



**PRÉFÈTE  
DU RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Communauté de Communes  
de la Vallée du Garon

**CCVG**

Brignais • Chapost • Millery • Montagny • Vourles

## DOCUMENT CADRE DES ORIENTATIONS

Janvier 2026



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
Rappel des principes de la réforme des attributions .....	4
La situation de la CCVG par rapport à la réforme .....	6
L'actualisation du Document-cadre .....	6
<b>Actualisation du diagnostic sur le fonctionnement du parc social</b> .....	<b>8</b>
Les caractéristiques du parc.....	8
La demandes et les attributions.....	13
Le profil des occupants du parc locatif social .....	17
<b>Les nouvelles orientations du document-cadre de la CCVG</b> .....	<b>20</b>
Orientation 1. Consolider les acquis en matière de mixité sociale.....	20
Orientation 2. Assurer l'accueil effectif des publics prioritaires .....	20
Orientation 3. Favoriser la mobilité résidentielle et optimiser le parc.....	20
Orientation 4. Améliorer la réponse à la demande croissante et tendue.....	21
Orientation 5. Poursuivre le suivi et le pilotage renforcé .....	21
<b>Annexes</b> .....	<b>22</b>

## Rappel des principes de la réforme des attributions

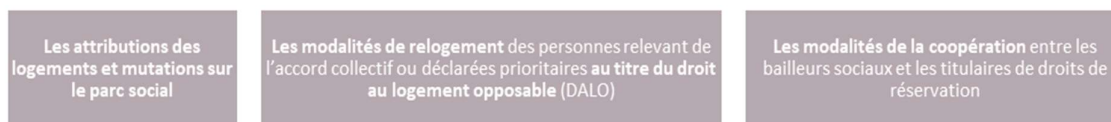
La réforme de la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux s'engage depuis 2014, au gré d'une succession de lois venant instaurer et préciser un certain nombre d'objectifs et de principes fondamentaux.

Parmi ces fondamentaux, l'affirmation du rôle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale comme chef de file de ces politiques, dans une logique de pleine maîtrise des différents leviers de la politique publique de l'habitat sur les territoires.

Les évolutions réglementaires récentes ont permis d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social.



1 La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a confié aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux. Elle a rendu obligatoire la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui définit un ensemble d'orientations sur :



2 La loi n°2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017 va plus loin dans le processus. Elle confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et :



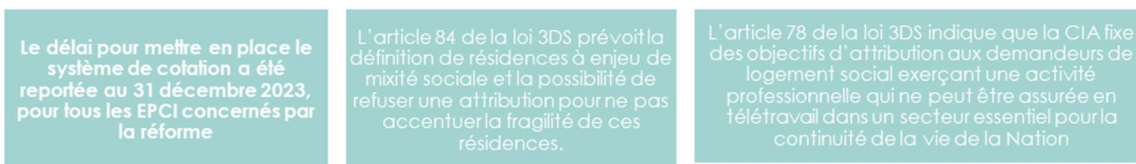
Pour ce dernier point, des précisions sont apportées. Ces 25% d'attributions annuelles seront destinées :

- ▶ À des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation (UC) est compris dans le premier quartile du montant constaté annuellement par arrêté ministériel ;
- ▶ Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, pour les territoires concernés ;
- ▶ Aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

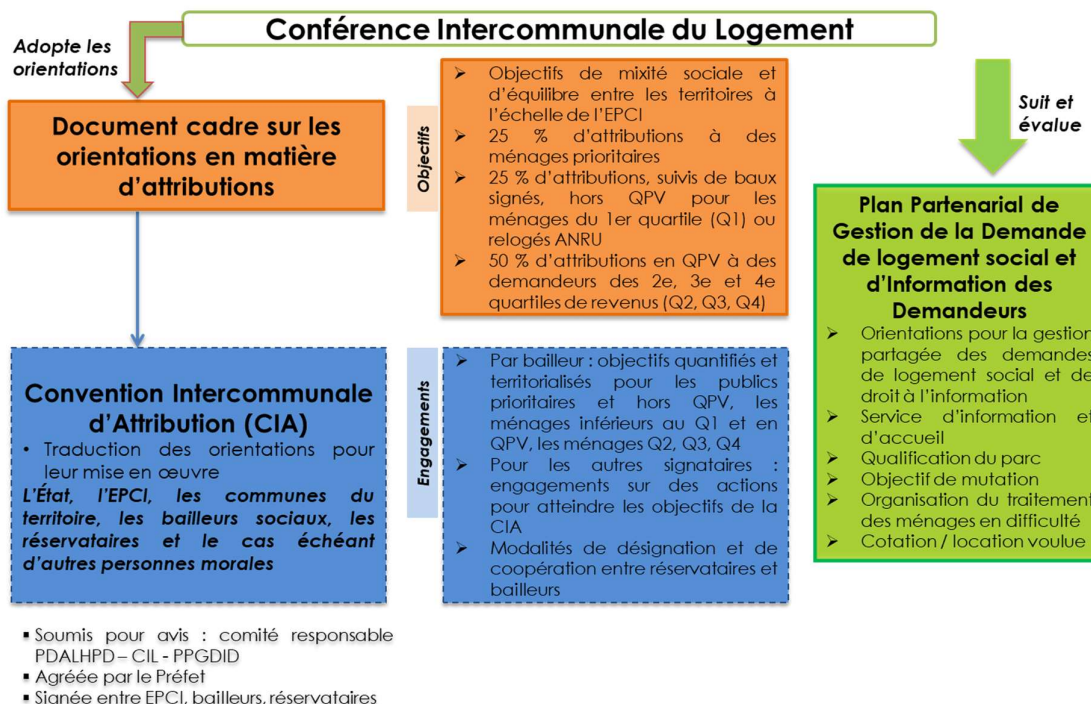
3 La loi n°2018-1021 sur l'Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Elan) du 23 novembre 2018 prévoit de nouvelles obligations pour les territoires, dans le cadre des CIL :



4 Dernière évolution, loi 3 DS



Ces évolutions réglementaires concourent au même objectif de la recherche d'un meilleur équilibre dans le peuplement du parc social. Elles apportent des précisions opérationnelles pour la réalisation des orientations aux différents acteurs et confortent l'EPCI dans son rôle de « chef d'orchestre » de la politique intercommunale des attributions.



## La situation de la CCVG par rapport à la réforme

---

Dès 2018, la CCVG et ses partenaires se sont engagés dans l'élaboration des différents dispositifs de la réforme des attributions. Une démarche partenariale a permis d'aboutir à :

- ▶ L'adoption du Document Cadre sur les Orientations et son approbation par arrêté préfectoral en décembre 2018 ;
- ▶ L'agrément de la Convention Intercommunale d'Attribution par arrêté préfectoral en octobre 2020 ;
- ▶ L'approbation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur en conseil communautaire en septembre 2019.

## L'actualisation du Document-cadre

---

### Rappel du contenu du Document-cadre

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de mixité sociale, les orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné. Ces orientations sont inscrites au sein d'un document cadre, signé entre la CCVG, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droits de réservation.

Ces orientations portent :

- ▶ Sur les objectifs en matière :
  - D'attributions de logements sociaux : afin de concilier droit au logement et équilibre d'occupation sociale ;
  - De mutations sur le patrimoine social, essentiellement pour la fluidification des parcours résidentiels ;
- ▶ Sur les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO ;
- ▶ Sur les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

### Les principes de l'actualisation du Document-cadre

Le Document-cadre sur les orientations en matière d'attribution de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon est arrivé à échéance. La CCVG s'est donc engagée dans l'évaluation et le renouvellement de ce document stratégique en matière d'attribution, de sa politique de logement social et d'équilibre territorial. Ce renouvellement comprend :

- ▶ La réalisation du bilan du DCO de 2018 et d'un diagnostic prospectif comprenant l'identification des problématiques, enjeux et axes d'amélioration ;
- ▶ La rédaction du nouveau Document-cadre d'orientation et de sa déclinaison opérationnelle dans la convention intercommunale d'attribution.

