COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS
Le Clos Fournereau
CS 40107
69440 MORNANT

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Délibération n° CC-2022-074

L'an deux mille vingt-deux
Le douze juillet à dix-neuf heures
Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Salle du Conseil Communautaire à Mornant, sous la présidence de Monsieur Yves GOUGNE.

Date de convocation : 6 juillet 2022

Nombre de membres :	
En exercice	37
Présents	22
Votes	28

PRESENTS :
Yves GOUGNE, Pascal OUTREBON, Isabelle BROUILLET, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL, Anne RIBERON, Anik BLANC, Pascale CHAPOT, Patrick BERRET, Pascale DANIEL, Véronique MERLE, Christèle CROZIER, Hélène DESTANDAU, Séverine SICHE-CHOL

ABSENTS / EXCUSES :
Renaud PFEFFER, Christian FROMONT, Jean-Luc BONNAFOUS, Stéphanie NICOLAY, Raphaëlle GUERIAUD, Thierry BADEL, Cyprien POUZARGUE, Gérard MAGNET, Bernard CHATAIN

PROCURATIONS :
Fabien BREUZIN donne procuration à Hélène DESTANDAU
François PINGON donne procuration à Yves GOUGNE
Bruno FERRET donne procuration à Anne RIBERON,
Denis LANCHON donne procuration à Jean-Pierre CID
Marilyne SEON donne procuration à Olivier BIAGGI
Anne-Sophie DEVAUX donne procuration à Arnaud SAVOIE

SECRETAIRE DE SEANCE : Véronique MERLE

HABITAT

******

Approbation du Programme Local de l'Habitat 2022-2028 du Pays Mornantais

Rapporteur : Monsieur Luc CHAVASSIEUX, Vice-Président délégué au Logement, à l'Habitat Inclusif et à la Revitalisation Urbaine

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-1 et suivants, et R.302-1 et suivants,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2021-06-01-00004 en date du 1er juin 2021 et notamment sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° 082/14 du Conseil Communautaire du 8 juillet 2014 portant approbation du second Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération n° CC-2020-014 du Conseil Communautaire du 10 mars prorogeant le PLH,

Vu la délibération n° 112/19 du Conseil communautaire du 17 décembre 2019 décidant l'engagement de la procédure d'élaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat et définissant les modalités d'association des personnes morales concernées,

Vu la délibération n° CC-2021-115 du Conseil communautaire du 25 novembre 2021 portant 1er arrêt du projet de PLH,

Vu les délibérations des Conseils Municipaux et du Syndicat de l'Ouest Lyonnais,

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Vu la délibération n° CC-2022-013 du Conseil Communautaire du 8 février 2022 portant 2ème arrêt du projet de PLH,

Vu le PLH 2022-2028 ci-annexé,

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 14 juin 2022,

Vu l'avis préalable du Bureau Communautaire lors de la séance du 14 juin 2022,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du 7 juin 2022,

Par délibération du 17 décembre 2019, la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il a fait l'objet d'un premier arrêt par délibération du Conseil Communautaire du 25 novembre 2021. A la suite de ce premier arrêt, l'examen des avis des communes et du syndicat de l'Ouest Lyonnais a permis de comptabiliser 12 avis favorables, sans réserve.

Par délibération en date du 8 février 2022, la COPAMO a procédé au deuxième arrêt du PLH. Ce dossier d'arrêt a été transmis aux services de l'Etat qui disposaient d'un délai de 2 mois pour se prononcer et saisir le Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui s'est réuni le 14 juin 2022.

En date du 14 juin les membres du bureau du CRHH ont émis un avis favorable sous réserve d'améliorer la prise en compte des objectifs de sobriété foncière, dans le respect des dispositions du SCoT en vigueur. Cette réserve implique notamment :

- De revoir à la baisse l'objectif de production de logements ;
- D'assurer un rééquilibrage de la répartition territoriale de cet objectif en faveur des polarités ;
- De diminuer le taux maximal de production de logements individuels purs sur les communes de polarité 3.

Les membres du bureau du CRHH apportent par ailleurs les recommandations suivantes :

- Préciser la stratégie foncière intercommunale et mettre en place un plan d'action foncière ;
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier ;
- Veiller au renforcement effectif des moyens humains de la communauté de communes pour la mise en place et le suivi des actions du PLH ;
- Préciser les actions du PLH relatives aux réponses aux besoins des publics précaires et des publics spécifiques

La COPAMO présentera ainsi un bilan triennal d'évaluation du PLH en tenant compte de cette réserve et de ces recommandations.

Le PLH deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Pendant un mois les collectivités concernées devront afficher en Mairie la délibération d'approbation et mettre le PLH à disposition du public pour consultation.

Pour mémoire, le PLH 2022-2028 s'articule autour de 4 orientations fondamentales :

- Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune,
- Maitriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier,

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

- Améliorer les parcours résidentiels grâce aux logements abordables,
- Favoriser la qualité de vie et d'habiter,

Les quatre orientations stratégiques sont déclinées en 15 actions opérationnelles destinées à mieux répondre aux besoins exprimés sur le territoire.

Le volume financier prévisionnel en correspondance avec les orientations et actions de ce PLH est estimé à environ 3.5 M€ (incluant l'AP/CP en investissement) pour 6 ans.

Ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Certifié exécutoire
Transmis en Préfecture le .....
Notifié ou publié le .....
Le Président

APPROUVE définitivement le Programme Local de l'Habitat du Pays Mornantais 2022-2028 tel qu'annexé à la présente délibération, après avis des communes membres, du Syndicat de l'Ouest Lyonnais et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

DECIDE la mise en œuvre des mesures de publicités prévues à l'article R. 302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

DIT que le Programme Local de l'Habitat du Pays Mornantais 2022-2028 deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

Le Président,
Renaud PFEFFER

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Communauté de Communes du Pays Mornantais

3ème PLH du Pays Mornantais

Diagnostic habitat et foncier

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

foncéo · Citéliance

8 janvier 2021

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

INTRODUCTION 4

1. UN PLH QUI S'INTEGRE DANS UN CADRE DE PLANIFICATION ETABLI 6

1.1. UNE COMPATIBILITE A RECHERCHER AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE 7
1.2. LA PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL 10
1.3. DES COMMUNES QUI REVISENT PROGRESSIVEMENT LEURS DOCUMENTS D'URBANISME 11
1.4. LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT POUR LA COPAMO SELON LES SERVICES DE L'ETAT 12

2. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF DONT LA SOCIOLOGIE TEND A SE MODIFIER 13

2.1. UN DYNAMISME NATUREL ET MIGRATOIRE GLOBAL IMPORTANT 13
2.2. UN TERRITOIRE DE REPORT DE LA METROPOLE DE LYON 15
2.3. UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES FAMILLES 16
2.4. UNE POPULATION JEUNE MALGRE UN ACCROISSEMENT MARQUE DU NOMBRE DE PERSONNES AGEES 19
2.5. UN TERRITOIRE FAMILIAL QUI GENERE UN POTENTIEL DE DECOHABITATION IMPORTANT 20
2.6. UNE AUGMENTATION DE L'EMPLOI LOCAL DANS UN TERRITOIRE RESIDENTIEL 21
2.7. DES EMPLOIS OUVRIERS ET EMPLOYES POUR UNE POPULATION DE CADRES 24
2.8. UNE POPULATION AUX RESSOURCES ELEVEES, MAIS VARIABLES SUIVANT LES COMMUNES 25

3. UN TERRITOIRE SOUS PRESSION DE LA METROPOLE DONT LES REFERENCES DE MARCHE AUGMENTENT 29

3.1. UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SUR LA DERNIERE PERIODE (SITADEL) 29
3.2. UN MARCHE INDIVIDUEL DE REPORT OU AFFLUENT DES CLIENTELES AUX MOYENS PLUS IMPORTANTS QUE CEUX DES MENAGES LOCAUX 30
3.3. UN MARCHE COLLECTIF ANCIEN AVEC UN POSITIONNEMENT PLUS LOCAL DE L'OFFRE COPAMO ET DES ASPIRATIONS NON SERVIES 36
3.4. UN MARCHE DU NEUF ACTIF AVEC DES VALEURS QUI AUGMENTENT 38
3.5. LE MARCHE LOCATIF LIBRE 42
3.6. EN SYNTHESE, REPRESENTATIONS DE LA REALITE DE MARCHE DU TERRITOIRE 43
3.6.1. Une représentation du volume total de transaction sur le territoire 43
3.6.2. Une représentation de la segmentation des marchés du territoire 43
3.7. L'EXPERIMENTATION DE L'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE 44

4. UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIE AVEC DES ENJEUX D'AMELIORATION 46

4.1. DES ENJEUX SUR L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENT MIS EN AVANT PAR LES COMMUNES 46
4.2. UN PARC DE LOGEMENTS SOUS TENSION 46
4.2.1. Un phénomène de vacance marqué dans les centres-bourgs 47
4.2.2. Des logements de grande taille pour de petits ménages 49
4.2.3. Copropriétés fragiles ou dégradées : 11 à traiter dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG 3 50
4.2.4. Amélioration de l'habitat : 2 opérations programmées en cours 51
4.3. UN PARC LOCATIF SOCIAL PEU DEVELOPPE 55
4.3.1. Malgré les efforts réalisés, une offre toujours modeste 55
4.3.2. Demande locative sociale : un taux de pression relativement fort 59
4.3.3. Conférence Intercommunale du logement (CILS) installée 62
4.3.4. Poids élevé du Prêt Locatif Social dans la programmation locative sociale 63

5. UN TERRITOIRE QUI S'INSCRIT DANS UN NOUVEAU PARADIGME FONCIER, DEVANT ARTICULER PRESERVATION, MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET DYNAMIQUE DE PROJETS 65

5.1. UN TERRITOIRE QUI PRESENTE UN ENVIRONNEMENT ENCORE PRESERVE MALGRE LES DYNAMIQUES RECENTES D'URBANISATION 65
5.1.1. Un territoire où l'espace artificialisé représente encore moins de 10% de la surface totale en 2018 65
5.1.2. Un territoire où les dynamiques d'artificialisation ont été les plus fortes sur la période 2000 à 2012 66

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

5.1.3. Un développement de l'habitat qui a contribué principalement à l'évolution de l'artificialisation 67

5.2. LA METHODE DE CONSTITUTION DU VOLET FONCIER DU PLH ET DE L'IDENTIFICATION DES POTENTIALITES FONCIERES 68

5.2.1. La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH. 68

5.2.2. Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes 69

5.2.3. La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution des documents d'urbanisme des communes 70

5.2.4. Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables 71

5.2.5. Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire. 71

5.2.6. Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités 72

5.3. UNE PRATIQUE DE DETACHEMENT PARCELLAIRE ET DE REVALORISATION QUI VIENT S'INSCRIRE AU SEIN D'UNE DYNAMIQUE DE PRIX IMPORTANTE 73

5.4. LES 1ERS RESULTATS DU VOLET FONCIER CONSTITUE POUR LE FUTUR PLH 74

5.4.1. Des potentialités foncières qui concernent l'ensemble du territoire et qui révèlent de 1ers enjeux 74

5.4.2. Des potentialités foncières qui s'inscrivent plutôt dans la revalorisation de l'existant, et qui représentent des capacités équivalentes au précédent PLH 75

6. LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT 77

6.1. L'EXPRESSION DES BESOINS EN LOGEMENT SELON LES COMMUNES 77

6.2. LA REPONSE AUX BESOINS DITS « SPECIFIQUES » 80

6.2.1. Départ des jeunes vers les métropoles lyonnaise et stéphanoise face à un manque de petits logements accessibles 80

6.2.2. Enjeux de maintien à domicile face à la hausse du nombre de personnes âgées 83

6.2.3. Deux structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap 86

6.2.4. Peu de ménages en situation de précarité, malgré un enjeu de stabilisation des locataires du parc social 88

6.2.5. Pas de difficultés majeures sur le plan social, mais des besoins ponctuels 89

6.2.6. Des besoins en matière d'hébergement des travailleurs saisonniers et de logement des exploitants agricoles 90

6.2.7. Quelques situations de sédentarisation de gens du voyage non satisfaisantes 90

ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ET PREMIERS ENJEUX 92

ANNEXES 94

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

INTRODUCTION

Afin d'élaborer un programme d'actions en phase avec les enjeux du territoire, le diagnostic de ce troisième Programme Local de l'Habitat s'appuie sur le bilan du deuxième PLH, qui a couvert la période 2014-2019, les données statistiques les plus récentes et les résultats des entretiens avec les élus des communes et les professionnels du domaine de l'habitat et de l'hébergement.

Le bilan du PLH 2 indique que de nombreuses actions ont été déployées, notamment celles préconisées en matière de :

- Foncier : signature d'un protocole d'accord entre la COPAMO et l'EPORA, de nouvelles conventions de veilles foncières et de conventions opérationnelles ;
- Construction globale de logements : 1247 logements autorisés de 2014 à 2019, ce qui correspond à un léger dépassement de l'objectif (de 5%) qui était de 1188 unités au maximum ;
- Volume de production de logements locatifs sociaux : 313 logements ont été financés ou agréés pour 333 attendus sur la période. En revanche, le nombre des mises en service de logements locatifs sociaux « ordinaires » est moitié moins important et l'objectif de répartition des financements n'est pas atteint avec un poids élevé de PLS et une insuffisance de PLAI ;
- Information des demandeurs de logements locatifs sociaux : mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur ;
- Accession sociale en PSLA : 42 logements financés en PSLA accompagnés par la COPAMO, l'objectif était d'une dizaine ;
- Réhabilitation du parc privé : mise en place d'une OPAH RU et d'un nouveau PIG ; amélioration énergétique des logements de propriétaires occupants (112 logements subventionnés de 2012 à 2019) et formation des artisans. L'objectif est partiellement atteint en matière de maintien à domicile des personnes à ressources modestes ;
- Formes nouvelles d'habitat : le poids de l'individuel pur reste très représenté, mais tend à diminuer ;
- Communication : nombreuses actions mises en place ;
- Suivi de la politique de l'habitat (en lien avec le SOL) avec la mise en place d'une application habitat SIG et la réalisation de bilans.

En revanche, les actions :

- Mises en place pour favoriser l'accès au logement des jeunes en difficultés, ainsi que la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés au vieillissement, la remise sur le marché de logements vacants et le conventionnement dans le parc locatif privé n'ont pas eu les résultats escomptés ;
- Destinées à accompagner l'installation des jeunes agriculteurs n'ont pas réellement été mises en œuvre ;
- Prenant en compte les besoins des gens du voyage, et la connaissance des situations et des disponibilités permettant de répondre aux situations d'urgence sont en cours de réflexion.

Ainsi la mise en place du programme d'actions a permis d'atteindre une partie des objectifs déterminés. La COPAMO dispose d'une grande expérience et d'une volonté certaine en matière de politique de l'habitat et se trouve confrontée à une évolution de son territoire. Il s'agit désormais de déterminer les enjeux les plus importants, afin de cibler les actions les plus pertinentes et les plus porteuses pour l'avenir.

Le schéma ci-dessous propose une lecture synthétique de l'intervention actuelle de la COPAMO en matière d'habitat :

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Bilan des actions de la COPAMO

COPAMO

Financement

+ OPAH RU et PIG, garantie d'emprunt parc HLM, accession

Urbanisme

+ instruction du droit du sol (porté par le SOL),
- Moyens limités pour être associée en amont des projets et à l'élaboration des documents de planification des communes

Gouvernance

+ CILS, PPGDID, commission des situations bloquées, instances PLH
- un pilotage à clarifier

Ingénierie

+ Instruction des dossiers OPAH RU et PIG sur le volet aides communales et communautaires
+ guichet d'accueil unique pour les aides et guichet d'enregistrement de la demande
- Articulation non satisfaisante avec plateforme énergétique
- soutien aux communes à renforcer (programmation, aménagement)
- Partenariat à redéfinir avec les opérateurs d'aménagement

Observation

- Pas de réel outil d'observation de la politique de l'habitat

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

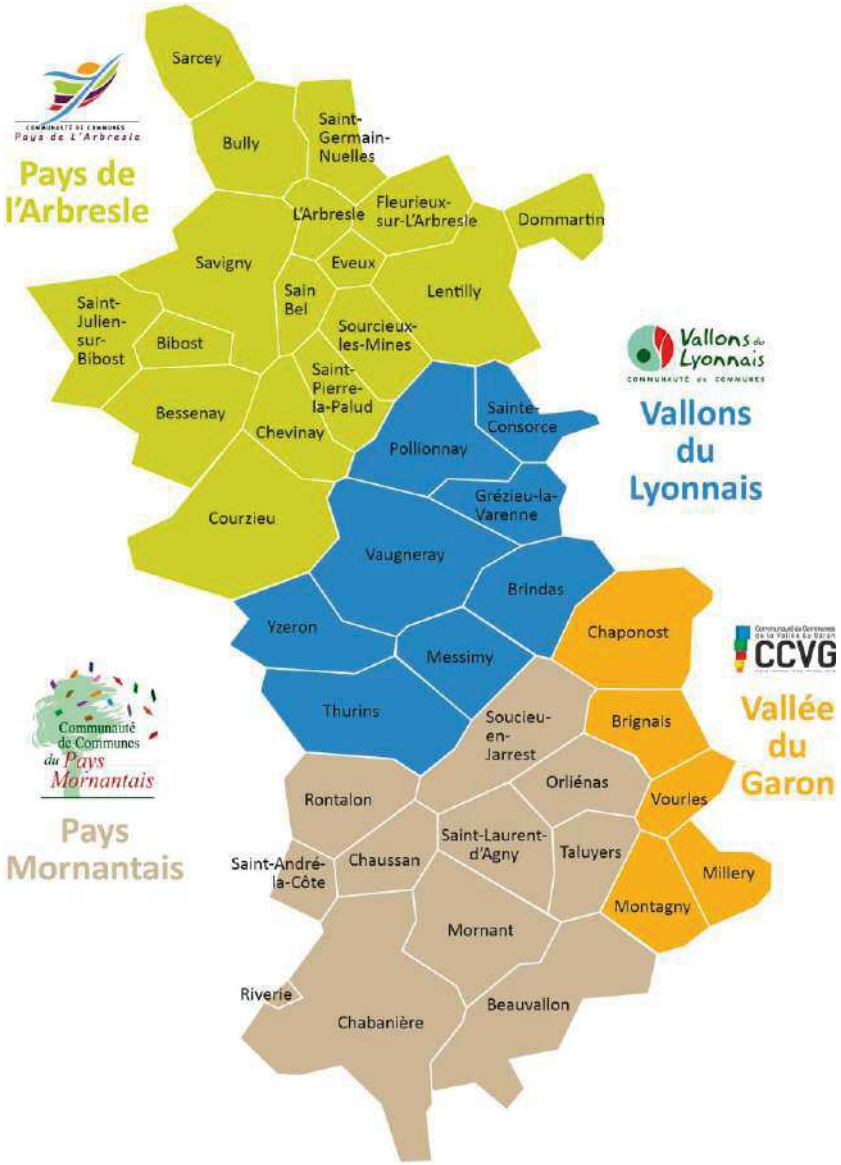
1. Un PLH qui s'intègre dans un cadre de planification établi

Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL) est constitué des 4 communautés de communes des Pays de l'Arbresle, des Vallons du Lyonnais, du Pays Mornantais et de la Vallée du Garon, soit 48 communes et plus de 120 000 habitants. Il est notamment chargé de porter :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais** (SCoT) à l'horizon 2040.
- **Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de l'Ouest Lyonnais** (PCAET) à l'horizon 2050.

Carte du territoire du Syndicat de l'Ouest Lyonnais

Source : Site internet Syndicat de l'Ouest Lyonnais



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

1.1. Une compatibilité à rechercher avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais (SCoT) a été approuvé en février 2011. Sa révision a été lancée début 2016 et devait s'achever en 2020. Les trois grands axes du projet du SCoT révisé, dont les objectifs sont à horizon 2040, sont :

- Axe 1 : promouvoir le bien vivre ensemble :
- Axe 2 : développer l'activité économique de l'Ouest Lyonnais ;
- Axe 3 : prendre en compte durablement les paysages et l'environnement et faire face aux changements climatiques.

Le concept de village densifié :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) précise que « Bien que le territoire de l'Ouest Lyonnais, entretienne des liens étroits avec l'aire métropolitaine, l'enjeu est de bâtir un modèle de développement équilibré et solidaire à son échelle, respectueux de ses spécificités paysagères, urbaines, agricoles ou encore économiques. »

« La recherche de proximité s'appréhende à l'échelle des intercommunalités et, plus finement encore, de bassins de vie, voire de villages. Cette échelle se formalise par le concept de village densifié. »

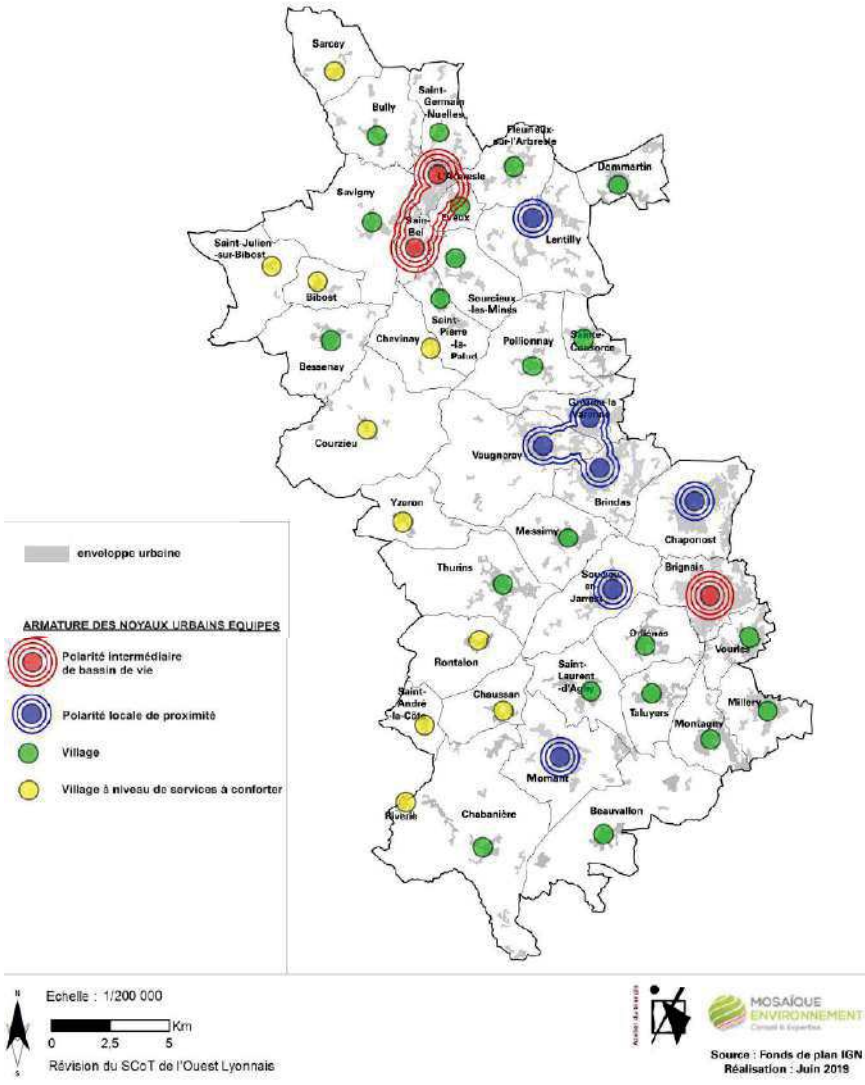
Le concept de village densifié est une politique d'aménagement qui consiste à urbaniser de manière plus dense les centres bourgs ou les zones situées en proximité déjà construites.

Ainsi les pôles identifiés sur le territoire de la COPAMO sont les polarités de :

- Rang 2 : « polarité locale de proximité » : Mornant et Soucieu-en-Jarrest ;
- Rang 3 : « village » : Beauvallon, Chabanière, Orliénas, Saint-Laurent d'Agny, Taluyers ;
- Rang 4 : « Village à niveau de services à conforter » : Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint-André-la-Côte.

SCoT de l'Ouest Lyonnais – Carte des polarités

Source : Révision du SCoT de l'Ouest Lyonnais - Document d'Orientation et d'Objectifs – Arrêt – Juillet 2019



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

En matière de développement démographique, l'objectif pour le territoire de l'Ouest Lyonnais est de maitriser la croissance de la population, pour conserver l'identité du territoire, **en poursuivant la tendance observée entre 2006 et 2014, correspondant à un taux moyen de 1% par an.** Cela représenterait, à l'horizon 2040, un gain de 36 500 habitants par rapport à 2014, pour une population totale de 160 000 habitants. **Cela se traduit par une production d'environ 19 400 nouveaux logements entre 2020 et 2040, soit près de 970 par an.**

Une certaine latitude est laissée aux communes, afin de prendre en compte leur capacité en équipements et services. **Ainsi, le SCoT ne définit pas de taux de croissance par commune, mais indique un niveau de croissance en fonction de la polarité.**

SCoT de l'Ouest Lyonnais

Niveaux de croissance de la population en fonction des polarités

Source : « Révision du SCoT de l'Ouest Lyonnais – Document d'Orientation et d'Objectifs – Arrêt – Juillet 2019 »

	Polarité intermédiaire de bassin de vie	Polarité locale de proximité	Village	Village à niveau de services à conforter
Taux annuel maximum de croissance de la population	Compris entre 0,8% et 1%	Jusqu'à 1%	Jusqu'à 1%	Jusqu'à 1,2%

Face au développement très « mono spécifique » du développement de l'habitat : logements individuels en accession à la propriété sur des territoires relativement éloignés des bassins de vie et d'emplois, le SCoT décline l'objectif de retrouver une mixité sur le territoire selon 4 axes :

- Requalifier le parc ancien et reconquérir les logements vacants ;
- Diversifier les formes d'habitat ;
- Diversifier les formes et les tailles des logements ;
- Poursuivre la recherche de mixité sociale dans le parc résidentiel.

Cette volonté se traduit par les prescriptions suivantes :

SCoT de l'Ouest Lyonnais

Prescriptions en matière de diversification des formes d'habitat, en fonction des polarités

Source : « Révision du SCoT de l'Ouest Lyonnais – Document d'Orientation et d'Objectifs – Arrêt – Juillet 2019 »

	Polarité intermédiaire de bassin de vie	Polarité locale de proximité	Village	Village à niveau de services à conforter
Répartition des formes d'habitat	**Le collectif, l'intermédiaire et le groupé sont prépondérants.** L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 20% des logements à produire	**Le collectif, l'intermédiaire et le groupé demeurent majoritaires.** L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 25% des logements à produire	**Un équilibre est à trouver.** L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 30% des logements à produire	**Une place est faite au collectif, à l'intermédiaire et au groupé.** L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 40% des logements à produire

Note : Par individuel « pur », on entend les habitations constituées d'un bâtiment ne comprenant qu'un seul logement. Par habitat collectif, on entend de l'habitation dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont les accès sont groupés. Par habitat intermédiaire, on entend de l'habitation dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont les accès sont indépendants. L'individuel groupé relève de la catégorie « habitat intermédiaire » mais n'en est pas la seule forme.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

SCoT de l'Ouest Lyonnais

Prescriptions en matière de création de logements sociaux d'ici 2040, en fonction des polarités

Source : « Révision du SCoT de l'Ouest Lyonnais – Document d'Orientation et d'Objectifs – Arrêt – Juillet 2019 »

	Polarité intermédiaire de bassin de vie	Polarité locale de proximité	Village	Village à niveau de services à conforter
% minimum de logements sociaux parmi les logements à produire	**25%** de logements sociaux dans la part de logements à produire	**25%** de logements sociaux dans la part de logements à produire	**15%** de logements sociaux dans la part de logements à produire	Pas d'obligation

Par ailleurs, le SCoT précise que le développement urbain de l'Ouest Lyonnais, basé sur le modèle de la périurbanisation à proximité d'une grande agglomération, a entrainé une **forte dispersion des constructions dans l'espace rural et naturel et une importante consommation de l'espace**. Il propose donc que la localisation de l'habitat, des équipements, des services et des commerces se fasse dans un même environnement urbain afin de contribuer au maintien d'une vie sociale et de faciliter le quotidien des habitants, notamment en matière de déplacements.

Cet objectif se traduit notamment par la définition de **prescriptions en matière de développement au sein des enveloppes urbaines, de maitrise des extensions urbaines et de consommation d'espace et de densité** :

SCoT de l'Ouest Lyonnais

Source : « Révision du SCoT de l'Ouest Lyonnais – Document d'Orientation et d'Objectifs – Arrêt – Juillet 2019 »

Prescriptions en matière de logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine du noyau urbain équipé, en fonction des polarités

	Polarité intermédiaire de bassin de vie	Polarité locale de proximité	Village	Village à niveau de services à conforter
Minimum de logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine du noyau urbain équipé	**50%** de l'objectif de production de logements	**45%** de l'objectif de production de logements	**33%** de l'objectif de production de logements	**25%** de l'objectif de production de logements

Prescriptions en matière de densité moyenne, en fonction des polarités

	Polarité intermédiaire de bassin de vie	Polarité locale de proximité	Village	Village à niveau de services à conforter
Densité moyenne	Entre **40 et 50** logements à l'ha.	Entre **30 et 40** logements à l'ha.	Entre **25 et 30** logements à l'ha.	Entre **20 et 25** logements à l'ha.

La densité exprimée en nombre de logements par hectare est le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale consommée par les opérations comprenant des logements intégrant la voirie, les espaces verts et autres espaces collectifs

Prescriptions en matière de consommation d'espace pour l'habitat, à l'horizon 2040, répartition par intercommunalité

	CC du Pays de L'Arbresle	CC des Vallons du Lyonnais	CC de la Vallée du Garon	CC du Pays Mornantais
Consommation maximum	225 ha	163 ha	144 ha	170 ha
Dont au minimum dans l'enveloppe urbaine	145 ha	99 ha	79 ha	110 ha

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

1.2. La prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial

Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL) est engagé depuis plusieurs années dans une démarche de transition énergétique et écologique ambitieuse. Le territoire de l'Ouest Lyonnais a été reconnu « Territoire à Energie Positive » (TEPOS) par l'ADEME et la Région Rhône-Alpes en 2015, et est labellisé « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV) depuis 2016.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de l'Ouest Lyonnais (PCAET) a été arrêté par le comité syndical du SOL le 19 février 2020 et devait être définitivement adopté d'ici la fin de l'année 2020.

Il précise qu'en 2015, les secteurs consommant le plus d'énergie sur le territoire sont le transport routier (39%) et le résidentiel (35%). En matière de gaz à effet de serre, les transports émettent 48% des émissions, les bâtiments 24% et l'agriculture 11%. Quant au changement climatique, il faut s'attendre, ici comme ailleurs, à des évolutions importantes à l'avenir, avec une augmentation des risques de sécheresse, d'inondations, d'impacts sur la santé….

Le PCAET fixe des objectifs à horizon 2050, qui sont déclinés en une première phase, à horizon 2026, sur la période 2020-2025. Il s'agit notamment de **réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre**, d'accroitre la production d'énergie renouvelable et de développer des stratégies permettant de s'adapter à l'évolution du climat.

Sur le plan des « bâtiments », cela se traduit de la manière suivante :

Plan Climat-Air-Energie-Territorial de l'Ouest Lyonnais
Les actions sur la thématique « Bâtiments »
Source : synthèse Plan Climat-Air-Energie-Territorial de l'Ouest Lyonnais – Juin 2020

Les actions sur la thématique « Bâtiments »

Actions	Étapes /volets	Priorité
Encourager la rénovation énergétique des logements	• Encourager les particuliers à la rénovation globale et performante • Prévenir et accompagner les situations de précarité énergétique • Mettre en place un plan de communication sur la rénovation	+++
Agir sur les bâtiments publics et tertiaires privés	• Améliorer la performance énergétique des bâtiments des collectivités (service de conseil en énergie partagé, accompagnement aux travaux, sensibilisation, utilisation de matériaux biosourcés…) • Encourager les entreprises du tertiaire à agir sur leurs bâtiments (sensibilisation, valorisation des CEE, accompagnement CMA/CCI…) • Optimiser l'éclairage public et lutter contre la pollution lumineuse • Encourager des modes de rafraichissement des bâtiments publics et privés tertiaires plus durables	++
Mobiliser les acteurs de la filière de la rénovation	• Engager les professionnels du bâtiment dans une démarche de performance • Poursuivre les actions de mobilisation des acteurs de la transaction (banques, agences immobilières, etc.)	+

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Dans le champ de l'habitat plus spécifiquement, **la rénovation énergétique des logements** constitue donc une des actions phares du plan d'actions qui vise en priorité la rénovation globale et performante des logements. Cela inclut notamment :

- Le fonctionnement de la Plateforme de Rénovation Energétique portée par le SOL, qui délivre du conseil aux particuliers et organise la formation des professionnels grâce au dispositif DOREMI ;
- Le volet énergie dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU menés sur le territoire de la COPAMO ;
- Des actions de communication, de sensibilisation et d'accompagnement des différents acteurs : collectivités, entreprises, population… aux différents enjeux du climat-air-énergie.

Un des enjeux se trouve donc dans la massification de la rénovation énergétique des logements. **L'objectif fixé est de 1000 rénovations par an, de 2020 à 2025, sur l'ensemble des 4 communautés de communes**. Rapporté au poids de résidences principales construites avant 1990, cet objectif **représenterait pour la COPAMO de l'ordre de 220 unités par an.**

1.3. Des communes qui révisent progressivement leurs documents d'urbanisme

Les 11 communes du territoire disposent de plans locaux d'urbanisme (PLU) plus ou moins récents : alors que certains sont en cours de révision (pour Rontalon et Saint-Andéol-le-Château), le plus ancien a été approuvé fin 2005. Le tableau ci-dessous détaille la situation de chaque commune au 7 juillet 2020. Pour les deux communes nouvelles issues de fusions, des PLU communs devront être réalisés dans le futur. La commune de Chabanière souligne d'ailleurs en réunion que la réalisation de ce PLU commun est actuellement l'enjeu principal de la commune.

