OBSERVATOIRE DE L'HABITAT 2022 SUR L'ANNÉE 2021

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

COLL'in
COLLINES ISÈRE NORD COMMUNAUTÉ
L'AVENIR ENTRE VILLE ET NATURE

MAÎTRE D'OUVRAGE :
Collines Isère Nord Communauté
316 rue du Colombier
38540 Heyrieux

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
ISÈRE SAVOIE

OPÉRATEUR :
SOLIHA Isère Savoie
37 rue de la Liberté
38600 FONTAINE
Tel : 04 76 47 82 45

SOMMAIRE

1. LE TERRITOIRE
2. LA POPULATION
3. LA DEMANDE EN LOGEMENT
4. LA COMMISSION SOCIALE
5. LE PARC PUBLIC
6. LA PROGRAMMATION
7. LE PARC PRIVÉ
8. LE MARCHÉ LOCATIF
9. L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
10. LA CONSTRUCTION
11. ANIMATION HABITAT PRIVÉ

DONNÉES MOBILISÉES

- **Données INSEE 2019** : évolution démographique communale, revenus des ménages
- **Données INSEE 2018** : composition des ménages, évolution du parc de logements
- **Données PDH SNE 2021** : demande de logement social
- **Données PDH SNE 2020** : attributions de logements sociaux
- **Données RPLS 2021** : offre de logement social
- **Données RPLS 2020** : répartition des bailleurs sociaux sur le territoire
- **Données CND LLS 2020** : répartition du parc public sur le territoire
- **PLH COLL'in Communauté et commission habitat et logement du 22 mars 2022** : programmation construction logements sociaux
- **Données OFPI 2018** : marché locatif
- **Données PDH PERVAL 2020** : accession à la propriété
- **Données Sit@del2 2020** : logements autorisés et commencés
- **Données PPPI 2017** : parc privé potentiellement indigne
- **Bilan 2021 des dossiers PIG SML et diffus déposés par SOLIHA**

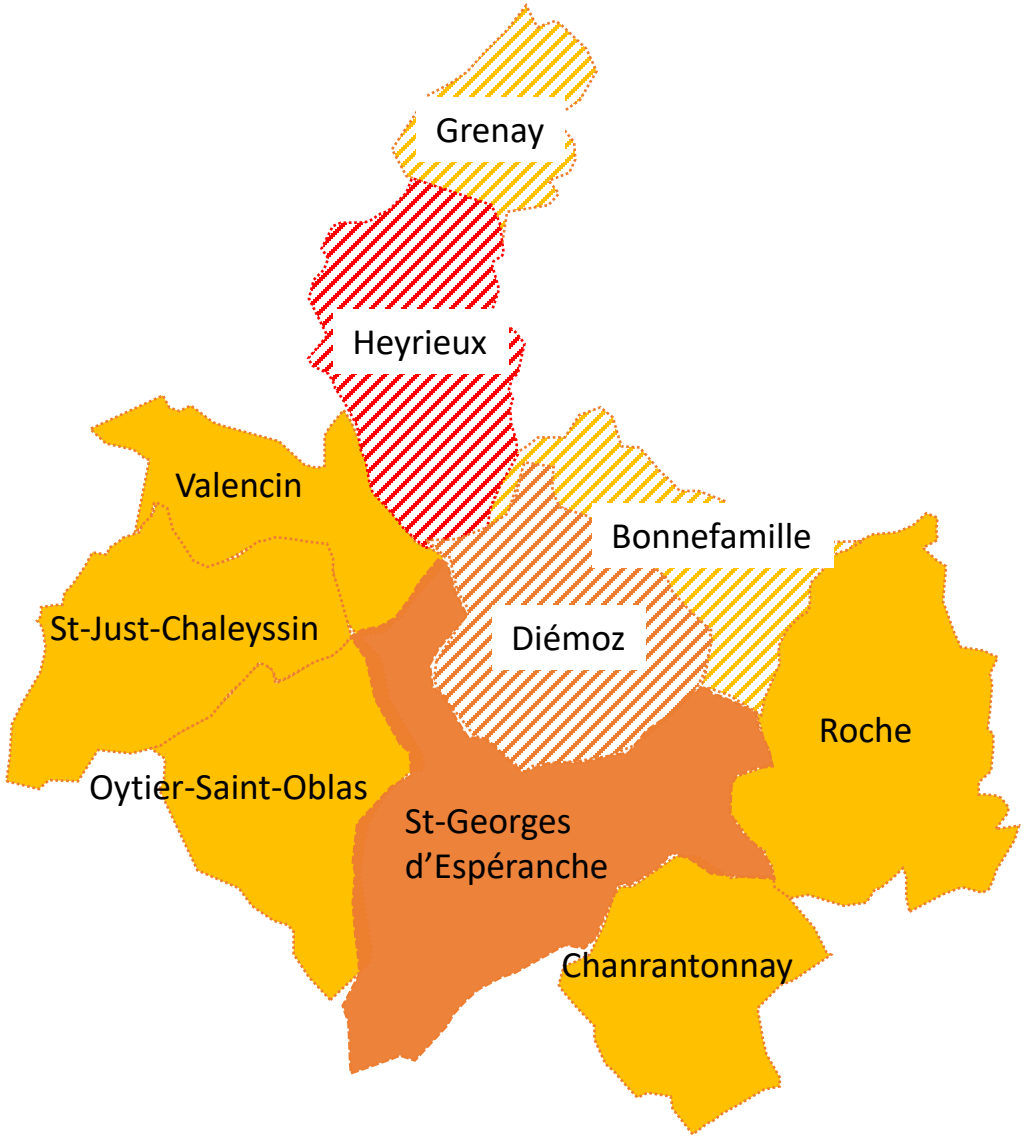
1. LE TERRITOIRE

Superficie de **138 km²**
Population : **25 401 habitants**
Densité de population **184 habitants / km²**
(Données INSEE 2019)

SCOT Nord Isère 2019 :
Valeurs plafond en matière de production de logements :

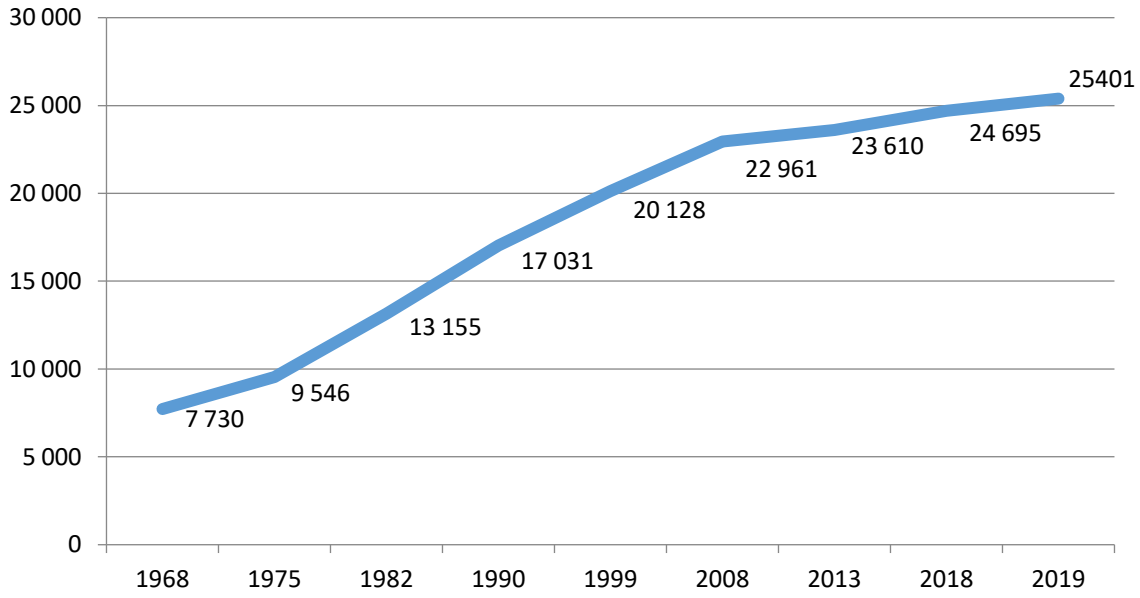
- **10 lgts/an/1000 hab** dans les villes relais : Heyrieux
- **8 lgts/an/1000 hab** dans les bourg-relais : Diemoz, St-Georges-d'Esperanche
- **6 lgts/an/1000 hab** dans les villages : Bonnefamille, Charantonnay, Grenay, Oytier-Saint-Oblas, Saint-Just-Chaleyssin, Valencin et Roche.

Quatre communes : **Bonnefamille, Diémoz, Grenay et Heyrieux** soumises au **Plan d'Exposition aux Bruits (PEB)** et aux prescriptions de la **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).**