Cette actualisation doit permettre d'intégrer aux documents les évolutions réglementaires, celles liées au territoire, ou des positions des partenaires :

- ▶ Le passage en gestion en flux des réservations, la prise en compte des travailleurs essentiels, la cotation de la demande ;
- ▶ La nouvelle géographie prioritaire du territoire, avec l'intégration du secteur de la Compassion au Quartier Politique de la Ville (QPV) Pérouses-Compassion ;
- ▶ La forte hausse du volume de demandeurs de logements sociaux ;

## Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Comme pour l'élaboration des différents dispositifs de la réforme en 2018, la CCVG a souhaité associer l'ensemble de ses partenaires pour l'actualisation des documents. L'ensemble des acteurs ont été invités à des ateliers de travail en septembre 2025.

## ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC SUR LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL

### Les caractéristiques du parc

#### Un parc social inégalement réparti, concentré sur Brignais

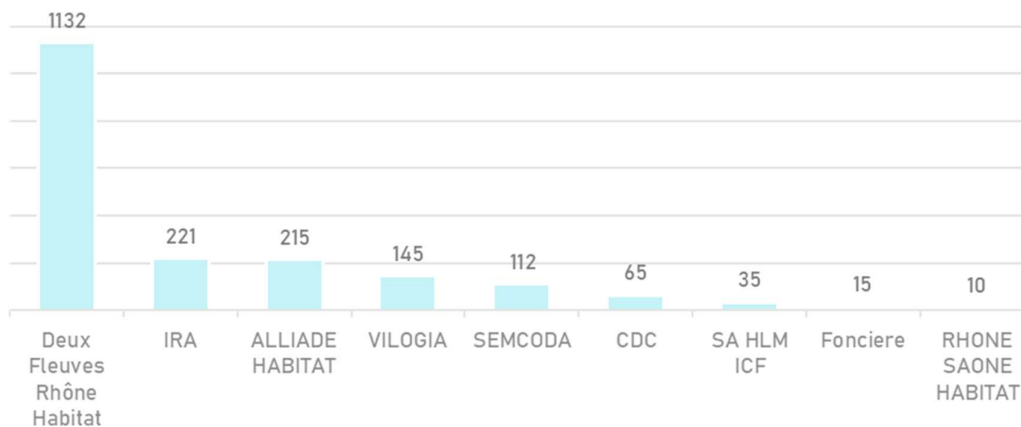
La Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG), qui regroupe 5 communes et 32 435 habitants (source INSEE 2022), dispose d'un parc locatif social d'un peu plus de 2 000 logements, dont 1 950 sont actuellement offerts à la location, soit un taux de 14% du parc de résidences principales. Si toutes les communes disposent d'un parc locatif social, l'offre est inégalement répartie au sein de l'intercommunalité. La commune de Brignais concentre à elle seule plus de la moitié du parc (53% de l'offre), suivie par la commune de Chaponost avec 31% du parc. Les trois autres communes représentent 7% du parc pour Vourles, 6% pour Millery et 3% pour Montagny.

	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux
BRIGNAIS	1 029	19%
VOURLES	138	10%
CHAPONOST	606	17%
MILLERY	115	6%
MONTAGNY	65	5%
<b>CCVG</b>	<b>1 953</b>	<b>14%</b>

Source RPLS 204

Neufs bailleurs sociaux sont présents sur le territoire, mais Deux Fleuves Rhône Habitat possède près de 60% des logements sociaux de la CCVG.

#### Répartition du parc de logements sociaux par bailleur

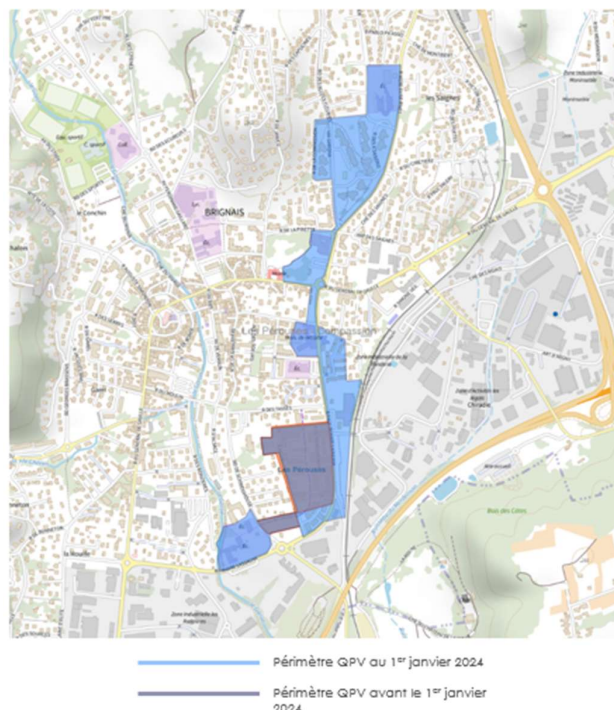


## Une nouvelle géographie prioritaire qui bouleverse l'équilibre de l'offre

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, le quartier de la Compassion à Brignais a été intégré au QPV Pérouses-Compassion.

La population du QPV est ainsi passée de 918 habitants dans l'ancien périmètre, à 1 880 habitants aujourd'hui. Le nombre de logements sociaux situés en QPV a également doublé, passant de 279 en 2019 à 536 logements sociaux en 2024. Cette évolution porte ainsi à 27% la part de logements sociaux de la CCVG situés en QPV. A Brignais, ce sont désormais 52% des logements sociaux qui sont concernés par la géographie prioritaire.

L'ensemble des logements de ce QPV est géré par un seul bailleur : Deux Fleuves Rhône Habitat.



## Un parc de logements sociaux en développement

Depuis 2018, le parc de logements sociaux de la CCVG a connu un développement important. Le RPLS 2024 fait état de 1953 logements offerts à la location contre 1 700 en 2020, soit une hausse de +18% du parc en quatre ans.

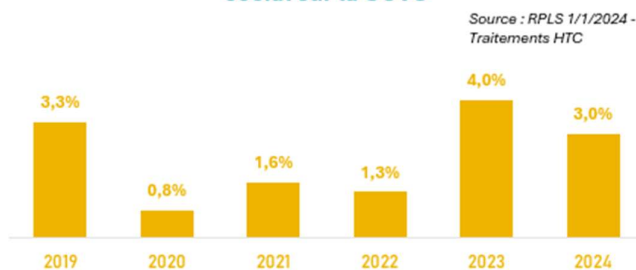
Cette hausse est particulièrement marquée sur les communes de Chaponost (+43%) et Vourles (+41%).

## Des indicateurs de gestion qui témoignent d'une forte tension

### Un taux de vacance faible

En 2024, le taux de vacance commercial sur le parc locatif social est de 3% sur la CCVG (soit 59 logements), en légère baisse par rapport à 2023 (4%) mais une hausse assez marquée par rapport aux années précédentes où le niveau de tension locative était extrêmement important, avec des années inférieures à 1% de vacance.