Procédures PLU - Communes membres de la COPAMO - 7 juillet 2020

Communes		PLU opposables		Procédures en cours				Projets
		Dernière mise à jour et version opposable : arrêté, modification… (date)	Approbation dernière révision du PLU (date)	En cours de modification (oui/non)	En cours de révision (oui/non)	Date d'arrêt (date)	Date d'approbation "prévisionnelle" (date)	Projet en réflexion (oui/non)
Beauvallon	Chassagny	10/02/2020	27/02/2014	oui	non	-	non connu	-
	Saint-Andéol-le-Château	04/12/2017	09/12/2005	non	oui	25-nov.-19	juin 2020	-
	Saint-Jean-de-Touslas	12/12/2016	12/12/2016	non	non	-	-	-
Chabanière	Saint-Didier-sous-Riverie	15/07/2019	13/02/2009	non	non	-	-	-
	Saint-Maurice-sur-Dargoire	15/07/2019	04/09/2015	non	non	-	-	-
	Saint-Sorlin	09/07/2018	09/07/2018	non	non	-	-	-
Chaussan		10/02/2020	10/02/2020	non	non	-	-	-
Mornant		02/03/2020	21/03/2016	oui	non	été 2020	fin 2020	-
Orliénas		15/04/2019	11/12/2017	non	non	-	-	-
Riverie		29/12/2017	17/03/2014	non	non	-	-	-
Rontalon		26/10/2015	26/10/2015	oui	oui	-	-	-
Saint-André-la-Côte		14/10/2016	19/12/2007	non	non	-	-	oui
Saint-Laurent-d'Agny		08/04/2019	15/04/2013	oui	non	-	-	-
Soucieu-en-Jarrest		19/12/2018	19/12/2018	non	non	-	-	-
Taluyers		29/02/2016	29/02/2016	oui	non	-	2e semestre 2020	-

Informations non contractuelles

Source : COPAMO – Réalisation été 2020

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

1.4. Les enjeux en matière d'habitat pour la COPAMO selon les services de l'Etat

Les services de l'Etat soulignent la pression foncière et immobilière que connait le territoire. Ils relèvent la nécessité de poursuivre la lutte contre l'étalement urbain, les efforts sur les formes urbaines, de développer l'offre locative sociale et répondre aux besoins des habitants :

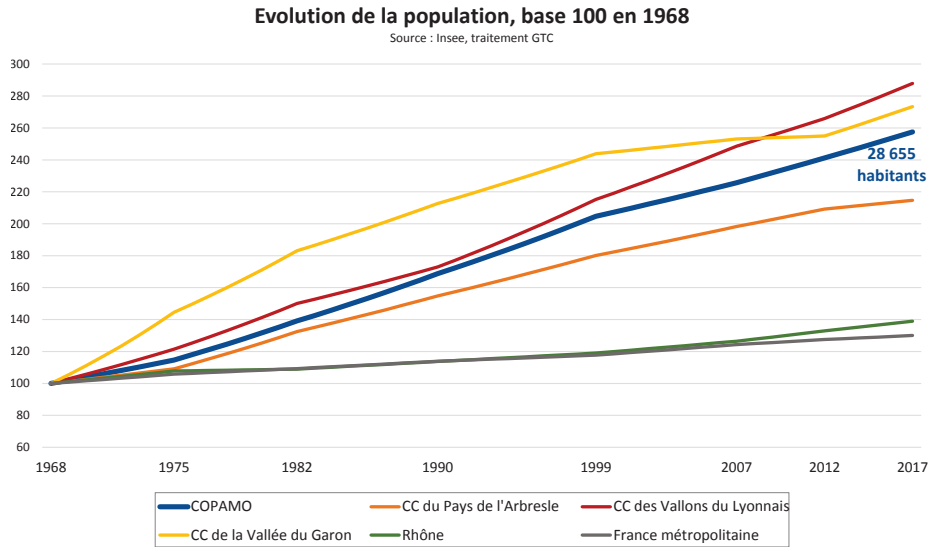
- **Production de logements pour répondre aux besoins, et notamment ceux des publics spécifiques :** diversité de logements et d'hébergement ;
- **Définition d'une politique foncière communautaire :** en lien avec la révision des documents d'urbanisme, et en lien avec les objectifs du SCoT et les besoins en matière d'habitat ;
- **Poursuite et renforcement des actions sur l'habitat privé :** notamment en matière de conventionnement et lutte contre le mal logement ;
- **Poursuite du développement de l'offre alternative à la maison individuelle :** habitat collectif, habitat individuel groupé.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

2. Un territoire dynamique et attractif dont la sociologie tend à se modifier

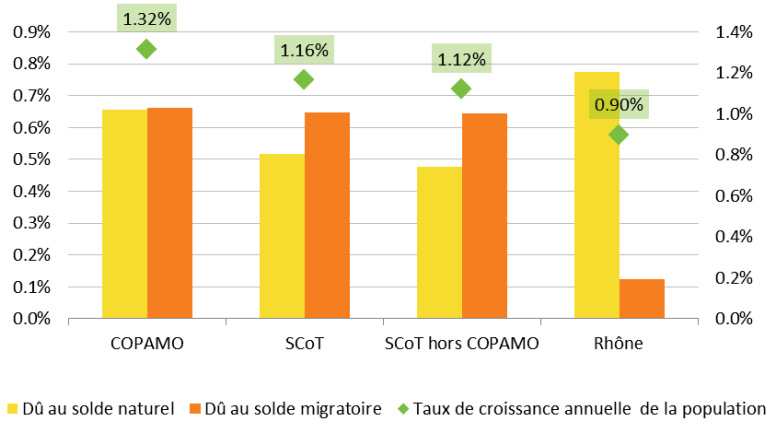
2.1. Un dynamisme naturel et migratoire global important

En 2017, la COPAMO compte 28 655 habitants. Depuis plusieurs décennies, la collectivité enregistre une croissance démographique très importante, à l'image des autres territoires du SCoT.



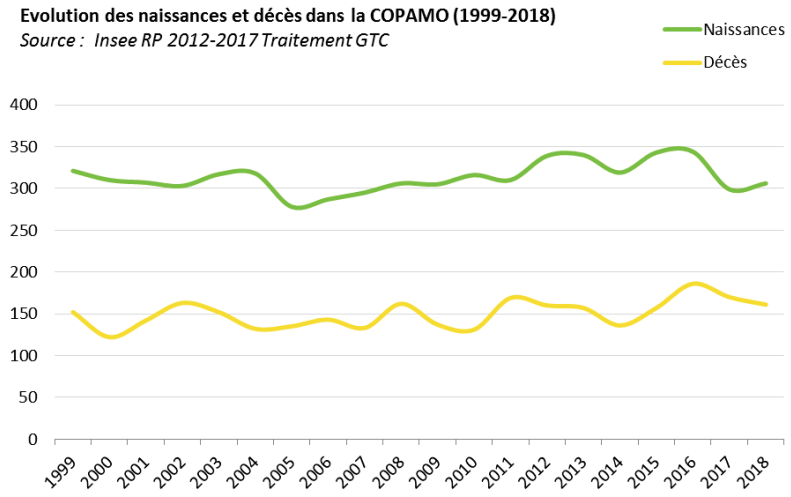
Entre 2012 et 2017, l'augmentation de 1,3% en moyenne chaque année, correspond à une dynamique forte relativement à celle du département sur la même période (+0,9%). Cette évolution est portée par les dynamiques naturelle et migratoire, qui s'élèvent toutes les deux à +0,7% par an.

Evolution annuelle de la population entre 2012 et 2017
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



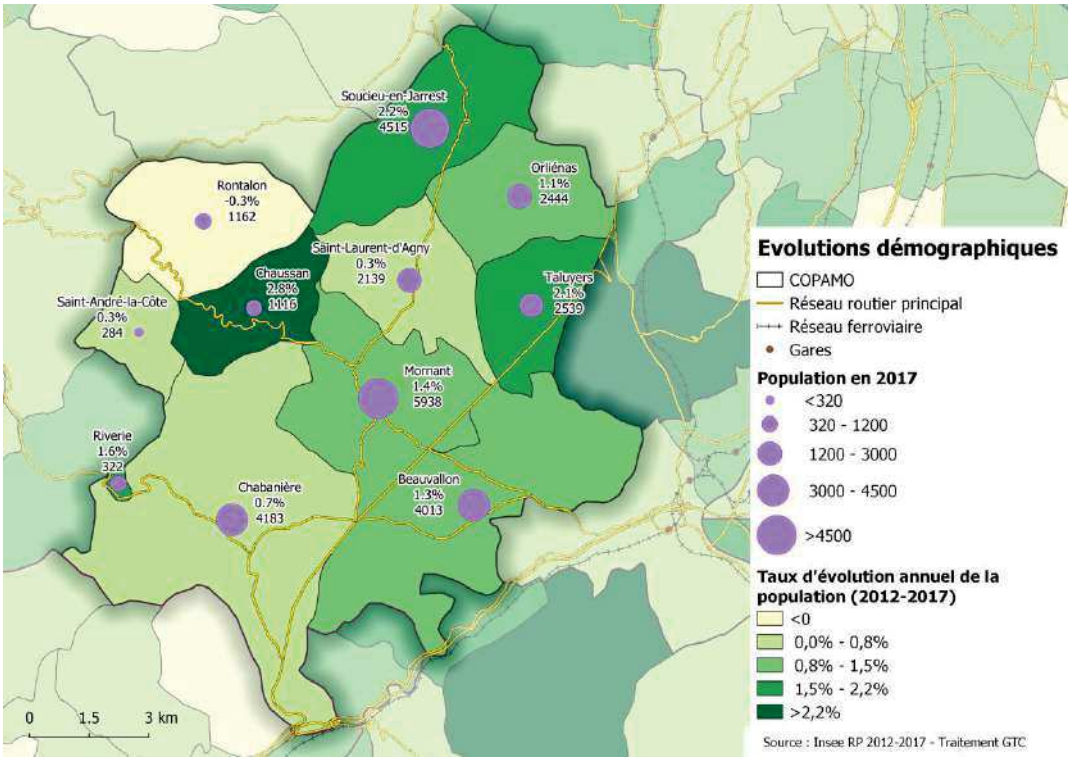
Le nombre de naissances et de décès sur la COPAMO est relativement stable depuis 1999 : la communauté de communes compte environ 175 naissances de plus que de décès chaque année, ce qui assure le maintien d'une croissance naturelle élevée.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



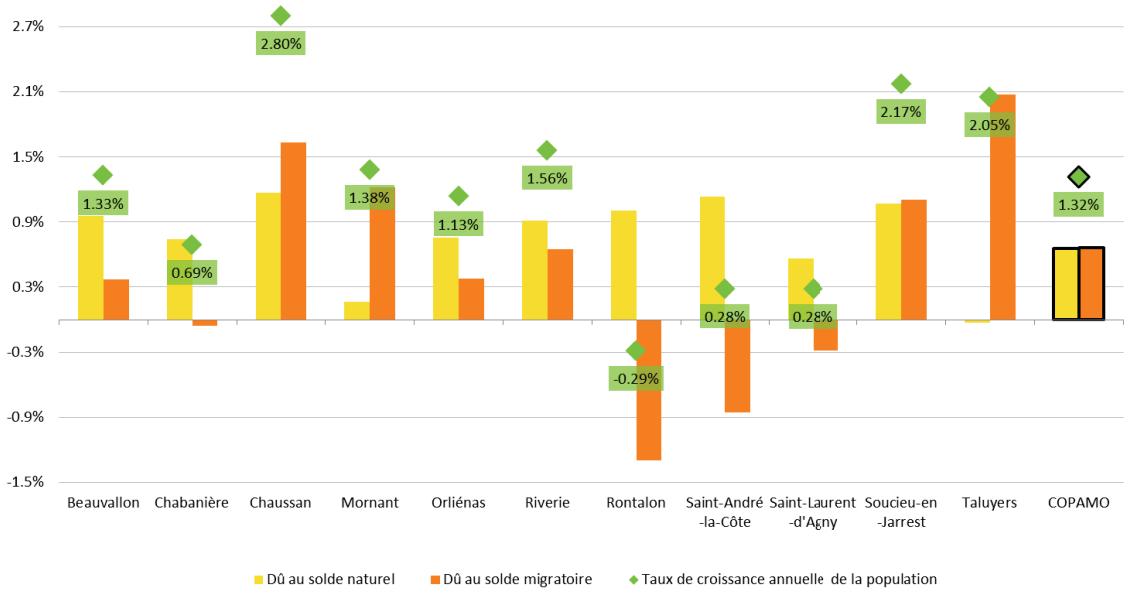
Sauf à Rontalon, où la croissance naturelle ne compense pas le déficit migratoire, toutes les communes ont vu leur population augmenter entre 2012 et 2017. Les taux de croissance annuels varient de 0,3% en moyenne par an à Saint-André-la-Côte et Saint-Laurent-d'Agny à plus de 2% à Taluyers (2,1%), Soucieu-en-Jarrest (2,2%) et Chaussan (2,8%). Les apports de population des années passées ont permis de maintenir une dynamique naturelle dans toutes les communes, alors que les départs de population sont devenus plus nombreux que les arrivées à Saint-Laurent-d'Agny, Saint-André-la-Côte et Rontalon.

Sous influence de la métropole Lyonnaise, les communes les plus proches connaissent une pression particulièrement forte. Afin de maitriser le développement de leur population, certaines communes ont mis en place des outils de maitrise foncière dans le cadre de leur document d'urbanisme (zonage AU, utilisation active du droit de préemption urbain…).



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Evolution annuelle de la population par commune entre 2012 et 2017
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC

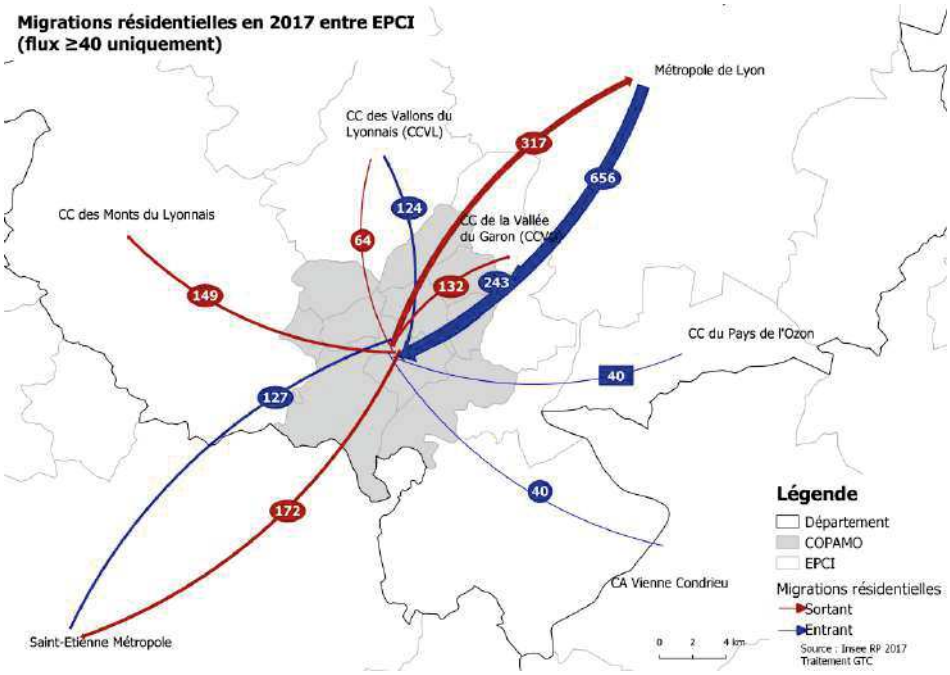


2.2. Un territoire de report de la Métropole de Lyon

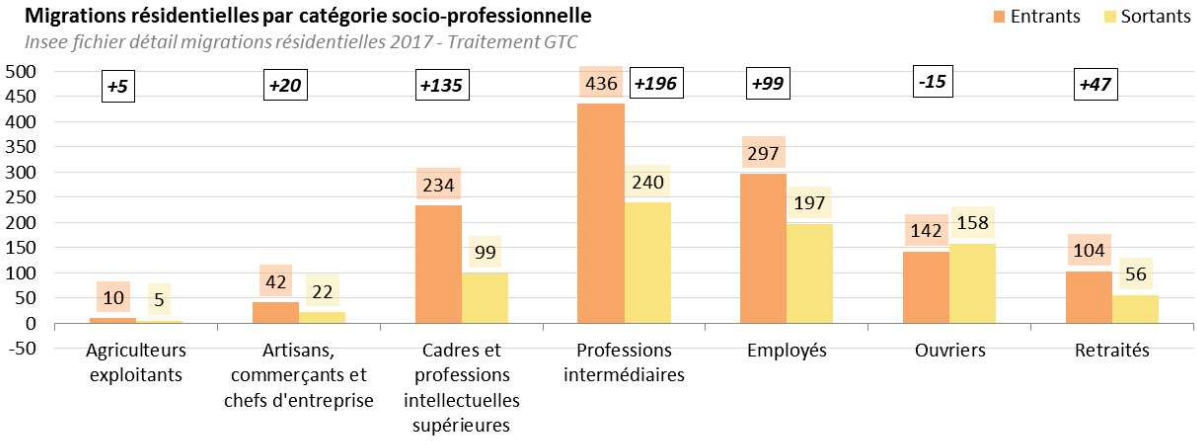
Territoire résidentiel, la COPAMO attire de nombreux ménages, venant notamment de la Métropole de Lyon. Proche de cette dernière, elle constitue un territoire attractif pour les actifs de la métropole en recherche d'un meilleur cadre de vie et/ou souhaitant devenir propriétaires. Ainsi, alors que 317 ménages ont déménagé depuis la COPAMO vers la métropole en 2017, ils sont près du double à avoir effectué la migration inverse pour venir s'installer dans la COPAMO où les prix du marché de l'habitat, bien que de plus en plus élevés, restent cependant plus abordables.

Dans une moindre mesure, le territoire est également attractif pour des personnes venant des EPCI limitrophes. Les flux avec ces derniers s'équilibrent cependant du fait de caractéristiques similaires en termes de cadre de vie et de structure du parc.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



Le graphique ci-dessous montre que les personnes venant s'installer sur la COPAMO sont majoritairement issues des professions supérieures et intermédiaires (cadres et P.I.) : 40% des entrants. Contrairement aux personnes des classes moins aisées, et particulièrement les ouvriers, qui sont moins nombreux à venir s'installer sur le territoire : 26% sont ouvriers ou employés. A l'inverse, parmi les sortants, ces derniers comptent pour 31% contre 29% pour les cadres et professions intermédiaires.

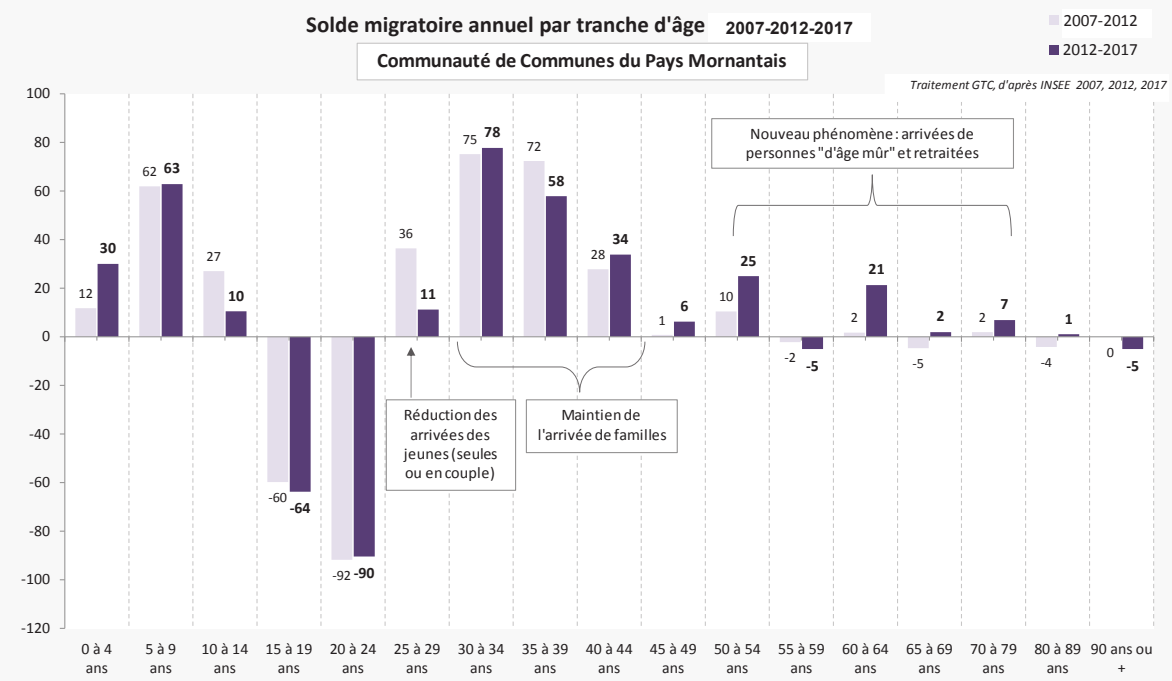


2.3. Un territoire attractif pour les familles

Le graphe du solde migratoire annuel par tranche d'âge quinquennal montre que la COPAMO attire principalement des familles avec enfants. Cette dynamique est durable : les 25-44 ans (ainsi que leurs enfants de 0-14 ans) portaient déjà la croissance migratoire entre 2007 et 2012. En revanche, les 15-24 ans sont toujours nombreux à quitter le territoire pour trouver formation, emploi et hébergement, notamment dans la Métropole de Lyon.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

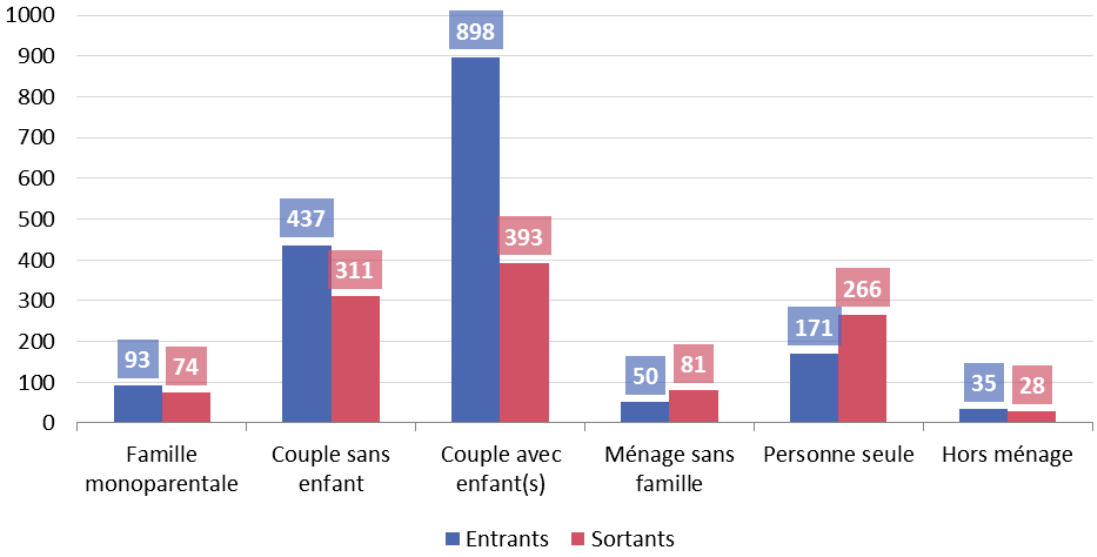
Parallèlement, le solde migratoire qui devient positif entre 2012 et 2017 pour les tranches d'âge de 50-54 ans et de 60-64 ans, montre que ces catégories s'approchant de la retraite avec des ressources relativement confortables, s'installent de plus en plus sur le territoire, probablement en seconde ou troisième accession. En revanche, la réduction du solde migratoire des personnes de 25 à 29 ans, semble indiquer que le marché du logement devient moins accessible pour ces tranches d'âges : difficultés d'accès au parc locatif qui est faiblement développé et qui est pleinement occupé pour ce qui est du parc public, et niveau de prix élevé du marché de l'accession et du foncier. Le développement d'une offre de logements à coût modéré est primordial pour le maintien des jeunes ménages et d'une manière générale de ceux qui ont des ressources modestes, notamment les salariés à bas revenus.



Dans la continuité de ces constats, on observe qu'une large partie des personnes ayant emménagé dans la COPAMO en 2017 sont des familles : 59% des entrants sur le territoire appartiennent à des ménages avec enfants. A l'inverse, les personnes seules sont plus nombreuses à quitter le territoire qu'à venir s'y installer.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

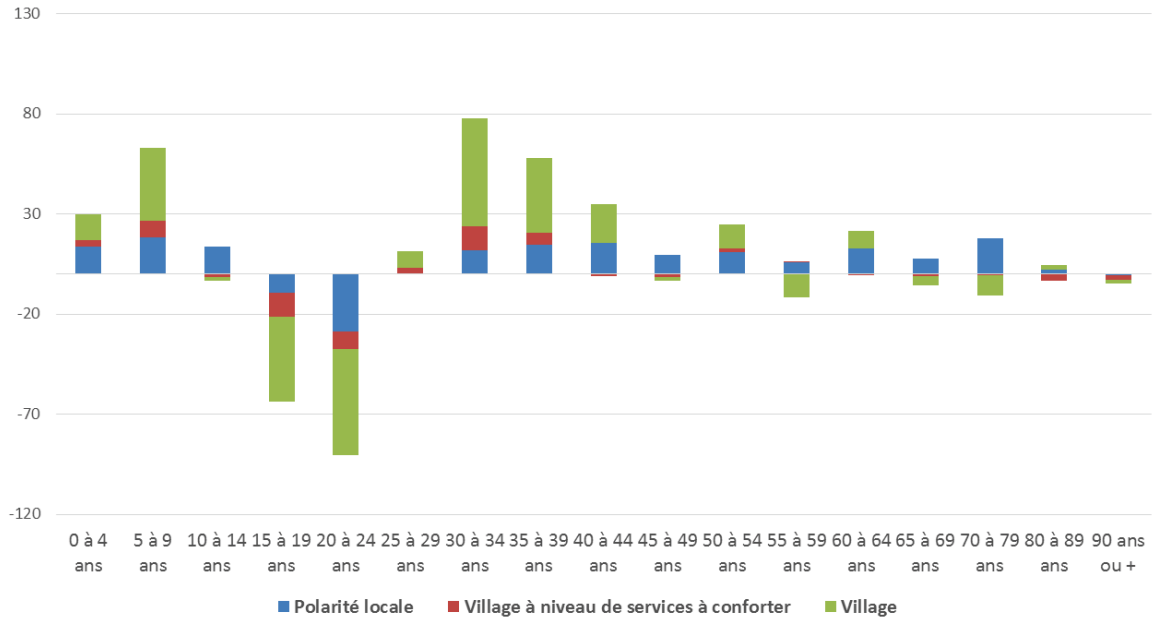
Migrations résidentielles par typologie de ménage
Insee fichier détail migrations résidentielles 2017 - Traitement GTC



Si la COPAMO est globalement attractive pour les familles, les situations varient selon le type de commune. Les familles avec enfants s'installent de plus en plus dans les villages, lorsque le marché de l'habitat est accessible et le foncier disponible, alors que les polarités (Mornant et Soucieu-en-Jarrest) ont tendance à perdre de leur attractivité.

En revanche, les personnes à l'approche de la retraite et les personnes âgées privilégient les polarités, qui sont proches de la Métropole Lyonnaise et où les commerces et les services, notamment médicaux, sont les plus développés.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2012-2017
source : INSEE RP 2017 - traitement GTC



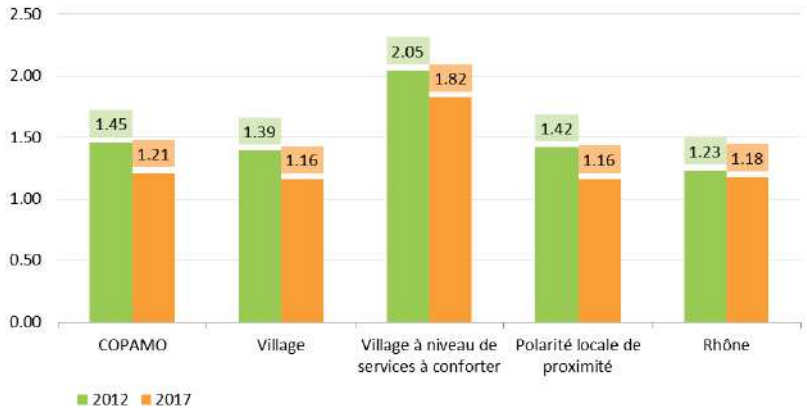
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Ainsi, alors que la COPAMO attire particulièrement des personnes cadre ou occupant une profession intermédiaire et des familles, la question se pose du maintien d'une offre accessible sur le territoire. De fait, les entretiens réalisés avec les acteurs sociaux révèlent que les personnes à bas salaires comme les aides à domicile et certaines personnes seules rencontrent des difficultés à s'installer sur le territoire.

2.4. Une population jeune malgré un accroissement marqué du nombre de personnes âgées

La COPAMO compte 1,2 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. Le territoire apparaît donc comme plutôt jeune, avec un indice légèrement plus élevé que celui du département. Toutefois, la baisse de cet indice, qui tend à se rapprocher de la moyenne du Rhône est liée, à la hausse du nombre de personnes âgées, et dans une moindre mesure au départ croissant d'enfants de 10 à 19 ans.
Les villages à niveau de services à conforter sont les communes les plus jeunes de la COPAMO, bien qu'elles subissent également un vieillissement. Elles ont accueilli de nombreuses familles avec jeunes enfants, tandis que les plus de 60 ans ont davantage tendance à se rapprocher des communes où l'offre de services, notamment médicaux, est développée.

Nombre de personnes de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



Les 0-44 ans représentent 56% de la population en 2017.

Le graphique ci-contre montre bien la forte présence de familles avec enfants sur le territoire, qui correspondent notamment aux tranches d'âge 0-14 ans et 30-44 ans. Si les classes plus âgées connaissent une croissance marquée, plus forte que celle des plus jeunes, elles restent minoritaires. En revanche, on constate une hausse significative des 60-74 ans par rapport à 2012.

Population par tranche d'âge en 2012 et 2017 dans la COPAMO
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

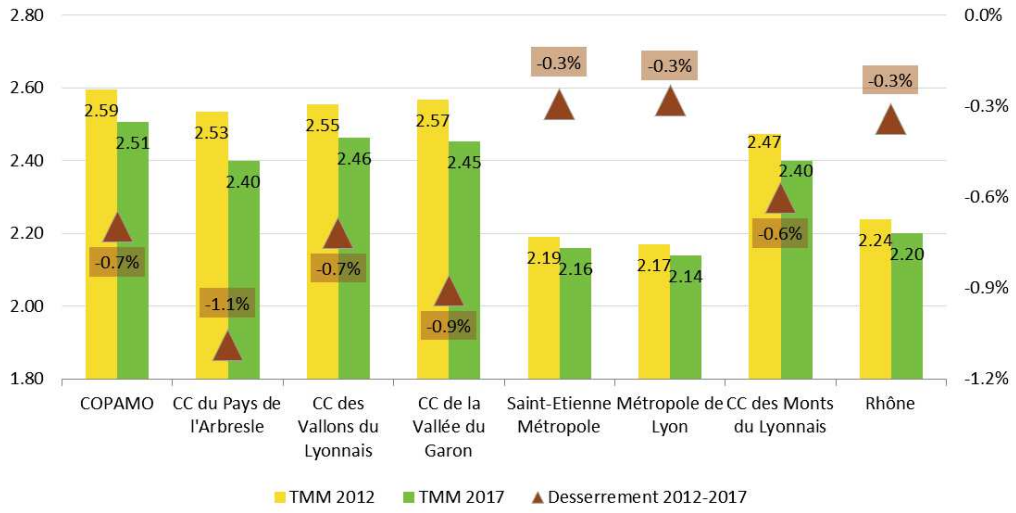
Selon l'Insee[1], en France, l'augmentation de la part des personnes âgées de 65 ans et plus est inéluctable, elle est inscrite dans la pyramide des âges. Parallèlement à l'allongement de la durée de la vie, l'arrivée des nombreuses générations issues du baby-boom (personnes nées entre 1946 et 1974) parmi les 65 ans et plus, a commencé en 2011 et se terminera en 2039. Au-delà, la part des 65 ans et plus devrait progresser beaucoup plus modérément. Il est donc nécessaire de prévoir le vieillissement des populations en termes d'adaptation des logements et d'offre de services.

2.5. Un territoire familial qui génère un potentiel de décohabitation important

En 2017, les ménages de la COPAMO comptent en moyenne 2,5 personnes, soit davantage que dans les territoires de comparaison. Cela indique la présence de famille avec enfants sur le territoire, alors que d'autres communautés de communes limitrophes ayant déjà une taille moyenne des ménages plus basse voient cette taille diminuer depuis 2012.

Ce desserrement s'explique par plusieurs dynamiques : décohabitations plus précoces, augmentation du nombre de séparations et, particulièrement sur ce territoire, hausse du nombre de ménages âgés (qui comptent souvent une ou deux personnes). Alors que ce desserrement est déjà largement amorcé dans les grands centres urbains (notamment Saint-Etienne Métropole et la Métropole de Lyon), les territoires de l'Ouest Lyonnais, encore fortement ruraux, n'ont pas atteint le même niveau.

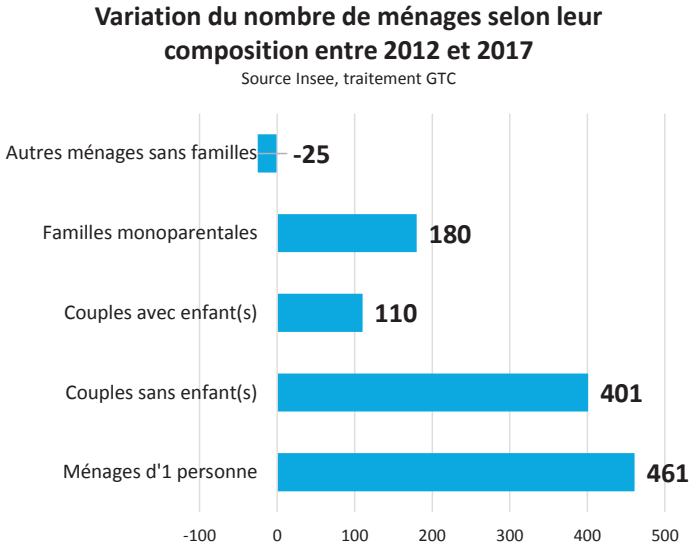
Evolution de la taille moyenne des ménages par territoire
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



La COPAMO compte beaucoup de couples avec enfants : 37% des ménages du territoire en 2017, alors qu'ils ne représentent que 26% des ménages dans le département. Toutefois, leur poids diminue entre 2012 et 2017, au profit des ménages de plus petite taille : personnes seules et familles monoparentales surtout. Les personnes seules ne comptent encore que pour 23% dans la COPAMO (39% dans le département). En recherche de formation ou d'emploi, les jeunes adultes décohabitants ont tendance à quitter le territoire où l'offre en logement de petite taille est, par ailleurs, peu développée.

[1] *Source : INSEE PREMIÈRE, N° 1619, Paru le : 03/11/2016*

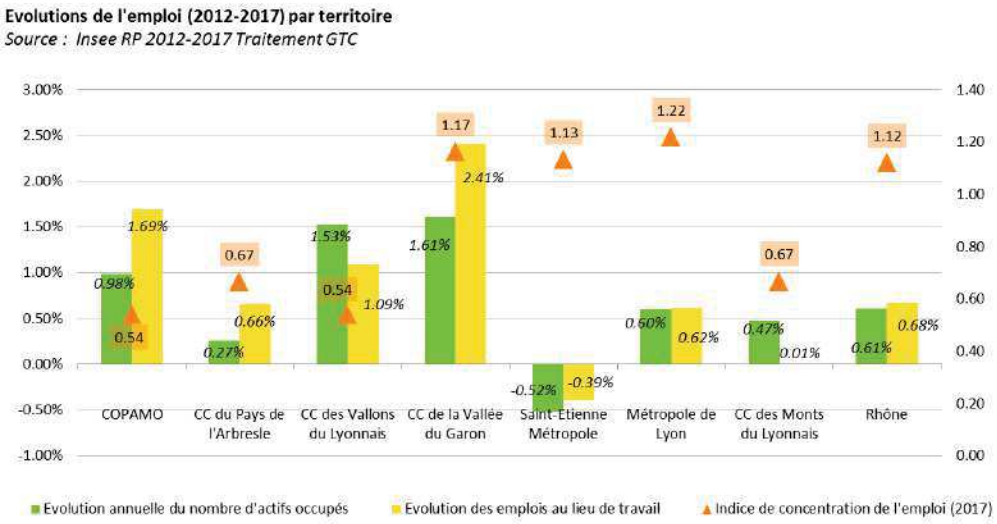
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



Ces évolutions génèrent des besoins en logements différents notamment en logements locatifs et en logements de petite taille.

2.6. Une augmentation de l'emploi local dans un territoire résidentiel

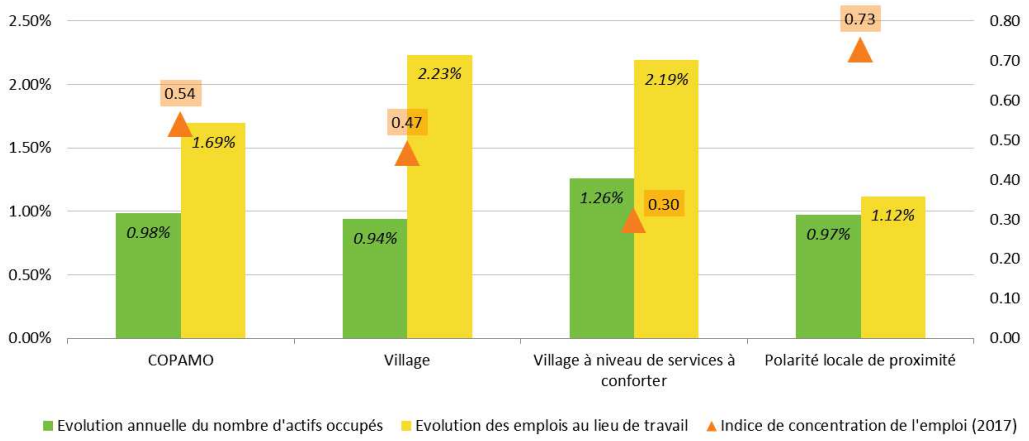
Entre 2012 et 2017, le nombre total d'emplois de la COPAMO a augmenté de 1,7%, niveau relativement soutenu si on le compare aux territoires de référence. Sur cette même période, il y a eu par ailleurs davantage d'emplois créés que de nouveaux actifs occupés. Malgré cela, l'indice de concentration de l'emploi est encore relativement faible par rapport au département : la COPAMO compte deux fois plus d'actifs occupés que d'emplois. Cela signifie que les actifs occupés résidant sur la COPAMO se déplacent hors du territoire pour aller travailler.