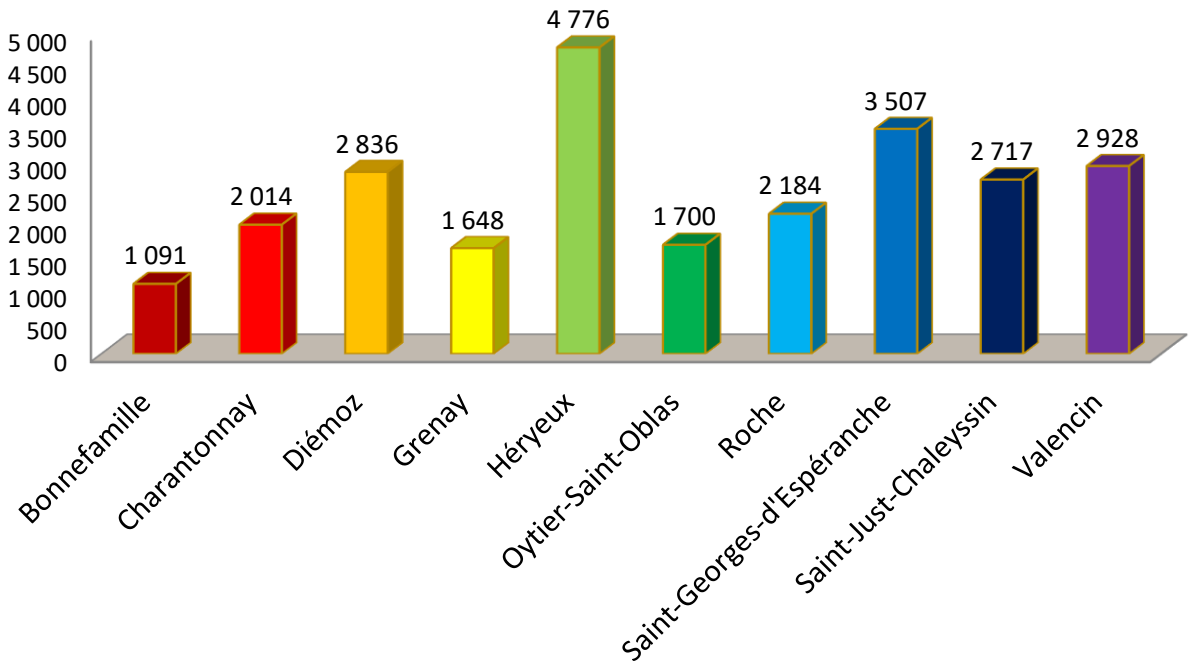


2. LA POPULATION

Evolution de la population de l'intercommunalité depuis 1968



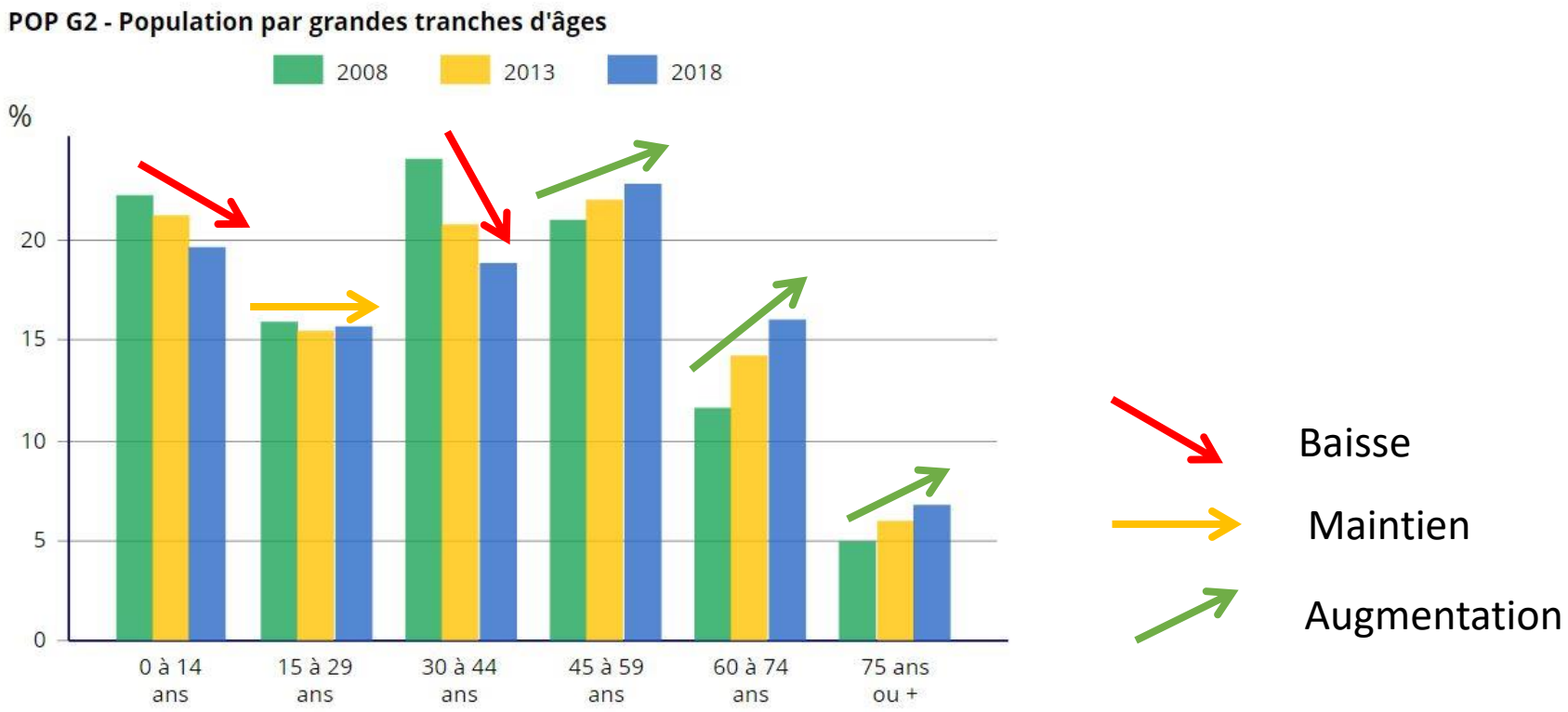
Population municipale par communes en 2019
(Données INSEE 2019)



25 401 habitants en 2019
Augmentation très soutenue de la population de 1968 jusqu'en 2008 puis plus modérée jusqu'à maintenant.
Entre 2018 et 2019, la population a augmentée de 2,9%.

Taux de variation annuel moyen : 1,47 % avec un maximum à **Roche de 2,65 %**.

2. LA POPULATION



Source : INSEE

> Une population vieillissante

La part de la population la plus jeune diminue ainsi que la part des 30-44 ans au profit d'une augmentation de la population la plus âgée notamment les 60 ans et plus.

Mais dont la part de jeunes reste plus importante que la moyenne départementale

Indice de jeunesse 2018

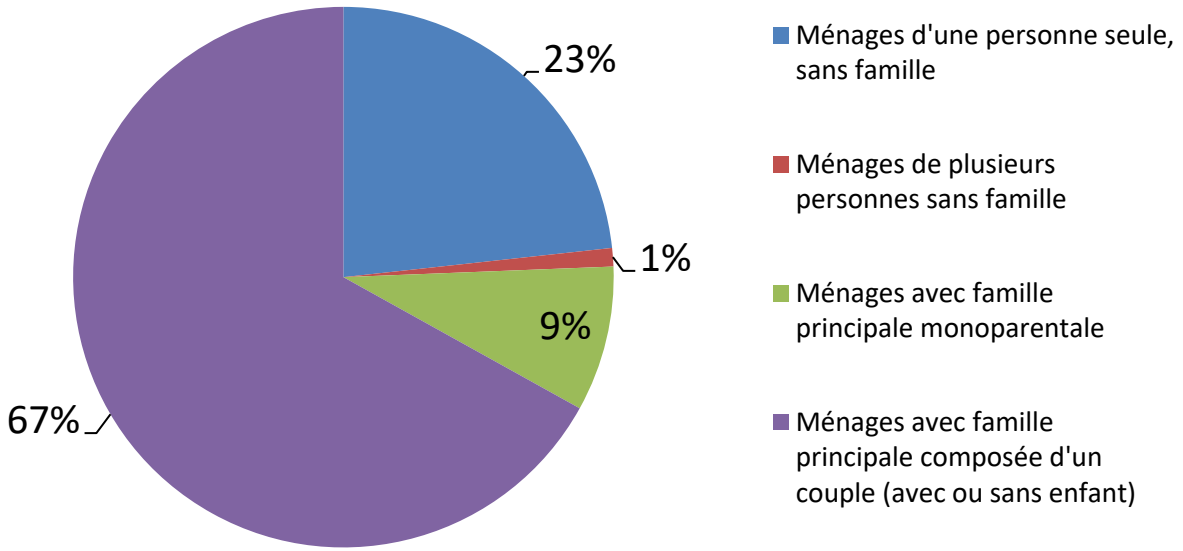
- en Isère : 107 %
- sur l'intercommunalité : 115%

2. LA POPULATION

	2008	2013	2018
Ménages d'une personne seule, sans famille	1 654	1 925	2 275
Ménages de plusieurs personnes sans famille	121	115	106
Ménages avec famille principale monoparentale	606	749	845
Ménages avec famille principale composée d'un couple (avec ou sans enfant)	6096	6170	6537
TOTAL	**6823**	**7034**	**7488**

Composition des ménages

données INSEE 2018

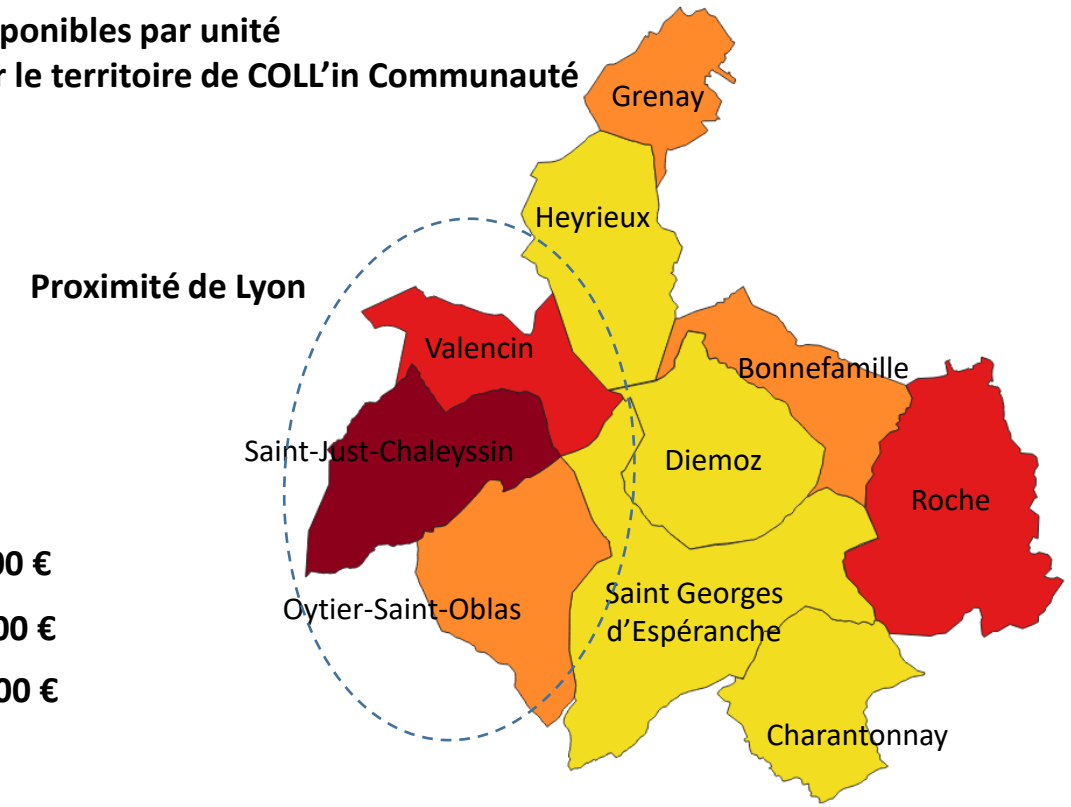


- **Augmentation des familles monoparentales (10%) et des personnes vivant seules (23%)**
  La décohabitation et le vieillissement impactent l'évolution des ménages dans le nombre et dans la forme
- **Baisse des ménages de plusieurs personnes sans familles (colocations, cohabitations fraternelles, etc.)**

> Les ménages « classiques » avec famille principale composée d'un couple (avec ou sans enfant) restent majoritaires (68%).

2. LA POPULATION

Carte des revenus disponibles par unité de consommation sur le territoire de COLL'in Communauté

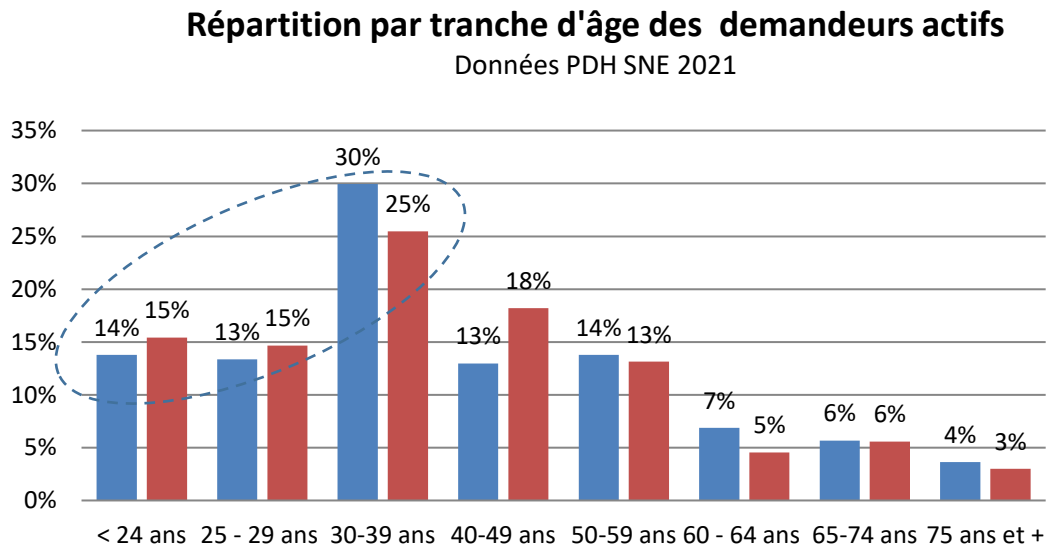


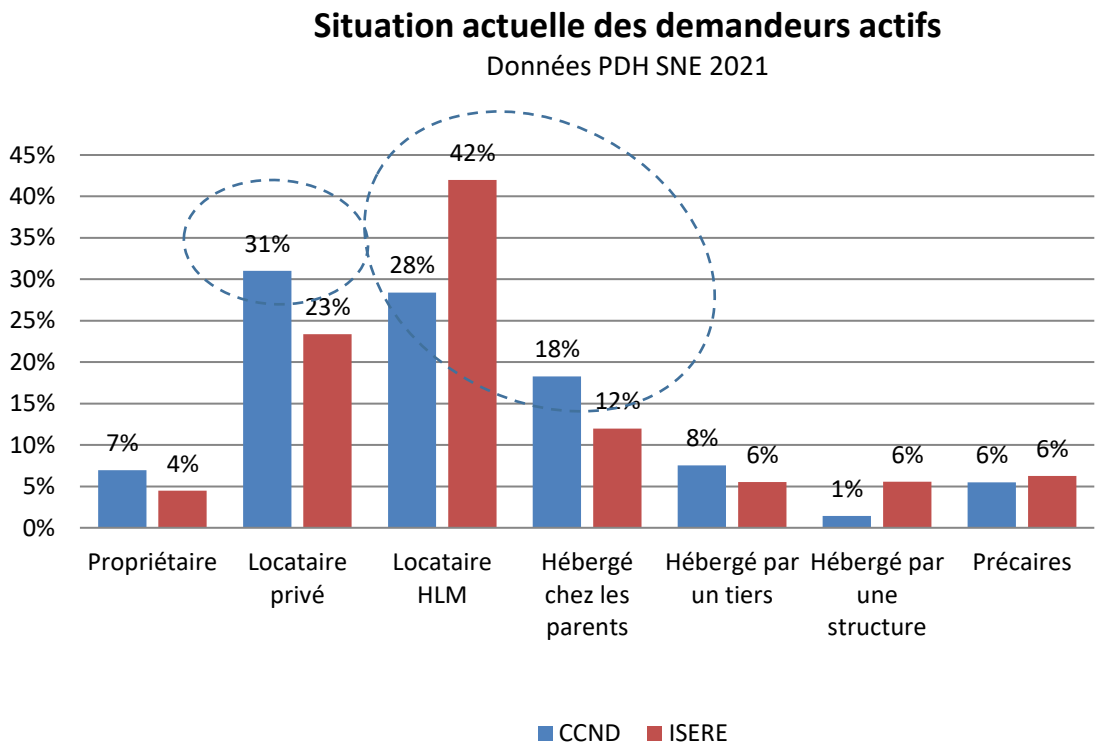
- **24 000 – 25 000 €**
- **25 000 – 26 000 €**
- **26 000 – 27 000 €**
- **+ de 27 000 €**