Evolution du taux de vacance dans le parc social sur la CCVG

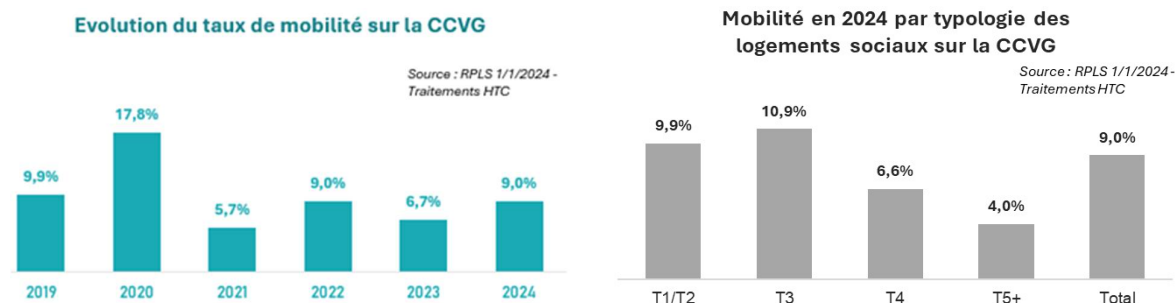


En 2024, le niveau de vacance est plus élevé sur Chaponost avec un taux de 5,4%.

## Une rotation très fluctuante

Après une année 2020 marquée par un niveau de rotation extrêmement élevé de près de 18%, puis une baisse à 6% en 2021, la rotation se situe autour de 9% en 2024 (contre 6,5% dans le Rhône).

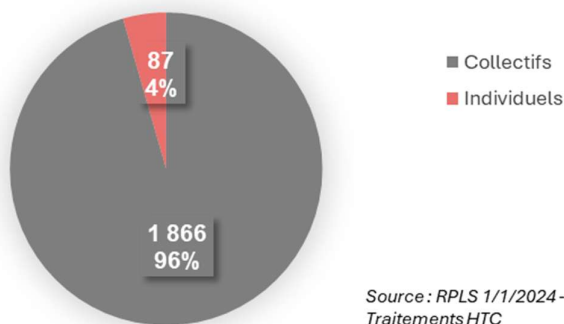
La mobilité est classiquement plus élevée dans les petites typologies (autour de 10%), tandis que les T4 et plus présentent des mouvements plus limités.



## Un parc plutôt récent, composé de petites et moyenne typologies

Le parc social de la CCVG est presque exclusivement composé de logements collectifs (96%). Cette proportion grimpe même à 98% à Brignais, mais les communes les plus rurales du territoire présentent une offre individuelle légèrement plus importante : 20% à Millery ou 23% à Montagny.

### Typologie des logements sociaux sur la CCVG



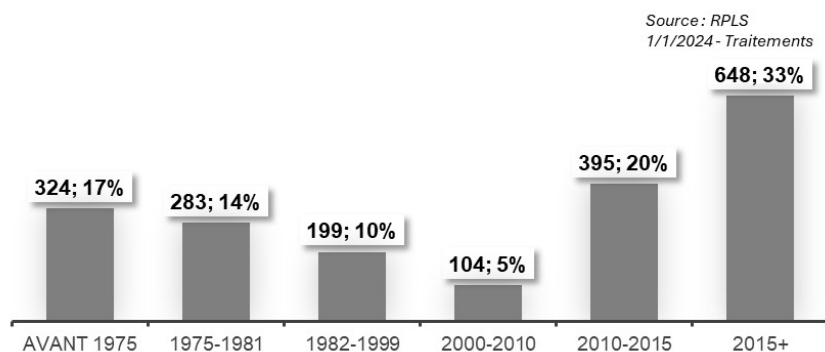
L'époque de construction d'une partie importante des logements sociaux du territoire est plutôt récente. Seulement 17% du parc de la CCVG ont été construits avant 1975, alors que plus d'un logement sur deux a été construit il y a moins de 15 ans. Seule la commune de Brignais présente un parc légèrement plus ancien, avec 50% de logements construits avant 1981. Les constructions les plus récentes concernent en partie les communes les moins dotées, permettant un léger rééquilibrage de l'offre.

L'époque de construction du parc de la CCVG lui permet également de bénéficier d'une certaine attractivité et garantie une bonne qualité des logements : seulement 9% des logements sociaux ayant fait l'objet d'un DPE sont étiquetés E, 0% sont étiquetés F ou G. (*Attention : 574 logements n'ont pas de DPE renseignés sur RPLS 2024*).

En revanche, l'offre présente en QPV est caractérisées par des logements plus anciens, avec 34% de l'offre construite avant 1975 et 48% entre 1975 et 1981. Ce parc en QPV est également davantage dotés en typologies intermédiaires, avec 70% de T3-T4.

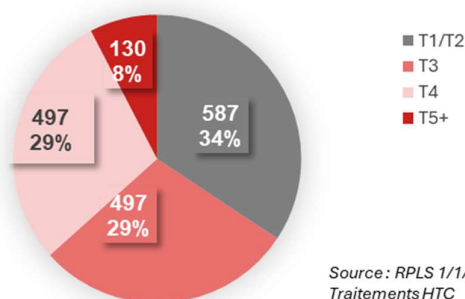
## Communauté de Communes de la Vallée du Garon

### Périodes de construction des logements sociaux sur la CCVG



Le parc est composé majoritairement de logements de petites typologies ou de typologies intermédiaires (T3) : 34% de T1/T2 et 29% de T3. L'offre en très grands logements est très peu développée, avec seulement 8% de T5 et +. L'offre produite récemment est essentiellement venue renforcer le parc de petites typologies, passant de 23% de l'offre en 2018 à 34% aujourd'hui.

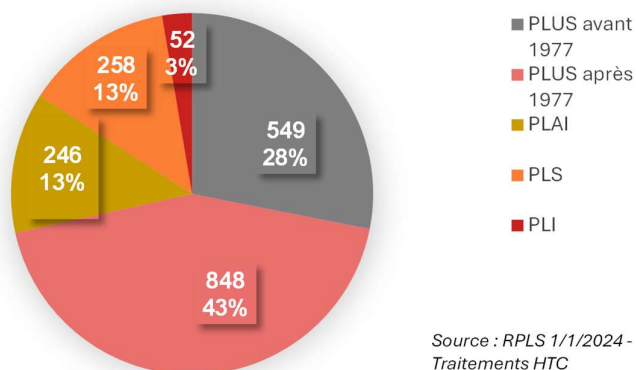
### Typologie des logements sociaux sur la CCVG



### Des niveaux de loyers plutôt élevés et une part de logements très sociaux encore faible

Du point de vue des financements, les logements en PLUS sont classiquement les plus représentés avec 71% de l'offre. Le parc financé en PLUS se distingue entre 28% financé avant 1977 et 43% après 1977. L'offre en PLAI s'élève à 13%.

### Financement des logements sociaux sur la CCVG



## Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Le niveau de loyer moyen dans le parc locatif social est de 7,3 €/m<sup>2</sup> (contre 6,7€/m<sup>2</sup> dans le Rhône). Ce loyer a particulièrement augmenté, puisqu'il s'élevait à 5,9€/m<sup>2</sup> en 2016.

Les communes disposant d'un parc plus récent et d'un nombre important de logements PLS présentent des loyers plus élevés, de l'ordre de 7,6 ou 7,7€/m<sup>2</sup> (Vourles ou Montagny), tandis que Brignais présente un loyer moyen un peu inférieur à la moyenne (7€/m<sup>2</sup>).

Seulement 8% du parc proposent un loyer moyen inférieur à 5,71€/m<sup>2</sup>, correspondant à un niveau de loyer très social. Ce sont ainsi 162 logements qui bénéficient d'un loyer inférieur au plafond du PLAI, dont 66% localisés à Brignais et 40% en QPV.