L'indice de concentration de l'emploi varie assez fortement selon le type de commune, mais reste globalement inférieur à 1. C'est dans les villages à niveau de service à conforter que l'écart entre les nombres d'emplois et d'actifs occupés est le plus grand. Ces communes sont sujettes à d'importantes migrations pendulaires. La forte hausse du nombre d'emplois au lieu de travail dans ces communes est à relativiser compte tenu des petits volumes d'emplois qui sont concernés.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

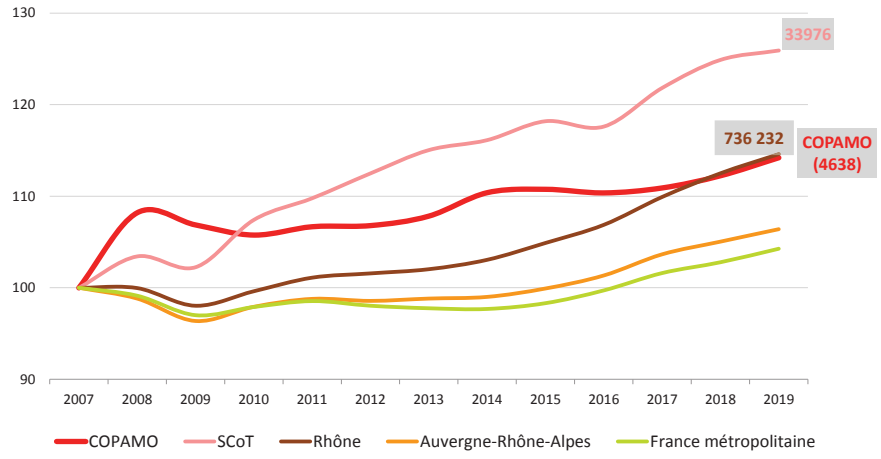
Evolutions de l'emploi (2012-2017) par secteur
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



L'indice de concentration de l'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire rapporté au nombre d'actifs de ce territoire en emploi

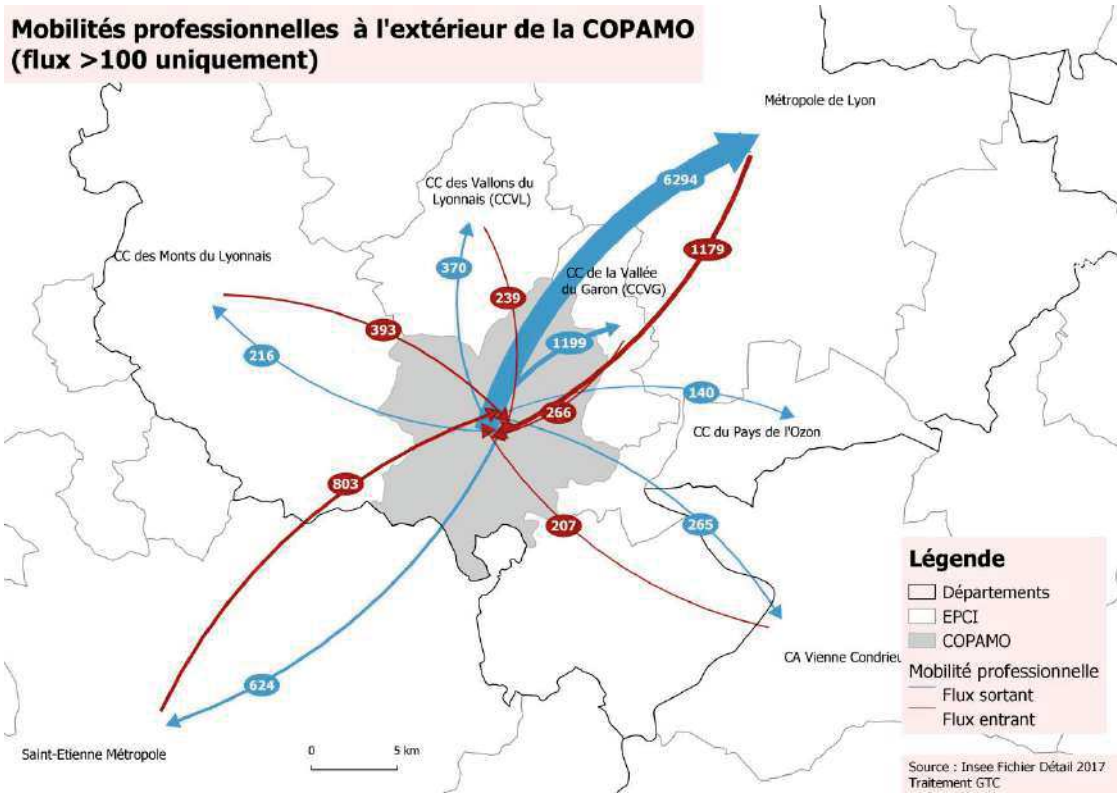
Cette dynamique de croissance de l'emploi semble s'être maintenue. Le rythme d'évolution de l'emploi salarié privé sur la COPAMO s'aligne ces dernières années sur celui du département, mais a été moins rapide que dans les autres territoires du SCoT.

Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2007 - En base 100 en 2007 (et nombre d'emplois en 2017)
Source : ACOSS - Traitement GTC

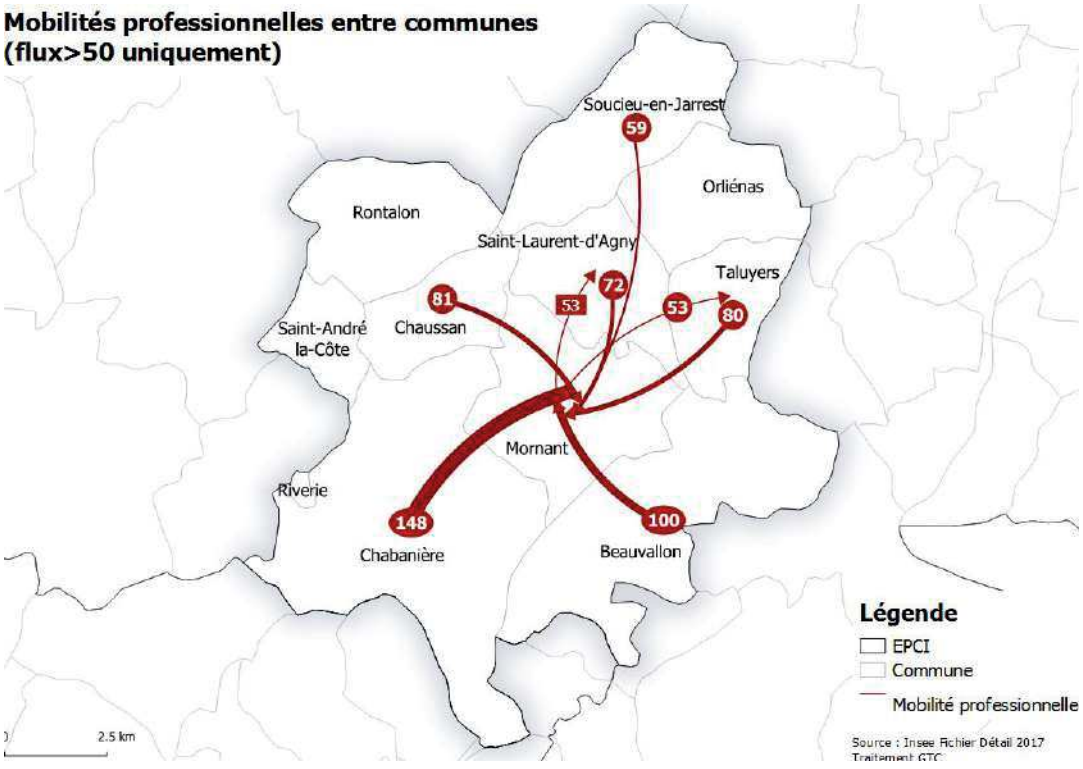


La Métropole de Lyon polarise la majeure partie des migrations pendulaires émanant de la COPAMO, puisque près de 6 300 actifs du Pays Mornantais vont y travailler chaque jour. 1 180 actifs font par ailleurs le trajet inverse et quittent chaque jour la Métropole de Lyon pour aller travailler dans la COPAMO. La majeure partie des migrations pendulaires restantes sont réalisées vers ou depuis les EPCI limitrophes de la COPAMO, particulièrement avec Saint-Etienne Métropole et la CC de la Vallée du Garon. Au total, seuls 18,4% des actifs de la COPAMO ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence, contre 33,7% en moyenne en France métropolitaine.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



La commune de Mornant constitue une polarité locale en termes d'emplois : elle polarise la plupart des mobilités professionnelles quotidiennes internes à la COPAMO. Taluyers et Saint-Laurent-d'Agny, deux villages, disposent également d'emplois qui attirent un nombre relativement significatif d'actifs mornantais.

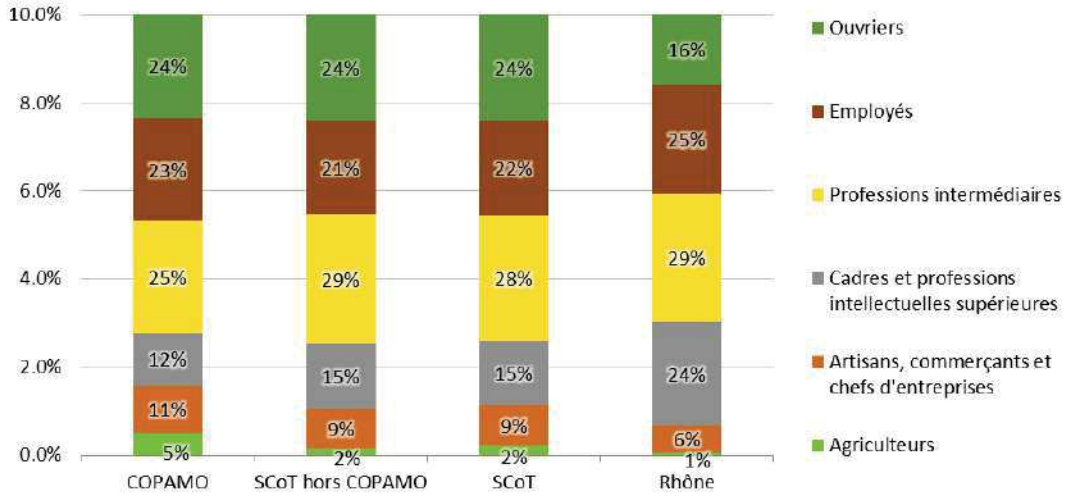


Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

2.7. Des emplois ouvriers et employés pour une population de cadres

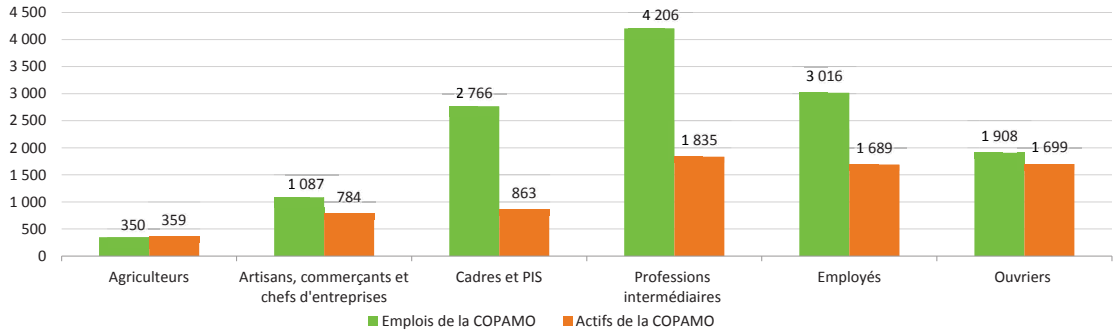
Concernant la structure des emplois du Pays Mornantais en termes de catégories socio-professionnelles, la situation de la COPAMO est proche de celle des territoires limitrophes : emplois ouvriers et employés représentent près de la moitié du total et les emplois cadres et professions intermédiaires environ 40%. La COPAMO dispose d'une part moins importante d'emplois cadres qu'à l'échelle départementale, tandis qu'elle se distingue par une part importante d'indépendants. Cela s'explique notamment par la concentration des emplois du tertiaire supérieur dans la Métropole de Lyon, alors que certains territoires comme la COPAMO sont marqués par les secteurs agricole, de la construction.

Structure de l'emploi au lieu de travail en 2017 par territoire
Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC



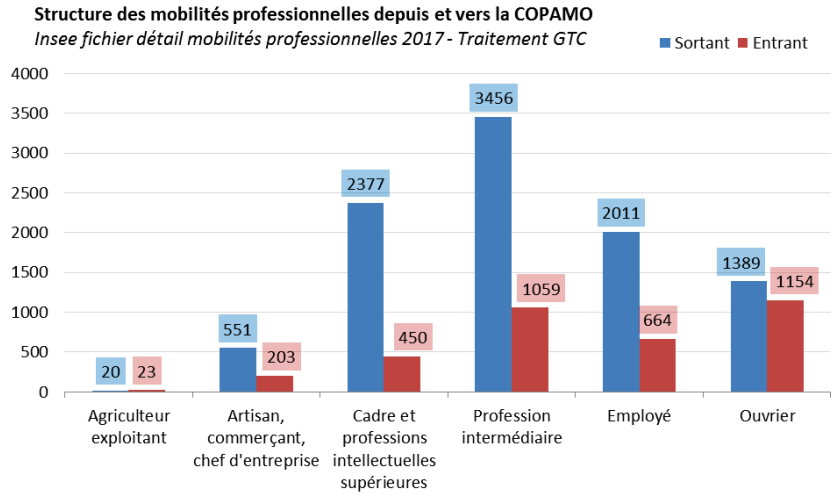
Alors que l'offre d'emplois sur la COPAMO est constituée en grande partie d'emplois ouvriers et employés, la population des actifs compte majoritairement des cadres et professions intermédiaires. En effet, les emplois ouvriers et employés représentent 47% des emplois sur la COPAMO tandis que seuls 37% des actifs appartiennent à ces catégories. A l'inverse, alors qu'ils représentent 53% des actifs, les emplois des cadres et professions intermédiaires comptent pour 37% des emplois sur la COPAMO. Cela pose la question de l'accès à une offre de logement abordable pour les ouvriers et employés sur le territoire de la COPAMO.

Comparaison de la structure des emplois et de celle des actifs occupés dans la COPAMO
Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC



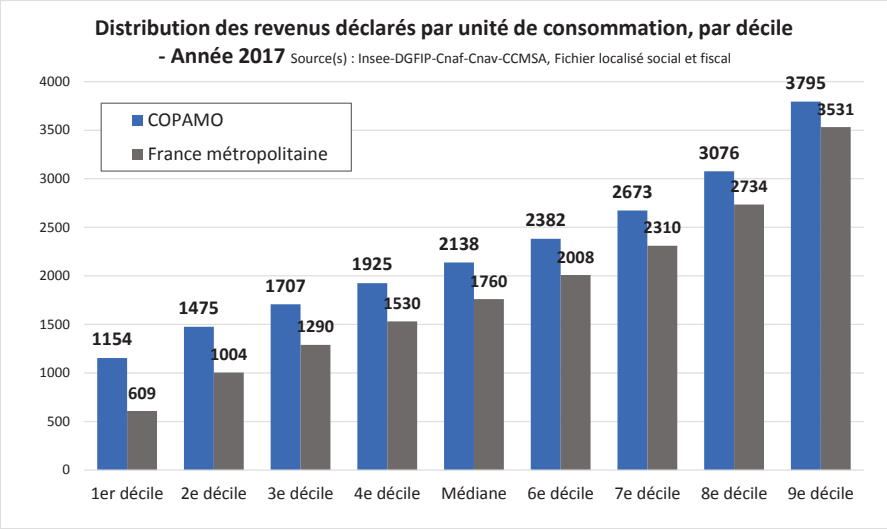
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Il découle de ces constats que les migrations pendulaires hors de la COPAMO sont différenciées selon la catégorie socio-professionnelle des actifs. Alors que les cadres et professions intermédiaires constituent la plus grande partie des sortants (59%), la moitié des actifs entrants exercent une profession d'employé ou d'ouvrier.



2.8. Une population aux ressources élevées, mais variables suivant les communes

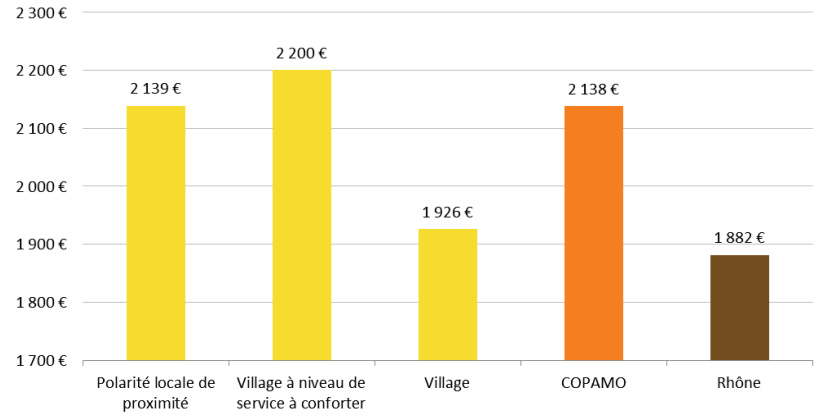
En 2017, le revenu mensuel médian déclaré des ménages par unité de consommation dans la COPAMO est de 2 138€. Les habitants de la COPAMO apparaissent donc comme particulièrement aisés, puisque ce chiffre est largement supérieur à celui constaté à l'échelle du département (1 882€) et de la moyenne nationale (de 21%).



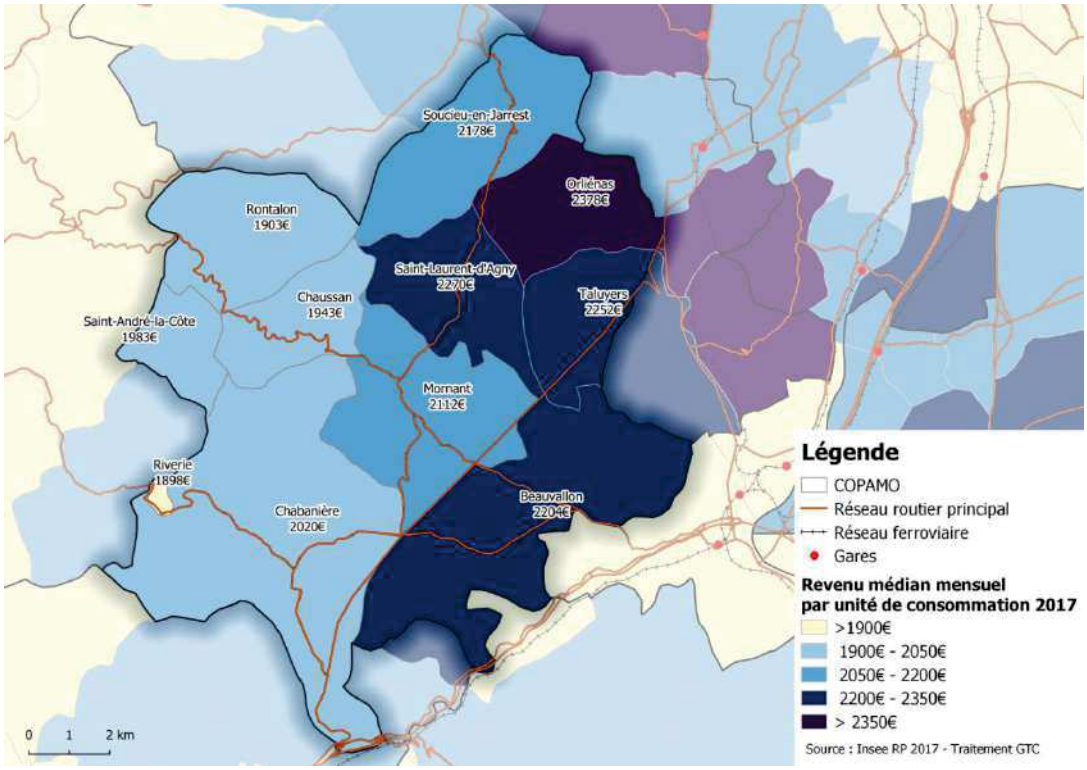
Cette médiane varie assez fortement au sein de la COPAMO : les villages apparaissent clairement comme les communes les moins aisées de l'agglomération, avec un revenu mensuel médian de 1926€ par unité de consommation.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Revenu mensuel médian par unité de consommation en 2017
Source : Filosofi 2017 - Traitement GTC



Le niveau de revenu médian varie entre les communes suivant une déclinaison Ouest-Est. La commune la plus aisée est Orliénas, avec un revenu médian mensuel par UC de 2378€, et la moins aisée est Riverie, avec une médiane proche de celle du département (1898€). Les communes les plus aisées du territoire sont situées à l'Est, tournées vers des territoires également particulièrement aisés comme la communauté de communes des Monts du Garon, qui accueille des communes présentant des revenus médians supérieurs à 2200€ par mois. A l'inverse, les communes occidentales, davantage tournées vers la communauté de communes des Monts du Lyonnais, présentent des revenus médians par unité de consommation inférieurs à 2050€. Si ces communes sont moins aisées que le reste de la COPAMO, cette médiane reste cependant relativement élevée si on la compare à celle du département (1882€).

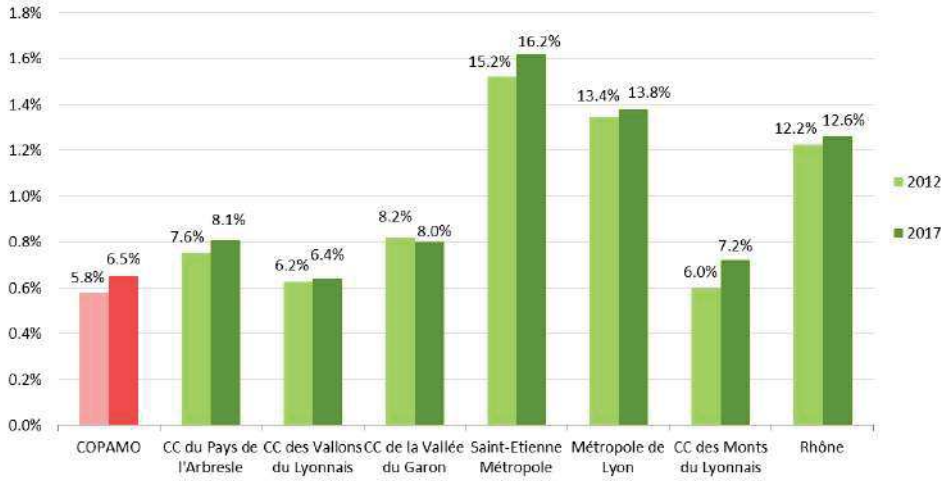


Les habitants de la COPAMO sont très peu touchés par le chômage : 6,5% des actifs de la communauté de communes sont inoccupés en 2017 contre 12,6% dans le Rhône. Ce résultat se situe dans la

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

moyenne des territoires du SCoT. Le taux de chômage a cependant subi une hausse relativement importante entre 2012 et 2017 : il a augmenté de 0,7 points, passant de 5,8% à 6,5%.

Taux de chômage par échelle
Source : ACOSS - Traitement GTC



Le taux de chômage a augmenté sur la quasi-totalité des communes entre 2012 et 2017. Selon les communes, il varie entre 4,8% et 7,9%. La hausse du taux de chômage forte constatée à Saint-André-la-Côte et Chaussan sont à relativiser car les chiffres portent sur de petits volumes. En revanche, la hausse du taux de chômage sur les communes de Taluyers, Mornant et Chabanière est davantage marquée, même si le taux reste largement inférieur à celui du département.

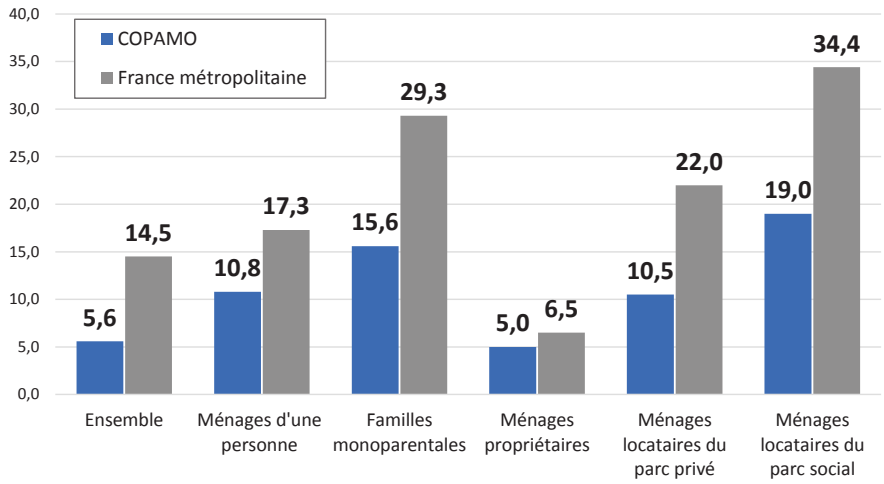
Insee RP 2012-2017 *Traitement GTC*	**Taux de chômage**	
	2012	**2017**
Beauvallon	5.5%	5.8%
Chabanière	5.5%	7.2%
Chaussan	5.6%	6.7%
Mornant	6.5%	7.8%
Orliénas	6.9%	6.3%
Riverie	6.6%	7.9%
Rontalon	4.3%	4.8%
Saint-André-la-Côte	2.6%	7.2%
Saint-Laurent-d'Agny	6.3%	5.6%
Soucieu-en-Jarrest	5.7%	5.6%
Taluyers	4.9%	6.9%
COPAMO	5.8%	6.5%
Rhône	12.2%	12.6%
Auvergne-Rhône-Alpes	11.3%	11.9%
France métropolitaine	12.7%	13.4%

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

On compte enfin un faible taux de ménages à bas revenus au seuil de 60% : ils représentent 5% de la population de la COPAMO, contre 14,5% à l'échelle de la France métropolitaine. Si ce taux est particulièrement bas au global, il varie fortement en fonction des caractéristiques des ménages. Les familles monoparentales, les ménages d'une personne et les locataires du parc social présentent ainsi des risques de fragilité, avec des taux de bas revenus plus élevés. De fait, les personnes à faibles ressources quittent le territoire pour accéder à un logement correspondant à leurs capacités financières, ce qui pose la question du développement d'une offre accessible sur le territoire mornantais.

Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% (%) selon la composition des ménages - Par unité de consommation **Année 2016**

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Traitement GTC



Revenu déclaré au seuil de 60%

Le revenu déclaré correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

Le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du revenu déclaré par UC médian calculé sur la France métropolitaine (il est de 9929 € en 2016 pour l'ensemble de la population).

Ce qu'il faut retenir :

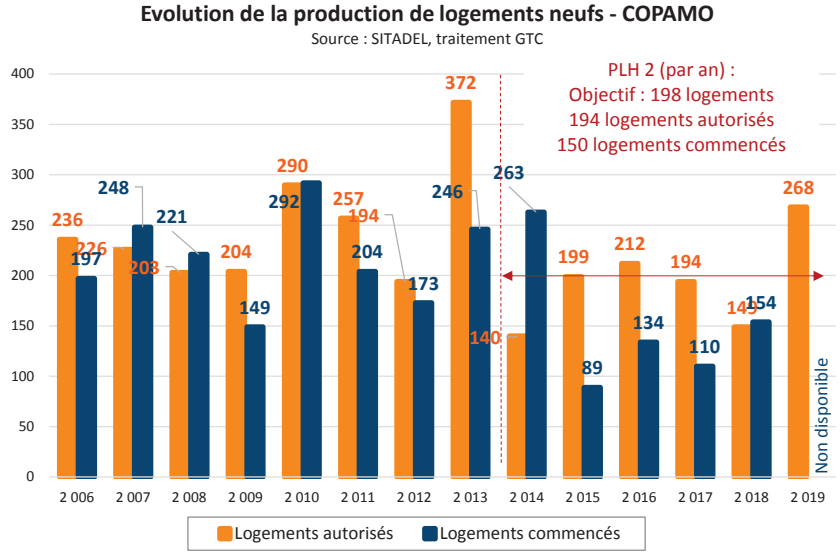
- Une croissance démographique forte qui s'est maintenue (+1,3% par an) portée par les dynamiques naturelles et migratoires
- Un territoire résidentiel attractif pour les familles avec enfants, mais qui attire de plus en plus les ménages plus âgés à la recherche d'une deuxième ou d'une troisième acquisition
- Un développement de l'emploi local qui interpelle la capacité du territoire à loger ses salariés
- Une population plutôt aisée

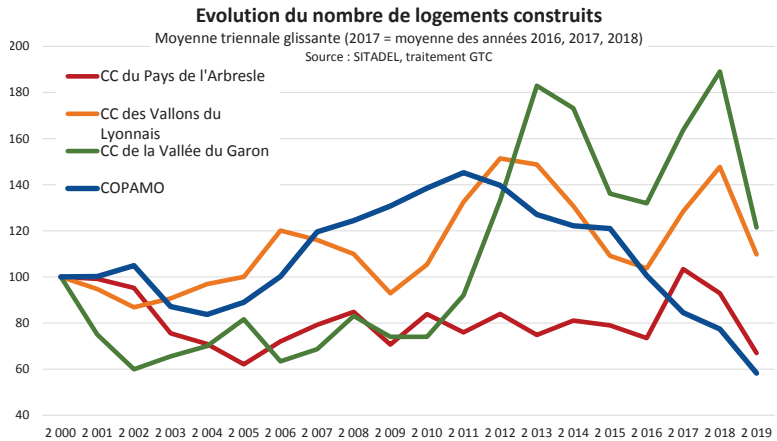
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

3. Un territoire sous pression de la métropole dont les références de marché augmentent

3.1. Un ralentissement de la production de logements neufs sur la dernière période (sitadel)

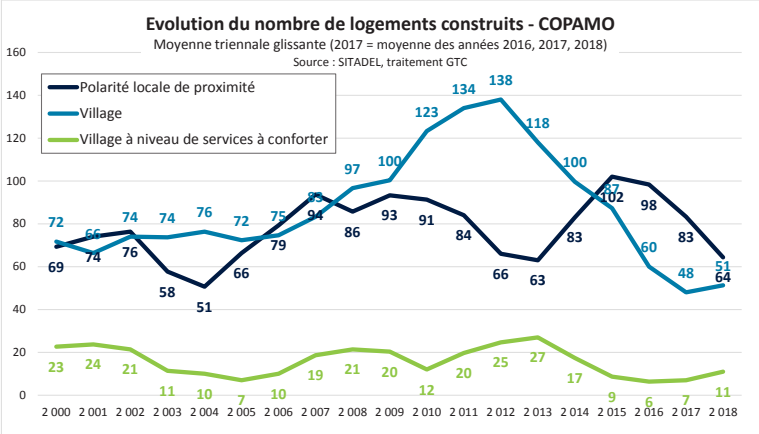
De 2007 à 2014, la COPAMO a enregistré une période de forte construction de logements neufs, largement supérieure à la moyenne nationale. Le rythme de production s'est ensuite sensiblement affaibli, en passant d'environ 210 logements par an à 127 lors des 3 dernières années. L'indice de construction devient même inférieur au référent départemental. Cette réduction intervient alors que dans les communautés de communes voisines (membres du SOL), la production reste très élevée. Toutefois, le nombre élevé de logements autorisés en 2019, et des projets identifiés avec les communes, laissent supposer qu'une reprise devrait s'établir sur la période 2020-2022.



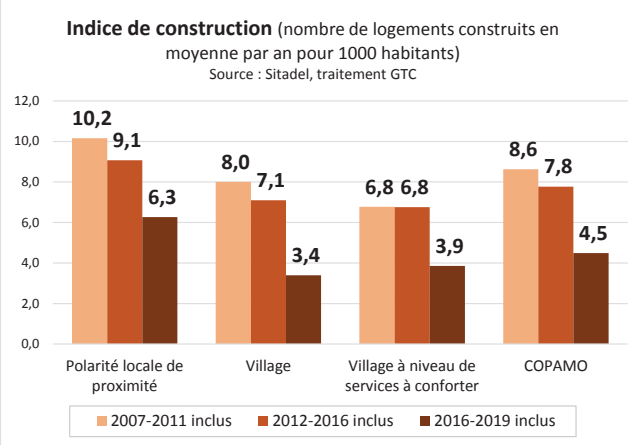


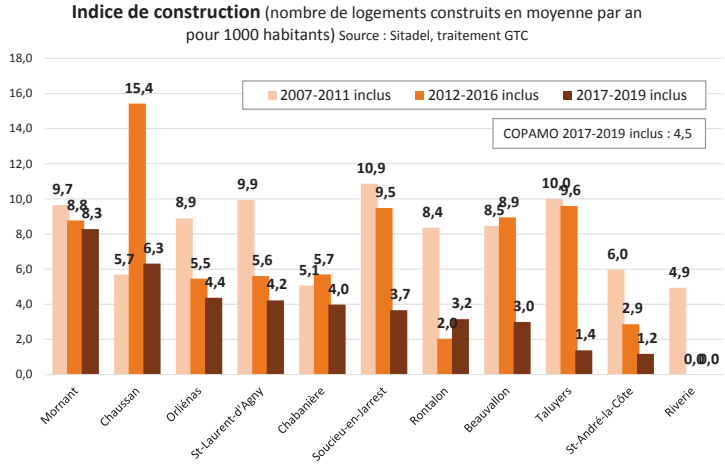
De 2007 à 2014, la construction de logements neufs a été importante sur l'ensemble du territoire : globalement dans les villages, les villages à niveau de vie à conforter et encore plus dans les polarités locales de proximité. C'est d'ailleurs dans ces deux communes qu'elle reste proportionnellement la plus forte ces 3 dernières années avec 64 logements construits en moyenne par an et un indice de construction de 6,3 de 2017 à 2019.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



Nombre de logements construits en moyenne par an (y compris résidences) Source Sitadel, traitement GTC	1999-2006 inclus	2007-2011 inclus	2012-2016 inclus	2017-2019 inclus
COPAMO	**156**	**213**	**205**	**127**
Polarité locale de proximité	67	88	85	64
Village	74	108	101	51
Village à niveau de services à conforter	15	17	18	11





Une volonté exprimée par une partie des communes de maîtrise de leur développement et de conserver « l'esprit village » (Orliénas, Beauvallon, Mornant, Saint-Laurent d'Agny, Soucieux, Chaussan).
D'autres souhaitent une relance du développement (Rontalon).

\- Commission habitat du 3 décembre 2020

3.2. Un marché individuel de report où affluent des clientèles aux moyens plus importants que ceux des ménages locaux

Les maisons constituent le marché dominant de la COPAMO en ancien. Le différentiel de prix des maisons important avec les communes de la Vallée du Garon et du Sud-Ouest Métropolitain, positionne la COPAMO comme un **territoire de report métropolitain**, **sur le segment de la maison**. Il est quasiment impossible aujourd'hui de trouver dans ces territoires une maison au prix médian de 313 K€ proposé par la COPAMO… Dans ces territoires plus centraux et mieux connectés, le prix bas des maisons transactées s'établit plutôt au-delà des 320 K€.