Données INSEE 2018

- **Médiane du revenu disponible par unité de consommation : 25 220 € (en 2019)**
- **Revenus légèrement plus élevés qu'en Isère** et plus important qu'en Auvergne Rhône-Alpes mais de **forts écarts selon les communes.**
- **Les deux pôles urbains remplissent un rôle d'accueil de population à profil plus social – revenus modestes.**

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande





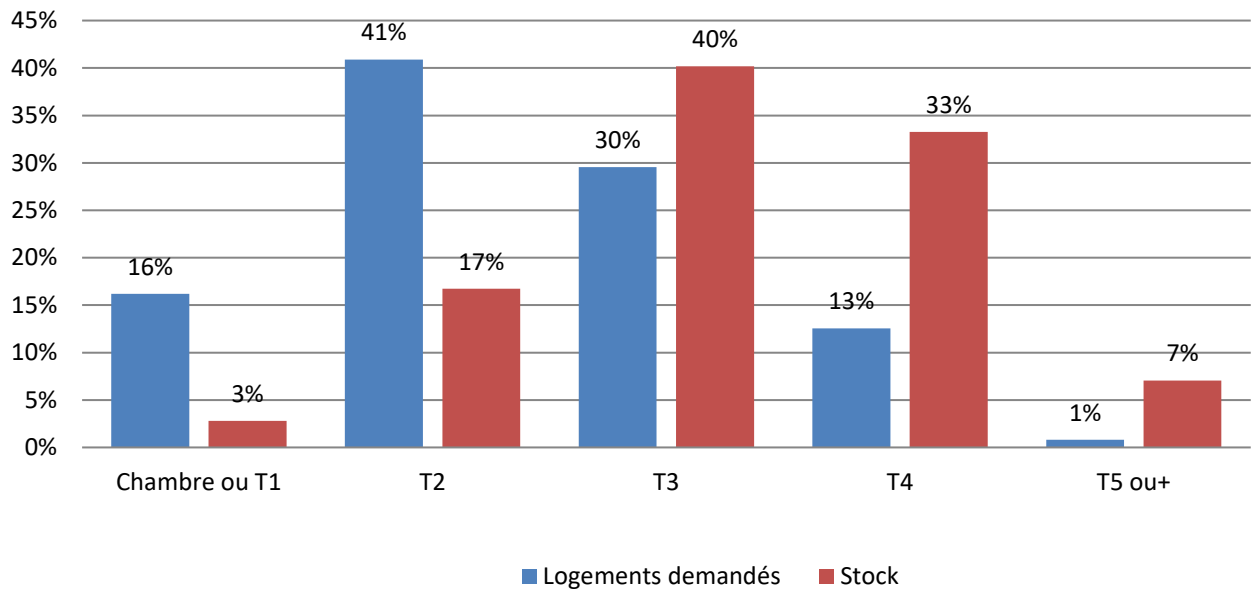
- **Une population de demandeurs actifs jeune** (57% à moins de 39 ans)
- **345 demandes actives de logements sociaux dont 190 les 12 derniers mois (chiffres demande SNE 2021)**
- **31% des demandeurs locataires du parc privé :** cherté des prix du marché face aux capacités des ménages
- **Hébergés : décohabitation compliquée, difficulté d'accès au logement.**

3. LA DEMANDE EN LOGEMENT

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande

Offre existante et structure de la demande

Données PDH SNE 2021 et données Rpls 2021



Adéquation entre l'offre existante et la demande de logement social selon les communes

Données PDH SNE 2021 et données Rpls 2021

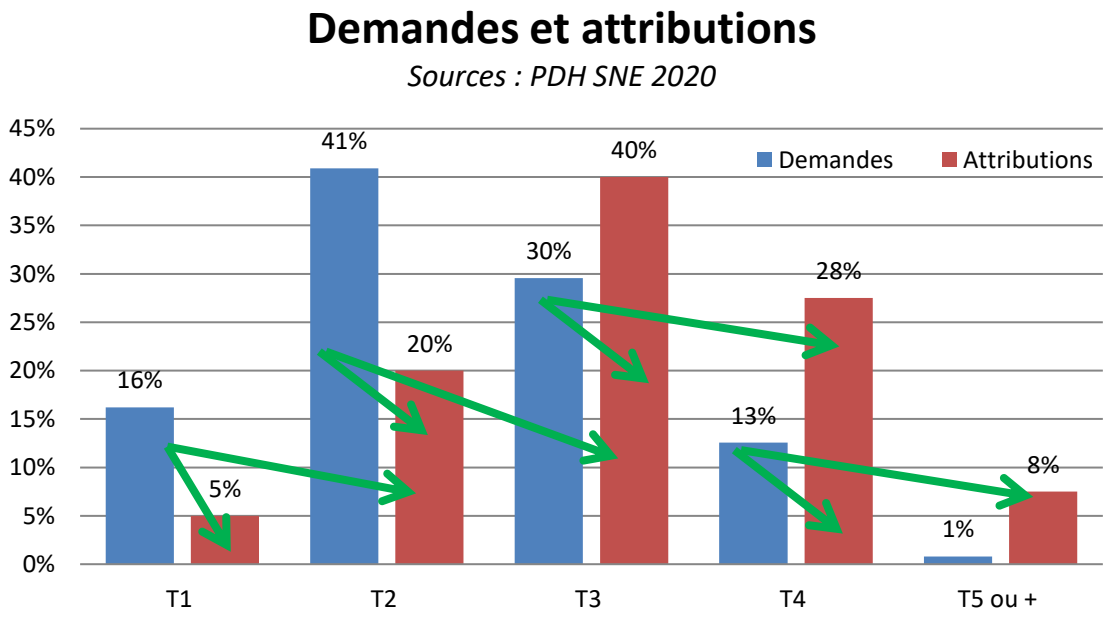
	Excédant	Déficit
Chambre ou T1	Heyrieux	Valencin, Saint-Georges, Roche, Grenay
T2	Valencin, Roche, Diémoz	Heyrieux, Saint-Georges, Saint-Just
T3	Heyrieux	Diémoz, Saint Just
T4	Saint-Georges, Saint-Just, Diémoz	Grenay, Heyrieux, Roche, Bonnefamille
T5 ou+	Saint-Just	Heyrieux, Saint Georges

- **Une demande axée sur les T2 et les T3 alors que l'offre est centrée sur les T3 et T4**
- **En moyenne sur l'intercommunalité : déficit de petits logements sociaux (T1 ou T2)**

- **Le ratio offre/demande varie en fonction des communes**

4. BILAN DE LA COMMISSION SOCIALE

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande



	15- Taille du logement attribué en 2020					
	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	Total
Heyrieux	0	3	9	8	3	23

- **Le déficit de petits logements entraine une attribution de logement d'une typologie généralement supérieure à la demande**

- **100% des attributions sur Heyrieux en 2020 en raison de la géographie du parc social.**
- **Une gestion des attributions au mieux de l'offre disponible**

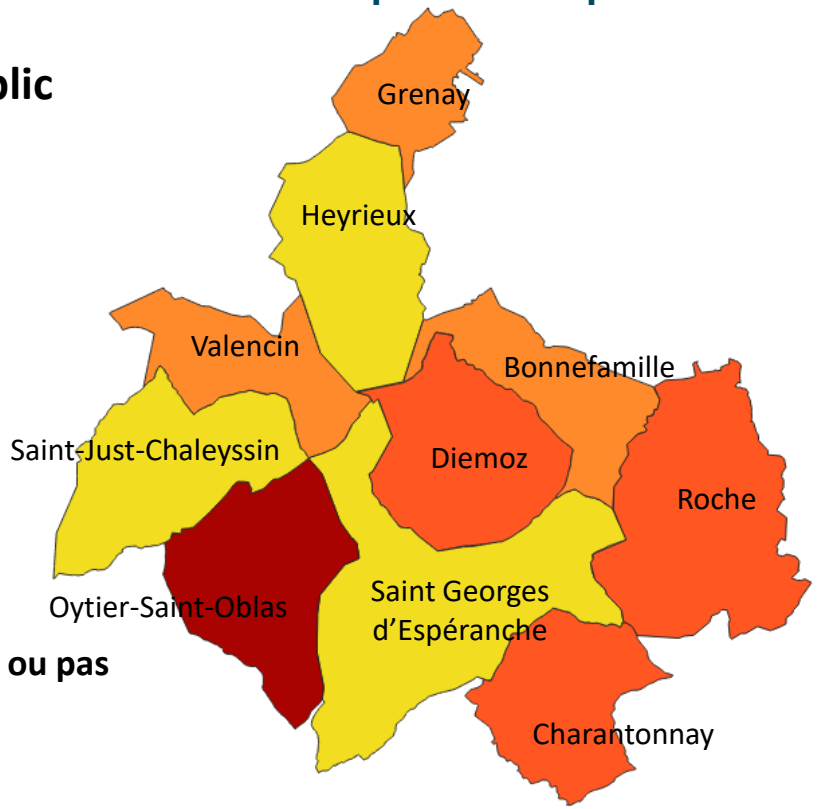
Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande

Répartition du parc public sur le territoire

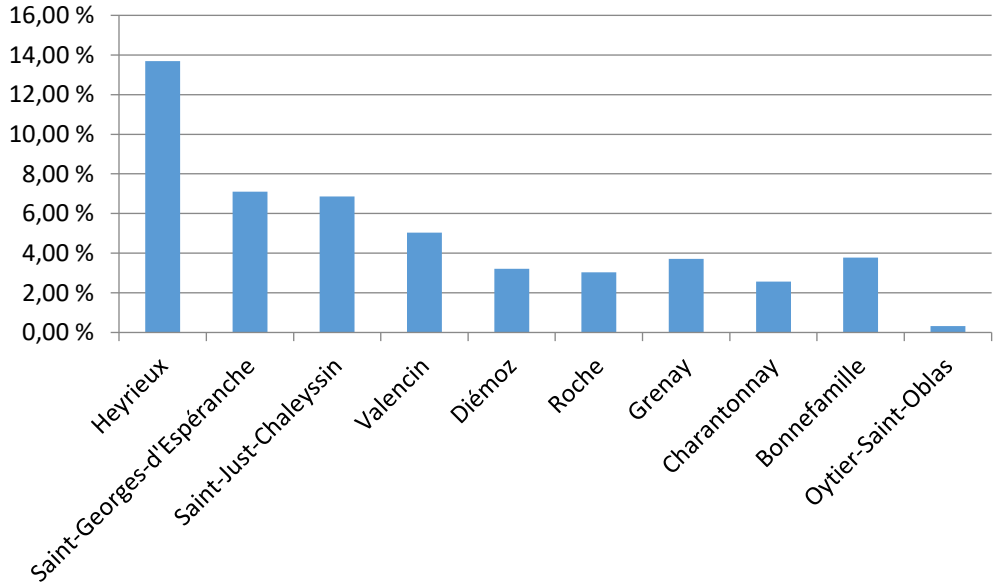
Carte du nombre d'habitants pour 1 logement social

- **17 - 39**
- **55 - 74**
- **85 - 104**
- **Peu (1 pour 834 habs) ou pas de logements sociaux**

Source : CND LLS 2020



Part du logement locatif social par commune



611 logements sociaux présents sur le territoire en 2020. Une augmentation de 9% par rapport aux chiffres de 2015.
Près d'un logement social sur 2 est localisé sur la commune d'Heyrieux (45% des logements sociaux de COLL'in Communauté).