	Loyer moyen du parc social	Loyer moyen au m <sup>2</sup> du parc social
BRIGNAIS	465 €	7 €
VOURLES	506 €	7,7 €
CHAPONOST	501 €	7,7 €
MILLERY	475 €	7,1 €
MONTAGNY	549 €	7,6 €
<b>CCVG</b>	<b>482 €</b>	<b>7,3 €</b>

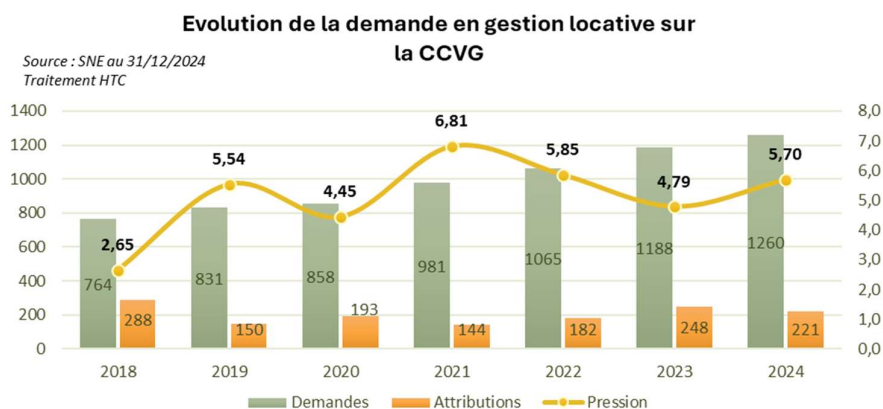
## La demandes et les attributions

### Une pression de la demande élevée

En fin d'année 2024, 1 260 demandeurs sont en attente d'un logement social pour 221 attributions, soit une pression de 5,7 demandeurs pour 1 attribution, en très forte hausse par rapport à 2018 (2,65). L'année 2021 constitue une année « pic » avec près de 7 demandes pour une attribution.

Cette hausse est due à la fois à l'augmentation continue et régulière du nombre de demandeurs (+65% par rapport à 2018), et à une certaine stabilité du volume d'attributions qui oscille globalement entre 150 et 250 attributions. Le délai d'attribution moyen sur la CCVG s'élève à 19 mois contre 23 mois à l'échelle du département (Métropole de Lyon incluse).

Malgré cette progression, la pression locative reste inférieure à celle du département du Rhône, où elle atteint 9 demandes pour 1 attribution en 2024. Le délai moyen d'attribution sur le territoire de la CCVG s'élève à **19 mois**, contre **23 mois** à l'échelle du département du Rhône (Métropole de Lyon incluse).



La demande locative sociale s'exprime majoritairement sur Brignais (59%) et Chaponost (24%). Dans ces deux communes, la pression de la demande reste dans la moyenne de la CCVG. En revanche, elle est plus élevée sur la commune de Millery (7,4), mais très modérée sur la commune de Montigny (2,50).

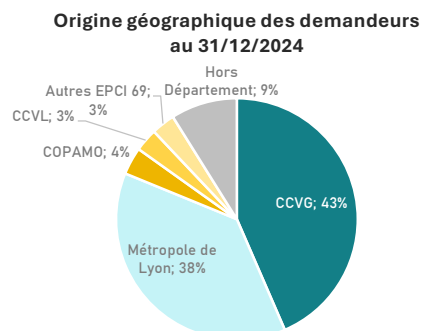
source SNE

	Demands à fin 2024	Attributions en 2024	Pression locative sociale
Brignais	739	130	5,68
Chaponost	297	50	5,94
Montagny	35	14	2,50
Vourles	92	14	6,57
Millery	97	13	7,46
<b>CCVG</b>	<b>1 260</b>	<b>221</b>	<b>5,70</b>

### Une demande de plus en plus exogène

La part des demandeurs résidant déjà sur le territoire de la CCVG diminue sensiblement : 43 % des demandeurs habitent aujourd'hui la CCVG, contre 60 % en 2016. À l'inverse, la demande en provenance de l'extérieur progresse, en particulier depuis la Métropole de Lyon, qui représente désormais 38 % des demandeurs, contre 25 % en 2016.

Ces évolutions traduisent une attractivité accrue du territoire, mais également une pression croissante exercée par des ménages extérieurs, dans un contexte de forte tension du parc social.



## Une tension plus forte pour certains profils

La demande locative sociale sur la CCVG est majoritairement portée par des personnes seules (41%), recherchant plutôt un petit logement T1/T2 (44%), âgées de 30 à 50 ans (50%). Cette demande est également précaire, avec plus de la moitié des demandeurs en-dessous de 60% des plafonds PLUS. 40% de ses demandeurs sont en attente d'une mutation.

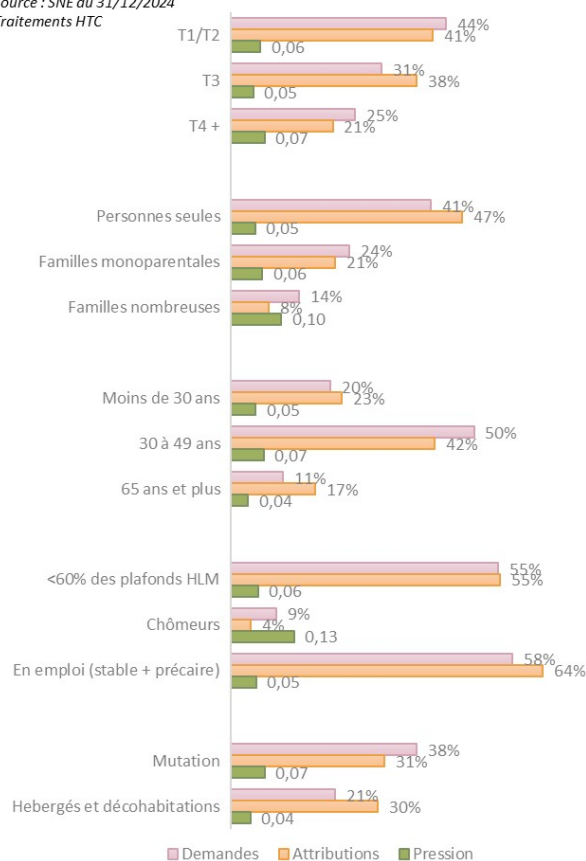
Les attributions apparaissent comme plus simples pour les demandeurs de T3, les personnes seules, les personnes âgées de 65 ans et plus, les majeurs en situation d'emploi ainsi que pour les hébergés et décohabitants.

Les ménages ayant le plus de mal à se voir attribuer un logement social sont :

- Les familles nombreuses (pression de 10,4) et les ménages recherchant un grand logement T4 et + (pression de 6,9)
- Les ménages d'âge intermédiaire, entre 30 et 40 ans (6,8)
- Les chômeurs (pression de 12,9)
- Les ménages en demande de mutation (6,9).

### Profil des demandes et des attributions de la CCVG en 2024

Source : SNE au 31/12/2024  
Traitements HTC



## Des résultats en matière d'attribution aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile partiellement atteints

### Des objectifs d'attributions hors-QPV non atteints

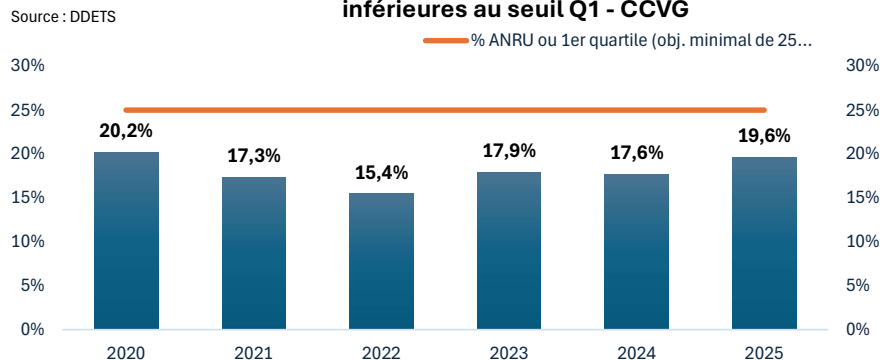
Conformément aux objectifs réglementaires, chaque année, 25% des attributions de logements locatifs sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la (QPV) doivent être consacrés à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile<sup>1</sup> (quartile défini par arrêté ministériel chaque année<sup>2</sup>) :

Cet objectif n'a pas été atteint sur la période 2020-2025. Le taux d'atteinte moyen s'élève à 18,1%. En 2025, 19,6% des logements attribués hors-QPV l'ont été au bénéfice de ménages sous le 1<sup>er</sup> quartile, soit 10 attributions pour atteindre l'objectif de 25%.