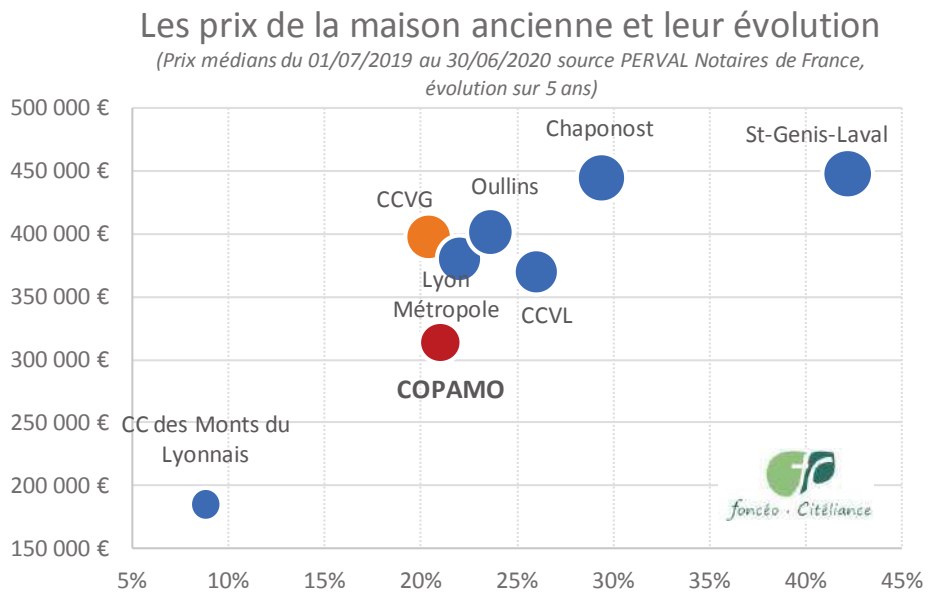
Les territoires les plus centraux ont connu les hausses de prix les plus fortes ces 5 dernière années, notamment Saint-Genis Laval, Chaponost, Oullins. Cette appréciation rapide rend par contraste la COPAMO d'autant plus attractive : **rapidement désolvabilisées sur les territoires plus centraux, les**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

clientèles de report n'ont pas fini d'affluer au sein du territoire, risquant désormais de « squeezer » la Vallée du Garon en train de franchir la barre des 400 K€ médian pour une maison et provoquant **une hausse du prix des maisons au sein de la COPAMO** certes moins rapide mais néanmoins **préoccupante** (+21% en 5 ans). A ce rythme, le territoire se retrouvera dans 5 ans dans la situation actuelle de la Vallée du Garon… Il faut bien avoir en tête que le marché de la maison ancienne est le premier marché de la COPAMO et que c'est le produit dans lequel s'ancrent les jeunes ménages locaux.

Quand on se tourne plus à l'Ouest du territoire, vers les Monts du Lyonnais qui proposent un prix médian de 185 K€ pour une maison, on comprend aussi pourquoi certains ménages font le choix d'aller plus loin.

Les territoires les plus chers s'apprécient très rapidement et tractent mécaniquement la COPAMO dont le prix médian reste inférieur au ticket d'entrée dans la Vallée du Garon.

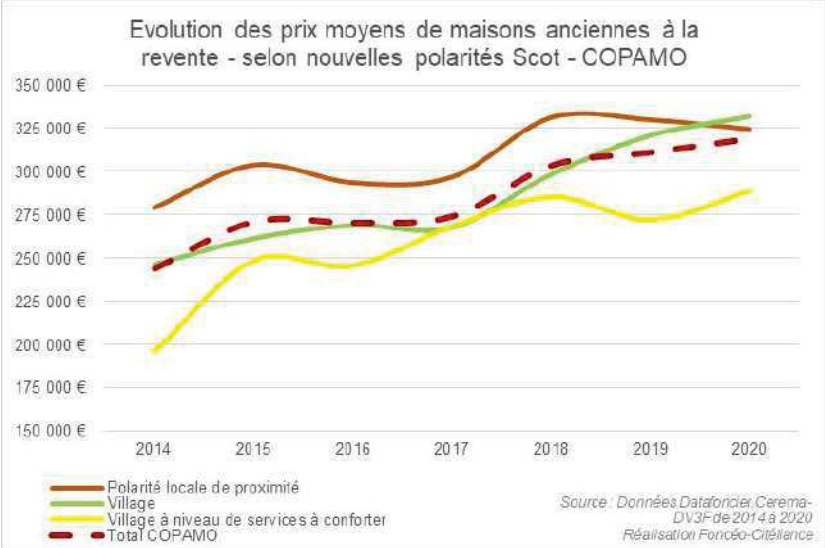


Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

L'exploitation des données DV3F vient conforter ce constat :

- une dynamique plus forte des prix transactés moyens sur les polarités « village »
- des polarités locales de proximité, référence du territoire, qui marquent le pas en terme de dynamique en prix moyens
- un décalage, pour ne pas dire de décrochage, est observé sur les villages à niveau de services à conforter

Les valorisations moyennes les plus dynamiques s'établissent sur les polarités « village ».

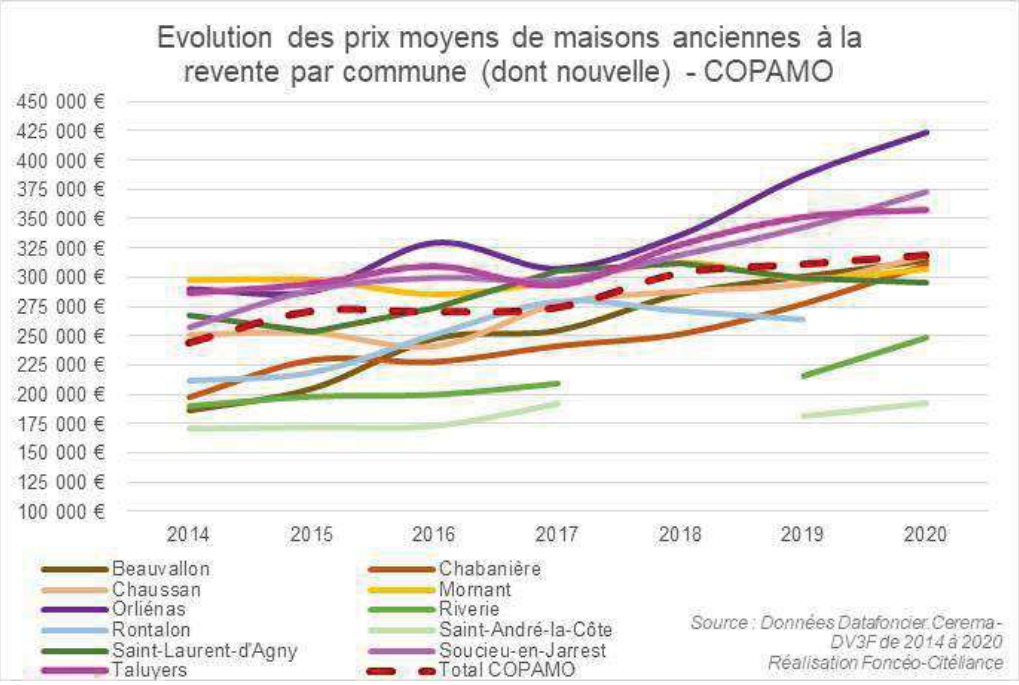


Un territoire à l'identité et à l'attractivité résidentielle qui s'est renforcée et qui fait figure d'une « adresse de marché » à l'investissement en devenir.

- une progression des volumes transactés en maisons anciennes sur le territoire (attractivité qui se renforce).
- 4 communes qui animent principalement ce marché en volume (60% en moyenne) : Mornant, Beauvallon, Chabanière et Soucieu en Jarrest.
- une montée toute récente d'Orliénas.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Les dynamiques de valorisation par commune laissent apparaître une « segmentation géographique très marquée » : les communes de l'Est plus valorisées, un Cœur et Sud dans la moyenne, sur les Hauteurs au Nord en retrait.

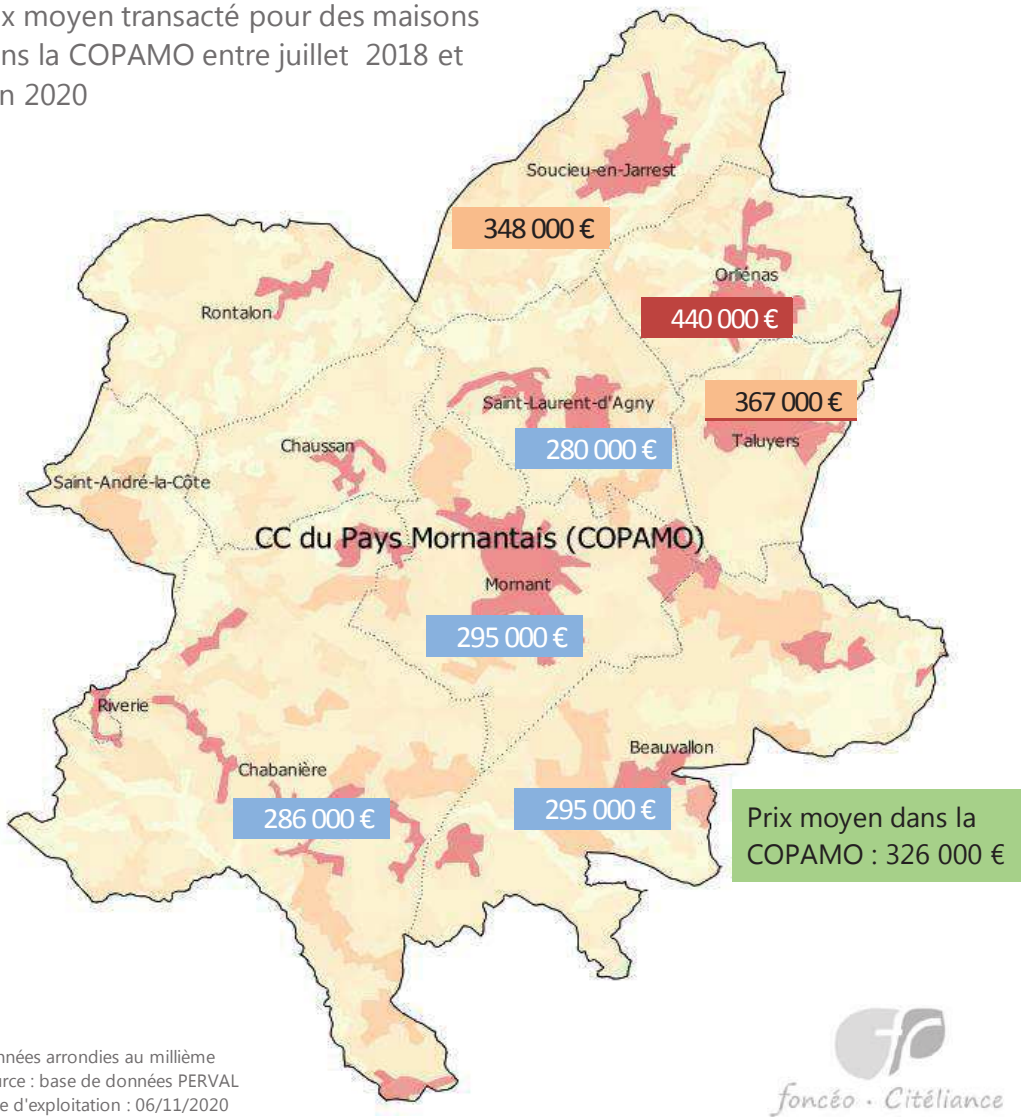


La carte ci-dessous déclinant les prix *moyens* par Commune dès lors qu'il y a suffisamment de transactions montre 2 effets :

- L'effet de polarisation à l'agglomération lyonnaise avec l'appréciation des prix la plus forte au Nord-Ouest du territoire ;
- L'effet de centralité avec un positionnement prix globalement un peu plus important à Mornant que dans les communes alentours, notamment Saint-Laurent-d'Agny.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Prix moyen transacté pour des maisons dans la COPAMO entre juillet 2018 et juin 2020

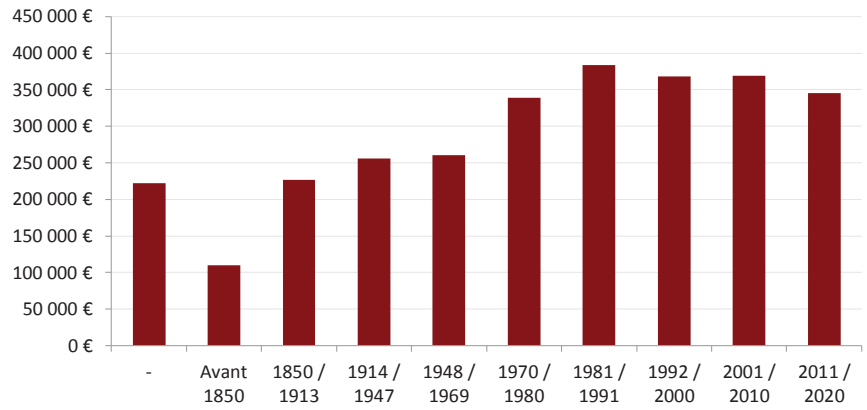


Au sein du marché individuel, les biens contemporains (pavillons) occupent le haut du marché.

- le caractère « apparemment » le plus abordable des biens les plus anciens associé à des emprises foncières compactes et souvent un volume important de travaux mais en fait, une **très faible présence de ces biens anciens dans l'activité de transaction** ;
- la présence sensible des **biens « récents »** dans les transactions (plus d'un produit sur 4), biens dont des collectivités ont souligné la **rotation rapide** aux prix élevés… mais pas les plus chers, en lien avec une **tendance toujours plus forte à la compacité des produits**, moins de 500 m² fonciers pour les biens les plus récents ;
- La présence au sein des transactions de produits à grands fonciers dont certains restent à des prix abordables mais quelques valeurs bien au-dessus du marché peuvent présager d'une stratégie d'anticipation.

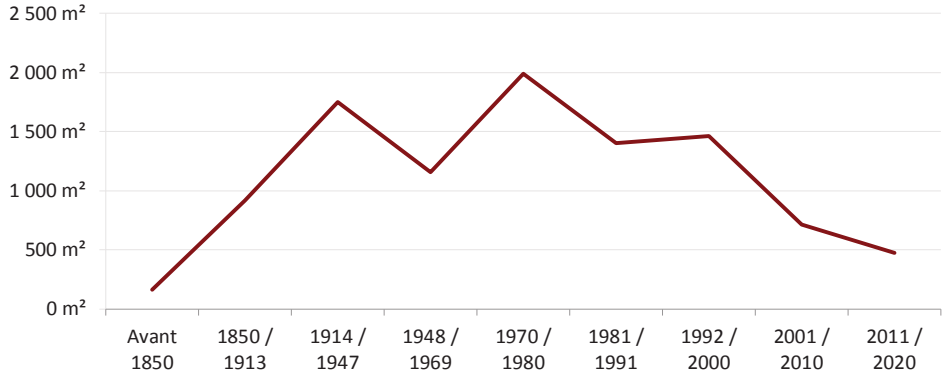
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Prix moyen transacté par époque



Source : base de données PERVAL
Date d'exploitation : 06/11/2020

Evolution de la moyenne des surfaces de terrain par période



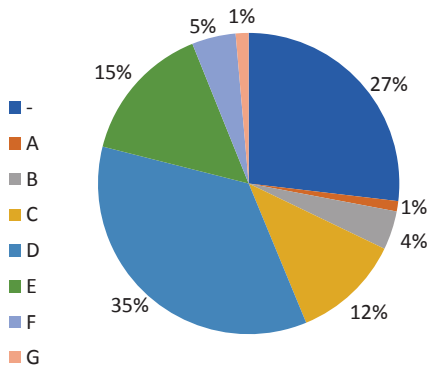
Source : base de données PERVAL
Date d'exploitation : 06/11/2020

Un impact énergétique partiellement intégré

Les produits les plus performants énergétiquement fleurtent avec la barre des 400 K€ (le prix médian de CCVG). Un produit en étiquette D coûte 45 K€ de moins qu'un produit en étiquette A.

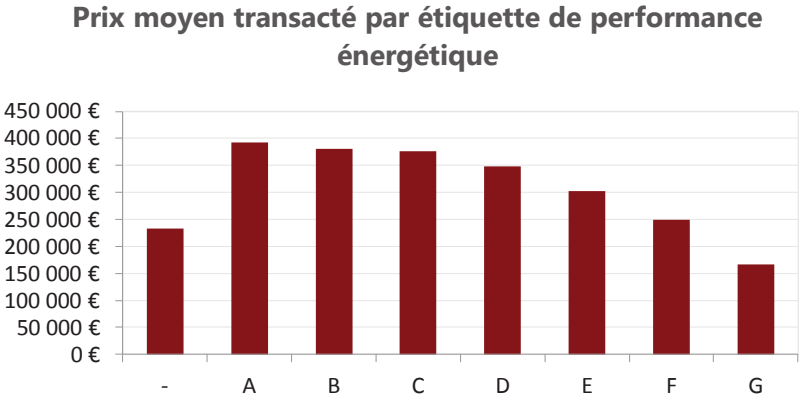
Les produits énergivores (étiquettes à partir de D) représentent plus d'une transaction sur 2 voire plus de 80% à supposer que les produits sans étiquette ressortent majoritairement dans ces catégories.

Les ventes de maisons par étiquette de performance énergétique



Source : base de données PERVAL
Date d'exploitation : 06/11/2020

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



Source : base de données PERVAL
Date d'exploitation : 06/11/2020

3.3. Un marché collectif ancien avec un positionnement plus local de l'offre COPAMO et des aspirations non servies

Le collectif ancien reste un **petit marché** en comparaison de celui de la maison. Les appartements ne représentent que 20% des transactions en ancien. C'est également un marché qui demeure très **focalisé à Mornant**, seule ville de la Copamo présentant une activité significative sur ce segment.

Le segment du collectif est important dans la mesure où il assure le **brassage de populations entre les communes de la Copamo** : accueil des décohabitations, des retours au centre, des décompositions familiales.

Les valeurs transactées (2840 €/m²) sont élevées en comparaison de territoires tels que Saint-Genis Laval (2870 €/m²) ou Oullins (2.640 €/m²).

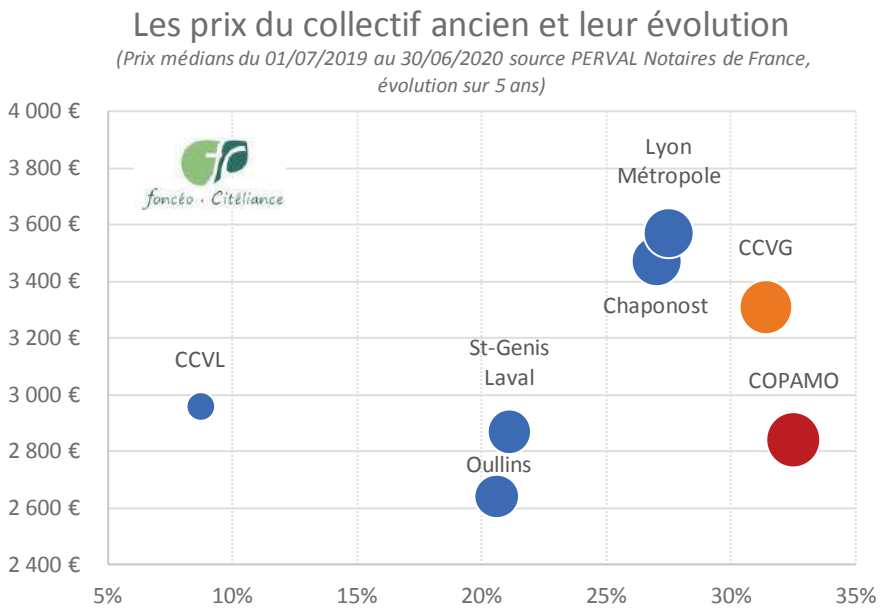
De tous les territoires environnants (Vallée du Garon, communes du Sud-Ouest Métropole), la Copamo a subi la plus forte appréciation des prix (+33% en 5 ans). Ces valeurs ont été « boostées » par la revente de biens neufs et récents qui représentent une part importante du marché (plus du tiers des biens collectifs transactés datent d'après 2000 avec des valeurs moyennes comprises entre 3100 et 3300 €/ m²).

Au-delà de cet effet de modernisation du parc, le prix/ m² élevé des T3 (2.975 €/m²) semble néanmoins indiquer une pression/ insatisfaction de la demande sur ces produits.

Le dégagement et la présence d'un extérieur sont des déterminants forts de la valeur (+380-390 €/ m²) comme le stationnement (+ 145 €/ m²).

Inversement, les biens sans étiquettes, les biens d'avant-guerre compacts et les quelques biens des années présentent les valeurs les plus faibles.

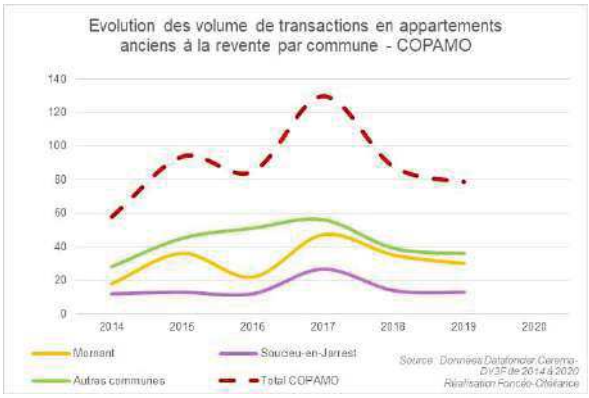
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

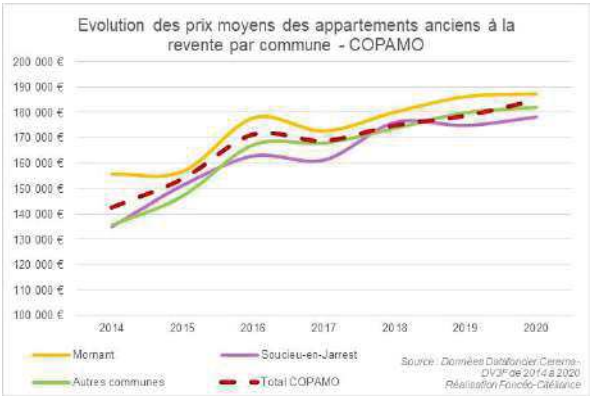


L'analyse des données DVF3F vient conforter ces constats :

Le marché s'inscrit pour l'instant dans un volume d'activités non extensible :

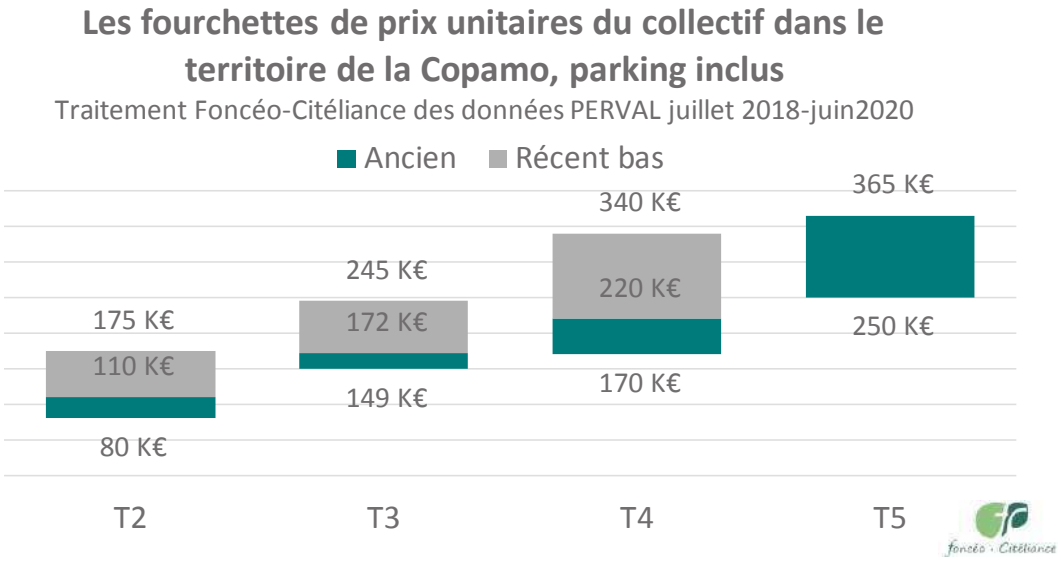
- Sous influence des évolutions des activités de transactions sur Mornant et Soucieu en Jarrest
- Mornant représente le marché de référence en prix
- Des prix moyens en appartement ancien à la revente qui laissent apparaître un seuil plafond de marché non dépassé historiquement à 190 K€.





En collectif, un positionnement plus local de l'offre Copamo et des aspirations non servies : les prix transactés en collectif récent, sur les typologies familiales, recouvrent les valeurs d'entrée de la maison individuelle (biens d'avant-guerre sans étiquette ou classés F-G)

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



3.4. Un marché du neuf actif avec des valeurs qui augmentent

Les entretiens avec les communes ont permis de mettre en avant le rôle des professionnels et des particuliers sur le logement neuf avec une pression inégale et des modes de réponses différents entre les communes traduites ou non dans leur document d'urbanisme.

_ Les promoteurs

UNE INEGALE PRESSION IMMOBILIERE

- « Ils se sont arrachés nos OAP » ; « 20 promoteurs sont positionnés sur l'OAP » ≠ « Personne ne s'est intéressé à cette OAP » ; « Nos OAP n'ont pas bougé »
- « Ils arrivent avec des projets surdimensionnés mais autorisés par nos PLU »

_ Les « diviseurs »

HETEROGENEITE DES PLU : TOUT OU RIEN

- « Ce sont les seniors qui font de la division pour se reconstruire une maison, avoir moins d'entretien. »
- « Rien n'interdit les divisions, elles explosent… »
- « Sur les grandes parcelles, elles peuvent aboutir inopportunément (Limite d'urbanisation, conflits de voisinage, multiplication des accès) à des projets de plusieurs logements. »
- « Avec nos règles PLU, il n'y a presque plus de division. »

On compte une diversité d'acteurs sur le territoire, mais leur intervention est hétérogène, la partie la plus éloignée du territoire ayant plus de difficulté à attirer ces acteurs.

_ Les bailleurs

- « Certains d'entre-nous n'arrivent pas à intéresser les bailleurs sociaux. »
- « Le développement du locatif social est subordonné à la politique de transports en commun. »
- « Les organismes qui se positionnent sur le Bail Réel Solidaire (BRS) se projettent dans des stratégies de développement d'offres collectives, leur maille minimum s'établit à 20 logements »

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

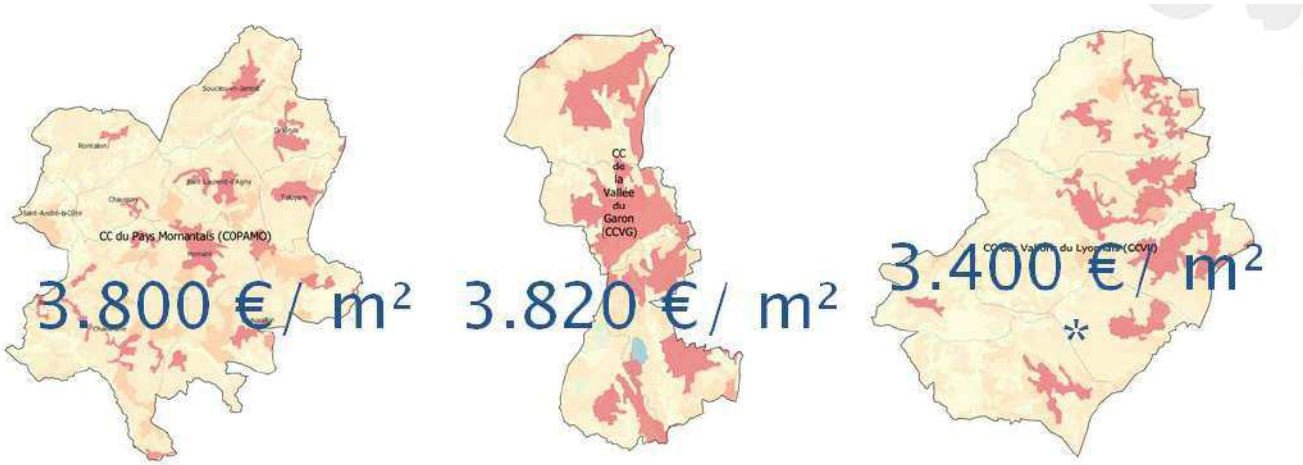
_ Les « investisseurs »

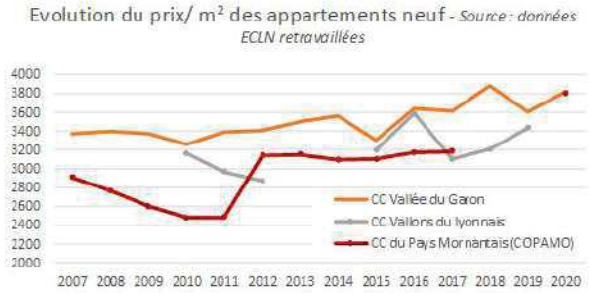
- « Des gens achètent, divisent et mettent en location. »
- « Chez nous, un entrepreneur achète rénove et revend. »

_ L'EPF

- « L'EPF n'a pas voulu se positionner. »
- « Si EPORA pouvait devenir propriétaire, ce serait bien. »
- « Le projet EPORA a soulevé de nombreuses oppositions locales. »

Alors que les valeurs de vente des logements collectifs neufs s'étaient montrées relativement stables entre 2012 et 2017, les programmes en cours de commercialisation témoignent d'une forte hausse des valeurs. Les valeurs rejoignent celle de la Vallée du Garon.

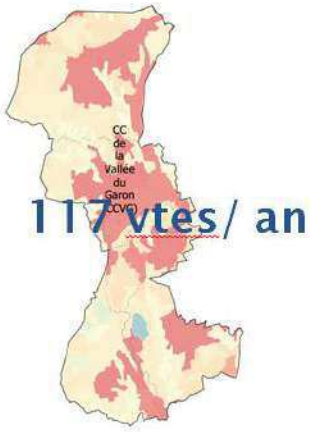


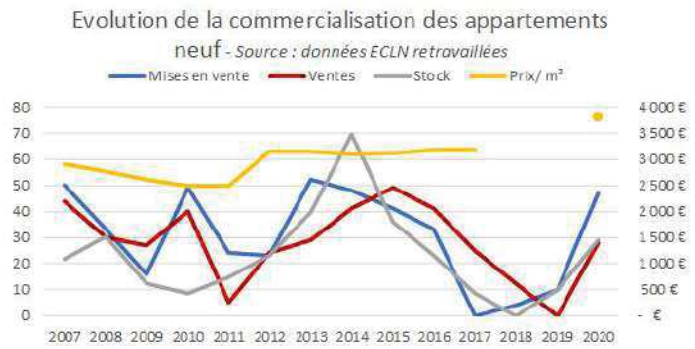


Le marché collectif de la COPAMO est surévalué – son vrai prix serait plutôt de 3400 € / m²

Ce marché peine à trouver une régularité.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE





La baisse d'alimentation du marché suite au « surstock » de 2014 a participé de cette envolée

4 opérations neuves en cours de 20 à 30 logements privilégiant les centralités et la proximité lyonnaise

- 3 opérations sont en cours de commercialisation. Deux opérations collectives proposent essentiellement des T2 et T3 :
- Château Brun, 26 logements, à Soucieu en Jarrest, commercialisé autour de 3800 €/ m² hpk (zone B1)
- Le parc Saint-Charles, 21 logements à Mornant commercialisé autour de 4100 €/ m² hpk (Zone B1)
- Une opération en 2 tranches propose des logements de forme urbaine intermédiaire, essentiellement T4 : Les Carrés du Coteau/ Carrés du Vallon à Chassagny, commercialisés autour de 3500 €/ m²
- Une opération mixte de 26 collectifs et 6 maisons, est également en commercialisation, Nature & sens à Orliénas (B1), proposant des T5 à un peu moins de 4500 €/ m² pki

Prix unitaires proposés par les opérations en cours de vente, parking inclus, *pige internet*

ST	• + 130 K€
T2	• 210-250 K€
T3	• 260-320 K€
T4	• 299-370 K€
T5	• 420-430 K€
M T4	• 330-380 K€

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Ces opérations vendent la proximité lyonnaise, le charme, le vert et les aménités urbaines.

Soucieu en Jarest

Mornant

Orliénas

Chassagny

Chassagny

« Proximité de la Métropole Lyonnaise à seulement 20 minutes en voiture »; « Mornant, village dynamique et de caractère des Monts du Lyonnais »…

*«**Vous offrir une qualité de vie exceptionnelle […]** Le charme indéniable de Soucieu-en-Jarrest saura vous convaincre. Située sur la route départementale D30, la résidence rejoint facilement l'autoroute A7. A proximité, vous trouverez une maison médicale, une crèche, une école maternelle, un collège et une bibliothèque ainsi que d'autres commodités utiles pour vivre confortablement. »*

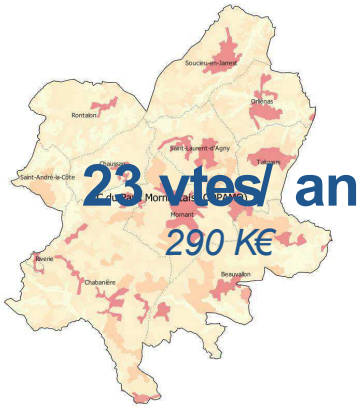
« En exclusivité, découvrez notre nouvelle résidence située en plein centre de Soucieu en Jarrest (Brignais, Chaponost), à 10 minutes du tram-train pour Lyon, directement sur la place de la Flette, face à la mairie et à proximité des commerces, écoles, crèche et collège »

« Proche de Lyon [Chassgny], vous profitez d'une vie au vert dans un charmant bourg au centre paré de vieilles pierres… le tout avec un accès direct à toutes les commodités indispensables. »

« Chassagny, à seulement 30 minutes de Lyon et près des axes autoroutiers, c'est l'association parfaite entre la sérénité d'une vie au vert et l'accès direct à une foule de commerces et de services : boulangerie, supermarché, médecin, kiné, ophtalmo… ainsi que crèche et école primaire à moins de 300 mètres, espace jeune à 500 mètres, et collège et lycée accessibles en quelques minutes. Le lieu est charmant, entre château, étang et superbe vue sur la vallée. Il offre aussi l'occasion de pratiquer de nombreuses activités, sur place ou dans les Monts du Lyonnais. «

« Vous êtes confinés ? Vous tournez en rond dans votre appartement ? Vous rêvez de prendre votre déjeuner dans votre jardin et respirer l'air frais loin des nuisances du centre ville ? Nous avons peut-être la solution »

Sur le marché du neuf : l**a question de la place de la maison dans les développements neufs est posée par les Communes dont certaines reconnaissent aussi le potentiel de renouvellement de leur population**



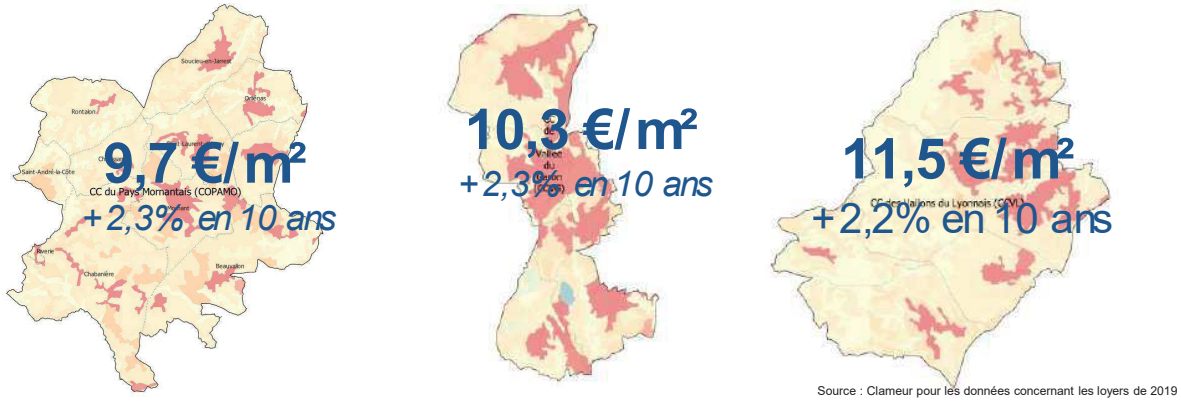
- La Vallée du Garon ne propose plus que très ponctuellement des programmes de plus de 5 maisons (pas de mises en vente en 2018 et 2019).
- Le marché s'est replié sur la Copamo et les Vallons du lyonnais

La maison reste encore très présente dans l'offre neuve de la Copamo alors qu'elle a quasiment disparu en Vallée du Garon

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

3.5. Le marché locatif libre

Les loyers pratiqués au sein de la COPAMO restent relativement attractifs par rapport aux valeurs des territoires alentours (Vallée du Garon et Vallons du lyonnais). Néanmoins les valeurs ont tendance à s'apprécier régulièrement comme pour les proches territoires, suivant la hausse des loyers dictée par la Métropole de Lyon (+2,5%).