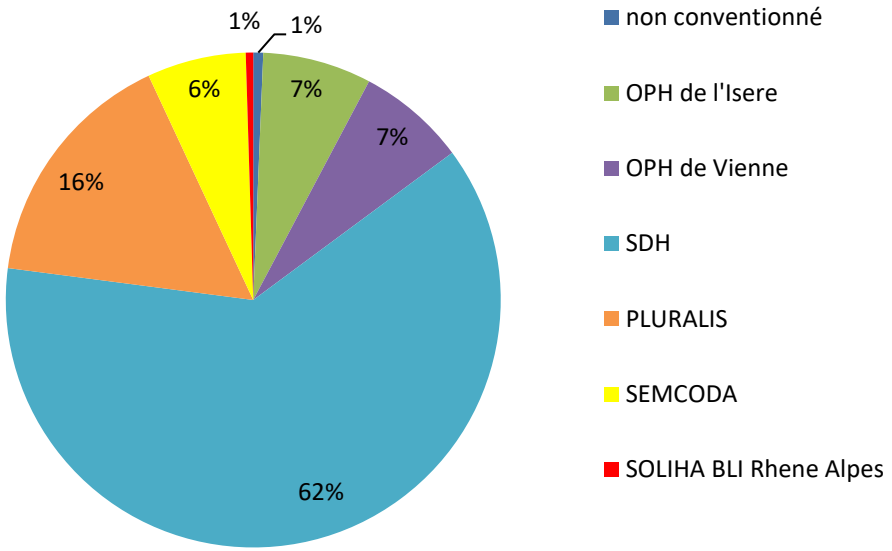
> Les communes les plus fournies en logement social (rapporté à la population) sont Heyrieux, Saint-Just-Chaleyssin et Saint Georges d'Espéranche.
> La commune de Oytier-Saint-Oblas n'en possède quasiment pas.

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande

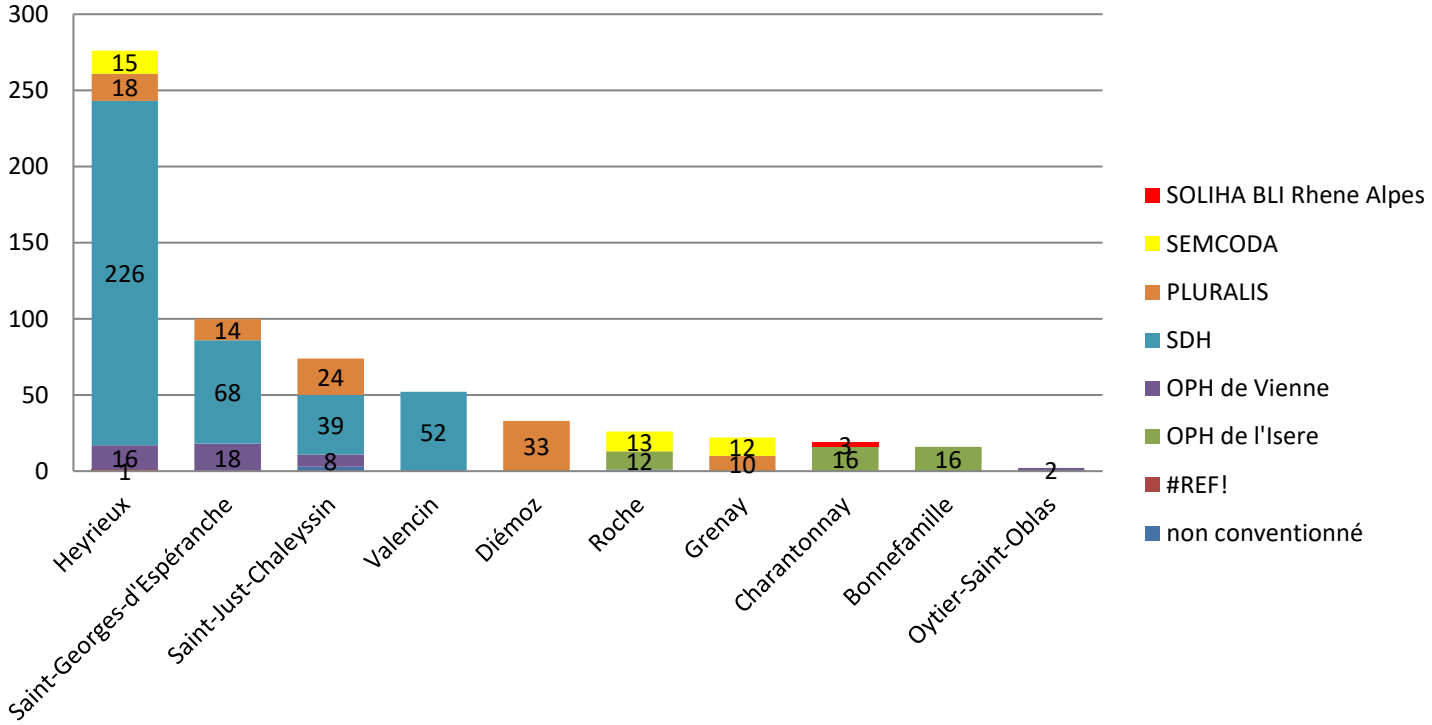
Les bailleurs sociaux

Répartition des bailleurs sociaux sur le territoire

Données RPLS 2020



Répartition des logements sociaux par bailleur



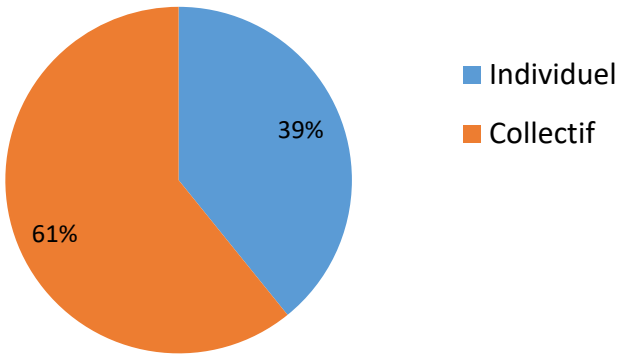
La SDH constitue le principal bailleur social présent sur l'intercommunalité (avec 62% du parc de logements sociaux).
Ce bailleur social est présent dans les quatre communes comportant le plus de logement sociaux.
Seulement 1,66% de vacance au 01/01/2021.
Mobilité faible 7,31% au 01/01/2021.
Faible évolution du montant du loyer moyen sur la période 2020-2021 (0,36%).

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande

Les logements du parc public

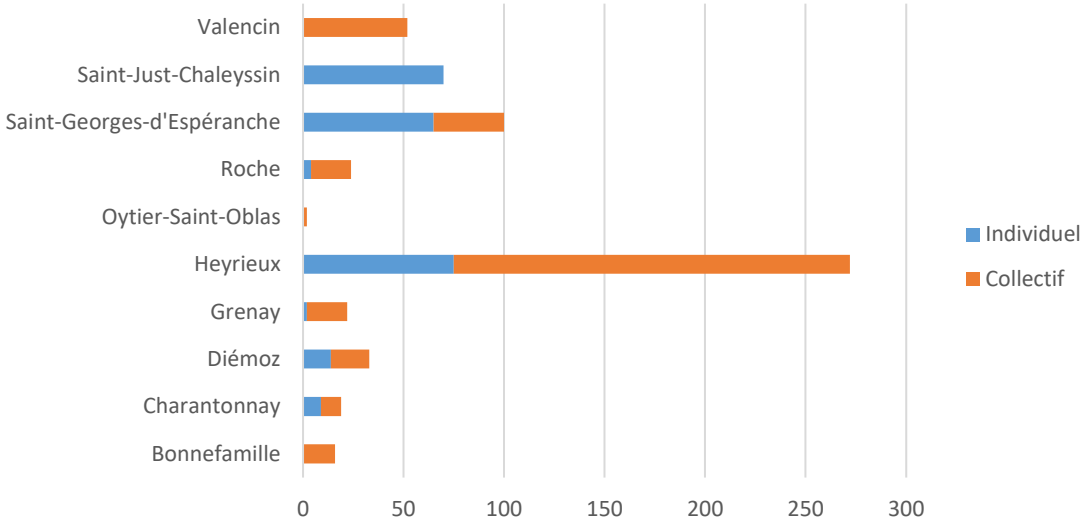
Type de logement locatif social

Données rpls 2021



Type de logements sociaux par commune

Données RPLS 2021



La majorité des logements sociaux présents sur COLL'in Communauté sont des logements collectifs (60%). Les logements individuels représentent 40% du parc de logements sociaux.

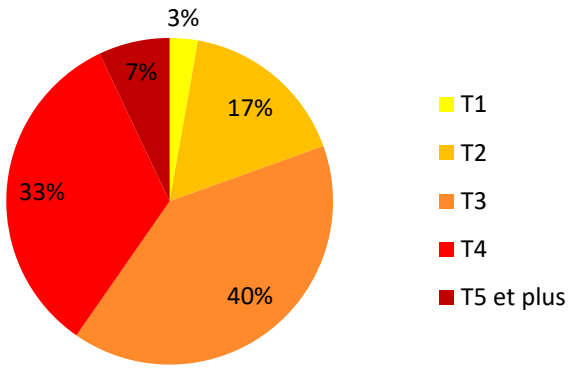
Cette répartition est cependant contrastée selon les communes : Saint-Just-Chaleyssin présente par exemple uniquement des logements individuels, tandis que Valencin ne présente que des logements collectifs. Saint-George-d'Espéranche concentre une majorité de logements individuels.

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande

Les logements du parc public

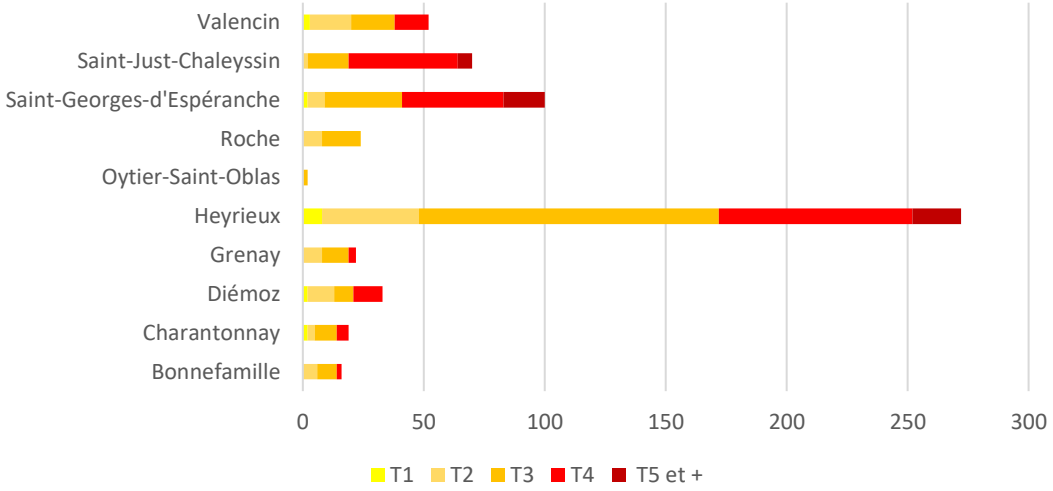
Typologie des logements locatifs sociaux

Données rpls 2021



Typologie de logements sociaux par commune

Données RPLS 2021



Les typologies T3-T4 représentent 73% de l'ensemble des logements sociaux.
Les petits logements (T1) sont peu nombreux (3% du parc de logements sociaux)

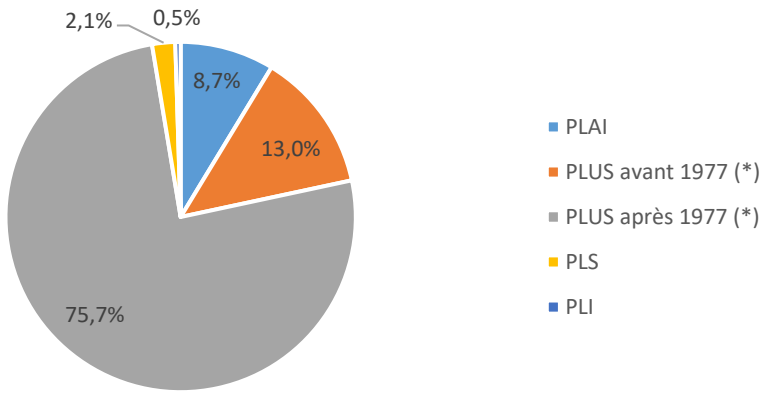
La répartition de typologie de logement se distingue selon les communes : Saint-Just-Chaleyssin et Saint-Georges-d'Espéranche présentent une majorité de 4 pièces et plus, tandis que Valencin présente une majorité de logements comportant jusqu'à 3 pièces.