<sup>1</sup> Demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile de demandeurs aux ressources plus faibles parmi les demandeurs situés sur le territoire de l'agglomération enregistrés dans le système national d'enregistrement.

<sup>2</sup> Selon Arrêté du 3 juin 2025 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile de revenus mentionné à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, le seuil sur la CCVG en 2025 est à 12 192€

**Part des attributions hors QPV aux ménages aux ressources inférieures au seuil Q1 - CCVG**



Pour 2024, le total des attributions est de 218, dont 176 hors-QPV. Parmi ces 176 attributions hors-QPV, 30 ont été faites à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile.

	Hors QPV				
	Seuil de ressources 1er quartile	Total Attributions	ANRU tous quartiles	Au premier quartile hors ANRU	% ANRU ou 1er quartile (obj. minimal de 25 %)
2020	10 240 €	173	0	35	20,23 %
2021	10 824 €	133	0	23	17,29 %
2022	10 848 €	162	0	25	15,43 %
2023	11 422 €	207	0	37	17,87 %
2024	12 000 €	176	1	30	17,61 %
2025	12 192 €	189	0	37	19,58 %

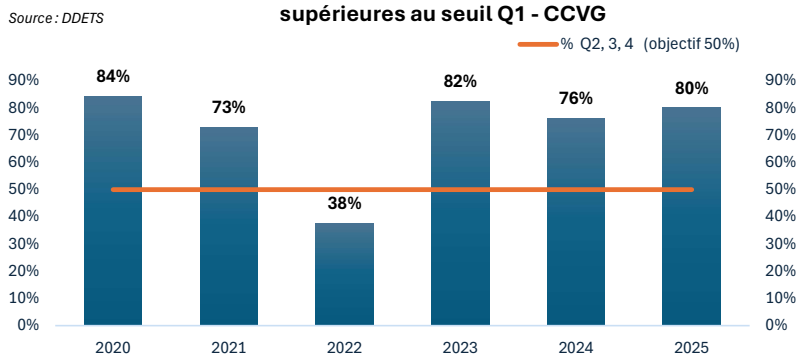
Source : DDETS69

**Des objectifs en QPV largement atteints**

L'objectif fixé par la loi est de consacrer 50% des attributions de logements locatifs sociaux situés en QPV à des ménages ayant des revenus supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile.

Cet objectif d'attribution a été atteint et largement dépassé à l'exception de l'année 2022 où seulement 38% des attributions en QPV ont été faites à des ménages des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles.

**Part des attributions en QPV aux ménages aux ressources supérieures au seuil Q1 - CCVG**



	En QPV				% Q2, 3, 4 (objectif 50%)
	Total attributions	Q2	Q3	Q4	
2020	19		16		84,21 %
2021	11		8		72,73 %
2022	8		3		37,50 %
2023	34		28		82,35 %
2024	42		32		76,19 %
2025	30		24		80,00 %

Source : DDETS69

### Un objectif d'attributions à destination des publics prioritaires largement dépassé

Conformément à la CIA, chaque réservataire doit consacrer 25% de ses attributions (100% pour le contingent prioritaire de l'Etat) à des ménages prioritaires (soit au total, 42,5% des attributions).

Il appartient à chacun des bailleurs, en lien avec les réservataires, d'identifier dans les outils à leur disposition, comme le SNE ou SYPLO, les demandes de logement relevant des publics prioritaires (personnes bénéficiant d'une décision favorable à la commission de médiation DALO, ménages sortant d'AH1<sup>3</sup>...).

	Attributions aux publics prioritaires de la CIA (dont DALO)	Attributions aux ménages reconnus DALO	Total des attributions	Taux d'attribution aux publics prioritaires de la CIA (dont DALO)	Attributions aux demandeurs reconnus PU DALO	Nombre de demandeurs reconnus PU DALO et demandant en premier la CCVG
2020	147	7	192	76,6 %	3,65 %	
2021	108	2	144	75,0 %	1,39 %	14 demandes au 31/12/2021)
2022	136	7	182	74,7 %	3,85 %	31 demandes au 31/12/2022
2023	122	22	250	48,8 %	8,80 %	49 demandes au 31/12/2023
2024	90	12	219	41,1 %	5,48 %	58 demandes au 31/12/2024
2025	123	16	219	56,2 %	7,31 %	55 demandes au 31/12/2025

Depuis 2020, l'objectif de 42,5 % d'attributions aux ménages prioritaires est largement atteint par les réservataires, malgré une baisse sur les dernières années.

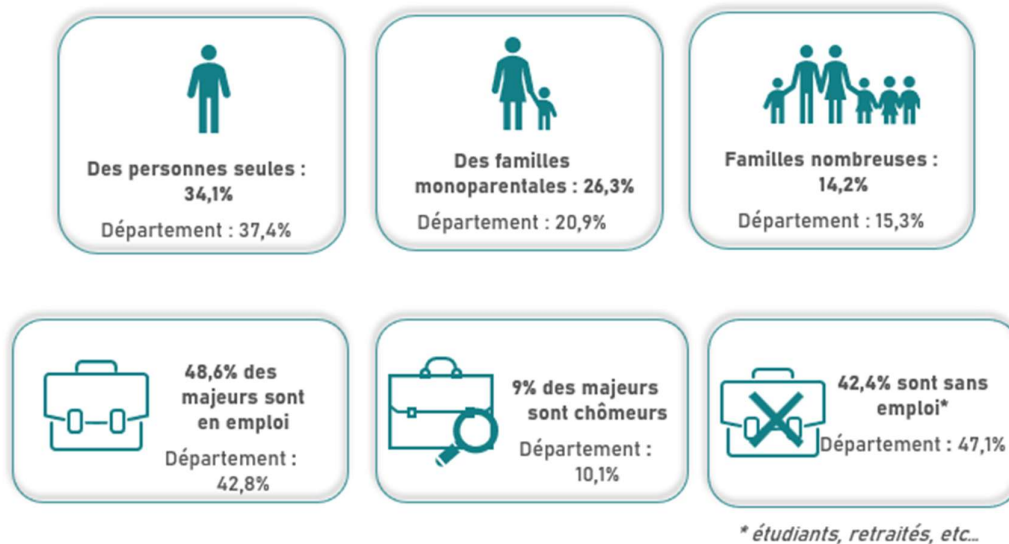
Les acteurs, et notamment les bailleurs, soulignent qu'une partie des demandeurs relevant d'une priorité refusent certains logements. Il conviendrait de pouvoir disposer de données pour mesurer ce phénomène et son évolution (nombre de refus aux propositions des bailleurs)..

L'enjeu principal est désormais de maintenir et stabiliser ce niveau d'attributions dans la durée. Pour ce faire, l'ensemble des acteurs insiste sur la nécessité de poursuivre, voire renforcer la coordination entre bailleurs, réservataires et collectivités.