Source : Clameur pour les données concernant les loyers de 2019

Par ailleurs le territoire semble proposer relativement peu d'offres. Malgré le contexte COVID, les données laissent entrevoir une situation structurelle : les locataires restent relativement longtemps en place et leur taux de mobilité (24%) est plutôt faible soit un parc peu fluide pouvant également signaler une difficulté à accéder.

Les offres disponibles sur internet concernent plutôt des biens de type T2 à T4 avec un cœur d'offre en T3. Plus de la moitié des offres se localisent dans les centres des villages avec des biens plutôt entretenus, voire rénovés.

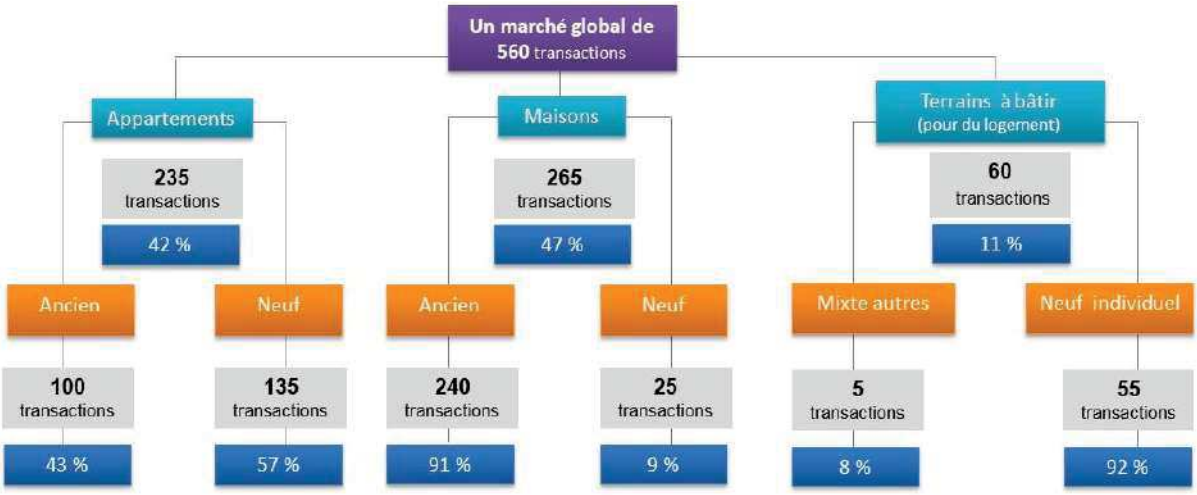
Loyers faciaux proposés par les offres de location, *pige internet (en bleu offre faible, en rouge cœur d'offre)*

ST	• 395 € CC
T2	• 425-750 € CC
T3	• 555-904 € CC
T4	• 900-1035 € CC
MT4	• 860-980 € CC
MT5+	• 1350-1600 € CC

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

3.6. En synthèse, représentations de la réalité de marché du territoire

3.6.1. Une représentation du volume total de transaction sur le territoire

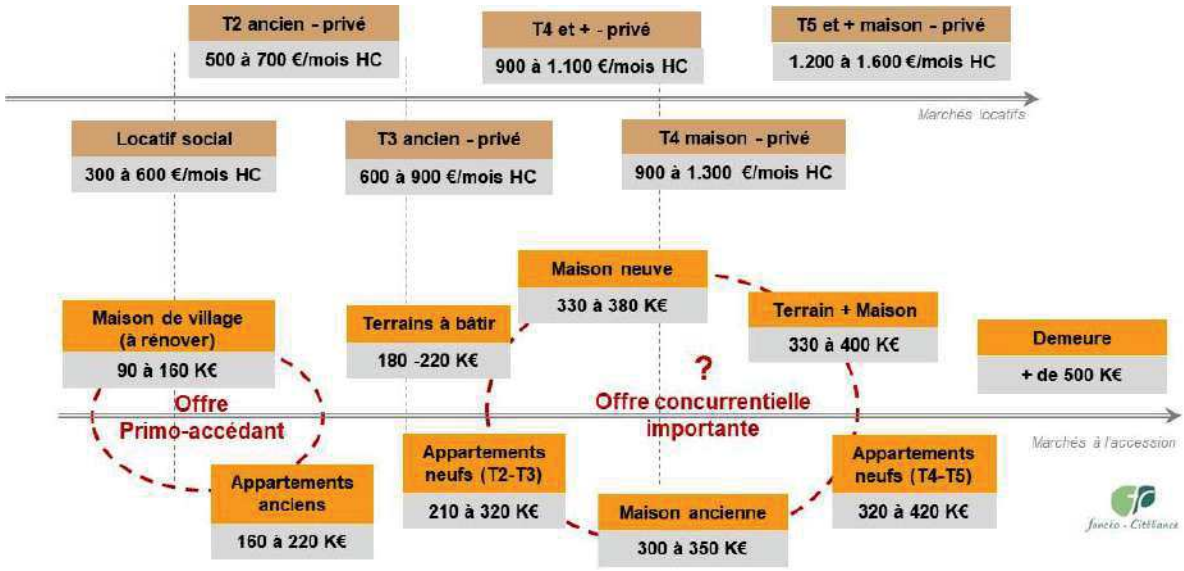


Exprimé en nombre de transactions moyenne par an sur la période 2014-2019 *- Source : DV3F 201-2019 – ECLN – Foncéo-Citéliance*

Il est intéressant d'observer que le volume de transactions entre les appartements et les maisons sont quasiment à niveau équivalent (autour des 250 transactions par an). Par contre, au sein de la production en VEFA (neuf), la différence est importante : la production en neuf en appartement représente plus de la moitié des transactions totales en appartements, quand elles sont à moins de 10% en maison individuelle.

On a plus à l'esprit les lots et terrains à bâtir car plus présents « visuellement » via une production diffuse, que celle plus ponctuelle en VEFA. Pour autant, le volume de transaction en terrains/lots à bâtir ne représente que 11% des transactions totales du marché du territoire.

3.6.2. Une représentation de la segmentation des marchés du territoire



Une offre principale sur le marché qui se déplace sur les valeurs plus hautes, affichant désormais la nécessité d'un budget de 300 à 400 K€ pour accéder à la propriété. Ainsi, l'offre historique du territoire ciblant plutôt les primo-accédant, jeunes couples et jeunes familles, tend à se restreindre, voire à se retrouver plus confidentielle.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

3.7. L'expérimentation de l'accession aidée à la propriété

Face à un marché immobilier inaccessible à la plupart des jeunes ménages, souvent contraints de quitter le territoire, un des objectifs du PLH 2 était de favoriser leur accession à la propriété par le biais du Prêt Social Location-Accession (PSLA). Il s'agissait pour la COPAMO de diversifier les solutions de logements et de favoriser un parcours résidentiel complet.

Le prêt social location accession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné destiné à financer la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession. Ce dispositif, destiné aux ménages aux ressources modestes, comporte 2 phases :

- Une phase locative : le ménage verse une redevance comprenant une part locative et une part acquisitive ;
- Une phase d'accession : à partir du moment où le ménage lève l'option d'achat sur le logement.

Un système de sécurisation est prévu : rachat du logement, relogement du ménage.

Alors que la volonté était d'accompagner une dizaine de ménages, la COPAMO en a soutenu 42 de 2014 à 2019. L'objectif, qui était de maintenir des jeunes sur le territoire est atteint, dans la mesure où la moyenne d'âge de ces ménages est de 28 ans, pour un montant moyen d'acquisition de 201 600€. Les trois quarts des accessions se sont faites dans le neuf et un quart dans l'ancien.

Intervention de la COPAMO

Aides à l'accession à la propriété				
Dépenses engagées COPAMO 2014-2019 PSLA	143 000 €			
Modification du dispositif début 2019 : Périmètre : centres villages (9 communes) Plafond de ressources : Prêt à Taux Zéro	Logement ancien avec travaux	Logement ancien sans travaux	Logement vacant depuis au moins 2 ans	Changement de destination / transformation d'usage
Montant de la prime	3 000 €	2 000 €	3 000 €	3 000 €

PSLA : Prêt Social Location Accession

Fin 2018, les aides à l'accession à la propriété ont été recentrées sur l'ancien et sur le périmètre des centres villages des communes de Beauvallon, Chabanière, Chaussan, Orliénas, Riverie, Rontalon, Saint-André-la-Côte, Saint-Laurent-d'Agny et Taluyers. Elles sont destinées aux ménages primo-accédants, respectant les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro, et souhaitant accéder à la propriété dans un logement de plus de 15 ans. C'est l'opérateur de suivi animation du PIG qui est chargé de réaliser l'instruction technique des dossiers.

Malgré un montant qui peut être élevé, ces aides ne sont pas mobilisées. L'important travail de communication qu'il conviendrait de mener et d'accompagnement qu'il serait nécessaire d'apporter aux jeunes ménages qui s'engagent dans l'ancien constituent des obstacles.

Cette question soulève également celle de l'habitat dans les centres-bourgs, qui, souvent exigu, sombre, dépourvu de jardins et de stationnement ne répond pas aux besoins des jeunes ménages.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Ce qu'il faut retenir :

- Une réduction de la construction de logements neufs. Mais une augmentation du volume des transactions de maisons anciennes à la revente.
- Un territoire de report métropolitain qui entraine une hausse importante des prix sur tous les segments du marché.
- Un marché néanmoins encore plus abordable que dans certains territoires alentours (Vallée du Garon et Vallons du Lyonnais).
- Une pression inégale sur le marché du neuf et une intervention hétérogène des différents acteurs.
- Un marché du collectif ancien focalisé à Mornant, qui s'est modernisé, mais qui ne répond pas à l'ensemble de la demande.
- Un parc locatif privé peu développé et peu fluide.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

4. UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIE AVEC DES ENJEUX D'AMELIORATION

4.1. Des enjeux sur l'amélioration du parc de logement mis en avant par les communes

- Notre objectif est de traiter l'habitat ancien.
- Des biens ne sont pas entretenus.
- Nous avons des problématiques de déshérence/ dégradation de l'habitat sur les flux.
- Chez nous, au moins une 10aine de granges pourraient se transformer en habitation.
- Nous constatons un mouvement de réinvestissement des vieilles maisons dans hameaux.
- De gros efforts à faire sur la réhabilitation thermique, gros souci.

- Le patrimoine non entretenu est détenu par des personnes âgées
- ou des résidents secondaires (Monts)

- Ces biens ne correspondent plus aux normes, Il y a beaucoup de travaux à faire, les propriétaires ne veulent pas s'embêter et ne cherchent pas à mettre les biens sur le marché.
- Les biens anciens sont conservés en patrimoine familial ou locatif, souvent dans son jus / le patrimoine ancien de centre-ville est devenu du locatif.

- Le réinvestissement de l'habitat de centre-bourg accroit les problématiques de stationnement.

- L'arrêté de péril nécessite une situation flagrante et intervient trop tard, il induit des délais longs et une avance communale.

Citations issues des entretiens avec les communes

4.2. Un parc de logements sous tension

Le parc de logement se compose de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants. L'évolution du stock de logements, entre 2012 et 2017, montre :

- Une progression globale du parc de logements légèrement supérieure en volume au niveau de construction estimé (livraison) sur la même période (209 logements par an selon les données SITADEL). Cela peut signifier une progression du parc de logements non lié à la construction notamment par le biais des transformations d'usages (transformation de bâtiments agricoles ou commerciaux en logements par exemple).
- Une stabilisation des résidences secondaires sur le territoire.
- Une légère augmentation du nombre de logements vacants, avec un taux qui montre cependant une tension importante sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Parc de logements - COPAMO Source : Insee, traitement GTC	**2012**	**2017**	**Taux d'évolution par an 2012-2017**	**Variation par an 2012-2017**
Total logements	**11 024**	**12 264**	**2.2%**	**+248**
Résidences principales	**10 160**	**11 263**	**2.1%**	**+220**
Résidences secondaires et logements occasionnels	**278**	**298**	**1.4%**	**+4**
Logements vacants	**586**	**703**	**3.7%**	**+23**
Taux de RS et occasionnels	**2.5%**	**2.4%**		
Taux de Logements vacants	**5.3%**	**5.7%**		

4.2.1. Un phénomène de vacance marqué dans les centres-bourgs

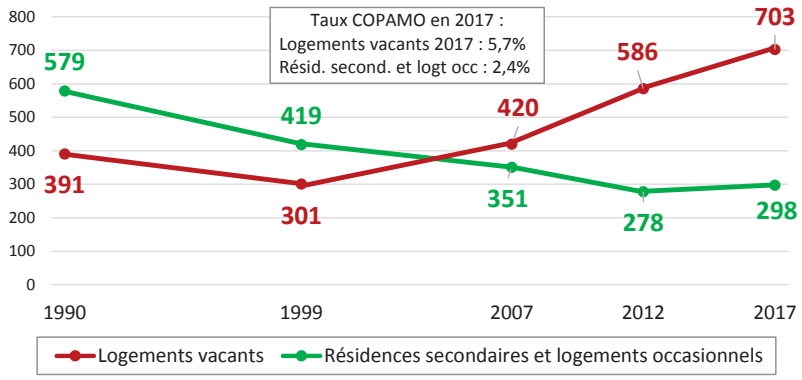
Un logement vacant, comment le définir ?

Selon l'Insee, c'est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : logement très vétuste…).

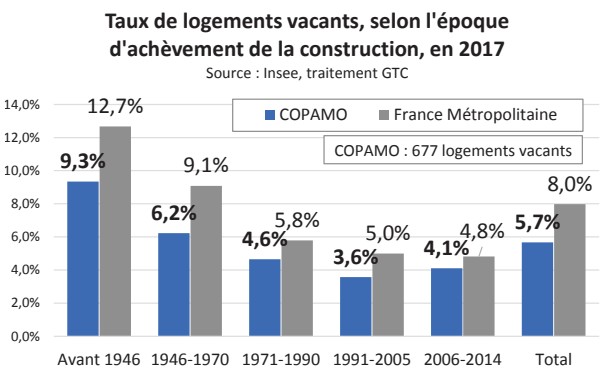
L'Insee estime ainsi à environ 700 le nombre de logements vacants du territoire en 2017. Une augmentation depuis 15-20 ans, parallèle à la diminution du nombre des résidences secondaires est observée.

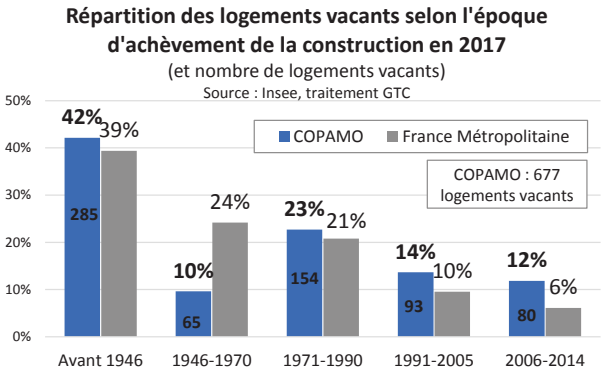
Evolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires - logements occasionnels - COPAMO Source : Insee, traitement GTC



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

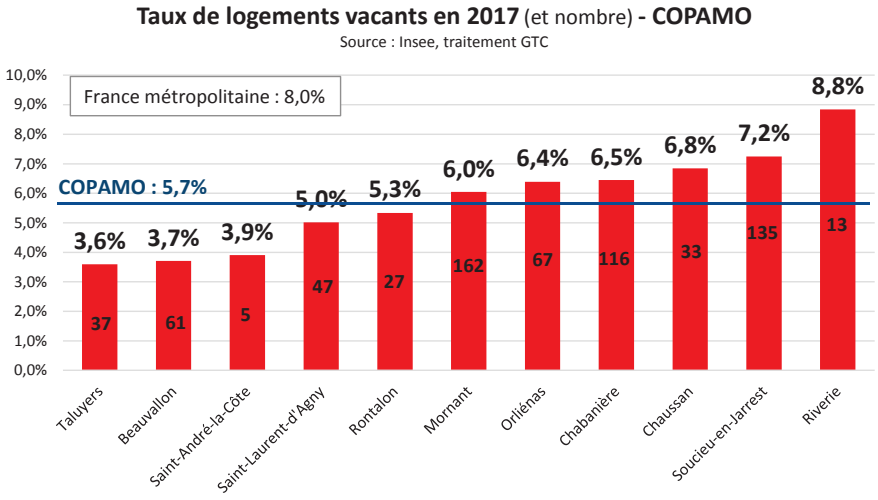
La vacance touche particulièrement le parc ancien, construit avant 1970, voire surtout avant 1946. Près de la moitié des logements les plus anciens (construits avant 1946) sont vacants en 2017. Cela concerne en grande partie des logements situés en centres-bourgs. L'OPAH-RU axée sur la revitalisation des centres-bourgs de Mornant et Soucieu-en-Jarrest, ainsi que le PIG « Centre-villages » portant sur les autres communes s'inscrivent ainsi dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne, particulièrement dans les centre-bourgs anciens.





A l'échelle des communes, on constate une vacance modérée dans la plupart des communes, même si ce taux varie de 3,6% pour Taluyers à 8,8% à Riverie, ce qui renvoie à des enjeux différents. D'une part, les taux de vacance très faibles à Taluyers, Beauvallon et Saint-André-la-Côte témoignent d'une forte tension sur le marché du logement de ces communes. En effet, si le taux de vacance est faible, cela signifie qu'à peine libéré, un logement trouve très rapidement preneur, signe d'une demande forte et supérieure à l'offre de logements.

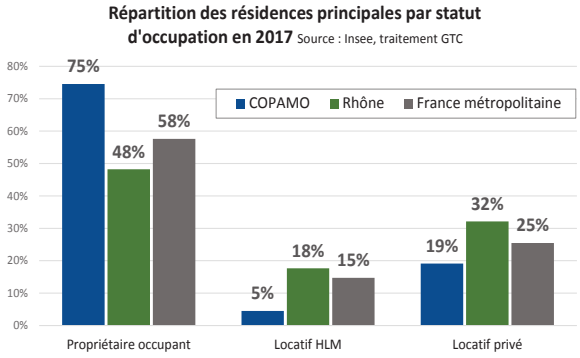
A l'inverse, les communes les plus importantes comme Mornant, Soucieu-en-Jarrest ou encore Chabanière connaissent des taux de vacance plus élevés. Dans ces communes où le parc ancien ne répond pas toujours aux souhaits de ménages, les enjeux de revitalisation des centres-bourgs sont importants.

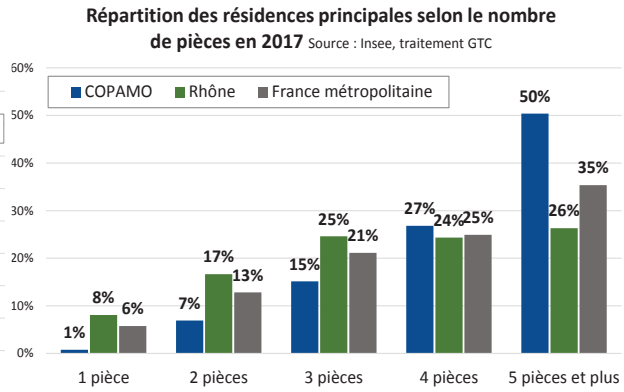


Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

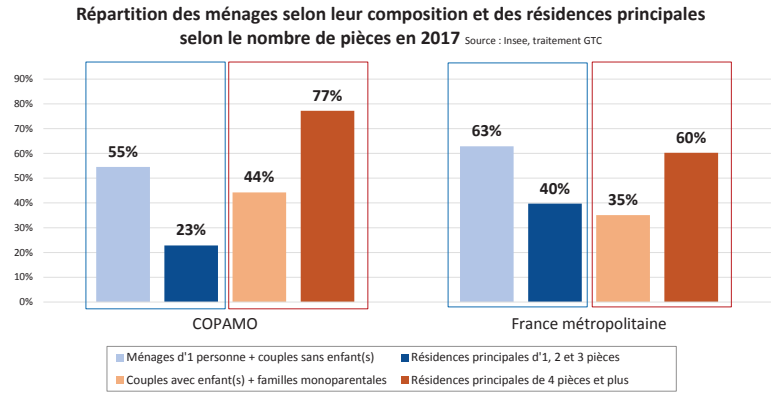
4.2.2. Des logements de grande taille pour de petits ménages

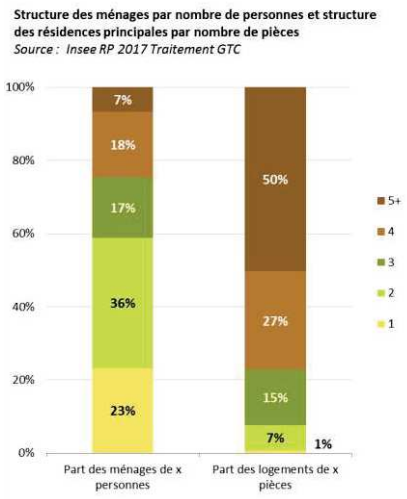
En comparaison des moyennes nationales et départementales, les propriétaires occupants et les logements de grande taille (T5 et plus) sont surreprésentés sur la COPAMO. En effet, 75% des ménages sont propriétaires occupants contre 58% en France métropolitaine. De plus, alors que la moitié des résidences principales de la COPAMO comportent plus de 4 pièces, cette part n'est que de 35% à l'échelle nationale. Cela signifie que l'offre locative, et l'offre de petite taille, sont peu développées.





Les logements de grande taille correspondent bien à la demande des ménages avec enfants arrivant sur le territoire. En revanche, l'augmentation du nombre de ménages âgés, qui se traduit par un desserrement de la taille moyenne des ménages, tend à accroître la demande en petits logements (T1 et surtout T2, voire T3). Face à ces évolutions démographiques, l'offre en petits logements apparaît insuffisante : 23% des résidences principales disposent de 3 pièces ou moins tandis que le public principal de ce type de logements, les ménages d'une ou deux personnes, compte pour 59% des ménages. On note ainsi un décalage prononcé entre la composition des ménages et la structure du parc.



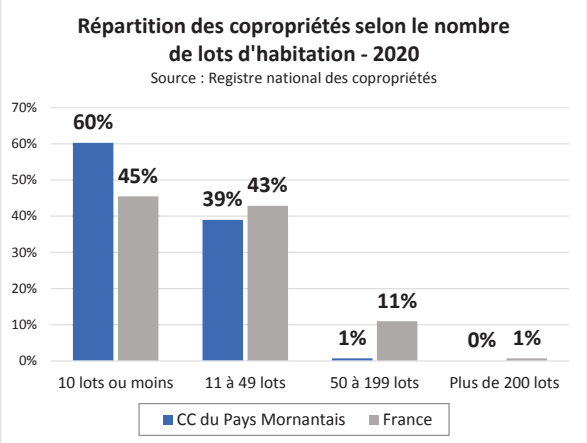


Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

4.2.3. Copropriétés fragiles ou dégradées : 11 à traiter dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG 3

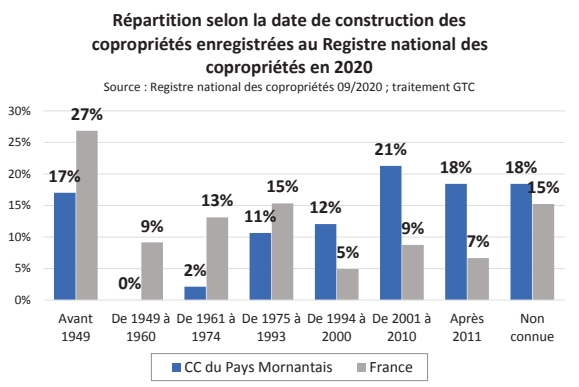
4.2.3.1. Le Registre national des copropriétés : 141 copropriétés enregistrées

Le Registre national des copropriétés (qui respecte le secret statistique, le seuil étant de 11 par territoire) indique que **141 copropriétés avec lots d'habitation sont déclarées en septembre 2020** sur le territoire de la COPAMO.



Elles sont répertoriées à Mornant, Soucieu-en-Jarrest, Orliénas et Taluyers. Au total, 59% sont gérées par des syndics professionnels (16% par des syndics non professionnels (bénévoles et coopératifs) et 26% n'ont pas de syndic).

Ce sont essentiellement **de petites copropriétés avec 60% d'entre elles qui comptent moins de 11 lots d'habitation.**



Elles sont plutôt de construction récente, mais **au moins 27 d'entre elles ont été construites avant 1975, c'est-à-dire avant les premières règlementations thermiques.** Il est toutefois impossible de savoir plus précisément si ces ensembles sont énergivores ou pas, car pour près de 9 sur 10 l'étiquette énergétique n'est pas renseignée.

Selon les déclarations fournies, pour 8 copropriétés, les sommes restant dues au syndicat de copropriétaires par rapport au niveau des charges courantes et exceptionnelles, au titre du dernier exercice comptable sont de plus de 15%.

4.2.3.2. Dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG 3, un travail de repérage mené

Dans le cadre des études pré-opérationnelles de l'OPAH RU de Mornant et Soucieu-en-Jarrest, et du PIG 3 portant sur les 9 autres communes, un travail de repérage (visuel et d'enquêtes) de copropriétés potentiellement fragiles a été réalisé :

- Dans le cadre de l'OPAH RU, le repérage a identifié plusieurs immeubles collectifs en mauvais état. Sur l'échantillon de 57 immeubles ayant fait l'objet de tests pré-opérationnels, **13 sont des copropriétés en mauvais état et 1 est en état médiocre.**

  L'objectif déterminé dans l'OPAH RU 2018-2023 est de redresser en priorité six copropriétés (4 à Soucieu-en-Jarrest et 2 à Mornant), situées dans les îlots prioritaires, représentant environ 23 logements. Un accompagnement de ces copropriétés prioritaires est prévu dans le cadre du suivi-animation, ainsi que **la poursuite du repérage des copropriétés en difficulté.**
- **Dans le cadre du PIG 3, ce sont 17 logements qui ont été en particulier repérés** à Orliénas, Beauvallon - Saint Andéol le Château, Chabanière - Saint Maurice sur Dargoire. **L'objectif est d'accompagner ces 5 copropriétés vers un programme de travaux.**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Au total, **l'objectif est donc de traiter 11 copropriétés et de poursuivre le repérage des copropriétés en difficulté.**

4.2.4. Amélioration de l'habitat : 2 opérations programmées en cours

Pour favoriser l'amélioration de l'habitat, la COPAMO a mis en place :

- Un 1er Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2009 à 2011, prorogé jusqu'en 2014.
- Un 2ème Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2015 à 2017 prorogé jusqu'au 31 décembre 2019.
- Un guichet unique habitat et conseil en rénovation thermique pour tous en juin 2017.

4.2.4.1. Deux opérations sont en cours

Actuellement, 2 opérations d'amélioration de l'habitat sont actuellement en cours :

- **Une OPAH RU 2018-2023 valant opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire des communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest ;**
- **Un 3ème PIG « Centre-villages » 2019-2021 sur les 9 autres communes.**

Amélioration de l'habitat Financement et aides de la COPAMO : montant prévisionnel des autorisations d'engagement	OPAH RU 2018-2023 (5 ans)	PIG 3 2019-2021 (3 ans)
Financement de l'équipe opérationnelle	604 586 €	318 119 €
Aides aux travaux		

Source : Convention OPAH RU, convention PIG

En complément des aides des différents financeurs, dont l'Anah, la COPAMO apporte des aides pour le financement de l'équipe opérationnelle et pour la réalisation de travaux en direction des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants. Pour la COPAMO, le montant prévisionnel des autorisations d'engagement est de 922 705 € pour les deux opérations.

Certaines communes (Beauvallon, Chabanière, Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint Laurent d'Agny, ainsi que Mornant et Soucieu-en-Jarrest) se sont impliquées financièrement en apportant une aide complémentaire aux travaux sur les thématiques et pour des montants de leur choix. Ainsi les élus constituent de bons relais de communication auprès de la population. Mais ce mode de fonctionnement est très lourd administrativement pour les services de la COPAMO (un règlement commun pour les aides de la COPAMO et un règlement par commune). Une réflexion pourrait être apportée pour tendre vers plus d'efficacité à l'avenir.

L'opérateur est SOLIHA Rhône et Grand Lyon.

En matière d'habitat, les projets de revitalisation des centres-bourgs visent à :

- Réhabiliter les immeubles dégradés et vacants en créant une offre diversifiée de types de logements.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Participer à un objectif de maintien à domicile par l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

- Favoriser le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale et de qualité, par le conventionnement de logements privés à loyers maîtrisés, en réhabilitant les logements dégradés et en remettant sur le marché les logements vacants.
- Accompagner les copropriétés en difficulté à prévenir une spirale de dégradation, à se redresser et à réhabiliter leur patrimoine, notamment d'un point de vue énergétique.
- Mettre en valeur le patrimoine architectural des centres-bourgs.
- Repérer et lutter contre l'habitat indigne et dégradé par un volet incitatif et coercitif (ORI, travaux d'office, RHI, THIR…), spécifiquement pour l'OPAH RU.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

Opérations d'amélioration de l'habitat du Pays Mornantais PIG et OPAH RU - Obectifs de réalisation des conventions - Total des périodes	PIG "Centre-villages" 2019-2021 (3 années)	OPAH RU 2018-2023 (5 années)
Logements indignes et très dégradés (hors aides aux syndicats)	**13**	**46**
. dont logements indignes PO	2	1
. dont logements indignes PB	2	5
. dont logements très dégradés PO	3	9
. dont logements très dégradés PB	9	31
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	**6**	**21**
Logements de propriétaires bailleurs conventionnés sans travaux	**3**	
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	**93**	**36**
. dont aide pour l'autonomie de la personne	34	10
. dont aide pour la rénovation énergétique	59	26
Logements traités avec aides aux syndicats de copropriétaires	**17**	**23**
. dont travaux de rénovation énergétique	13	14
. dont logements indignes et très dégradés		8
HABITER MIEUX		
Total des logements PO bénéficiant d'une prime Habiter Mieux (1)	**61**	**35**
Total des logements PB bénéficiant d'une prime Habiter Mieux (1)	**15**	**46**
RHI - THIRORI	**/**	**2**
CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX		
Répartition des logements PB par niveau de loyers conventionnés	**18**	**54**
. dont loyer intermédiaire	0	0
. dont loyer conventionné social	14	28
. dont loyer conventionné très social	3	26

Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « total des logements bénéficiant d'une prime Habiter Mieux » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »
(1) Pour l'OPAH RU, il s'agit à l'origine de l'aide du FART.
Source : Programme d'Intérêt Général du Pays Mornantais "Centre-villages" 2019-2021 COPAMO, signée le 18/01/2019 ; Opération programmée d'amélioration de l'jhabitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) Valant opération de revitalisation des centres-bourgs et de développement du terriotire des communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest 2018-2023, signée le 11/09/2018

- **<u>L'OPAH RU de 2018 à 2023</u> : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, valant opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire des communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest** (11/9/2018 à 10/9/2023). L'étude pré-opérationnelle a eu lieu en 2016-2017. Trois périmètres géographiques sont définis :
  - L'ensemble du territoire des 2 communes ;
  - Les 2 centres-bourgs ;
  - Six îlots prioritaires.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

L'objectif est l'amélioration de 81 logements en 5 ans, dont 35 de propriétaires occupants et 46 de propriétaires bailleurs.

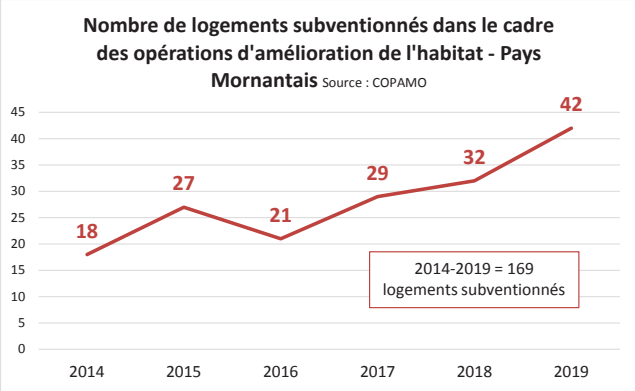
- **3ème Programme d'Intérêt Général (PIG) du Pays Mornantais « Centre-villages » de 2019 à 2021, portant sur 9 communes** (1/1/2019 à 1/1/2021, signée le 18 janvier 2019, pour 3 années) : Beauvallon, Chabanière, Chaussan, Orliénas, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte, Saint Laurent d'Agny, Taluyers.

  Les objectifs globaux sont évalués à 115 logements minimum :
  - 98 logements de propriétaires occupants ;
  - 17 logements de propriétaires bailleurs ;
  - 5 copropriétés fragiles ou en difficultés, représentant 17 logements.

4.2.4.2. Bilan des aides visant l'amélioration de l'habitat depuis 2014

- **Bilan de 2014 à 2019 : 169 logements ont été subventionnés,** grâce aux différentes aides mises en place sur le territoire de la COPAMO. Depuis 2017, une montée en puissance progressive est observée, pour arriver à 42 logements aidés en 2019, l'OPAH RU et le 3ème PIG sont alors opérationnels.

  Les deux tiers de logements aidés sur cette période l'ont été sur la thématique de la rénovation énergétique, un quart sur celui de l'adaptation à la perte d'autonomie et 9% pour la production de logements à loyer conventionné.



Amélioration de l'habitat - Bilan des aides 2014-2019 (6 ans)	Nombre de logements	Taux
PB : loyer conventionné	15	9%
Rénovation énergétique	112	66%
Adaptation	42	25%
Total	169	100%

Source : COPAMO

- **Bilan du PIG 3 et de l'OPAH RU en cours**

Depuis la mise en place de l'OPAH RU (au 11/9/2018) et du PIG (au 1/1/2019) jusqu'à la mi 2020, le bilan pour ces deux opérations en cours (selon la fiche infocentre de l'Anah éditée au 15/9/2020) **montre que 75 logements ont bénéficié d'une aide aux travaux, dont 27 dans le cadre de l'OPHA RU et 47 dans celui du PIG 3.**

Ce sont quasi exclusivement des logements de propriétaires

Bilan PIG 3 et OPAH RU du Pays Mornantais POUR LA PERIODE 2018 A MI 2020	OPAH RU 2018-2023	PIG 2019-2021
Propriétaires occupants	**27**	**47**
. dont autonomie	2	7
. dont Habiter Mieux	25	40
Propriétaires bailleurs	**1**	**0**
. dont Très Dégradés / Habiter Mieux	1	0
Autres thématiques	0	0

. PIG du Pays Mornantais « Centre-villages » (1/1/2019 à 1/1/2021)
. OPAH opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire des communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest (11/9/2018 à 10/9/2023)
Source : fiche infocentre Anah éditée au 15/9/2020

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

occupants, et pour 9 sur 10, les logements ont été améliorés sur le plan énergétique. Précisons que 7 logements ont, par ailleurs, été adaptés pour favoriser l'autonomie et qu'un logement locatif Très Dégradé a été réhabilité.

Le bilan de l'année 2019 montre que dans toutes les communes, au moins un logement a été réhabilité.