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande

Les logements du parc public

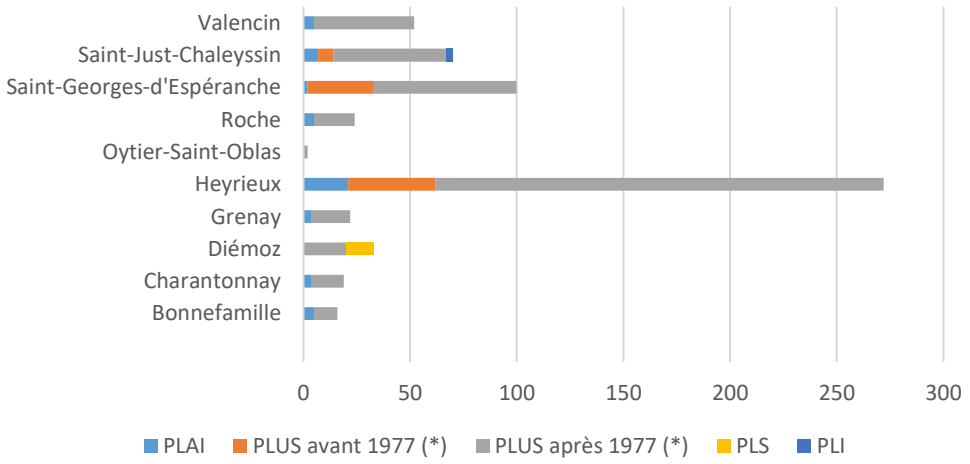
Catégorie des logements locatifs sociaux

Données RPLS 2021



Catégorie de logements sociaux par commune

Données RPLS 2021



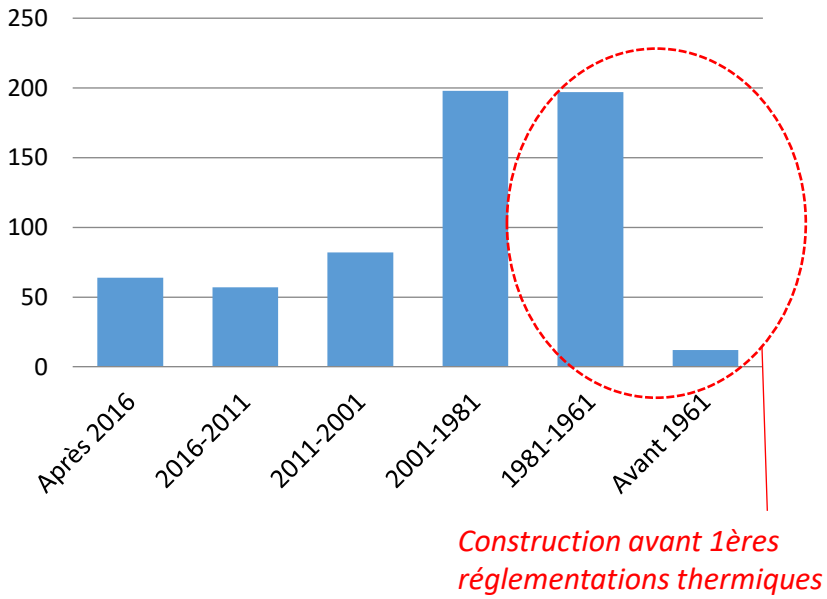
La quasi-totalité des logements sociaux sont des PLUS (89%) le reste étant composé de PLAI (9%) et de quelques PLS (2%).

Les 13 PLS se concentrent à Diémoz, et les 3 PLI à Saint-Just-Chaleyssin.

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande

Répartition du parc de logement locatif social par années de construction

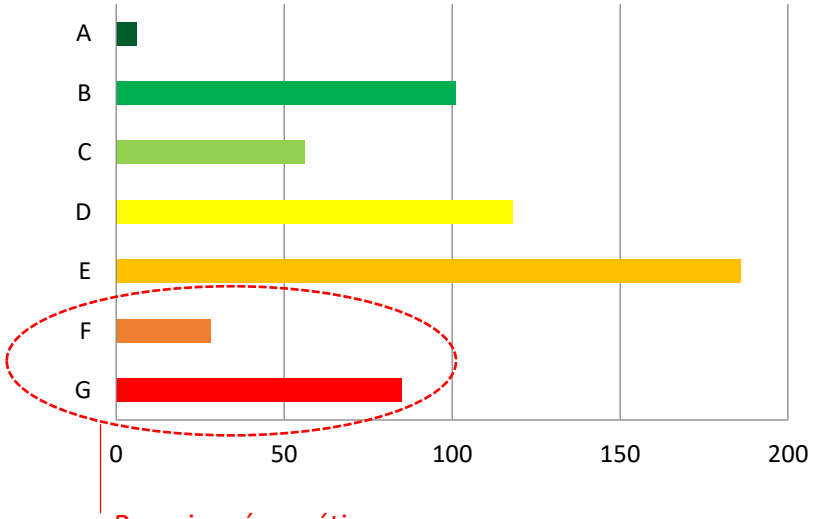
Données rpls 2021



Construction avant 1ères réglementations thermiques

Répartition du parc locatif social par étiquette énergétique

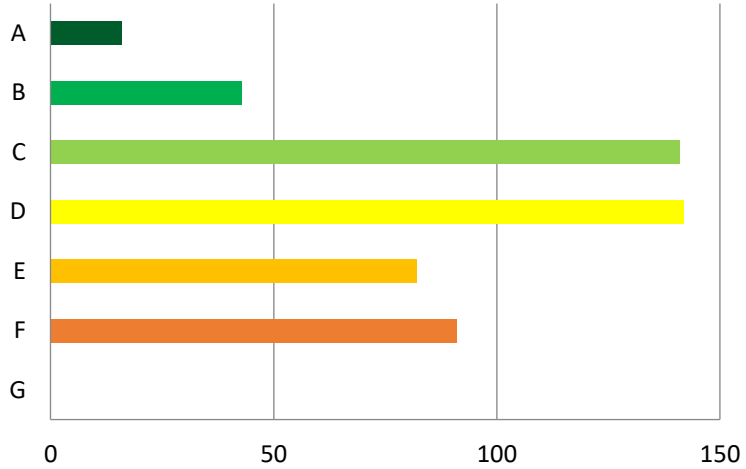
Données rpls 2021



Passoires énergétiques

Répartition du parc locatif social par étiquette Gaz à Effet de Serre

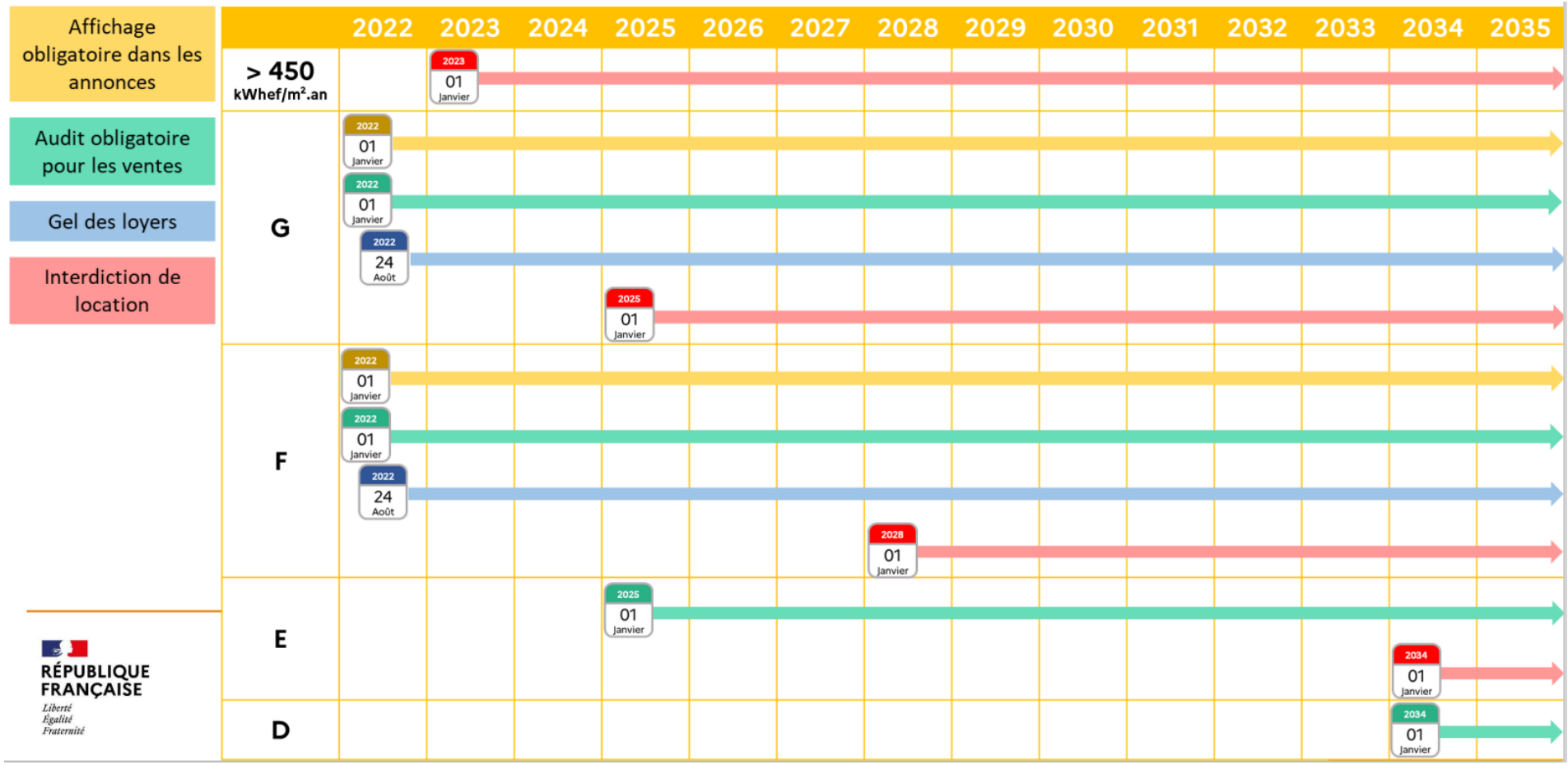
Données rpls 2021



Le parc de logements sociaux comporte **beaucoup de logements construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques.**
Ces logements correspondent pour grande partie aux **logements dits « énergivores »** (classes F et G du diagnostic DPE).

> Il y a donc un **enjeu de réhabilitation du parc de logements sociaux le moins performant**.

Orientation n°2 PLH : Promouvoir une offre sociale de qualité et adaptée à la demande



Promulguée le 24 août 2021, la loi climat et résilience prévoit des mesures fortes pour accélérer la transition écologique, dont le gel du loyer des passoires énergétiques dès 2021, et l'interdiction de location des logements mal isolés dès 2025.
Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire pour les baux signés depuis 2007, et depuis le 1er juillet 2021, il n'est plus informatif mais opposable, engageant la responsabilité du bailleur.