## Le profil des occupants du parc locatif social<sup>4</sup>

### Le profil des occupants des logements sociaux du territoire

Les locataires du parc social de la CCVG sont caractérisés par :

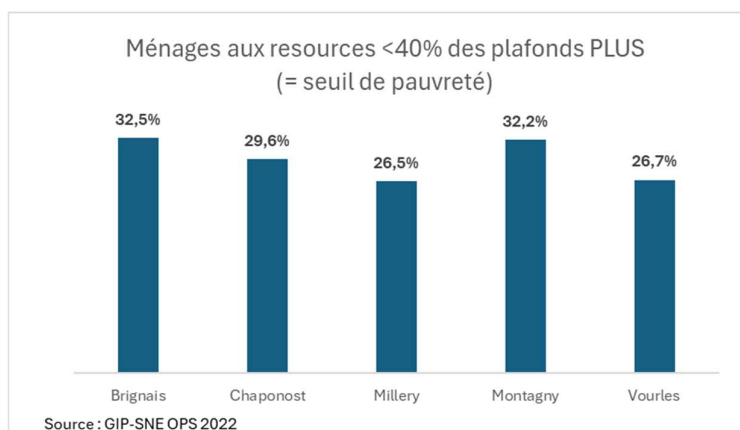


Source : portail de cartographie GIP-SNE - OPS 2022

### Une précarité socio-économique importante et une paupérisation en cours

Les ménages les plus modestes sont assez fortement représentés parmi les ménages en place : 53% des ménages du parc social de la CCVG sont sous les plafonds PLAI. Une part qui reste inférieure à celle observée sur le département du Rhône (59%). 31% des ménages locataires du parc social de la CCVG sont sous 40% des plafonds PLUS, proche du seuil de pauvreté. Cela représente un volume d'environ 450 ménages. Cette part grimpe à 32,5% sur la commune de Brignais, qui présente un profil plus précaire que les autres communes du territoire.

L'occupation du parc social de la CCVG tend également à se paupériser puisque les emménagés récents présentent des capacités financières plus faibles que les ménages déjà en place : 56% ont des ressources inférieures au PLAI.



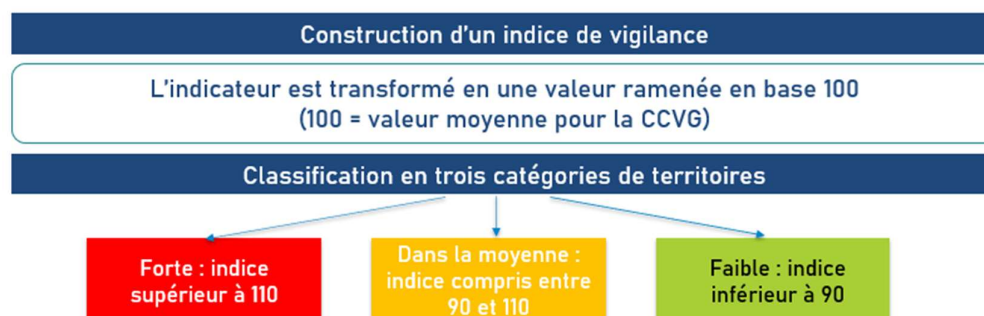
<sup>4</sup> Données issues des enquêtes de l'Occupation du Parc Social de 2016 et 2022

## L'approche de la vigilance dans le parc locatif social de la CCVG

Un indice de vigilance a été calculé à l'échelle des communes et des résidences du territoire afin de mesurer les potentiels déséquilibres pouvant exister au sein du parc.

Cet indice repose sur un seul critère : la part de ménages ayant un revenu inférieur à 40 % des plafonds PLUS (soit 10 675 € pour une personne seule par an), comparée à la valeur de référence intercommunale (indice 100).

Trois niveaux de fragilité ont été définis :



## Les principaux résultats à l'échelle des communes

Le travail de diagnostic de vigilance du parc social a permis de qualifier le degré de fragilité de chacune des communes de la CCVG. Ainsi, nous voyons que le périmètre de Brignais situé en QPV ainsi que la commune de Montagny ont des indices de vigilance supérieurs à 100, symbolisant la moyenne de la CCVG.

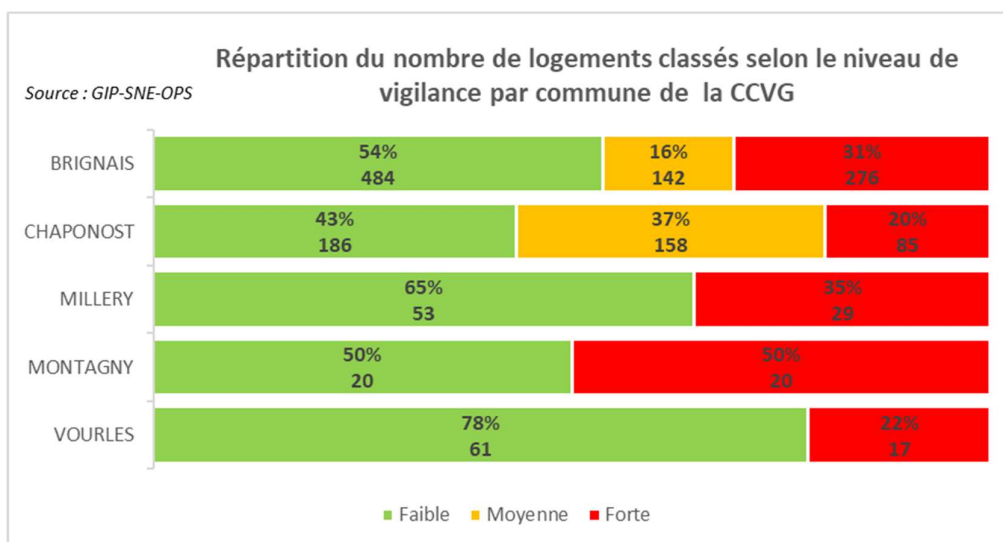
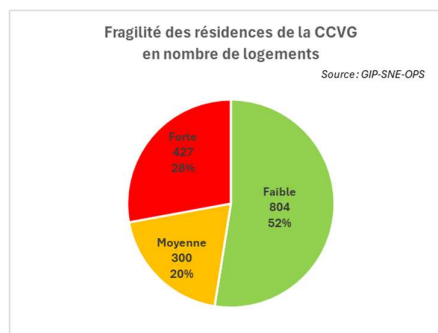
	Nombre de logements sociaux (source OPS 2022)	Indice de vigilance
BRIGNAIS	1 045	105
<i>Brignais QPV</i>	<i>544</i>	<i>120</i>
<i>Brignais hors QPV</i>	<i>501</i>	<i>89</i>
CHAPONOST	459	95
MILLERY	118	85
MONTAGNY	67	104
VOURLES	102	86
<b>CC Vallée du Garon</b>	<b>1 791</b>	<b>100</b>

## Les principaux résultats à l'échelle des résidences

Afin d'appréhender les déséquilibres à une échelle plus fine, l'indice de vigilance a été calculé des résidences de la CCVG sur la base des résultats de l'enquête OPS 2022. Les résultats portent sur les 52 résidences de plus de 11 logements de l'intercommunalité (ne comportant pas de secret statistique). Ces 52 résidences couvrent 84% du parc social du territoire :

## Communauté de Communes de la Vallée du Garon

- ▶ 28% des logements sont concentrés dans **14 résidences en « vigilance forte »**, soit **427 logements** ;
  - Seulement 4 de ces résidences et 50% de ces logements sont situés en QPV.
- ▶ 20% des logements sont regroupés dans **9 résidences « vigilance moyenne »**, soit **300 logements** ;
- ▶ 52% des logements sont regroupés dans 31 résidences en « vigilance faible ».



L'approche à l'échelle infra-communale a permis de cartographier les déséquilibres entre résidences et les fragilités marquées (voir annexes). L'enjeu sera de développer une approche particulière en matière d'attributions sur ces résidences afin d'éviter de les fragiliser plus encore.

## LES NOUVELLES ORIENTATIONS DU DOCUMENT-CADRE DE LA CCVG

Les éléments diagnostic et les enjeux partagés lors d'un atelier partenarial en septembre 2025 sur la définition des objectifs ont permis de formaliser 5 orientations, dans la continuité du précédent document-cadre.