Bilan PIG et OPAH RU du Pays Mornantais - ANNEE 2019	Nombre de dossiers	Type d'aides		
		ADAPT	ASE	PBC
Beauvallon	5	0	5	0
. dont Chassagny	0	0	0	0
. dont Saint-Andéol le Château	3	0	3	0
. dont Saint Jean de Touslas	2	0	2	0
Chabanière	9	1	8	0
. dont Saint Didier sous Riverie	4	0	4	0
. dont Saint Maurice sur Dargoire	5	1	4	0
. dont Saint Sorlin	0	0	0	0
Chaussan	2	1	1	0
Mornant	13	1	12	0
Orliénas	1	0	1	0
Riverie	1	0	1	0
Rontalon	2	1	1	0
Saint-André-la-Côte	1	0	1	0
Saint-Laurent-d'Agny	3	1	2	0
Soucieu-en-Jarrest	4	0	4	0
Taluyers	1	0	1	0
COPAMO	**42**	**5**	**37**	**0**
. dont PIG 3	25	4	21	0
. dont OPAH	17	1	16	0

ADAPT : aide à l'adaptation des logements à la perte mobilité ; ASE : Aide de solidarité écologique ; PBC : Aide à la production de logements conventionnés.
Source : Pays Mornantais

Si le bilan est positif sur les volets amélioration énergétique et adaptation au vieillissement, notamment dans le cadre du PIG, il n'en va pas de même pour le conventionnement et pour le traitement de l'habitat dégradé. Pourtant un travail de repérage d'habitat indigne a été réalisé dans les centres villages en lien avec le CAUE. Il convient sans doute de se réinterroger sur les moyens à mettre en œuvre pour tendre vers les objectifs fixés.

4.2.4.1. Guichet unique de la COPAMO et plateforme de rénovation énergétique des logements

La COPAMO a mis en place un guichet unique permettant de recevoir les propriétaires du territoire souhaitant réaliser des travaux. Ce guichet fonctionne bien et est clairement identifié par les habitants comme point d'accueil.

Une Plateforme de rénovation énergétique des logements a également été créée pour accompagner gratuitement les habitants à construire leur projet de rénovation énergétique de leur logement. Portée par le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, elle est destinée à conseiller les ménages des 4 EPCI concernés.

Dans le cadre du guichet unique, les agents de la COPAMO reçoivent les propriétaires et les orientent en fonction du niveau de leurs ressources, vers le conseiller de SOLIHA pour bénéficier des aides aux travaux de l'Anah ou vers celui de la plateforme rhodanienne ALTE 69 qui leur délivrera des recommandations sur le plan énergétique.

Mais ce mode de fonctionnement comprenant une multiplication des intermédiaires entraine confusion et perte d'efficacité.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

4.3. Un parc locatif social peu développé

4.3.1. Malgré les efforts réalisés, une offre toujours modeste

Décomptes RPLS et SRU

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense les logements dits « ordinaires » des bailleurs sociaux[2]. Il contient pour chaque logement des données essentielles.

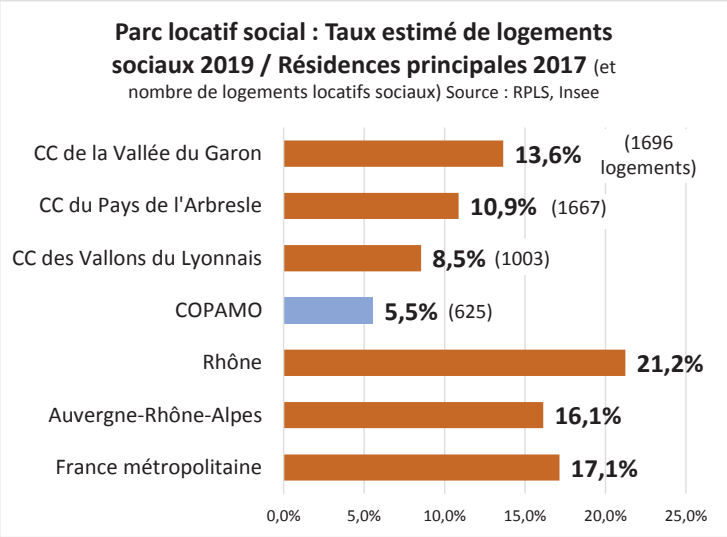
L'inventaire des logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU intègre :

- le patrimoine des organismes d'HLM ;
- les autres logements conventionnés (des collectivités publiques, conventionnés par l'Anah à loyer social ou très social),
- les logements-foyers, lits ou places pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et en résidences sociales, en CHRS et CADA ;
- les logements PSLA (pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option) et les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (à compter du 1er janvier 2019), depuis la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;
- les terrains locatifs familiaux ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (IML).

Les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) indiquent **qu'au 1er janvier 2019, le territoire de la COPAMO compte 625 logements locatifs sociaux** (hors résidences).

Globalement, cette offre :

- **Reste modeste et moins développée que dans les territoires voisins, avec un taux de 5,5% par rapport aux résidences principales, malgré les efforts réalisés ces dernières années** (plus de 300 logements agréés durant les 6 années du PLH2) ;
- **Est centrée dans les 2 polarités locales de proximité** : Mornant et dans une moindre mesure Soucieu-en-Jarrest qui, à elles deux, disposent de plus de la moitié du parc communautaire. Néanmoins, l'offre y est encore modeste (9,8% et 6% des résidences principales).



Parc locatif social au 1er janvier 2019 - COPAMO Source : DREAL RPLS 2019, Insee	Nombre de logements du parc social	Taux estimé de logements sociaux 2019 / Résid. princip. 2017
Mornant	244	9,8%
Soucieu-en-Jarrest	103	6,0%
Rontalon	24	5,2%
Beauvallon	73	4,7%
Chaussan	20	4,7%
Chabanière	69	4,3%
Orliénas	41	4,3%
Saint-Laurent-d'Agny	24	2,8%
Taluyers	26	2,7%
Riverie	1	0,9%
Saint-André-la-Côte	0	0,0%
COPAMO	**625**	**5,5%**
Rhône	*173 682*	*21,2%*
Auvergne-Rhône-Alpes	*570 353*	*16,1%*
France métropolitaine	*4 925 460*	*17,1%*

[2] Le Répertoire (RPLS) concerne notamment les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte, l'association foncière logement, les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'articleL.365-2 du CCH

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

4.3.1.1. Aucune commune soumise au rattrapage lié à l'article 55 de la loi SRU

Article 55 de la loi SRU (Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat - DDT)

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), modifiés par les lois du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, a pour objet de permettre une répartition plus équilibrée du logement social dans les grandes agglomérations. Cette loi impose notamment aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'aboutir d'ici 2025, à un nombre de logements sociaux représentant au moins 25% (ou 20%) des résidences principales.

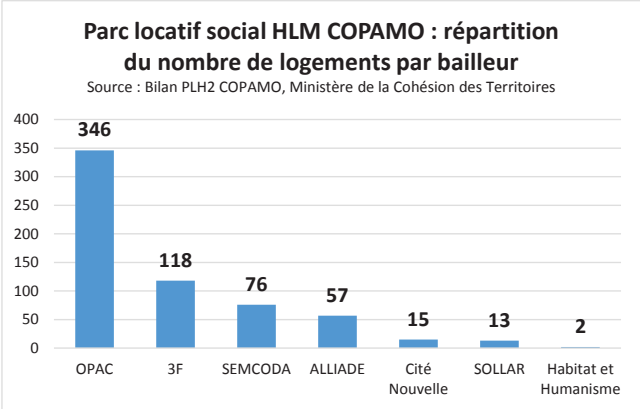
Selon le Porter à connaissance de l'Etat, sur le territoire de la COPAMO, deux communes sont situées dans le périmètre de l'unité urbaine de l'agglomération Lyonnaise : Orliénas (déficit de 211 logements selon l'inventaire SRU au 1er janvier 2019) et Taluyers (déficit de 195 logements). Ne répondant pas aux critères de population, aucune de ces communes n'est toutefois soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

40% de la production globale de logements sur la période 2014-2019. Durant les 6 années, de 2013 à 2018, ce sont 31 logements qui ont été mis en service. L'inventaire SRU au 1er janvier 2016 indiquait un taux de logements locatifs sociaux de 6,8%, soit un déficit de 307 logements.

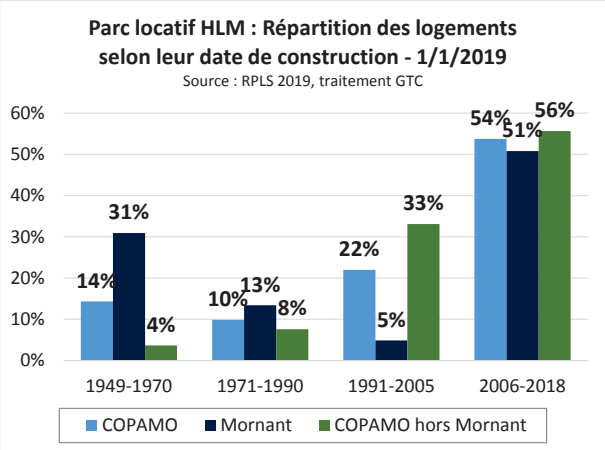
Il convient de noter que même si ces communes ne sont pas (ou plus) soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, cela n'empêche pas que des besoins en logements locatifs à loyer modeste et faible existent pour toute une frange de la population, dont les jeunes en début de parcours résidentiel, les salariés à bas revenus, ou encore les ménages en situation financière difficile voire précaire. En effet, même si le revenu médian par unité de consommation des ménages de la COPAMO est supérieur aux moyennes départementale et nationale, il n'en demeure pas moins que 40% des ménages ont des ressources inférieures ou égales au plafond PLUS (selon Filocom 2015).

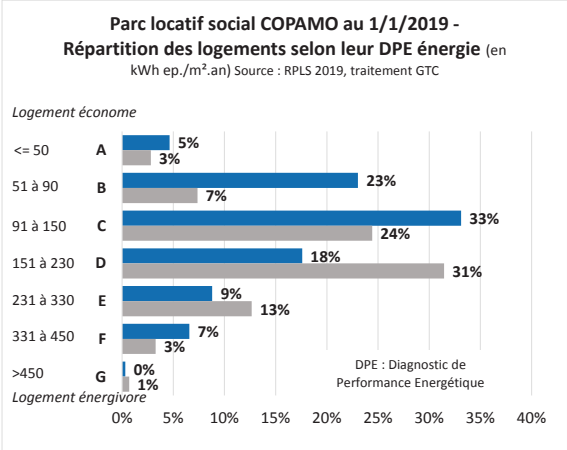
4.3.1.2. Structure du parc

Sept bailleurs sont présents sur le territoire. L'OPAC du Rhône détient 55% du parc. Viennent ensuite 3F (19%), et la SEMCODA (12%). Le reste du parc étant réparti entre Alliade Habitat, Bâtir et Loger, Cité Nouvelle, SOLLAR et Habitat et Humanisme.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

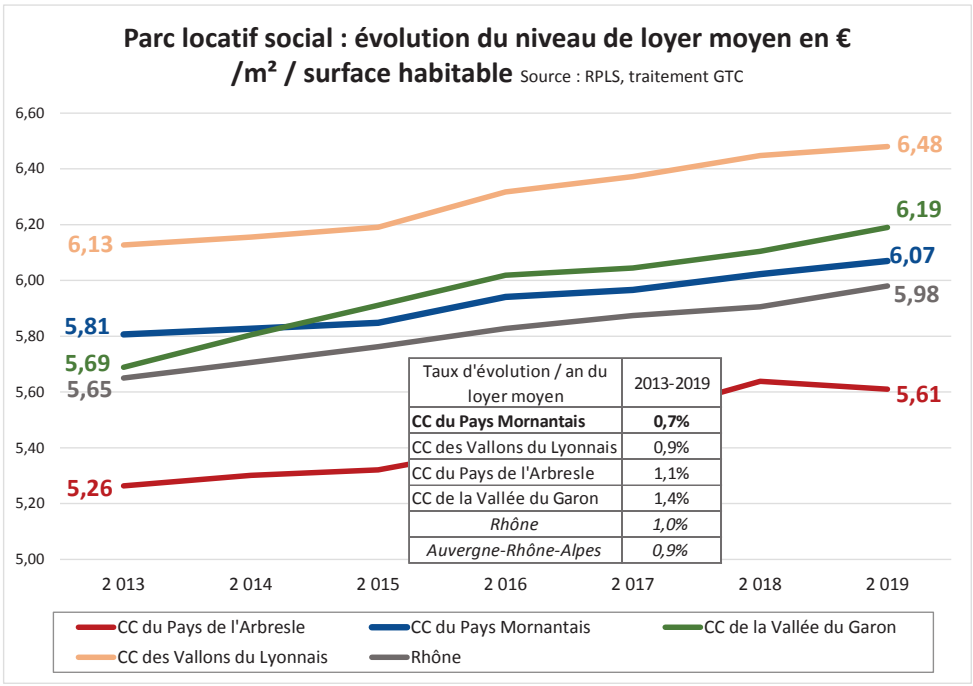




Selon le RPLS, le parc HLM de la COPAMO est principalement **constitué de logements collectifs (89%).**

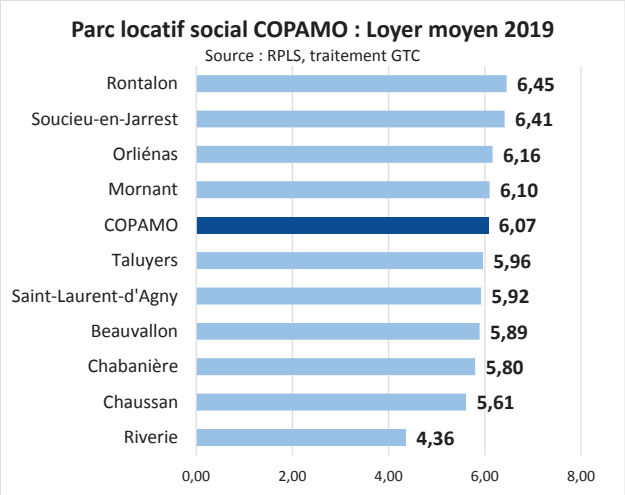
Il est plutôt de construction récente : **plus de la moitié des logements ont été construits depuis 2006. Ils sont donc censés bénéficier d'un niveau de performances énergétiques plutôt satisfaisant.**

En effet, avec une étiquette énergétique allant de A à C, 61% des logements sont économes en énergie (France métropolitaine : 34%). Toutefois, **une centaine de logements avec une étiquette E, F, G reste à traiter**. La moitié est localisée à Mornant, où 31% des logements datent d'avant 1971.



Taux d'évolution / an du loyer moyen	2013-2019
CC du Pays Mornantais	**0,7%**
CC des Vallons du Lyonnais	0,9%
CC du Pays de l'Arbresle	1,1%
CC de la Vallée du Garon	1,4%
Rhône	*1,0%*
Auvergne-Rhône-Alpes	*0,9%*

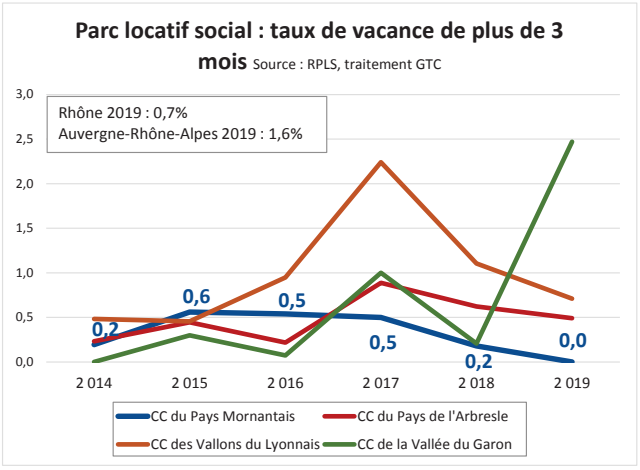
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

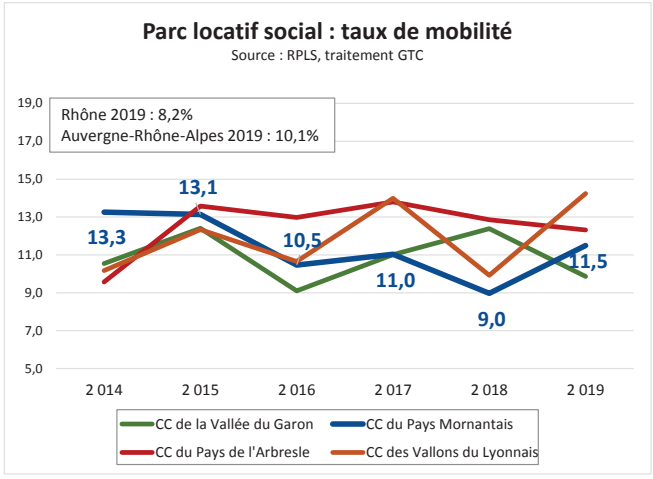


En 2019, le niveau moyen des loyers du parc locatif social de la COPAMO est de 6,07 € / m² de surface habitable. Il se situe entre les moyennes départementale (5,98€/m²) et régionale (5,65€/m²), et celles des CC des Vallons du Lyonnais (6,48€/m²) et de la Vallée du Garon (6,19€/m²).

Globalement, il tend à augmenter moins fortement que dans ces territoires, ce qui est favorable aux locataires. Le maintien des loyers et des charges à un niveau modeste est important pour permettre aux jeunes et à l'ensemble des personnes à faibles ressources de se maintenir sur le territoire et pour ne pas contribuer à les mettre dans des situations financières difficiles.

Au sein du territoire de la COPAMO, des disparités apparaissent : de 5,61€/m² à Chaussan à 6,45€/m² à Rontalon.



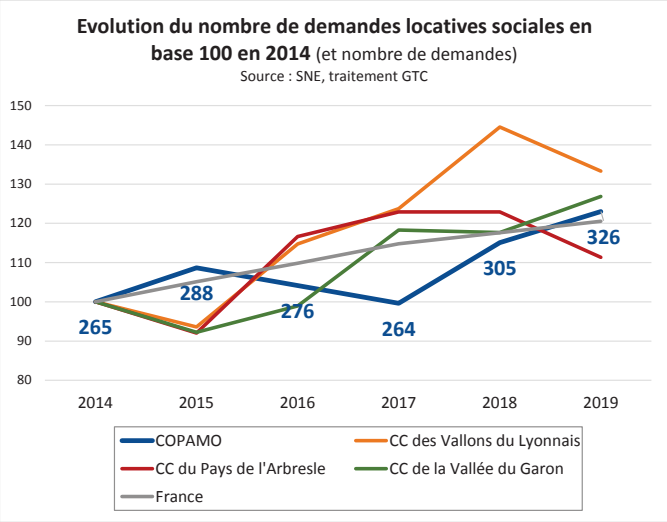


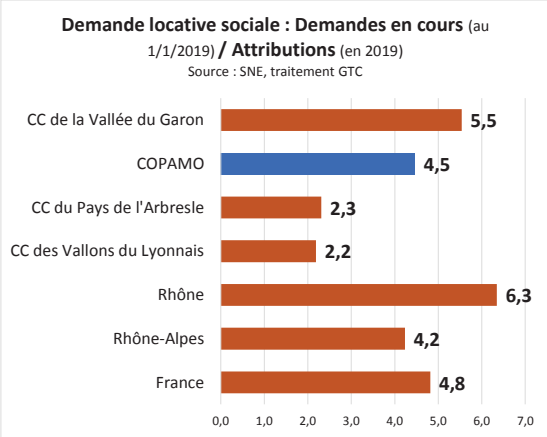
Les faibles taux de vacance de plus de 3 mois (logements vides en attente de locataires depuis plus de 3 mois) et de mobilité témoignent du maintien d'un parc pleinement occupé et confirment la tension qui s'exerce sur le territoire.

Quelque soit la commune, le taux de vacance de plus de 3 mois est extrêmement faible, signifiant que lorsque les logements sont libérés, ils sont très rapidement reloués.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

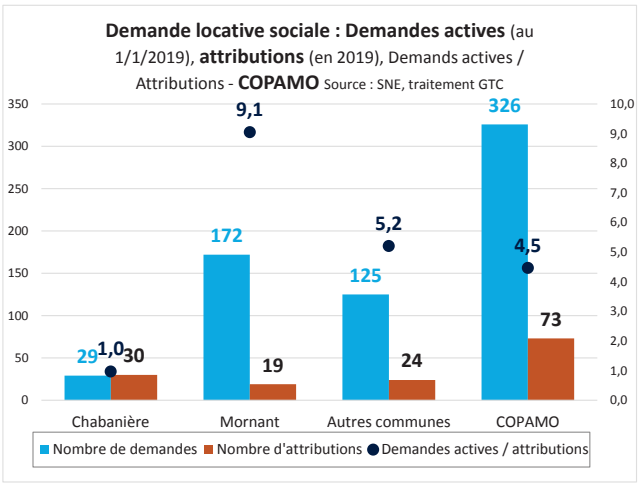
4.3.2. Demande locative sociale : un taux de pression relativement fort





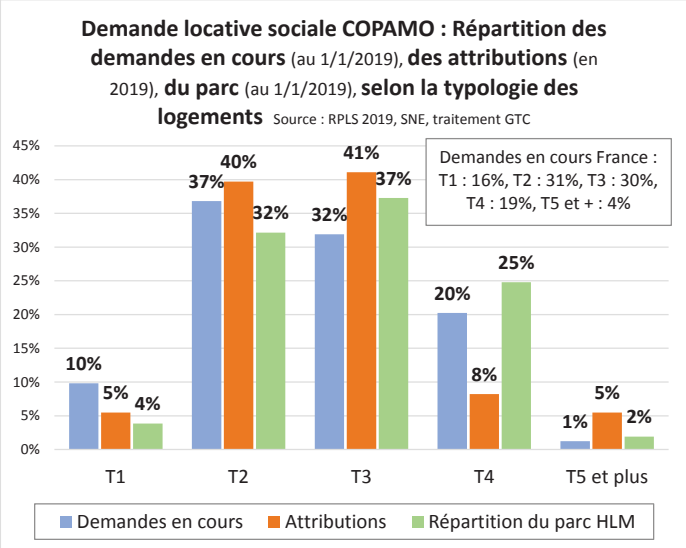
Au 1er janvier 2019, le nombre de demandes de logements locatifs sociaux concernant une commune de la COPAMO est de 326. Globalement stable de 2014 à 2017, la demande a plutôt augmenté ces deux dernières années et a passé le cap des 300. Dans les territoires proches, la demande locative sociale a également tendance à s'accroitre.

Durant l'année 2019, 73 attributions ont été réalisées, conférant au territoire un taux de pression élevé de 4,5, pratiquement à hauteur de la moyenne nationale. La tension est plus importante que dans les communautés de communes des Vallons du Lyonnais et du Pays de l'Arbresle. Sur le territoire, si la pression apparait faible à Chabanière, elle est très forte à Mornant (9,1), et dans l'ensemble des autres communes (5,2).



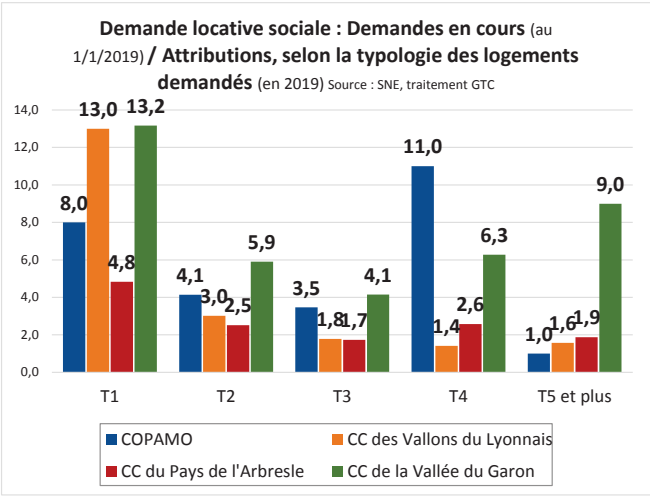
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

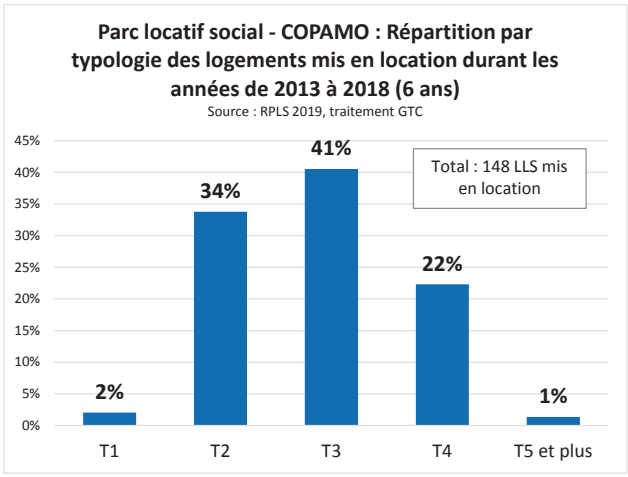
Les demandes de logements locatifs sociaux comprennent les demandes de mutation, provenant de ménages habitant déjà un logement HLM et **les demandes externes c'est-à-dire de ménages souhaitant entrer dans le parc HLM**. Sur le territoire, ces derniers sont particulièrement nombreux puisqu'ils représentent 73% des demandeurs, contre 66% en moyenne en France métropolitaine.



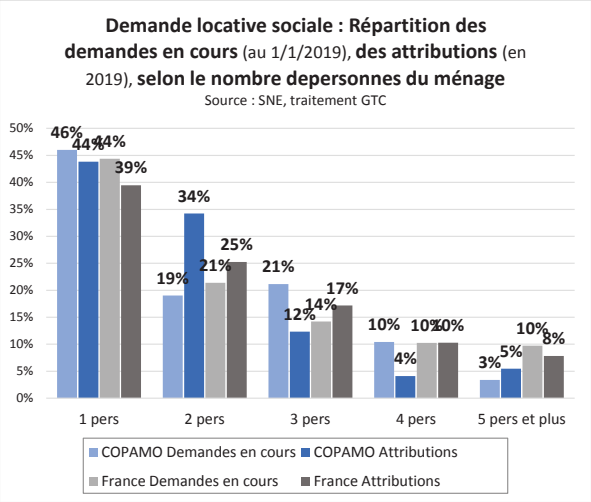
Le parc locatif social est en grande majorité composé de T2 et de T3 (69%), ce qui correspond à la structure de la demande (69%). Les T2 et les T3 sont, en effet, des catégories de logement qui répondent aux besoins de nombreux types de ménages : personnes seules (quelque soit leur âge, dont les jeunes en début de parcours résidentiel et les personnes âgées), couples sans ou avec un enfant. Cela explique que la production nouvellement livrée soit orientée vers cette typologie, ce qui était d'ailleurs préconisé dans le PLH 2. Sur les 148 logements livrés durant les 6 années de 2013 à 2018, on compte en effet, 34% de T2 et 41% de T3. Néanmoins, **en 2019, le taux de pression pour ces deux catégories de logement reste relativement élevé.**

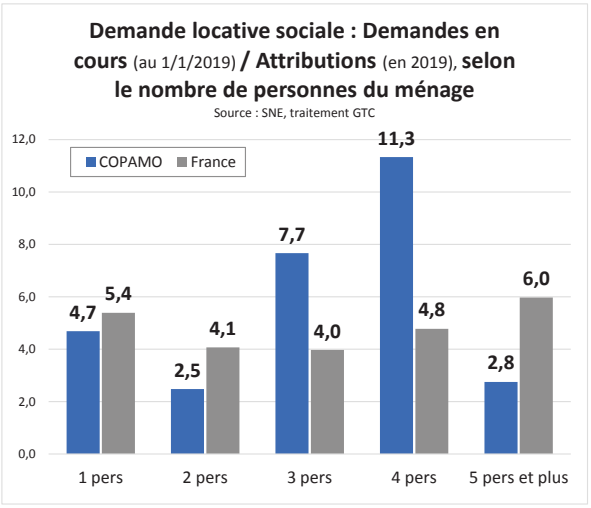
Il est, en revanche, encore plus important pour les petites surfaces, c'est-à-dire pour **les T1, ainsi que pour les T4**. Le nombre d'attributions est, en effet, très faible, respectivement 4 et 6 demandes satisfaites en 2019 pour ces deux catégories. Aussi, l'accès au parc locatif social pour les personnes vivant seules (qui représentent 46% des demandeurs) et pour les ménages comptant 3 et 4 personnes apparait difficile en l'état actuel de l'offre, comme le montre le rapport Demandes locatives sociales en cours / Attributions.





Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE





L'enjeu pour les années à venir sera, d'une part, de poursuivre la production de logements locatifs sociaux notamment en type 2 et en type 3 et d'autre part, d'intégrer de la diversité au niveau de la typologie en prévoyant un peu plus de type 1 et de type 4.

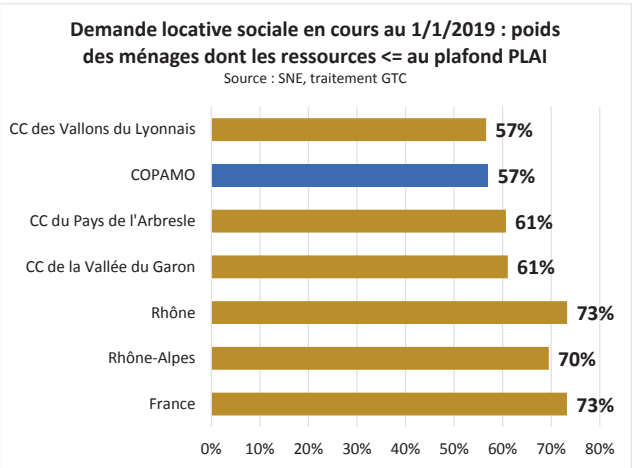
Rappelons que la tendance aujourd'hui, sur le territoire, comme au niveau national, est à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, de couples sans enfant et de familles monoparentales.

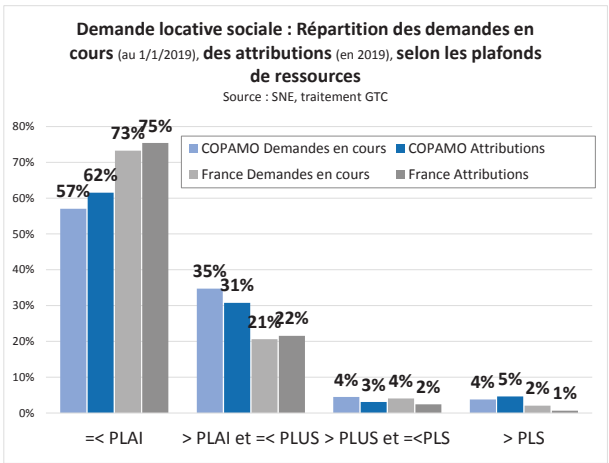
Principales aides financières actuelles au logement social public

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : dispositif le plus fréquemment mobilisé.

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : finance des logements destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Les plafonds de revenus des ménages sont inférieurs de 60% à ceux du PLUS.

PLS (Prêt Locatif Social) : finance des logements destinés à des ménages ayant des revenus au-dessus des plafonds PLUS. Les plafonds de revenus des ménages sont supérieurs de 30% à ceux du PLUS. En priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.





Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Le poids des demandeurs pouvant prétendre à un logement financé avec un **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) destiné aux ménages ayant les plus faibles ressources, est sensiblement moins élevé qu'en moyenne en France : 57% contre 73%.**

En revanche, seuls 8% des demandeurs ont des ressources supérieures aux plafonds Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), leur permettant d'intégrer un logement au niveau de loyer intermédiaire financé en Prêt Locatif social (PLS). La production de logements avec ce type de financement doit donc demeurer en de faibles volumes, or elle représente 43% de la programmation 2014-2019 (non compris les PLS attribués à l'EHPAD).

4.3.3. Conférence Intercommunale du logement (CILS) installée

La COPAMO a mis en place une Conférence Intercommunale du Logement Social (CILS) qui a validé la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), construit autour de 3 objectifs[3] :

- Un service d'information du demandeur organisé en 2 niveaux :
  - Les mairies assurent des missions d'accueil, d'information de premier niveau et d'orientation des demandeurs. Malgré les formations qui ont été organisées, notamment auprès des agents d'accueil au moment de la mise en place du service, il apparait que le niveau d'information fourni aux demandeurs est hétérogène et insuffisant. Face à la complexité du dispositif, des formations sont sans doute à renouveler régulièrement dans les communes.
  - L'espace France Services en tant que lieu d'accueil central assure l'enregistrement et les modifications des demandes, ainsi que des entretiens conseils.
- Une gestion partagée via le Système National d'Enregistrement (SNE) :
  - L'espace France Services, guichet d'enregistrement accède au SNE pour enregistrer les demandes, les modifier ou les consulter.
  - Les communes accèdent au SNE, en mode consultatif, afin qu'elles aient une visibilité sur l'ensemble des demandes en cours sur leur territoire. Cet accès leur permet de renseigner les demandeurs et de gérer l'attribution pour les logements dont elles sont réservataires. Il semble que les communes ne se sont pas encore toutes saisies de cette opportunité.
- Le traitement de la demande des ménages en difficulté : Un travail partenarial a été mis en place pour améliorer l'identification et la proposition de solutions pour les ménages en difficulté. Une commission technique de coordination permettant d'aborder et de traiter les situations « bloquantes » a été mise en place en 2019. Elle rassemble bailleurs et communes. Une réunion s'est tenue à ce jour, qui a permis d'identifier 6 situations bloquées et de trouver réponse pour 4 d'entre elles.

[3] Source : Bilan final du Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

4.3.4. Poids élevé du Prêt Locatif Social dans la programmation locative sociale

Le PLH 2[4] visait la réalisation de 333 logements, soit 56 en moyenne par an, de 2014 à 2019. Durant ces 6 années, le bilan fait état de 36 opérations totalisant 317 logements agréés par l'Etat sur cette période, soit 53 en moyenne par an, signifiant que les objectifs du PLH 2 sont remplis en volume global. Précisons que sont compris dans ce décompte 45 logements financés en Prêt Locatif Social (PLS) pour la restructuration de l'EHPAD de Mornant (qui totalise 105 lits après travaux), 16 logements communaux (dont 4 financés à l'aide de PALULOS communales), ainsi que des logements bénéficiant de financement PLS portés par des promoteurs autres que les bailleurs HLM. De plus, compte tenu des délais de réalisation, ces opérations programmées n'ont pas toutes encore été livrées.

Au total, le poids des PLS, financement réservé aux ménages ayant des revenus supérieurs de 30% à ceux du PLUS, est très élevé : plus de la moitié (51,4%). Ainsi, seuls 16,6% des financements sont des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et 31,9% des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS).

La programmation 2020 indique que 38 logements sont inscrits au 30 septembre 2020, dont 16 PLS, 14 PLUS et 8 PLAI. Le poids des PLS reste ainsi très important (42,1%). Les organismes HLM précisent que compte tenu du prix du foncier, l'intégration de PLS permet un meilleur équilibre financier des opérations.

Programmation de logements locatifs sociaux année 2020, au 31septembre 2020 Source : DDT 69, Porter à connaissance de l'Etat – PLH COPAMO

Commune	Adresse	Organisme	Exercice	Nature	Type	Plus	Plai	Pls	Psla
Beauvallon	Route de la Chaudane	Alliade Habitat	2020	Lgt	CN		1		
Chabanière	Route de la villette	Semcoda	2020	Lgt	CN			4	
Mornant	Les lilas	OPAC du Rhône	2020	Lgt	CN	5	4	2	
Orliénas	Rue du chater	Vilogia	2020	Lgt	CN	7	3	10	
Rontalon	8 la placette	Commune	2020	Lgt	AA	2			
TOTAL						14	8	16	0

Le regard porté sur les données du RPLS, qui ne sont pas directement comparables avec celles du bilan évoqué ci-dessus, **indiquent qu'entre le 1er janvier 2013 et le 1er janvier 2019, 148 nouveaux logements « ordinaires » ont été mis en location, soit 25 en moyenne par an.** Les trois quarts ont été mis en location dans les deux polarités principales du territoire, Mornant et Soucieu-en-Jarrest.

Pour faciliter la production locative sociale, la COPAMO a participé au financement des opérations. Ainsi, de 2014 à 2018, elle a contribué au financement de 135 logements, relevant de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), de Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et de la Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) communale. Ainsi, la collectivité a engagé 456 551€ de dépenses durant ces 5 premières années du PLH 2.