Orientation n°3 PLH : Développer des formes d'habitat adaptées aux besoins locaux

		Objectifs	
		par an	sur durée du PLH
Ville relais	Heyrieux	3,4	20,4
Bourg relais	Diemoz	7,4	44,4
	St-Georges		
Village	Bonnefamille	7,2	43,2
	Charantonnay		
	Grenay		
	Oytier		
	Roche		
	St Just		
	Valencin		
	Total	18	108

Source : PLH COLL'in Communauté

Recensement des projets de construction de logements
logements sociaux/autres logements

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Heyrieux	0/20	0/33	0/9	0/13	8/0	10/10	10/0	28/85
Diemoz	/	0/10	0/18	0/12	0/15	/	/	20**/55
St-Georges	/	/	0/22	/	18*****/50	/	/	18/72
Bonnefamille	0/3	0/4	0/3	12*/12	0/25	/	/	12/47
Charantonnay	0/2	0/9	0/4	15/0	/	/	/	15/15
Grenay	*Pas de projet en vue à ce jour : 0/?****							0/?
Oytier******	*PLU en cours d'élaboration (avec une OAP) ?/?*							?/?
Roche	/	0/30	0/15	20/10	0/30	0/5	0/5	20/95
St Just	*Sur la période du PLH : 0/54****							0/54
Valencin	*Pas de projet en raison de la saturation de la STEP – permis de construire bloquer : 0/0*							0/0
							TOTAL	113/423

Source : commission Habitat et Logement du 22 mars 2022

> Des offres nouvelles qui vont contribuer au **rééquilibrage territorial.**

> Avec la programmation prévue, **les objectifs en matière de construction de logements sociaux devraient être atteints à l'échéance du PLH en 2026.**

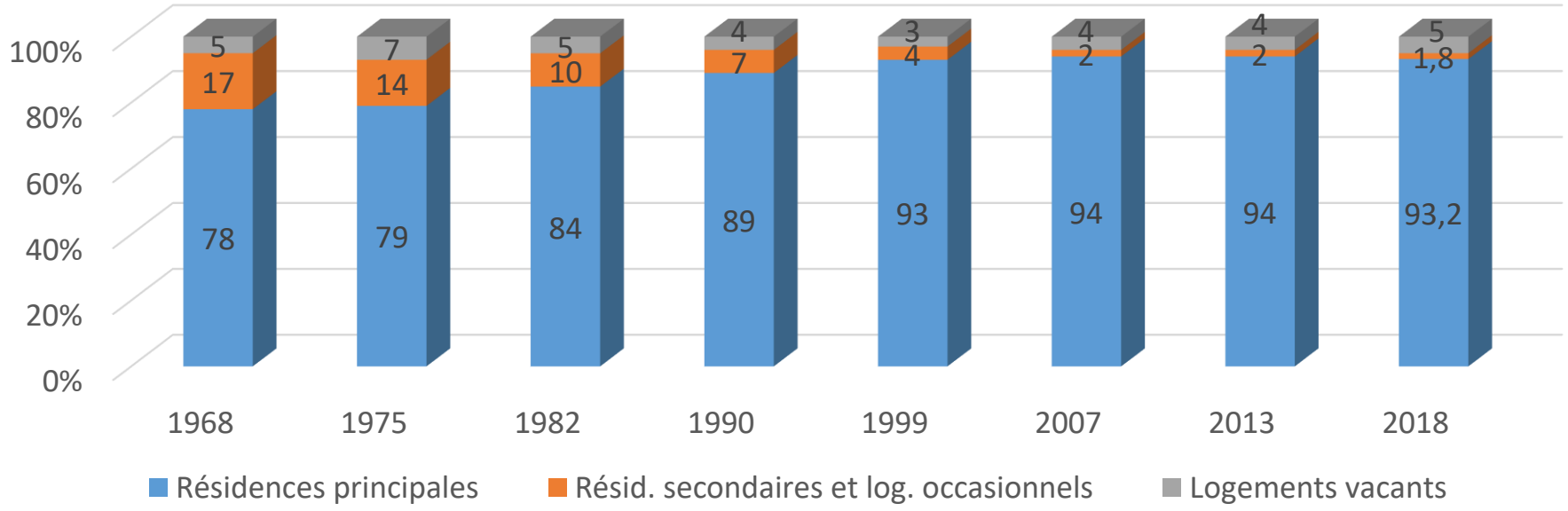
* **Bonnefamille 2023 :** dont 6 en accession à la propriété / **6**
** **Diémoz :** pour mémoire 20 logements prévus en 2019 non réalisés mais toujours d'actualités (Pluralis) mais sans date connue de livraison
*** **St Just :** sursis à statuer sur les permis déposés
****Grenay :** pas de projet d'habitat collectif connu, habitat individuel au fil de l'eau
*****St Georges :** initiative privée / **15**
******* **Oytier : 10**

Actualisation
- **Production locatifs : 113-10-3-6+10=104**
- **Foncier : 104-15=89 (+6)=95**

Orientation n°3 PLH : Développer des formes d'habitat adaptées aux besoins locaux

Evolution du parc de logements sur COLL'in Communauté (en %)

Données INSEE 2018

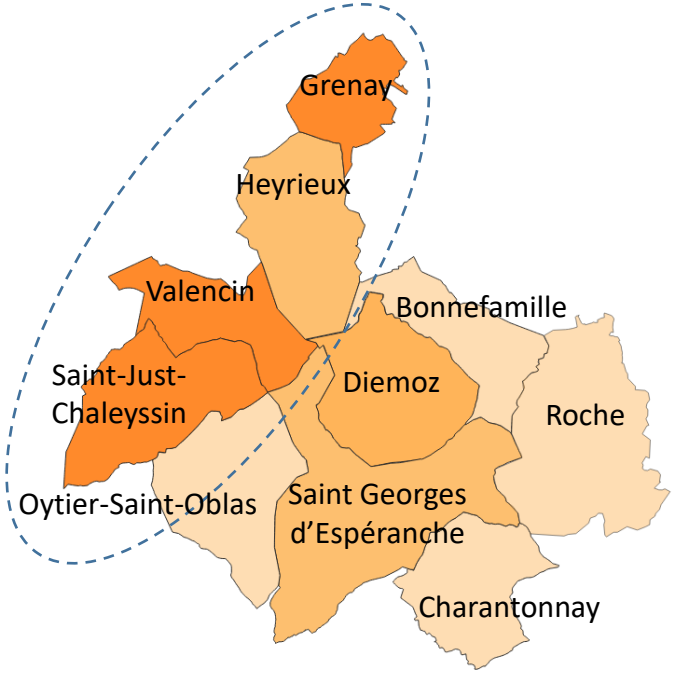


Une résidentialisation qui s'intensifie :
Evolution qui se caractérise par une hausse des résidences principales.

Un taux de vacance faible : environ 5% représentant 525 logements vacants
Cette vacance concerne principalement des logements construits avant 1949. Les propriétaires peuvent être difficile à mobiliser (réhabilitations coûteuses, successions, proximité aéroport Lyon St Exupéry, etc.)

Orientation n°3 PLH : Développer des formes d'habitat adaptées aux besoins locaux

Carte du prix moyen des loyers (en € charges comprises) pour un appartement dans le parc privé locatif en 2018 sur COLL'in Communauté

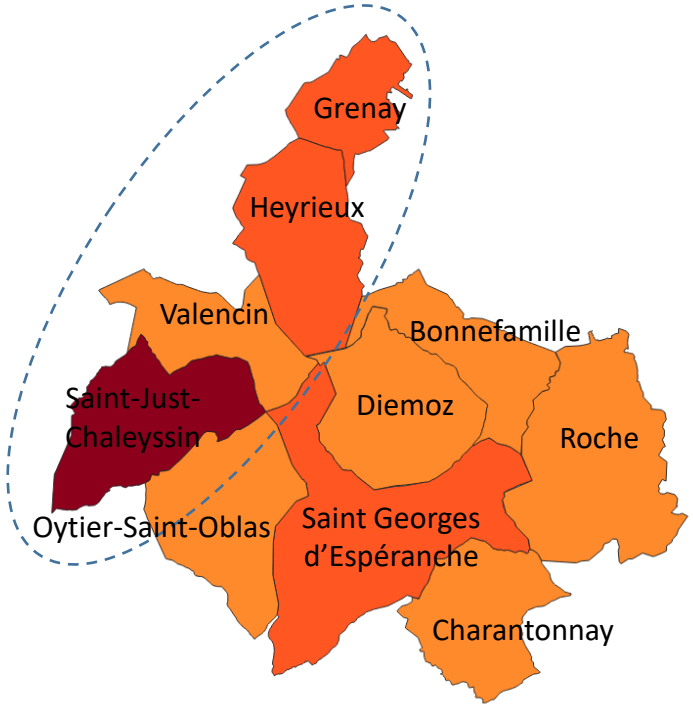


Attraction lyonnaise

- **8 à 9€ /m²**
- **9 à 10€ /m²**
- **10 à 11€ /m²**
- **11 à 12€ /m²**
- **+ de 12€ /m²**

Source : Données OFPI 2018

Carte du prix moyen des loyers (en € charges comprises) pour une maison dans le parc privé locatif en 2018 sur COLL'in Communauté



> Pression de l'agglomération lyonnaise sur les prix du marché locatif (sur les maisons et les appartements)

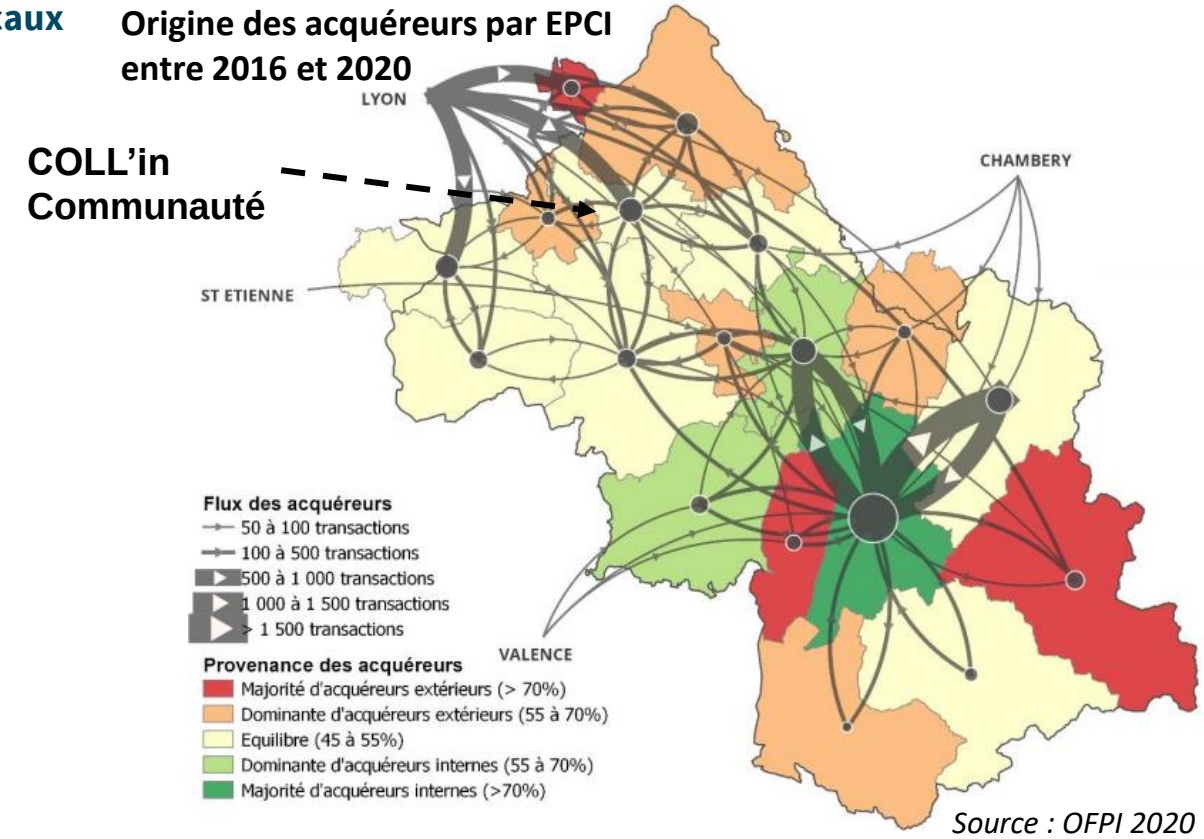
9. L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Orientation n°3 PLH : Développer des formes d'habitat adaptées aux besoins locaux