### Orientation 1. Consolider les acquis en matière de mixité sociale

---

#### Objectif 1.1 : Maintenir un objectif de $\geq 50\%$ d'attributions en QPV au bénéfice des ménages au-dessus du 1<sup>er</sup> quartile

- Objectif minimal de 50% à l'échelle du territoire de la CCVG
- Objectif global à l'échelle de la CCVG
- Décliné dans la CIA

#### Objectif 1.2 : Renforcer les efforts hors-QPV pour atteindre les 25% d'attributions au bénéfice des ménages du 1<sup>er</sup> quartile

- Objectif minimal de 25% à l'échelle du territoire de la CCVG
- Objectif décliné pour chaque bailleur social
- Décliné dans la CIA

### Orientation 2. Assurer l'accueil effectif des publics prioritaires

---

#### Objectif 2.1 : Maintenir et renforcer l'objectif des 25% d'attributions aux publics prioritaires (dont DALO) sur chaque contingent de réservation, en consolidant le suivi par réservataire

- Objectif de 25% des attributions prononcées sur le contingent de chaque réservataire en direction des ménages prioritaires
- Objectif décliné dans la CIA

#### Objectif 2.2 : Garantir un accès au parc social pour les travailleurs essentiels exerçant sur le territoire de la CCVG

- Identifier et caractériser les travailleurs essentiels du territoire, en s'appuyant sur le cadre réglementaire (loi 3DS) et les besoins locaux, afin de disposer d'un périmètre partagé entre les membres de la CIL
- Définir et mettre en œuvre un objectif d'attributions spécifique en faveur de ces ménages, décliné dans la CIA et intégré aux outils de mise en œuvre (cotation de la demande, suivi des attributions)

### Orientation 3. Favoriser la mobilité résidentielle et optimiser le parc

---

#### Objectif 3.1 : Poursuivre le travail partenarial en matière de mutations

- Il n'est pas prévu de fixer un objectif spécifique pour les demandes de mutation dans la CIA
- Néanmoins, une grille de cotation spécifique existe

- Il convient donc de continuer à la mettre en œuvre avec les bailleurs et à réaliser des bilans spécifiques dans le cadre de la CIL

### **Objectif 3.2 : Favoriser la libération des logements sous-occupés**

- Identifier et accompagner les ménages en sous-occupation vers des solutions adaptées, sans contrainte
- Mobiliser les opportunités de mutation pour libérer des logements correspondant aux besoins prioritaires (familles, T3/T4)
- Renforcer la coordination entre bailleurs pour sécuriser les parcours et fluidifier l'utilisation du parc

## **Orientation 4. Améliorer la réponse à la demande croissante et tendue**

---

### **Objectif 4.1 : Poursuivre le développement de petits logements (T2) et avoir une vigilance sur l'offre en T4**

- Orienter la production et la requalification du parc vers les typologies les plus recherchés

### **Objectif 4.2 : Développer une offre nouvelle hors QPV à loyers très sociaux (PLAi), afin de réduire la concentration des ménages en grande précarité sur Brignais**

- Orienter la production et la requalification du parc vers les niveaux de loyers les plus recherchés, notamment le PLAi
- Prioriser les projets situés dans des secteurs en contribuant au rééquilibrage territorial

## **Orientation 5. Poursuivre le suivi et le pilotage renforcé**

---

### **Objectif 5.1 : Poursuivre l'organisation d'une CIL annuelle avec tableau de bord partagé**

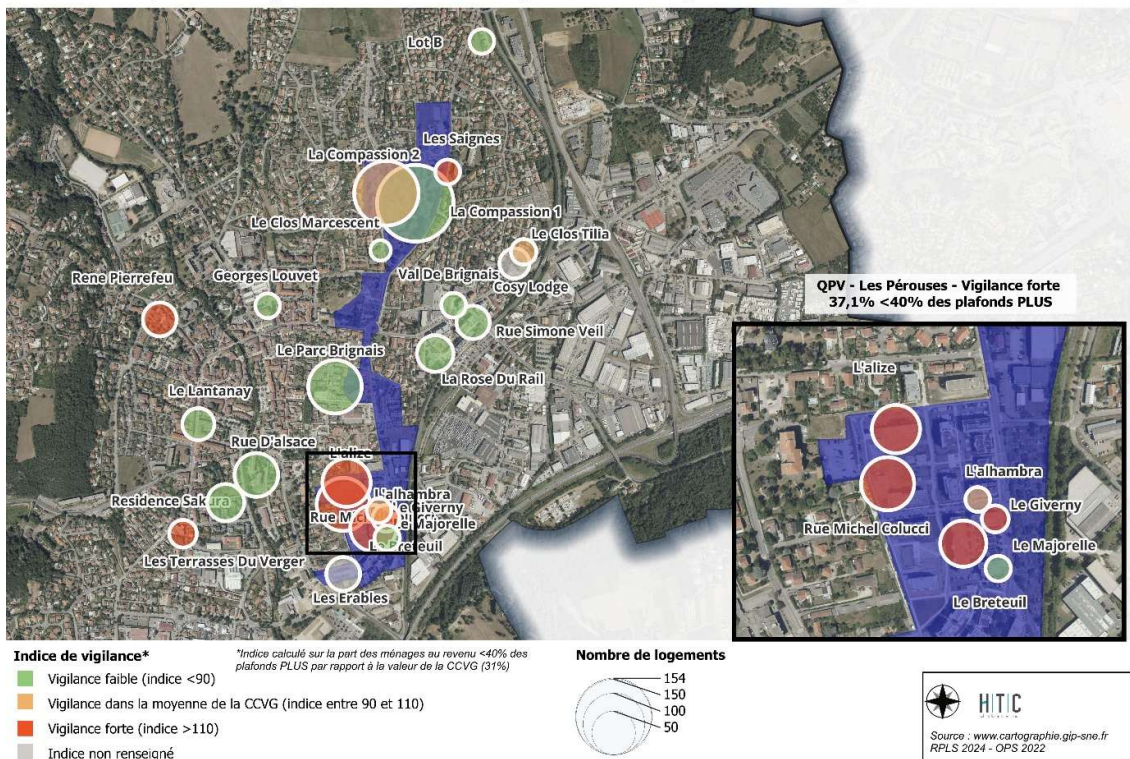
- Continuer à organiser la CIL une fois par an
- Mettre à disposition des partenaires un tableau de bord synthétique de proposition de logement et les refus

### **Objectif 5.2 : Actualiser le diagnostic des fragilités pour anticiper les risques de paupérisation**

- Actualiser tous les deux ans l'atlas des fragilités du parc social
- Réajuster la stratégie en fonction des résultats, si besoin

Approche de la fragilité à l'échelle des résidences – Brignais

**BRIGNAIS - 32,5% de ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS - Vigilance dans la moyenne de la CCVG**



Noms	Nombre de logements sociaux	<40% des plafonds PLUS	Indice fragilité	Niveau social
GEORGES LOUVET	16	27%	88	Vigilance faible
LE CLOS MARCESCENT	14	17%	54	Vigilance faible
LOT B	15	23%	75	Vigilance faible
RUE D'ALSACE	50	24%	78	Vigilance faible
COSY LODGE	24	nr	nr	nr
LA COMPASSION I	154	27%	87	Vigilance faible
LA COMPASSION II	109	30%	96	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LA ROSE DU RAIL	35	19%	63	Vigilance faible
LE BRETEUIL	17	27%	86	Vigilance faible
LE CLOS TILIA	17	29%	92	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LE GIVERNY	19	35%	114	Vigilance forte
LE LANTANAY	27	27%	87	Vigilance faible
LES ERABLES	30	nr	nr	nr
LES SAIGNES	16	46%	149	Vigilance forte
LES TERRASSES DU VERGER	20	35%	114	Vigilance forte
RENE PIERREFEU	30	46%	150	Vigilance forte
RÉSIDENCE SAKURA	36	16%	52	Vigilance faible
L'ALIZE	61	46%	148	Vigilance forte
LE MAJORELLE	56	53%	171	Vigilance forte
L'ALHAMBRA	16	33%	107	vigilance dans la moyenne de la CCVG
RUE MICHEL COLUCCI	74	56%	180	Vigilance forte
LE PARC BRIGNAIS	75	27%	85	Vigilance faible
RUE SIMONE VEIL	29	25%	81	Vigilance faible
VAL DE BRIGNAIS	16	21%	69	Vigilance faible
QPV-Brignais	544	37%	120	Vigilance forte
HORS QPV-Brignais	501	28%	89	Vigilance faible
<b>Brignais</b>	<b>1045</b>	<b>33%</b>	<b>105</b>	<b>vigilance dans la moyenne de la CCVG</b>