Début 2019, la COPAMO a modifié le dispositif en recentrant notamment les aides sur les communes de polarité 4 (villages à niveau de services à conforter), qui produisent peu de logements. En revanche, la COPAMO accorde désormais des garanties d'emprunt aux bailleurs HLM : 25% assurés par la COPAMO, 25% par la commune et 50% par le Département, ou 50% par la COPAMO et 50% par la commune en cas de non-participation du Département. Aujourd'hui, ces garanties d'emprunt sont accordées à toutes les opérations contenant du logement social, quelque soit son mode de

[4] Le PLH 2 a été élaboré sur le périmètre de la COPAMO de l'époque qui incluait la commune de Sainte-Catherine

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

financement. Par ailleurs, la COPAMO n'utilise pas son droit de réservation (en contrepartie de l'apport d'une partie de la garantie d'emprunt) et ne le délègue pas aux communes.

Intervention de la COPAMO

Aide financière à la production de logements locatifs sociaux de la COPAMO selon le type de financement	PLUS	PALULOS communale	PLAI	Modification du dispositif début 2019. Suppression des primes (500€) pour les T5 et + et les logements adaptés "Charte Rhône +". Les aides sont destinées aux communes de polarité 4. Sauf pour les opérations portées par les communes : toutes les communes. Financements PLUS, PALULOS communales et PLAI. Sous conditions, notamment de respect de la mixité sociale. Apport d'une partie des garantie d'emprunts.
Montant de l'aide	2 500 €	2 500 €	3 500 €	
Prime supplémentaire si acquisition-amélioration	1 000 €	/	1 000 €	

Source : Dispositif d'intervention CC du 29 janvier 2019 - COPAMO

Ce qu'il faut retenir :

- Un parc de logements sous tension, néanmoins de la vacance notamment dans les logements anciens de centre-bourg.
- Une OPAH Renouvellement Urbain et un PIG en cours avec des résultats satisfaisants en matière de rénovation énergétique et d'adaptation à l'autonomie, mais pas sur le plan du conventionnement ni du traitement de l'habitat dégradé ou indigne.
- Aucune commune soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, néanmoins une offre locative sociale encore insuffisamment développée, notamment en PLUS et PLAI.
- Une mise en place de dispositifs facilitant le traitement de la demande, le traitement des situations bloquées et l'information des demandeurs.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

5. Un territoire qui s'inscrit dans un nouveau paradigme foncier, devant articuler préservation, maintien de l'attractivité résidentielle et dynamique de projets

5.1. Un territoire qui présente un environnement encore préservé malgré les dynamiques récentes d'urbanisation

5.1.1. Un territoire où l'espace artificialisé représente encore moins de 10% de la surface totale en 2018

Pour rappel : La base de données CLC2018 repose sur une nomenclature standard hiérarchisée en 3 niveaux, qui comprend 44 postes répartis selon 5 grands types d'occupation du territoire (territoires artificialisés, territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides et surfaces en eau) selon une mise à jour établie en 2018.

L'élaboration de cette nomenclature de représentation de l'occupation du sol à partir de la base CORINE Land Cover (CLC) a été conduite en fonction d'objectifs précis :

- *permettre la cartographie de l'ensemble du territoire de l'Union Européenne,*
- *permettre de connaître l'état de l'environnement et ne pas comporter de postes ambigus.*

Elle a par conséquent été orientée sur l'occupation biophysique du sol et non sur son utilisation. Elle privilégie donc la nature des objets (forêts, cultures, surfaces en eau, roches affleurantes...) plutôt que leur fonction socio-économique.

Cette donnée est intéressante car elle est produite d'une part, selon une méthodologie commune, et d'autre part, sur un historique long (depuis 1900, contrairement aux autres données), garantissant la comparabilité et l'homogénéité des informations entre les territoires au sein d'un même pays, entre les pays européens, y compris dans les approches de dynamique dans le temps. Son seuil d'interprétation permet d'établir une observation fiable à l'échelle d'un territoire intercommunal ou d'un ensemble de territoires intercommunaux (pour rappel : la surface de la plus petite unité cartographiée - seuil de description du code d'occupation des sols - est de 25 hectares pour les bases complètes et de 5 hectares pour les bases de changements) mais plus difficilement à l'échelle infra-communale (qui nécessitera de mobiliser d'autres sources de données).

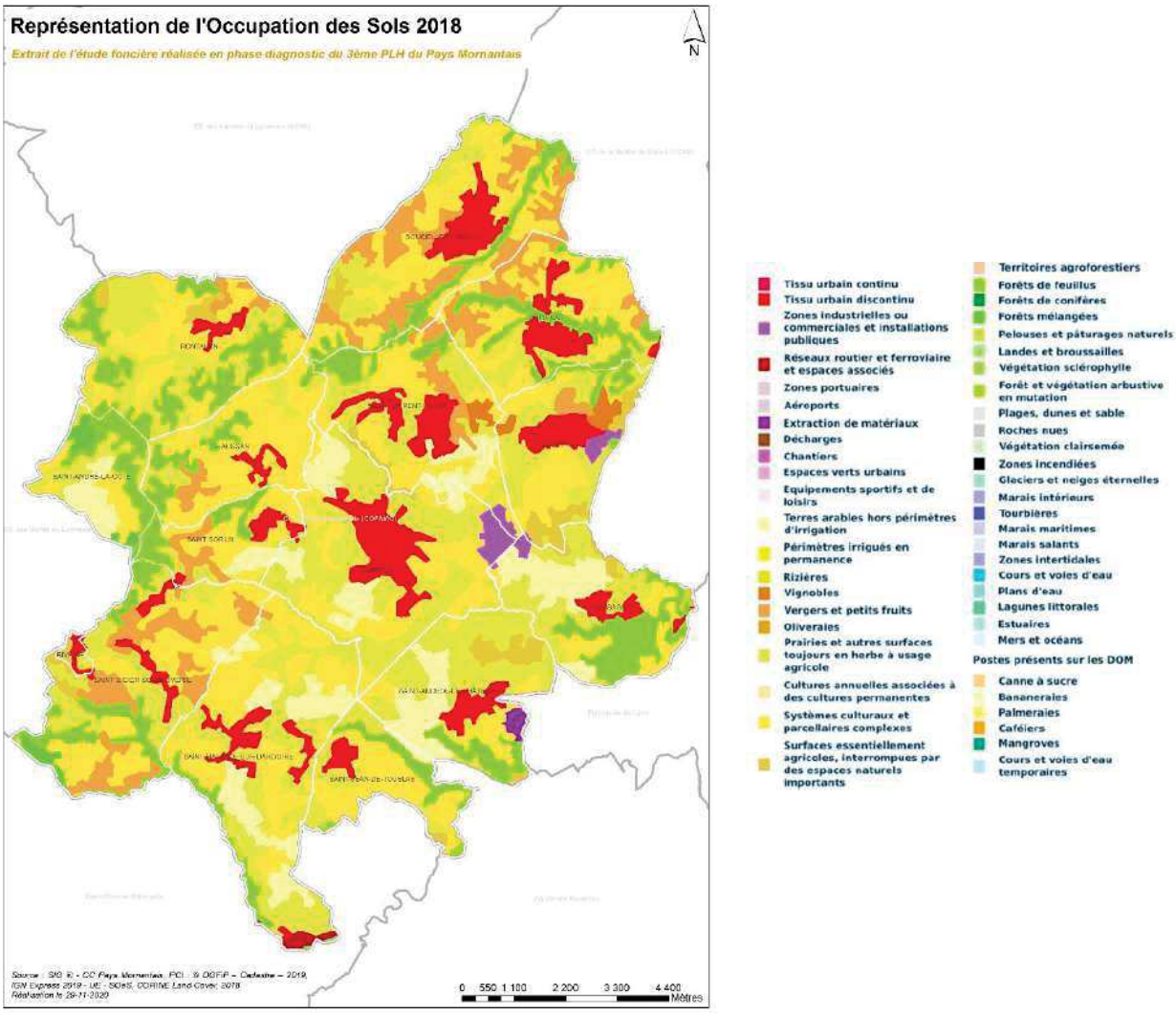
Nous avons de ce fait à l'échelle du Pays Mornantais traité les bases de données CORINE Land Cover constituées en niveau 1 en 5 grands postes pour les approches globales d'occupation des sols et d'évolution de l'artificialisation (tout confondu, au-delà de l'habitat) et celles de niveau 2 et 3 afin de mieux isoler les consommations propres à l'artificialisation issue de l'habitat (zoomant sur les postes 111 - Tissu urbain continu et 112- Tissu urbain discontinu portant plus particulièrement sur les espaces urbanisés dont sur l'habitat, hors zones industrielles et commerciales, installations publiques, réseaux routiers et ferroviaires, zones portuaires et aéroportuaires).

Sur la base de la nomenclature de 1er niveau de la base CORINE Land Cover (CLC), répartie en 5 postes d'occupation des sols, il ressort que le territoire du Pays Mornantais, dans son ensemble, est occupé pour :

- 78% par les espaces agricoles ;
- 12% par les espaces de forêts et milieux semi-naturels.

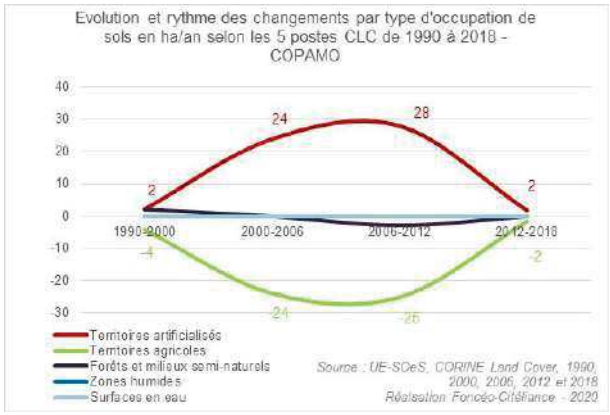
L'espace artificialisé représente moins de 10% de la surface totale du territoire.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



5.1.2. Un territoire où les dynamiques d'artificialisation ont été les plus fortes sur la période 2000 à 2012

Les périodes intermédiaires des années 2000 à début 2010 présentent les rythmes d'artificialisation principaux du territoire, avec 24 à 28 ha artificialisés en moyenne par an (soit l'équivalent de 140 et 160 ha artificialisés sur ces 2 périodes), en cohérence avec les dynamiques de constructions plus fortes en logement neuf observé sur les mêmes périodes.



La dernière période présente un rythme équivalent à celui du début des années 90, avec 2 ha artificialisés en moyenne par an (soit l'équivalent de 10 et 20 ha artificialisés sur ces 2 périodes).

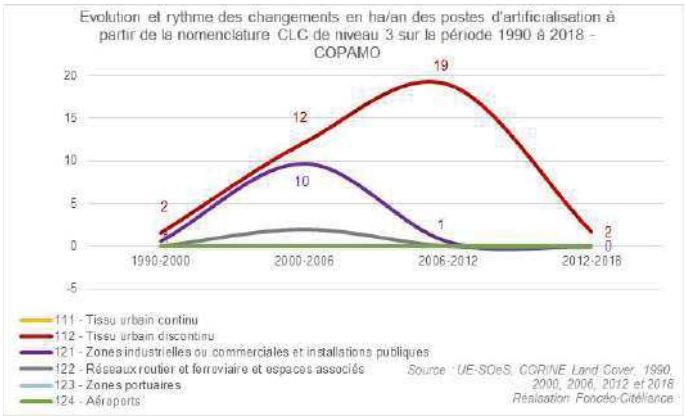
Ce ralentissement plus marqué fait également écho à la baisse de l'activité de constructions en logement neuf observé depuis 2016.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Par contre, au regard des projets identifiés (cf. en attente de la transformation des logements autorisés en chantier + potentialités foncières à venir) pour les 2 à 3 années à venir, l'activité de construction devrait repartir à la hausse et la dynamique de consommation foncière également (toute proportion gardée).

5.1.3. Un développement de l'habitat qui a contribué principalement à l'évolution de l'artificialisation

Sur les périodes observées, l'artificialisation en tissu urbain discontinu (soit en extension) a marqué et forme la dynamique globale observée d'artificialisation par l'habitat sur le territoire.



Cela s'explique par la structure de la donnée et les modes d'analyse opérées pour CORINE Land Cover (CLC) qui matérialise essentiellement l'analyse des évolutions de surfaces et de périmètres des espaces nouvellement artificialisés.

Les évolutions au sein de l'espace déjà bâti, et plus particulièrement les évolutions de reconquête et de revalorisation via le renouvellement urbain, n'apparaissent pas au sein de la base de données (analyse nécessitant des données complémentaires et un seuil d'instruction plus fin).

Au regard du graphique, il est également opportun de distinguer 2 périodes :

- La période 2000-2006 où l'artificialisation pour le développement économique a été quasi de même importance que celle pour l'habitat ;
- La période 2006-2012 où l'artificialisation observée sur le territoire a été essentiellement animée par celle de l'habitat.

Pour autant, sur la dernière période (2012-2018), on observe une situation de très fort ralentissement. La baisse de l'activité de construction neuve ne peut expliquer qu'une partie de cette situation. La mise en application des nouveaux PLU, et l'intégration de règles beaucoup plus restrictives (comme celle de la bande constructive des 20 m depuis la voie publique), peuvent expliquer de manière plus prégnante la situation de la dernière période 2012-2018, avec la limitation à l'ouverture de nouveaux espaces, parcelles à l'urbanisation. Une autre explication porte également sur une orientation des communes vers plus de projets au sein du tissu urbain déjà constitué et existant et plus particulièrement au cœur et en périphérie des bourgs, des centres-villes, des principaux boulevards et axes de transports.

La constitution du volet foncier pour le PLH démontre effectivement que le territoire, et ses communes, s'inscrit bien dans cette orientation.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

5.2. La méthode de constitution du volet foncier du PLH et de l'identification des potentialités foncières

5.2.1. La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH a répondu à plusieurs attentes :

1. Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, …) … sur l'ensemble des communes y compris sur celles « nouvellement constituées » qui représentent un enjeu pour ce nouveau PLH ;

2. Initier une démarche d'échanges et de co-réflexion avec les Communes et leurs élus, dans l'identification des gisements fonciers potentiels pour le futur PLH et son volet foncier.

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les Communes a été ponctué par des temps de :

- rencontres : échanges sur la base des cartes issues de notre repérage des possibilités foncières relevées (sur la base de traitement SIG, et suite aux visites / vérification sur le terrain);

- co-réflexion / confrontation des regards entre celui de la commune, et sa connaissance fine des situations de propriétaires, et le nôtre, extérieur, plus détaché de ces questions :

  * re-questionner les enjeux pour la Commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;

  * re-parcours et présentation des outils d'anticipation et maîtrise foncière, ainsi que les nouvelles possibilités de montage et de financement des projets ;

- échanges sur des approches de projets structurants centraux, plus complexes en renouvellement urbain ou revalorisation d'ilots, en lien avec les besoins en outils fonciers.

Ainsi, les rencontres avec l'ensemble des communes ont permis d'affiner et de compléter notre 1ère vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) en lien avec les visites terrains opérés (état des lieux).

En cette phase de diagnostic, les éléments échangés et travaillés avec l'ensemble des communes et partenaires ont abouti à l'établissement d'une 1ère représentation des projets et gisements potentiels pouvant accompagner et animer le futur PLH (volet foncier).

Il s'agira lors des échanges à venir en phase 2 du PLH (orientations), et la prise en compte de données complémentaires en phase 3 (de programme d'action) d'aboutir à la représentation du « potentiel foncier réel et opérationnel » du futur PLH (feuille de route des projets ciblés par le futur PLH).

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

5.2.2. Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes

1ère étape : constitution des 1ers traitements et support sous SIG

- Prise en compte des « zonages » des PLU en vigueur mais également des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, …)
- Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (ER pour logements, de servitudes de mixités sociales, veille foncière, …) mais également de périmètres (OPAH / PIG, QPV, …) et de conventions avec l'EPORA ;
- Prise en compte des contraintes (zones humides), des risques existants en matière de glissements de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRIN), des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, …) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, …).

Les cartes supports – 1ers traitements

Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

2ème étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;

- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain.

Objectif : Constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les Communes.

Les cartes « terrains »

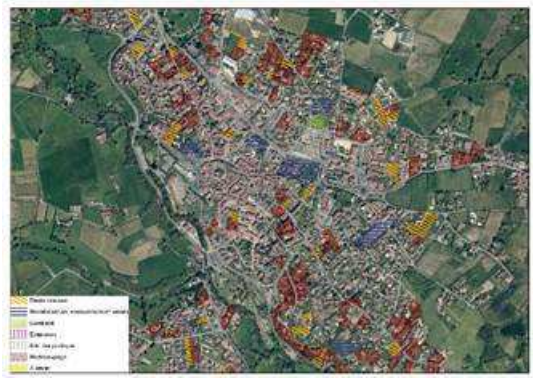
3ème étape : rencontre avec les 14 Communes (ex 20) du territoire, sous forme d'entretiens individuels - Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés ;

- Echange sur les hypothèses de mise sur le marché de fonciers pour le développement de projets au regard des volontés des propriétaires, de la Commune ;

- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les besoins en maîtrise foncière.

Objectif : Consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la Commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH.

Les cartes issues des 1ers échanges
et de confrontation des regards



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

5.2.3. La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution des documents d'urbanisme des communes

Nous avons engagé notre travail d'identification des potentialités foncières à partir de Juillet 2020.

Les premières Communes ont été rencontrées à partir d'Octobre 2020. Certaines communes venaient d'adopter de dernières modifications ; d'autres ont fait état de leur volonté d'engager une révision à partir de 2021 au regard de l'accélération des mutations observées (ci-contre synthèse suite aux rencontres avec les communes).

Commune nouvelle	Commune	Date d'approbation PLU	
Beauvallon	Chassagny	Février 2014	*Dernière mise à jour Février 2020*
	Saint-Andéol-Le-Château	Février 2006	*Dernière mise à jour Décembre 2017*
	Saint-Jean-de-Touslas	Décembre 2016	
Chabanière	Saint Maurice sur Dargoire	Septembre 2015	*Dernière mise à jour Juillet 2019*
	Saint-Didier-sous-Rvierie	Février 2009	*Dernière mise à jour Juillet 2019*
	Saint-Sorlin	Juillet 2018	
	Chaussan	Février 2020	
	Mornant	Mars 2016	*Dernière mise à jour Mars 2020 - Projet de révision sur 2021*
	Orliénas	Décembre 2017	*Modification n°1en Avril 2019*
	Riverie	Mars 2014	*Dernière mise à jour Décembre 2017 - Plan de l'AVAP fait référence*
	Rontalon	Octobre 2015	
	Saint-André-La-Côté	Décembre 2007	*Dernière mise à jour Octobre 2016 - Projet de révision sur 2021*
	Saint-Laurent d'Agny	Avril 2013	*Dernière mise à jour Avril 2019*
	Soucieu-En-Jarest	Décembre 2018	
	Taluyers	Mars 2016	

Les rencontres engagées ont ainsi permis que le travail de recensement des potentialités foncières vienne :

1. alimenter la réflexion des Communes au regard des projets à venir, de leur programmation ;
2. les questionner quant à leur impact sur les capacités d'accueil de la commune, notamment en matière d'équipement mais également en logements adaptés à la demande ;
3. Les amener à regarder les potentialités existantes dans le tissu existant, et plus particulièrement sur les centres anciens.

Il ressort de ces premières rencontres un regard tout particulier sur l'utilisation et la mobilisation des outils de programmation comme les PAPA/PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement ou Global) mais également l'apport d'une hiérarchisation entre les OAP (Orientation d'Aménagement Programmé).

Définition : C'est un outil prévu par le Code de L'urbanisme (articles L.123-2 et L.151.41), pour constituer des réserves foncières en vue de projets d'aménagement, et assurer des objectifs quantitatifs de logements et d' équipements

Toutes ont mise en place des approches de pré-projet (plus ou moins poussé) en lien avec les OAP prises au sein des zones AU ou de périmètres plus restreints lié à des dents creuses importantes. Certaines sont allées jusqu'à identifier et matérialiser une OAP sur des espaces en cœur urbain déjà constitués (en zone U), voire intégrant des objectifs de mixité sociale.

Sur de grands projets, elles mobilisent des partenaires, aménageur et/ou l'EPORA pour les accompagner sur la maitrise foncière.

L'échange avec les Communes n'a pas consisté à la prise d'une « liste de courses » mais à la confrontation des regards et au croisement des potentialités relevées.

En mettant en exergue une réelle expertise qui touche à l'identification des fonciers potentiels mais également à l'opérationnalité et à l'intégration de certains facteurs impactant (comme les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire, …), l'échange a été constructif et a permis à certaines communes de revoir leurs approches et orientations.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

5.2.4. Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables

Un travail préparatoire sous SIG a consisté à identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupés » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, …).

Exemple de dents creuses ayant fait l'objet d'une opération en habitat groupé

Avant

Après *(Mornant – route de Rontalon)*

Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) terrain afin de confirmer les gisements encore constructibles, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de « densification » ou de « mutation ». Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs », mais également de type « renouvellement urbain », constitués de « bâtis anciens délaissés et mutables » et de « friches », pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

Exemple de site en renouvellement urbain

Avant

Après (Mornant, avenue de Verdun)

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux des anciennes « fermes » mais également ceux d'anciens équipements en cœur de bourg.

Exemple d'ancienne enceinte de ferme revalorisé

Avant

Après (Orliénas, route de Trêve de Gain)

5.2.5. Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Tout le travail de repérage foncier a porté sur les espaces de centralité et des quartiers périphériques contenus au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Notre approche n'a pas porté sur l'identification de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Les échanges avec les communes ont souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel (« résiduel ») restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en « redécoupage parcellaire ». Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes, mais également en frange des bourgs.

Exemple de redécoupage parcellaire

Avant

Après (Beauvallon, rue du Breuil)

Ainsi, l'approche foncière apportée par la démarche de constitution du nouveau PLH, a participé à la réflexion des communes sur les possibilités et les modes de faire permettant le développement d'opérations à terme au sein des espaces centraux anciens mais également aux franges dans les tissus pavillonnaires, la nécessaire maîtrise de ces espaces, de leur anticipation dès à présent.

5.2.6. Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie » adapté aux approches propres aux questions d'habitat au sein d'une démarche de PLH (en lien avec les nouvelles obligations légales et règlementaires).

Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

Code	Libellé
1	Potentiel diffus *(Dents creuses)*
2	Potentiel en renouvellement urbain *(Espaces re-valorisables)*
3	Potentiel contraint *(impacté par des zones humides, risques, protection, ...)*
4	Potentiel en extension encadrée *(OAP, ZAC, ...)*
5	Potentiel sous maîtrise publique
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

1. De mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé) ;

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération sur une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort (financier) qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents de viabilisation, voire d'une opération en renouvellement urbain, aux surcouts fonciers conséquents (démolition, voire dépollution, et réaménagement avant valorisation)

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

3. D'anticiper sur les logiques à venir

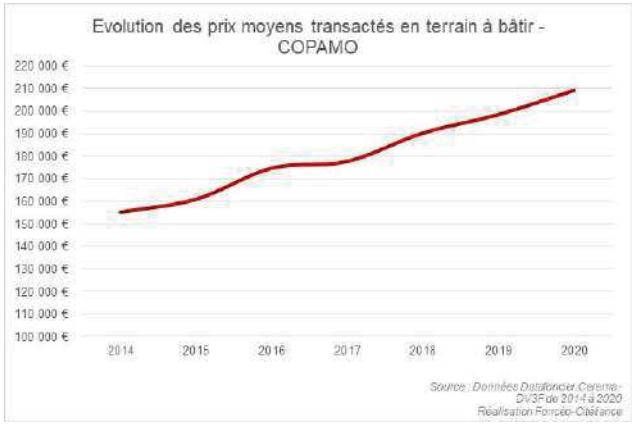
Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire en lien avec les possibilités des documents d'urbanisme, mais également en lien avec l'évolution des possibilités nouvelles de valorisation par les marchés (augmentation des prix et de la rente par m² de terrain) et des effets d'aubaine qu'elles peuvent représenter pour certains propriétaires (détachement d'un ou plusieurs lots, ou réalisation d'une opération immobilière en VEFA)

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, y compris via ses partenaires (dont EPORA), leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (en matière d'habitat mais également d'équipements et de services)

5.3. Une pratique de détachement parcellaire et de revalorisation qui vient s'inscrire au sein d'une dynamique de prix importante

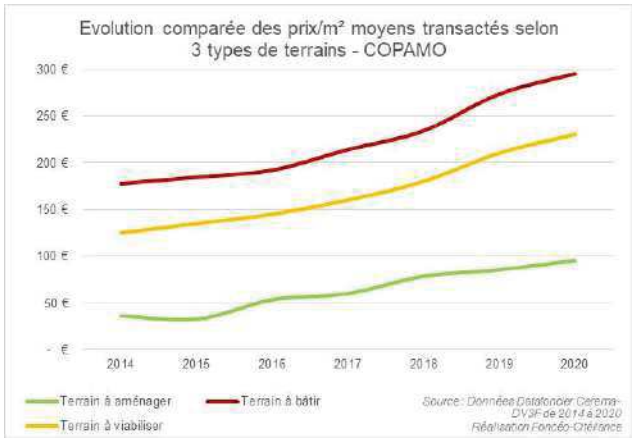
Lors des rencontres réalisées avec les communes, toutes ont souligné la « cherté des terrains » désormais à construire et la difficulté grandissante pour les jeunes couples et familles à pouvoir construire et s'implanter sur le territoire.

Le graphique ci-contre, illustre l'évolution importante des budgets moyens nécessaires à l'acquisition d'un terrain pour construire une maison individuelle depuis 2014.



Si en 2014, il était nécessaire de disposer d'un budget moyen d'environ 150-155 K€ pour acquérir un terrain à bâtir, il faut désormais plus de 200 K€, soit une progression de + 35% (!).

Par le jeu des tailles de terrain proposées (et leur diminution), l'effet d'augmentation des prix moyens est amplifié sur ce que l'on appelle le « rendement au m² » à savoir les prix/m².



En effet sur la même période, les prix/m² moyens des terrains à bâtir à progresser de + 66% (!) et présente une valeur proche des 300 € en 2020.

Véritable référence pour les propriétaires, les prix/m² des terrains à bâtir entraînent le reste de la chaîne de valorisation foncière à la hausse (cf. graphique ci-contre).

Exemple du programme « Les Jardins du Château » à Orliénas

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

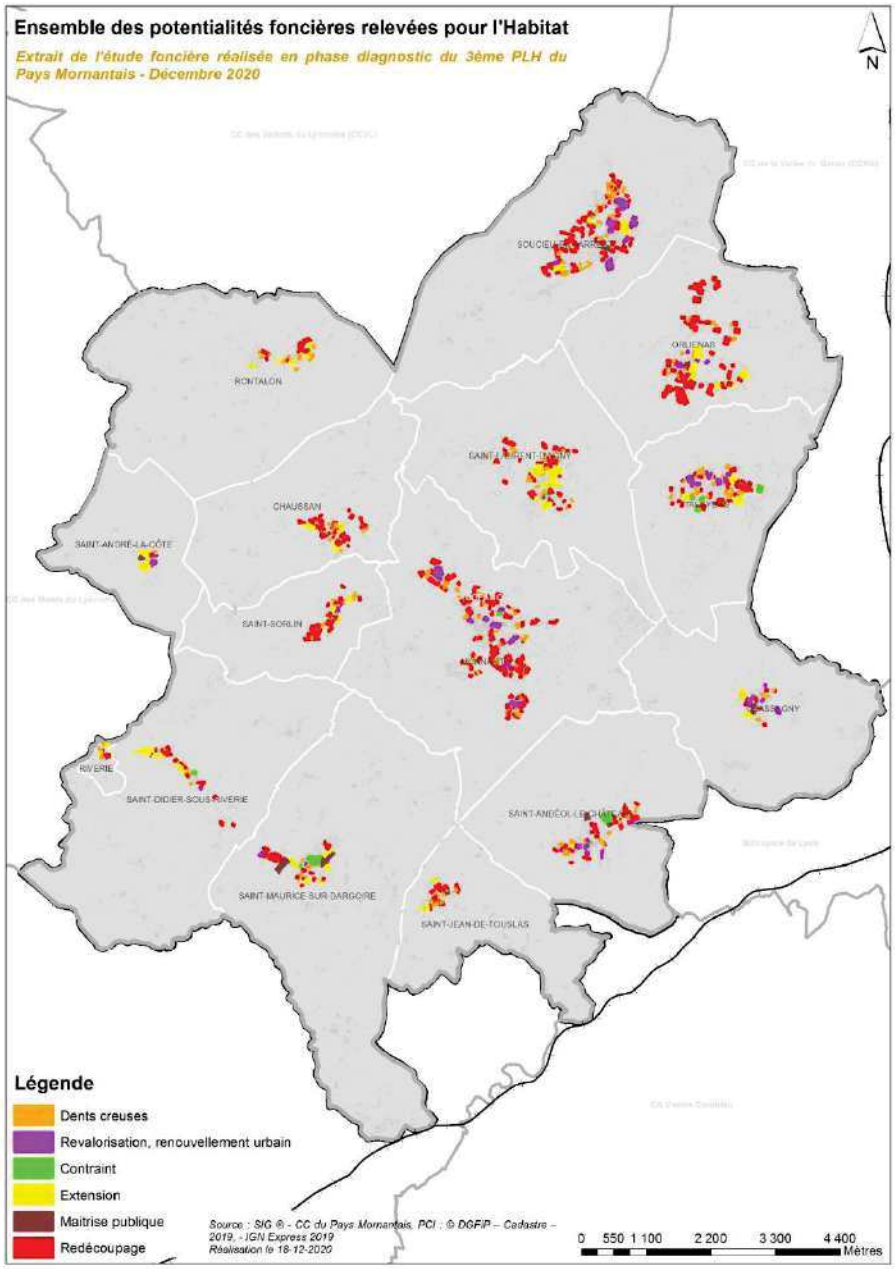
Le projet des « Jardins du Château » commercialisé sur la commune d'Orliénas, propose :

- des lots de terrains libres de constructeur selon un positionnement de prix de 220-250 K€ ;
- et des possibilités en projets « terrain + maison » selon un positionnement en budget nécessaire de 340-350 K€.

5.4. Les 1ers résultats du volet foncier constitué pour le futur PLH

5.4.1. Des potentialités foncières qui concernent l'ensemble du territoire et qui révèlent de 1ers enjeux

Globalement, il existe des potentialités foncières qui devraient permettre au territoire de répondre aux enjeux du futur PLH. Elles se concentrent plutôt au sein des bourgs et des communes urbaines principales de l'Est et du Sud du territoire. On retrouve quelques potentialités (proportion gardée) sur les communes plus rurales et celles plus éloignées au Nord-Ouest.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Par les effets de couleur que révèlent les potentialités foncières identifiées et qualifiées, il ressort plusieurs enjeux :

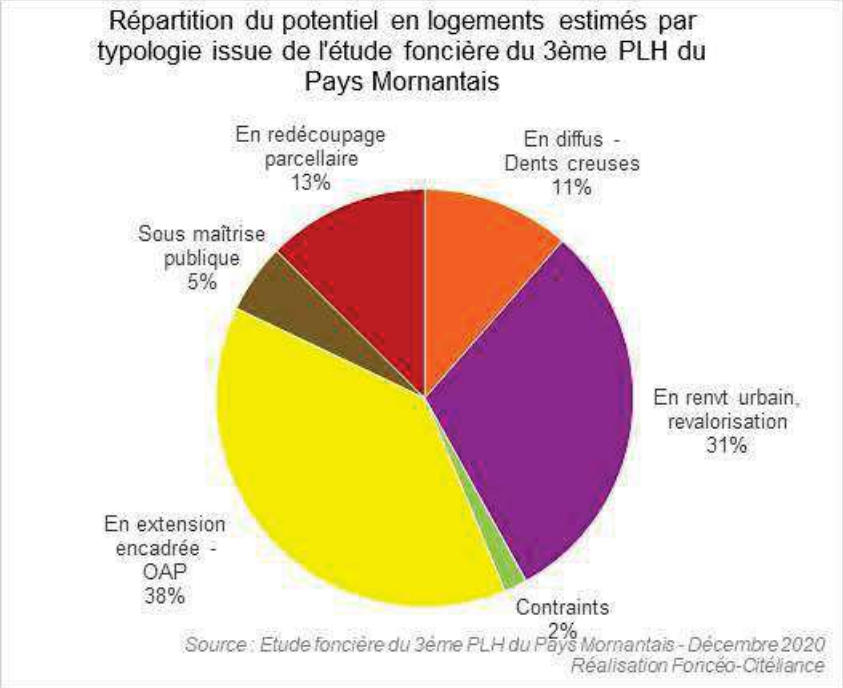
- L'enjeu de l'accompagnement et de l'encadrement des potentialités en redécoupage parcellaire ;
- L'enjeu d'une maîtrise foncière publique qui est encore pas assez présentes et visibles sur le territoire ;
- L'enjeu des dernières possibilités d'extension et des questions d'anticipation sur les potentialités à venir.

5.4.2. Des potentialités foncières qui s'inscrivent plutôt dans la revalorisation de l'existant, et qui représentent des capacités équivalentes au précédent PLH

Le précédent PLH avait pour **objectif une production en neuf de 1.188 logements,** soit **198 logements/an,** et a enregistré un **rythme de constructions moyen d'environ 194 logements par an.**

Selon les capacités relevées, et en attente des éléments complémentaires, les potentialités affichées dans les projets et les documents d'urbanisme en matière de production de logements devraient représenter **1.150 à 1.250 logements potentiels sur la durée du futur PLH.**

Selon la qualification foncière opérée et les éléments de projets des communes, des documents d'urbanisme, le potentiel foncier traduit en logement se répartit de la manière suivante :



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Les enjeux relevés au regard de ce 1er travail foncier :

- Des projets et des capacités foncières significatives au sein des dents creuses et en redécoupage parcellaire à mieux encadrer et accompagner dans le temps,
Eviter les effets de « cannibalisation » entre offre de propriétaires particuliers en diffus et de professionnels en lotissement et/ou en VEFA

- Une recherche d'optimisation foncière plus forte sur certaines OAP et projet d'aménagement d'ensemble en tenant compte de l'identité des lieux, du territoire
Travailler sur une gamme de produits, une offre plus élargie, venant mieux valoriser les sites et ne recherchant pas systématiquement la densité forte (parfois difficile à placer sur le marché)

- Un besoin de programmation dans la diversification et la mixité plus intégrée dans les approches des communes
La nécessité de mieux articuler « petites opérations » issus du diffus et les « opération plus importantes » issus de projet en VEFA sur les zones AU et en OAP
Intégrer dans les objectifs de mixité les possibilités en accession aidée/sociale

- Une culture du projet dans les espaces « complexes anciens » à accompagner
Des difficultés à maîtriser et à faire sortir des projets en renouvellement urbain
Des difficultés à porter seule par les communes de gros projets urbains

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

6. La réponse aux besoins en logement

6.1. L'expression des besoins en logement selon les communes

Lors des entretiens réalisés avec chacune, les communes du territoire ont fait ressortir des besoins variables concernant des types de publics spécifiques.

Les seniors

- « S'occuper de nos **seniors**, permettre à nos seniors qui sollicitent peu les aides à l'adaptation de continuer à habiter le territoire dans des logements ergonomiques et conviviaux. »

Les actifs

- « Nous voulons garder les **salariés**, être plus en capacité d'accueillir les **actifs locaux** qui travaillent aux Platières. »
- « Permettre aux **repreneurs agricoles** d'habiter près des exploitations vendues sans l'habitation. »
- « Donner des réponse au logement des **salariés agricoles.** »

Les primo-accédants

- « Ce sont des foyers **jeunes** qu'il nous faudrait, qui **décohabitent**, remplissent nos **écoles** et travaillent sur le territoire. »
- « De jeunes **familles** voudraient se poser en accession, nous avons beaucoup de demandes en accession, mais nous n'avons ni la disponibilité du parc ni les prix pour les accueillir. »
- « Aujourd'hui, la demande est constituée par des ménages de 45-55 très aisés qui travaillent et consomment à l'extérieur du territoire, sur les pôles de Lyon-Givors et parfois Saint-Etienne. »

Se dessinent ainsi différentes catégories de produits pour lesquels sont ciblées des catégories de population aux besoins et aux aspirations différents.