	Terrains à bâtir	Appartements de moins de 5 ans	Maisons anciennes	Appartements anciens
COLL'in Communauté - Nombre de transactions	29	30	151	43
COLL'in Communauté - Prix de vente médian	137 900 €	n.d	292 000 €	Prix médian au m² : 3400€
Isère - Nombre de transactions	1 185	2 134	5 846	6 597
Isère - Prix de vente médian	90 600 €	n.d	235 000 €	Prix médian au m² 2210€

Source : PDH PERVAL 2020

Origine des acquéreurs par EPCI entre 2016 et 2020

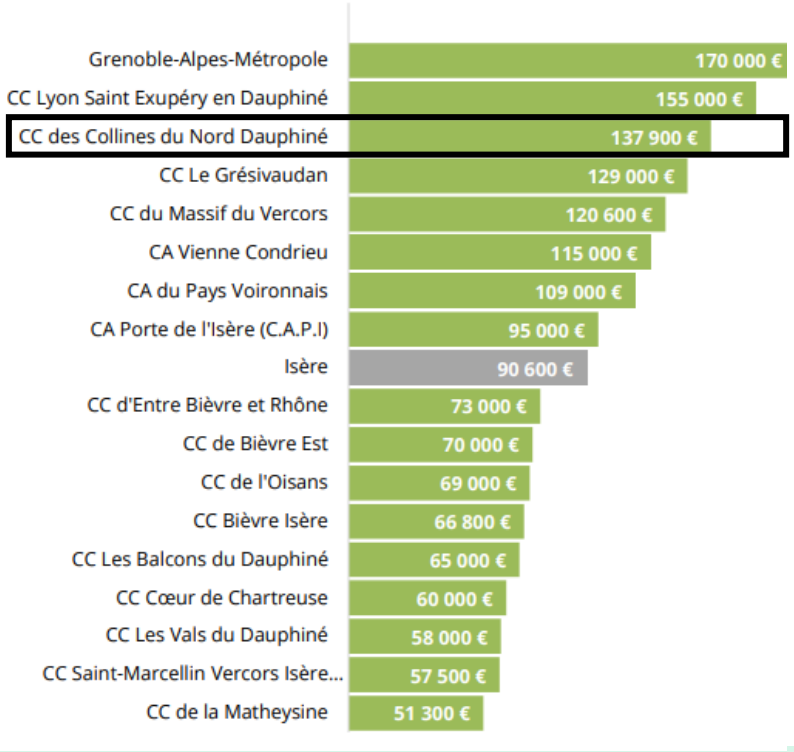


Source : OFPI 2020

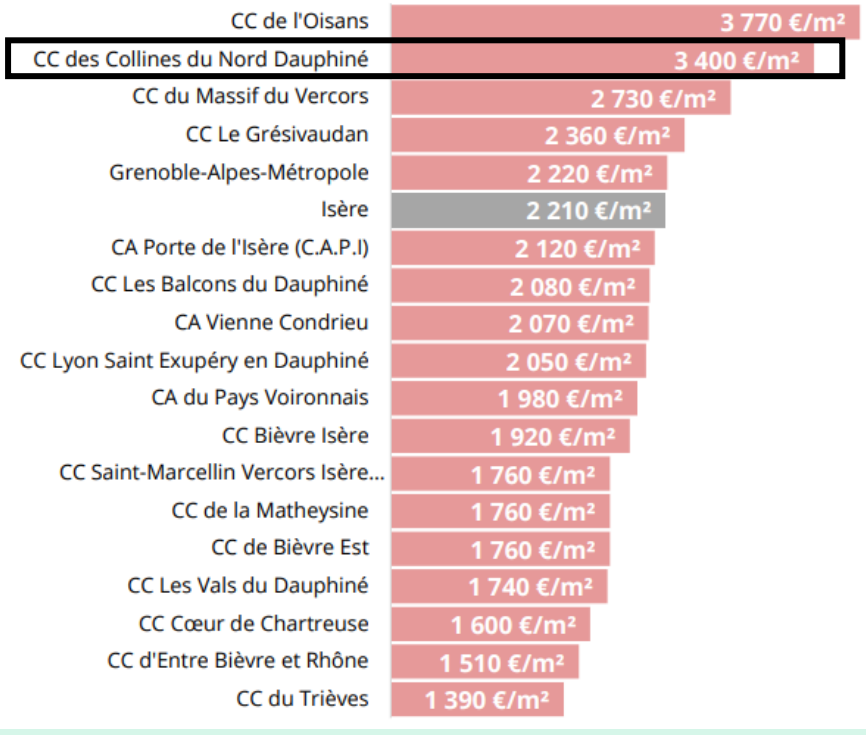
D'après les données PDH PERVAL 2020, **le prix de vente moyen des maisons dans l'ancien pour COLL'in Communauté est environ 25% supérieur au prix de vente moyen en Isère, de même le prix par m² des appartements dans l'ancien est 54% plus élevé sur COLL'in Communauté. AU niveau des terrains à bâtir, le prix est 52% plus élevé sur COLL'in Communauté que le prix de vente médian en Isère.**
Ces différences marquées s'expliquent par **l'augmentation des prix de l'immobilier notamment sur l'aire métropolitaine lyonnaise dont fait partie COLL'in Communauté**.

9. L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

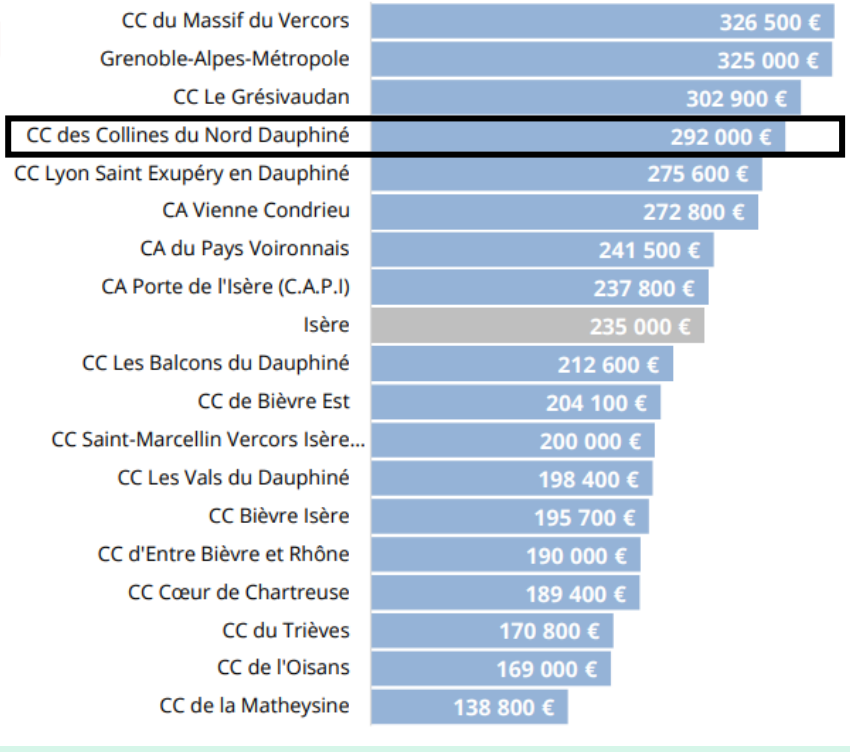
Positionnement des prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2020



Positionnement des prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2020



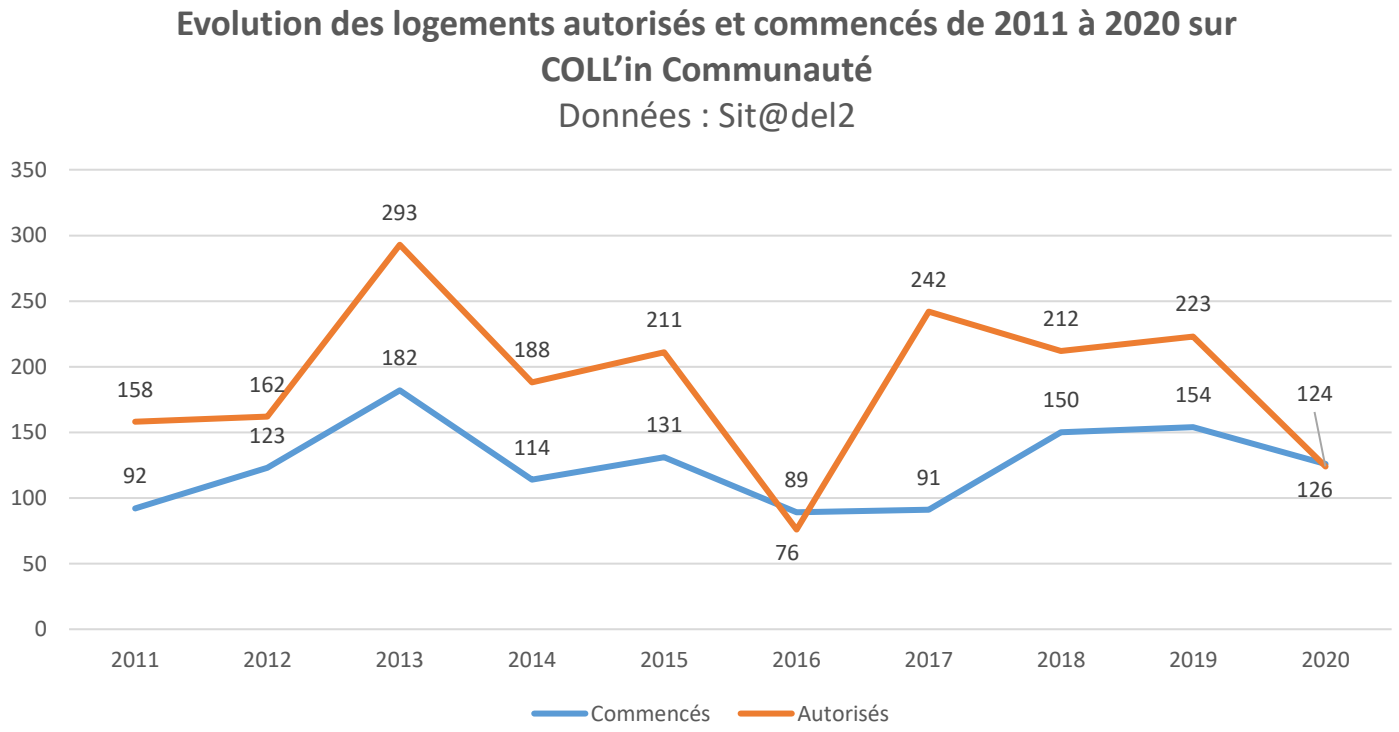
Positionnement des prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2020



Source : Observatoire foncier partenarial de l'Isère 2020

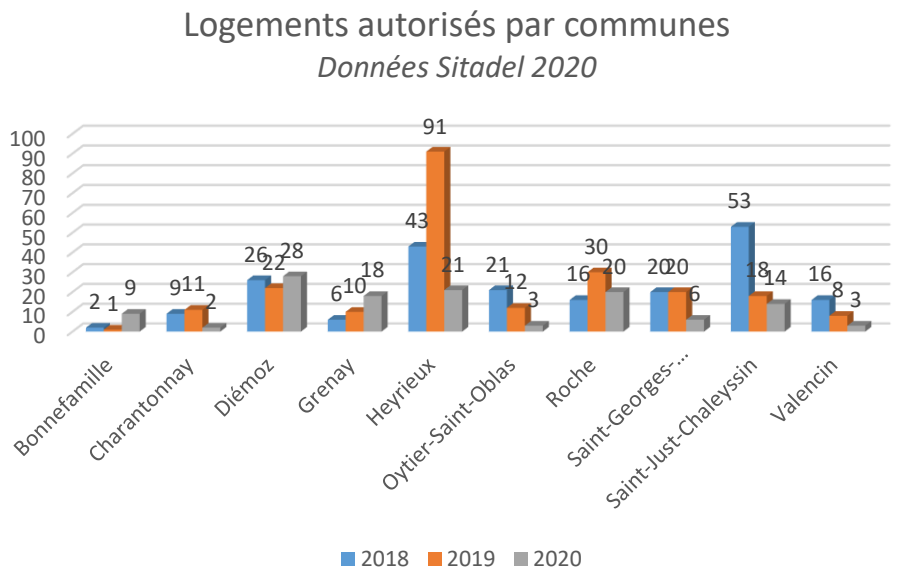
En 2020, l'intercommunalité Isère Nord Communauté figure parmi les EPCI de l'Isère où les prix de l'immobilier sont les plus élevés : autant dans l'ancien (collectif et individuel) que pour les terrains à bâtir.