## Approche de la fragilité à l'échelle des résidences – Chaponost

**CHAPONOST - 29% de ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS - Vigilance dans la moyenne de la CCVG**

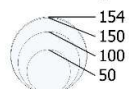


**Indice de vigilance\***

- Vigilance faible (indice <90)
- Vigilance dans la moyenne de la CCVG (indice entre 90 et 110)
- Vigilance forte (indice >110)
- Indice non renseigné

\*Indice calculé sur la part des ménages au revenu <40% des plafonds PLUS par rapport à la valeur de la CCVG (31%)

**Nombre de logements**



AQUA VERDE	35	41%	131	Vigilance forte
LA CHAVANNERIE	31	28%	90	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LE QUIETIS	13	31%	99	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LES ARBORIS	20	38%	121	Vigilance forte
LA COLOMBIERE	26	14%	46	Vigilance faible
DES VELOUTIERS	42	28%	91	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LA BOULARDIERE	25	24%	77	Vigilance faible
LA CLOSERIE - CH	37	26%	83	Vigilance faible
LA FONT DU VIVIER	27	29%	92	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LA MARTELIÈRE	20	26%	85	Vigilance faible
LE CHAPARD	28	26%	84	Vigilance faible
LE CLOS DES MURIERS	30	22%	72	Vigilance faible
LE REGARD	23	30%	98	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LES CHARMES	20	26%	85	Vigilance faible
LES MAISONS FLEURIES	22	30%	97	vigilance dans la moyenne de la CCVG
LESTILLEULS	30	54%	173	Vigilance forte
<b>CHAPONOST</b>	<b>459</b>	<b>30%</b>	<b>95</b>	<b>vigilance dans la moyenne de la CCVG</b>

## Approche de la fragilité à l'échelle des résidences – Millery

**MILLERY - 26,5% de ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS - Vigilance faible**

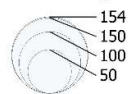


**Indice de vigilance\***

- Vigilance faible (indice < 90)
- Vigilance dans la moyenne de la CCVG (indice entre 90 et 110)
- Vigilance forte (indice > 110)
- Indice non renseigné

\*Indice calculé sur la part des ménages au revenu < 40% des plafonds PLUS par rapport à la valeur de la CCVG (31%)

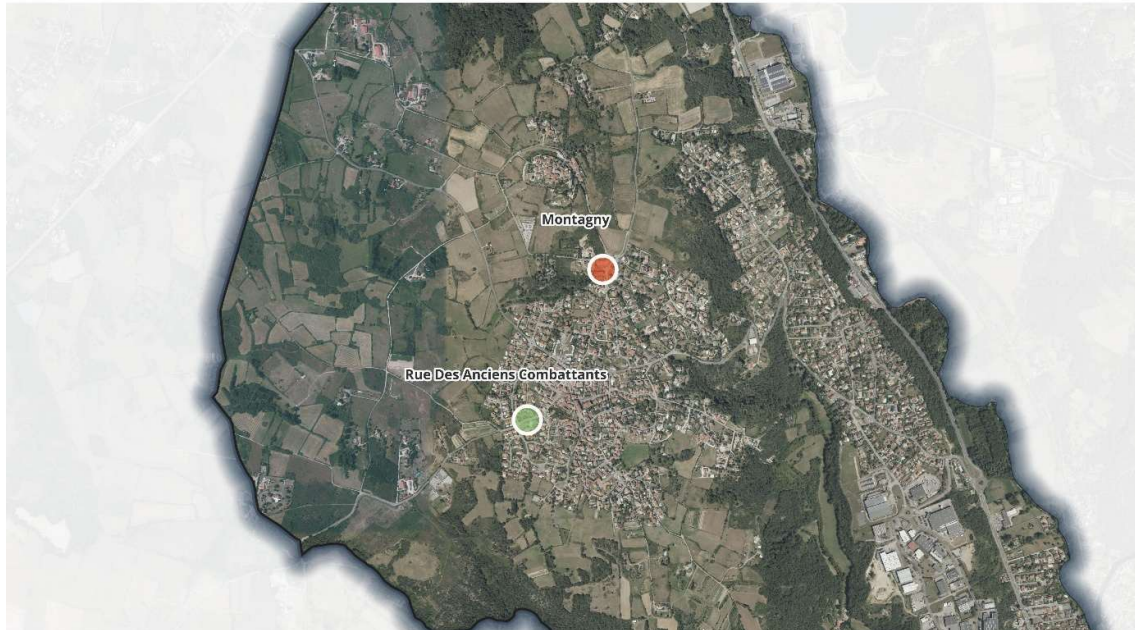
**Nombre de logements**



LA CLOSERIE - MI	12	42%	135	Vigilance forte
LE DOMAINE DES ROCHES	18	22%	72	Vigilance faible
LE MILLIAIRE	16	9%	29	Vigilance faible
LES COTEAUX	17	40%	129	Vigilance forte
LES COUTAGNIERES	19	18%	57	Vigilance faible
<b>MILLERY</b>	<b>118</b>	<b>27%</b>	<b>85</b>	<b>Vigilance faible</b>

## Approche de la fragilité à l'échelle des résidences – Montagny

**MONTAGNY - 32,2% de ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS - Vigilance dans la moyenne de la CCVG**

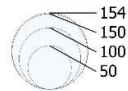


**Indice de vigilance\***

- Vigilance faible (indice <90)
- Vigilance dans la moyenne de la CCVG (indice entre 90 et 110)
- Vigilance forte (indice >110)
- Indice non renseigné

\*Indice calculé sur la part des ménages au revenu <40% des plafonds PLUS par rapport à la valeur de la CCVG (31%)

**Nombre de logements**



MONTAGNY	20	44%	143	Vigilance forte
RUE DES ANCIENS COMBATT	20	22%	72	Vigilance faible
<b>MONTAGNY</b>	<b>67</b>	<b>32%</b>	<b>104</b>	<b>vigilance dans la moyenne de la CCVG</b>

## Approche de la fragilité à l'échelle des résidences – Pourles

**VOURLES - 26,7% de ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS - Vigilance faible**

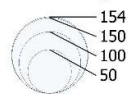


**Indice de vigilance\***

- Vigilance faible (indice <90)
- Vigilance dans la moyenne de la CCVG (indice entre 90 et 110)
- Vigilance forte (indice >110)
- Indice non renseigné

\*Indice calculé sur la part des ménages au revenu <40% des plafonds PLUS par rapport à la valeur de la CCVG (31%)

**Nombre de logements**



COTE PARC	17	39%	124	Vigilance forte
LA CERISAIE	20	28%	90	Vigilance faible
COEUR BELLEVUE POURLES	13	25%	81	Vigilance faible
COEUR VERGER	13	25%	81	Vigilance faible
LES FEUILLANTINES	15	14%	46	Vigilance faible
<b>VOURLES</b>	<b>102</b>	<b>27%</b>	<b>86</b>	<b>Vigilance faible</b>

