective du modèle d'organisation multipolaire porté par le Scot.**

▪ **PRODUCTION SOCIALE ET ADAPTATION DU PARC À DES PUBLICS SPÉCIFIQUES**

Le SEPAL souligne les efforts de production et de mutualisation importants consentis par les communes de la CCPO visant à favoriser la production d'une offre de logement accessible au plus grand nombre. Ainsi, le PLH prévoit 550 logements locatifs sociaux pour les six prochaines années, ce qui représente :

- 41% de la production neuve de la CCPO ;
- 47% au sein des communes dites « déficitaires » (Chaponnay, St-Symphorien-d'Ozon, Communay et Ternay),
- 25% au sein des communes non SRU,
- 73% de l'objectif théorique de rattrapage de la CCPO.

¹ Cette commune ne fait pas partie de la CCPO mais de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais - CCEL

La CCPO contribue par conséquent de manière très significative à la production sociale du secteur Sud avec un taux de production sociale rapportée à la construction neuve (41%) bien supérieur à celui défini dans le Scot sur l'ensemble du cadran Sud (20 à 30%)².

Par ailleurs, le choix d'orienter la production sociale sur des petits logements (30% de T1/T2) ainsi que des logements à bas loyer (30% de la production sociale en PLAI), permet de répondre aux besoins et à la demande du secteur (personnes âgées et jeunes, notamment) et s'inscrit en cohérence avec les dispositions du Scot qui orientent la construction sociale vers des logements à vocation sociale forte (PLAI ou PLUS).

Enfin, la mobilisation par les collectivités compétentes des outils et leviers favorisant la production d'une offre sociale (outils réglementaires, réserves foncières, soutien financier aux opérations de logement public et au conventionnement privé etc.) est jugée particulièrement stratégique par le SEPAL ; dans les PLU communaux et intercommunaux, l'inscription de servitudes de mixité sociale (emplacements réservés, secteur de mixité sociale-SMS) permettra d'assurer une mise en œuvre effective des objectifs ambitieux du PLH.

▪ AUTRES MESURES

Le SEPAL accueille, enfin, de manière très positive toute initiative communale ou intercommunale visant à :

- renforcer la maîtrise foncière publique, et anticiper ainsi l'avenir,
- améliorer l'information des demandeurs de logement social et se doter d'outils de connaissance de la demande sociale,
- renforcer la coordination communautaire des projets d'habitat, la CCPO étant seule garante de la cohérence de la politique de l'habitat à l'échelle du bassin de l'Ozon,
- conduire une réflexion de fond concernant la densité et l'évolution des tissus pavillonnaires (ateliers d'urbanisme).

Sur ce point, il est à noter que le SEPAL conduit actuellement une étude exploratoire sur la façon dont les habitants et usagers perçoivent et ressentent la densification de certains quartiers pour identifier les éventuels leviers d'action qui facilitent son acceptation. Une opération « test » a d'ailleurs été choisie sur la commune de Chaponnay (Le Pré Sindrut). Les résultats de cette étude pourront sans nul doute alimenter une partie des réflexions que mènera la CCPO dans ce domaine.

Au-delà, et alors que le parc au sein de la CCPO reste presque exclusivement tourné sur l'habitat individuel, le SEPAL note avec regret l'absence d'objectifs et de dispositifs incitatifs clairs ayant pour but de favoriser une diversification des formes d'habitat et une intensification du développement résidentiel, en particulier dans les secteurs prioritaires de développement que sont les polarités urbaines et secteur-gare.

Il en va de même concernant l'incitation à la performance énergétique des bâtiments, des quartiers et le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat.

² Le Scot envisage pour le cadran Sud la réalisation de 5 000 à 7 000 logements sociaux sur les 23 000 logements à produire entre 2010 et 2030 (soit 20% à 30% de la construction neuve du cadran)

XXXX

Ces remarques étant faites, l'équipe du SEPAL reste à votre disposition pour répondre à vos interrogations et expliciter ces observations qui visent à améliorer la compatibilité de votre document avec le SCOT et non à remettre en cause les choix communaux.