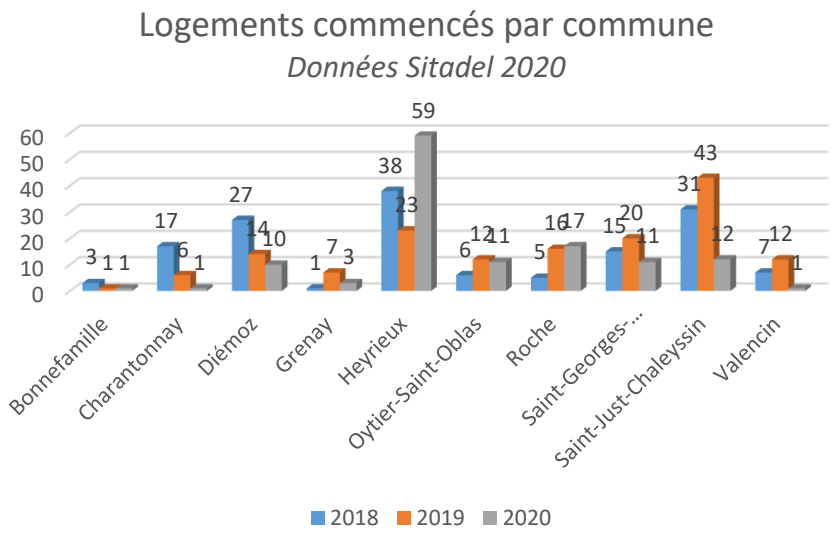
Orientation n°3 PLH : Développer des formes d'habitat adaptées aux besoins locaux



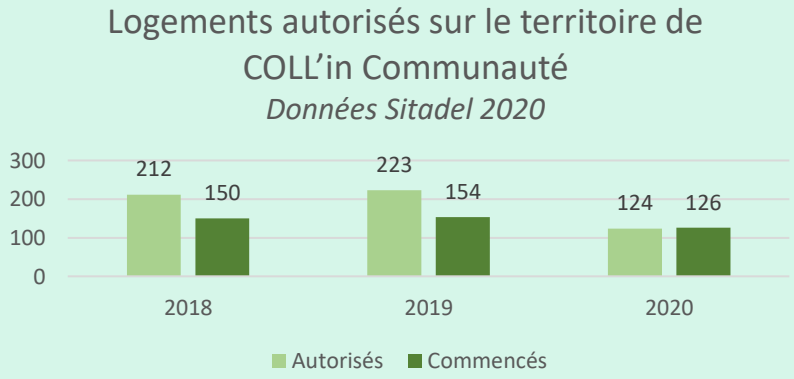
Ralentissement de l'activité jusqu'en 2016, reprise jusqu'en 2019 et baisse avec la crise sanitaire de 2020.

Orientation n°3 PLH : Développer des formes d'habitat adaptées aux besoins locaux

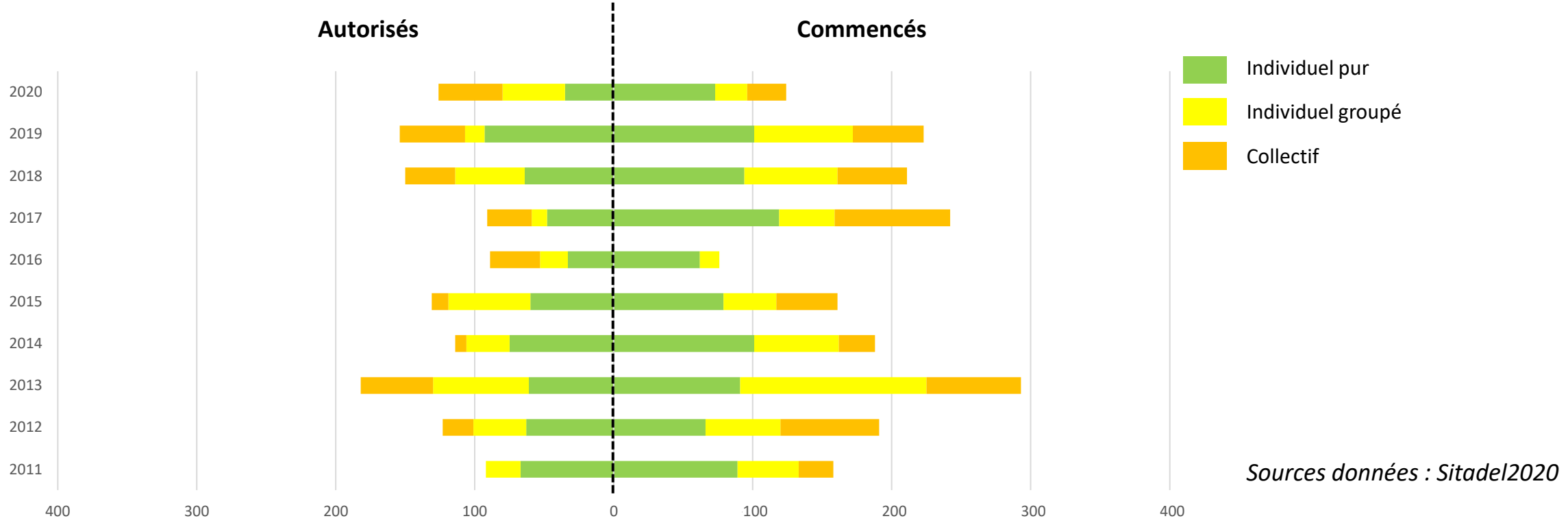




Les logements autorisés en 2019 et commencés en 2020 sont en grande partie portés par la commune d'Heyrieux.



Orientation n°3 PLH : Développer des formes d'habitat adaptées aux besoins locaux



Sources données : Sitadel2020

Après une baisse de l'activité de la construction en 2016 sur le secteur, les années 2017 à 2019 traduisent une reprise de l'activité avec une **diversité de typologies** (moindre disponibilités foncières, nouveaux objectifs de sobriété foncière).

L'année 2020, marquée par la crise sanitaire enregistre de plus faibles chiffres.

11. ANIMATION HABITAT PRIVÉ

Orientation n°1 PLH : Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la réhabilitation du parc privé

Le parc privé potentiellement indigne *(traitement PPPI Anah des données FILOCOM 2017)*

- 127 logements potentiellement indignes sur le territoire intercommunal, ce qui représente 1,4% du parc de logements (2,4% en Isère)
- Entre 2013 et 2017, une diminution de 24% du nombre de logements potentiellement indignes
- 86% de logements construits avant 1949 (77% en Isère) et 82% de logements individuels (45% en Isère)
- 65% de propriétaires occupants (43% en Isère) et 56% de ménages âgés de plus de 60 ans (37% en Isère)

Une part de logements potentiellement indignes plus faible qu'au niveau départemental, et qui diminué sur la période 2013-2017.
Profil type des ménages concernés : des propriétaires occupants de plus de 60 ans, vivant dans un logement individuel construit avant 1949.

11. ANIMATION HABITAT PRIVÉ

Orientation n°1 PLH : Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la réhabilitation du parc privé

Le territoire de COLL'in Communauté est couvert par le PIG Départemental Sortir du Mal Logement (SML).

Le rôle de l'association SOLIHA : informer et réaliser gratuitement le bilan thermique et la préconisation de travaux du domicile des propriétaires occupants, puis les **accompagner dans les démarches administratives pour la ou les demande(s) de subvention(s).**

Trois conditions :

- Être propriétaire et occupant d'une habitation construite il y a plus de 15 ans.
- Vouloir faire des travaux pour réduire sa consommation d'énergie d'au moins 35%
- Avoir des revenus inférieurs aux plafonds fixés annuellement par l'ANAH

Exemple :

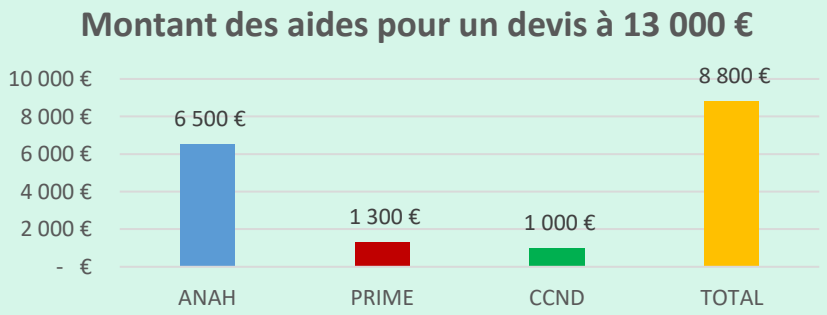
Sur les conseils du technicien, je change ma chaudière et je renforce l'isolation de mes combles.

> **Devis de travaux : 13 000 €**

> **Aides : 67%**

- ANAH 50% du montant des travaux HT
- Prime de 10% plafonnée à 2000€
- Prime de 1000 € pour travaux d'économie d'énergie de COLL'in Communauté.

D'autres aides sont cumulables (prêts à taux 0, caisses de retraites)



> **Reste à financer sur fonds propres ou prêt : 32%** (4200 €)

11. ANIMATION HABITAT PRIVÉ

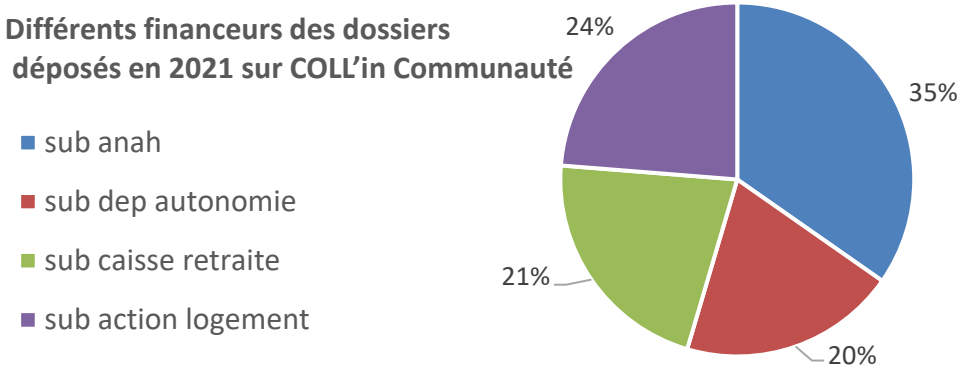
Orientation n°1 PLH : Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la réhabilitation du parc privé

17 Dossiers déposés : 12 PIG SML, 5 en DIFFUS

	Adaptation à handicap	Adaptation au vieillissement	Développement durable	Total général
BONNEFAMILLE		1	1	2
CHARANTONNAY		1		1
DIEMOZ		2		2
HEYRIEUX		1	1	2
OYTIER ST OBLAS	1	1		2
ROCHE		2		2
ST GEORGES D'ESPERANCHE	2	2		4
ST JUST CHALEYSSIN		1		1
VALENCIN		1		1
Total général	**3**	**12**	**2**	**17**

Détail des montants de travaux et de subventions des dossiers déposés sur le territoire de COLL'in Communauté en 2021

	Coût total des travaux	Coût moyen	Total montant des aides	Montant moyen	Taux de subvention moyen
Eco énergie	39 482,89 €	19 741,45 €	25 364,16 €	12 682,08 €	60%
Adaptation / handicap	87 227,62 €	5 815,17 €	57 893,05 €	3 859,54 €	68%



Bilan année 2021 :

La majorité des dossiers déposés sont liés à **l'adaptation au vieillissement** (70 %).

Les financeurs principaux sont l'**Anah** (35%), **Action Logement** (24%) puis les **caisses de retraites** (21%) et enfin le **Département** (20%).

Le faible nombre de dossiers énergie s'explique par le fait que **les objectifs du PIG SML ont été atteints très rapidement (en mai 2021).** Jusqu'à décembre 2021, Il n'y a donc plus eu de visite et de dépôt de demande de subventions.