- « Le **LOCATIF** intéresse plutôt des **PERSONNES SEULES**, **JEUNES** ou **ÂGÉES**, y compris en social. Ce sont des produits qui tournent pas mal & permettent un renouvellement de la population. »

- « En accession, la demande émane de **JEUNES FAMILLES** avec 1 ou 2 enfants ou de jeunes couples » ≠ « Les gens commencent à s'intéresser plutôt au collège, l'effectif scolaire n'a pas explosé. »

- « Les **NOUVELLES OPÉRATIONS** ont rajeuni la population, apporté une diversité des âges. Les opérations en collectif accueillent à la fois des **SENIORS** en retour au centre et des **JEUNES COUPLES** venant des proches pôles urbains. Les seniors qui sont venus habiter l'opération vivaient déjà dans la commune ou ont un **LIEN AVEC LA COMMUNE.** »

- « Le **BÂTI ANCIEN** de centre bourg fixe plutôt des **POPULATIONS ÂGÉES.** »
- « L'**INTÉGRATION SOCIALE** des nouveaux habitants est plus évidente dans l'habitat existant que dans le neuf. »

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Les entretiens avec les élus des communes et l'étude de la population et des marchés du logement en Pays Mornantais, nous permettent de dresser des profils types de ménages en fonction de leur statut d'occupation (locataire/accédant ; en maison/en collectif).

L'accédant en maison

- Il reste la figure clef du marché.
- La demande est dominée par les familles biactives de 40-60 ans disposant de budgets importants, dont une proportion importante de familles locales qui s'ancrent dans le territoire.
- L'appétence de ce profil pour les vieilles pierres est la plus sensible tandis que les trentenaires également très présents sur ce segment, ont un attrait plus marqué pour l'offre récente.

L'accédant en collectif

- L'accédant en collectif a le plus souvent dépassé les 40 ans mais quelques jeunes parviennent encore à se positionner.
- Les seniors sont également présents sur ce segment, d'autant plus sur les offres neuves.
- C'est un produit pour personnes seules et couples sans enfants avec des moyens contraints. Ce segment a une vraie fonction de brassage local des flux entre communes ou avec la proche Vallée du Garon.

Le locataire individuel

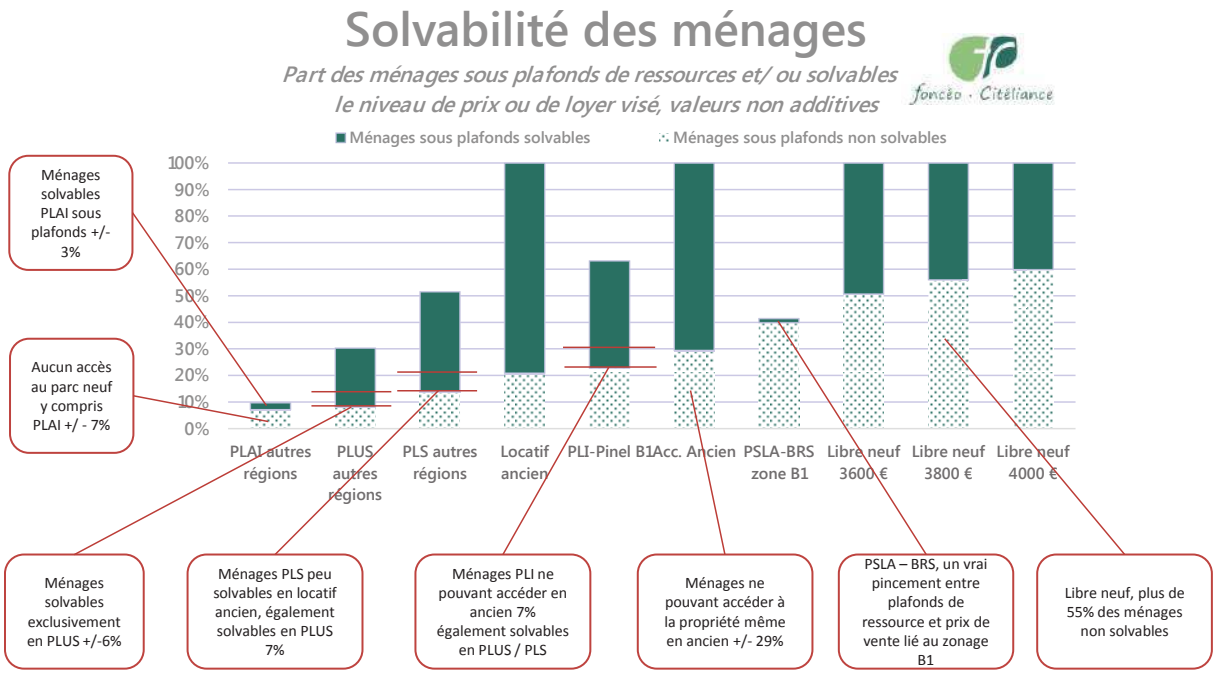
- C'est l'autre grande figure du marché du logement.
- Ce segment reçoit une demande plus jeune qu'en accession, à la fois sur les offres récentes et les plus anciennes.
- Il répond à la demande de familles moins souvent biactives qu'en accession, de couples sans enfant et de personnes seules ne pouvant accéder.
- Ces profils ont des budgets moins extensibles et sont évincés des territoires plus centraux. La forte présence des trentenaires peut être le marquage de leur difficulté à accéder.
- Mais c'est aussi un produit de forte ouverture vers les clientèles exogènes, leur permettant de mettre un premier pied dans le territoire.

Le locataire en collectif

- Le locataire en collectif est plus jeune qu'en maison.
- La demande provient de personnes seules, couples sans enfants mais aussi de familles monoparentales aux revenus les plus contraints du marché libre.
- C'est un produit à vocation plus locale que la maison locative.
- L'essentiel des appartements anciens de centre-bourg, très peu disponibles en accession, sont positionnés sur ce segment.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Le graphique ci-dessous positionne les produits logements au regard du revenu des ménages de la COPAMO.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

6.2. La réponse aux besoins dits « spécifiques »

Le parc de logements classique n'est pas toujours adapté aux besoins des populations qui ont des problématiques spécifiques, en raison de faibles voire de très faibles ressources, de difficultés particulières liées à leur âge, leur handicap, leur mode de vie, leur santé, etc.

Aussi pour mieux connaitre et mieux répondre aux besoins de ces publics, différents plans et schémas sont mis en place sur l'ensemble du département par le conseil départemental, les services de l'Etat en lien avec les partenaires. Il s'agit en particulier du :

- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui couvre la période 2016-2020 ;
- Schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône, qui concerne la période 2019-2025 ;
- Schéma des solidarités 2016-2021 qui regroupe l'ensemble du champ médico-social (action sociale territoriale, protection maternelle et infantile, aide sociale à l'enfance, adoption, insertion, logement, grand âge et handicap).

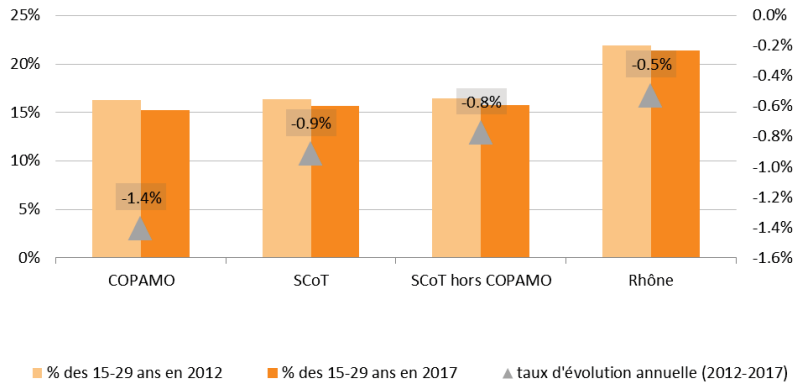
6.2.1. Départ des jeunes vers les métropoles lyonnaise et stéphanoise face à un manque de petits logements accessibles

6.2.1.1. *Le nombre de jeunes en diminution*

En 2017, la COPAMO compte 15% de jeunes de 15 à 29 ans (plus de 4300). Ils sont donc sous-représentés dans la population totale par rapport au département où ils représentent 21% de la population en 2017. Cette différence s'explique en grande partie par la proximité de la métropole lyonnaise : cette dernière attire de nombreux jeunes et étudiants, y compris de la COPAMO au moment de l'entrée dans le monde du travail ou dans l'enseignement supérieur, faisant augmenter la moyenne départementale.

Ainsi, le nombre de jeunes a diminué de 1,4% par an, entre 2012 et 2017 sur le territoire de la COPAMO, soit une réduction trois fois plus forte qu'à l'échelle du Rhône (-0,5% par an).

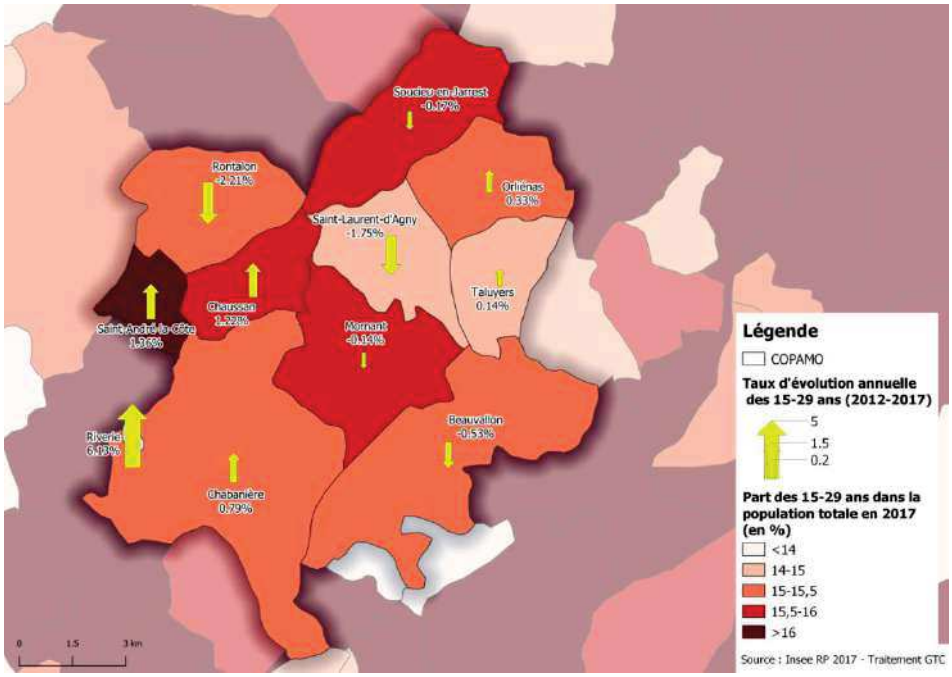
Part des 15-29 ans et évolutions entre 2012 et 2017
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Cette diminution globale du nombre de jeunes est portée par un petit nombre de communes qui connaissent une forte baisse, comme Rontalon et Saint-Laurent-d'Agny. A l'inverse, les communes où leur nombre augmente connaissent globalement des variations plus modérées, mise à part Riverie où leur forte hausse est à relativiser compte tenu du faible nombre d'habitants sur la commune.

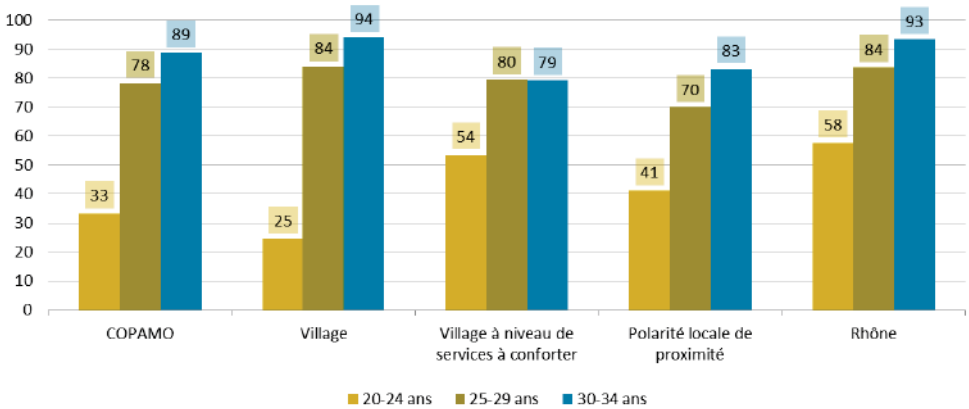
Part des 15-29 ans dans la population totale et évolutions



6.2.1.2. *Enjeux d'adéquation du parc pour répondre à la demande des jeunes en petits logements*

La situation de la COPAMO vis-à-vis de la décohabitation des jeunes est dans la norme : en 2017, deux tiers des jeunes de 20 à 24 ans vivent chez leurs parents. Ce n'est le cas que de 21% des 30-34 ans. La part des jeunes disposant de leur propre logement est globalement plus faible dans la COPAMO que dans le département, où la polarité lyonnaise tire cette moyenne vers le haut.

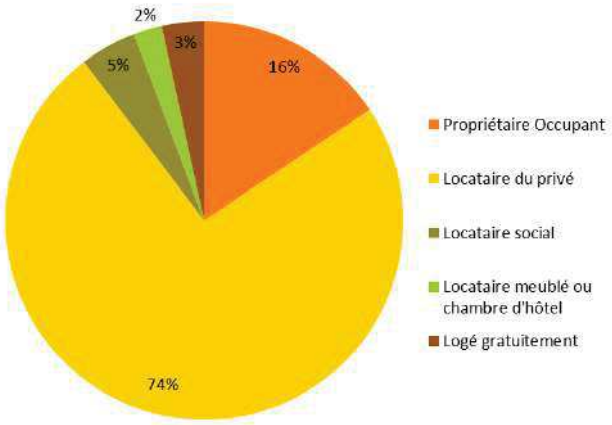
Part des jeunes disposant de leur propre logement par tranche d'âge en 2017 (en %)
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

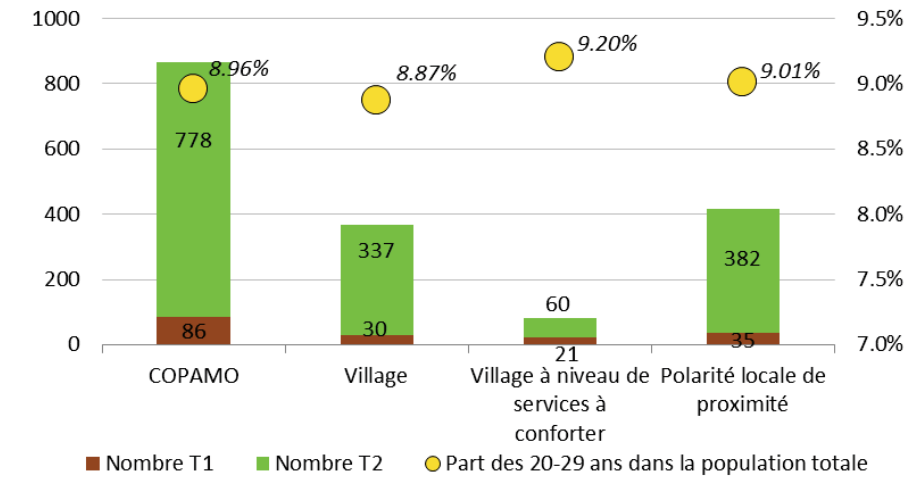
Les jeunes de 20-24 ans disposant de leur propre logement sont en grande majorité logés dans le parc locatif privé (74%). Une partie non négligeable de cette tranche d'âge (16%) est, par ailleurs, propriétaire occupante. En revanche, très peu sont logés en logement locatif meublé. Cela s'explique sans doute par la polarisation des étudiants vers Lyon et Saint-Etienne. La COPAMO ne compte en effet aucun établissement de formation, ni de structure spécifiquement dédiée aux jeunes, de type foyer de jeunes travailleurs.

Statut d'occupation des 20-24 en 2017
Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC



La COPAMO compte près de 9% de jeunes de 20 à 29 ans tandis que les logements de type T1 et T2, souvent recherchés par cette population, ne représentent que 8% du parc. Cela apparaît comme relativement peu au regard de la part de jeunes dans la population. Le précédent PLH soulignait déjà le manque d'offre de logements accessibles pour les jeunes, et particulièrement pour les jeunes actifs, face à des parcs de logements aux niveaux de prix souvent élevés et en augmentation. Aujourd'hui, il n'existe pas d'offre dédiée au logement des jeunes sur le territoire, malgré des tentatives engagées à la suite du précédent PLH. Ainsi, si une convention avait été signée entre la COPAMO et l'association d'aide au logement des jeunes (AILOJ), ce partenariat n'existe plus aujourd'hui.

Répartition des logements par typologie et part des jeunes dans la population
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



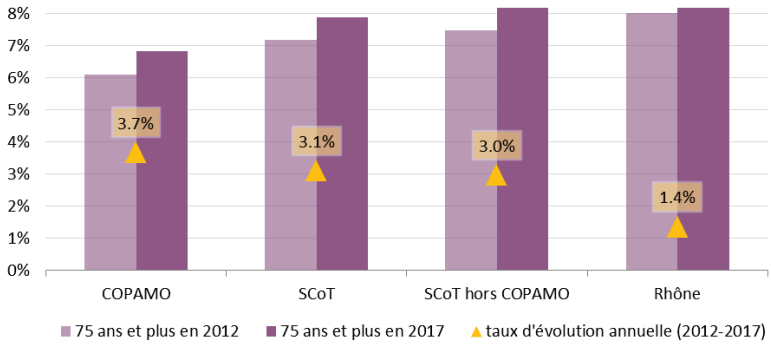
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

6.2.2. Enjeux de maintien à domicile face à la hausse du nombre de personnes âgées

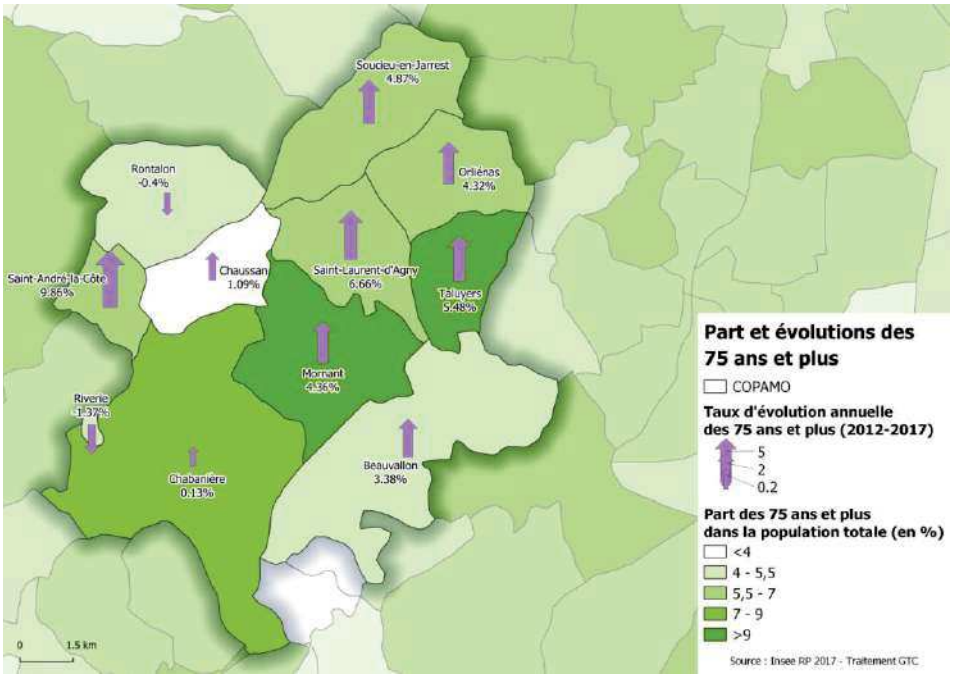
6.2.2.1. *Accroissement du nombre de personnes âgées*

Avec 1959 personnes, la part des personnes âgées de 75 ans et plus dans la COPAMO (7%) est légèrement inférieure à celles du département et des autres intercommunalités du Schéma de Cohérence Territoriale. En revanche, avec un taux de croissance de 3,7% par an entre 2012 et 2017, la COPAMO dénote par rapport aux territoires environnants et au département par une forte augmentation du nombre de personnes âgées (alors qu'elle est seulement de +1,4% par an dans le département).

Part des 75 ans et plus et évolutions entre 2012 et 2017
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



Certaines communes comptent d'ailleurs une part particulièrement faible de personnes âgées (moins de 5%) telles Rontalon et Chaussan. La part importante de personnes âgées à Mornant et Taluyers s'explique par la présence de deux EHPAD. La plupart des communes de la COPAMO ont vu leur nombre de personnes âgées augmenter entre 2012 et 2017, mises à part Riverie (-1,4%) et Rontalon (-0,4%).



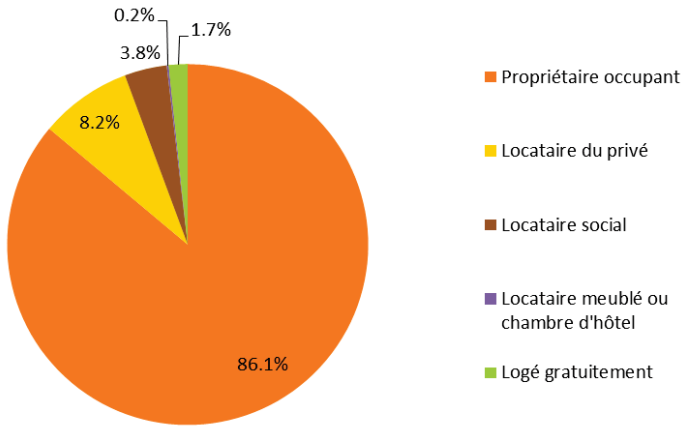
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Dans ses projections basées sur le modèle Omphale 2010, réalisées dans le cadre du Schéma des solidarités du Rhône, l'Insee prévoit une poursuite du vieillissement de la population départementale. Celle-ci pourrait se traduire par une augmentation de 37% des personnes âgées de 60 ans et plus et de 51% des 75 ans et plus, entre 2012 et 2027.

6.2.2.2. *Des personnes âgées majoritairement propriétaires, et une offre relativement modeste en structures d'hébergement*

Bien plus qu'en moyenne en France, les personnes âgées au sein de la COPAMO vivant à domicile, sont majoritairement propriétaires occupantes : 86% des 65 ans et plus sont propriétaires du logement qu'elles occupent (75% en France métropolitaine). Alors que 8,2% sont locataires du parc privé, elles sont très peu nombreuses à être locataires du parc social (3,8%).

Statut d'occupation des 65 ans et plus en 2017
Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC



La COPAMO compte deux EHPAD à Mornant (public) et Taluyers (privé). Ces deux établissements rassemblent 213 places d'hébergement, dont 19 en accueil temporaire, et 28 en Unité Alzheimer à Taluyers. De 109 places d'hébergement pour 1000 habitants de 75 ans et plus, le taux d'équipement de la COPAMO est inférieur à ceux du département et de la région, ce qui s'explique en partie par la polarisation des structures dans la Métropole de Lyon.

La COPAMO dispose de peu de structures proposant un accueil de jour. En effet, seul l'EHPAD de Taluyers dispose de 6 places occupant cette fonction.

Liste des structures d'hébergement pour personnes âgées

Commune	Structure	Nombre de places en 2020	Dont hébergement temporaire
MORNANT	EHPAD PUBLIC DE MORNANT	100	15
TALUYERS	EHPAD ACPPA TALUYERS	113	4

Sources : Source : FINESS, export au 3-9-2020
DRESS, données décembre 2018

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Taux d'équipement en places d'hébergement pour personnes âgées

Territoire	Nombre de places	dont hébergement temporaire	Part de l'accueil temporaire	Nombre de places pour 1000 personnes de 75 ans et plus (2017)
COPAMO	213	19	9%	109
Rhône	17714	60	0%	117
Auvergne-Rhône-Alpes	90565	301	0%	122
France métropolitaine	721185	2395	0%	119

Source : FINESS, export au 3-9-2020
DRESS, données décembre 2018
INSEE, données de 2017

6.2.2.3. *Allonger le temps de maintien à domicile des personnes âgées*

Une grande partie des personnes âgées de la COPAMO (comme en général en France) souhaite se maintenir le plus longtemps possible à son domicile. Or, le constat est fait que les questions d'adaptation du logement sont souvent prises en compte trop tard, à un moment où la réalisation de travaux d'adaptation du logement sont plus difficiles à réaliser et éprouvants. Un travail de sensibilisation et d'information est nécessaire auprès des habitants de la COPAMO, dès 50 ans, pour inviter les ménages à mieux prévoir et organiser leur vieillissement dans leur logement.

Les personnes ont beaucoup de difficultés à anticiper l'adaptation de leur logement pour leur futur vieillissement. Ces problèmes sont donc posés trop tard, et les personnes âgées finissent par bricoler des solutions qui dégradent leurs conditions de vie.

- Echange avec l'association d'Aide et de Maintien A Domicile du Pays Mornantais (25-11-2020)

Plusieurs dispositifs ont été élaborés dans le but de favoriser l'allongement du temps de maintien à domicile.

- Ainsi, la Charte « Rhône +, Vivre chez soi », produite par le département en lien avec une vingtaine de partenaires (mutuelles, caisses de retraite, bailleurs HLM…), en 2010, vise à inciter la production de logements adaptés en construction ou en réhabilitation, en accession à la propriété et en locatif privé ou social, à proximité des commerces et des services. 7 logements labellisés Charte Rhône + existent sur la COPAMO, répartis sur les communes de Saint-Didier et Riverie. Cette charte est relativement ancienne. Tous les acteurs ne s'y réfèrent pas de la même manière et le recensement de l'offre n'est pas clairement réalisé par les bailleurs HLM.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

L'aide financière de la COPAMO (prime de 500€) destinée à favoriser la production de logements HLM adaptés dans ce cadre a été supprimée en 2019.

- A l'échelle de la COPAMO, une charte d'accueil et d'accessibilité « Bien vivre en Pays Mornantais » mentionne notamment un engagement de l'intercommunalité à favoriser la mixité dans les immeubles et à développer des logements adaptés sur son territoire. Dans ce cadre, a été mise en place une fiche d'information à remplir par les propriétaires disposant d'un logement adapté, dans une démarche d'amélioration de l'information sur ces sujets.

La question de l'adaptation du logement n'est pas la seule à entrer en jeu dans le maintien à domicile des personnes âgées, ainsi que des personnes handicapées. Se pose également la question de l'offre de services notamment de santé, d'aide et de soins à domicile. Différentes associations proposent des services d'aide au maintien à domicile sur le territoire. Mais les professionnels du secteur indiquent connaitre des difficultés importantes de recrutement du personnel, notamment en raison de l'insuffisance de logements accessibles financièrement à ces actifs aux faibles salaires.

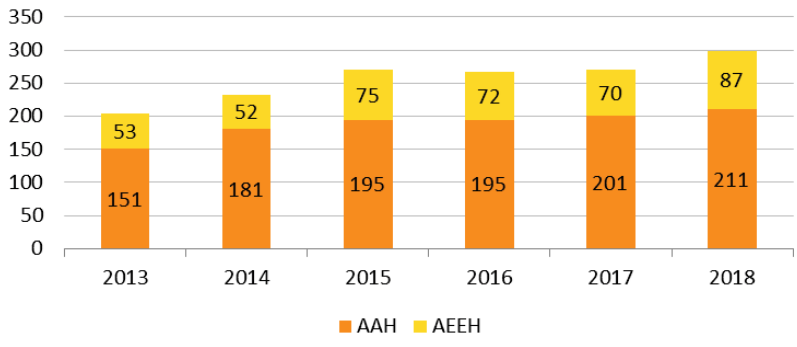
Différentes associations de maintien à domicile, dont l'ADMR et l'AMAD, proposent des services d'accompagnement aux personnes âgées sur la COPAMO. Elles rencontrent cependant des difficultés à recruter des aides à domicile pour intervenir sur le territoire : la faible offre de logements « salariés » ne leur permet pas de se loger sur place, entraînant des longs temps de transport. Face à ces problématiques, il convient d'élargir l'offre en logement accessible aux salariés à bas revenus et, par ailleurs, il serait intéressant de développer des résidences seniors intégrant des services d'accompagnement internalisés.

- Echange avec le service Habitat de la COPAMO (13-10-2020)

6.2.3. Deux structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap

En 2018, la COPAMO compte 211 bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) et 87 bénéficiaires de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH). Le nombre d'allocataires dans la COPAMO a augmenté de près d'un tiers entre 2013 et 2018.

Evolution du nombre d'allocataires AAH et AEEH de la COPAMO entre 2013 et 2018
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

En septembre 2020, la COPAMO compte 85 places d'hébergement pour personnes handicapées réparties dans les deux communes de Soucieu-en-Jarrest et Mornant. Cela constitue une offre relativement satisfaisante au regard des moyennes départementale et régionale : le taux d'équipement est de 6 places pour 1000 habitants âgés de 20 à 59 ans, contre 1,2 dans le Rhône. Parmi les deux structures de la COPAMO, la première est une Maison d'Accueil Spécialisée, réservée à l'accueil des adultes handicapés gravement dépendants, et la seconde un foyer d'hébergement destiné aux personnes handicapées exerçant une activité durant la journée.

Par ailleurs, la commune de Soucieu-en-Jarrest dispose également d'une structure d'accueil de jour, La ferme de Verchery, qui dispose de 11 places. La M.A.S. Soleil, située dans la même commune, dispose également de 7 places d'accueil de jour.

Liste des structures d'hébergement pour personnes handicapées

Commune	Nom	Type de structure	Nombre de places d'hébergement en 2020
SOUCIEU EN JARREST	MAS SOLEIL	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	48
MORNANT	FOYER DE L'ARC	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	37
Total			85

Sources : Source : FINESS, export au 3-9-2020
DRESS, données décembre 2018
INSEE, données de 2017

Territoire	Nombre de places	Nombre de places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans
COPAMO	85	5.8
Rhône	4155	4.3
Auvergne-Rhône-Alpes	18340	4.6
France métropolitaine	134507	4.2

Source : FINESS, export au 3-9-2020, DRESS, données décembre 2018, INSEE, données de 2017

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Rhône soulignait en 2016 la difficulté des acteurs du département à repérer les logements adaptés au vieillissement et au handicap existants sur le territoire, soulignant la nécessité d'inciter les bailleurs sociaux au repérage et au référencement de ces logements.

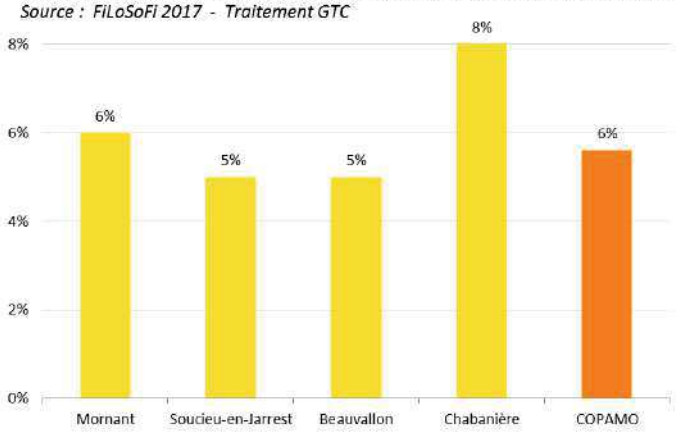
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

6.2.4. Peu de ménages en situation de précarité, malgré un enjeu de stabilisation des locataires du parc social

Dans la COPAMO, en 2017, 5,6% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté à 60%, ce qui est sensiblement inférieur à la moyenne nationale (14,1%). Ce taux varie assez peu d'une commune à l'autre (Soucieu-en-Jarrest à 5%, Chabanière à 8%).

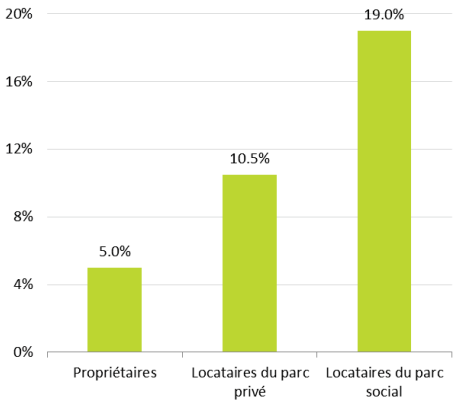
Compte tenu des critères d'éligibilité, c'est dans le parc locatif social que les ménages sont davantage sujets à la pauvreté : 19% d'entre eux ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté, alors que ce taux est seulement de 5% pour les propriétaires. Leur forte présence sur le territoire masque donc des situations de pauvreté plus marquées parmi les locataires.

Taux de pauvreté* au seuil de 60% pour les communes de plus de 1000 ménages
Source : FiLoSoFi 2017 - Traitement GTC



*Part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.
Le niveau de vie correspond au revenu disponible brut par unité de consommation

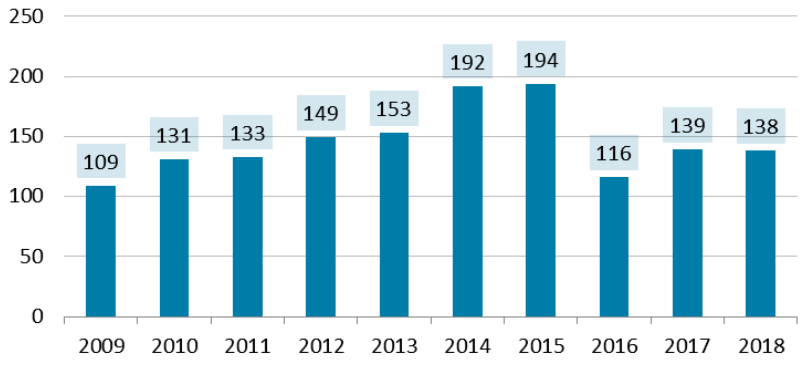
Taux de pauvreté* au seuil de 60% par statut d'occupation
Source : FiLoSoFi 2017 - Traitement GTC



*Part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.
Le niveau de vie correspond au revenu disponible brut par unité de consommation

En 2018, la COPAMO compte 138 personnes allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA). La prime d'activité entrée en vigueur le 1er janvier 2016 explique la baisse du nombre d'allocataires du RSA de ces dernières années, car elle est venue le remplacer dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste).

Evolution du nombre d'allocataires RSA dans la COPAMO entre 2009 et 2018
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC

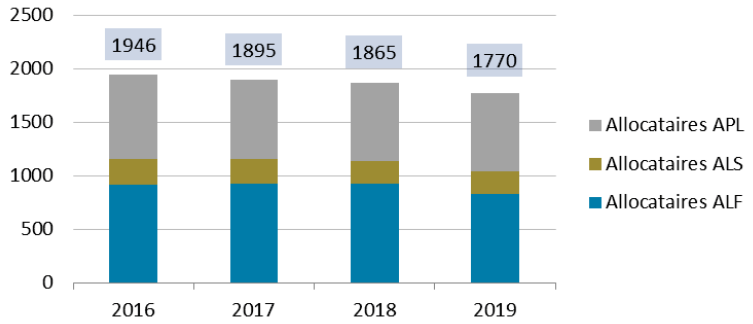


Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

En 2019, la COPAMO compte par ailleurs 1770 personnes allocataires des Caisses d'Allocations Familiales (CAF). Les bénéficiaires de l'allocation de logement sociale (ALS), adressée aux personnes qui ne peuvent prétendre ni à l'APL ni à l'ALF, ne représentent qu'une faible part des allocataires CAF du territoire.

Evolution du nombre d'allocataires CAF dans la COPAMO

Source : CafData 2020 Traitement GTC



6.2.5. Pas de difficultés majeures sur le plan social, mais des besoins ponctuels

Globalement, les services sociaux du département précisent qu'il n'existe pas de problème majeur sur le plan social sur le territoire de la COPAMO. Néanmoins, des besoins existent ponctuellement.

Le département du Rhône accueille 1124 ménages déclarés prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable en 2018, dont 324 ont été relogés à ce jour. Dans le département, le nombre de recours au DALO n'a cessé de croître depuis 2008, malgré un ralentissement en 2017. Très peu de recours au DALO existent hors de la Métropole de Lyon où il existe un parc locatif social bien supérieur à celui des autres EPCI.

De la même manière, dans le cadre du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), qui est géré par la Maison de Veille Sociale, il est difficile de faire émerger les besoins en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion dans les « petits territoires », face à la demande très importante qui s'exprime sur la Métropole de Lyon. Et ce d'autant plus qu'aucune structure d'hébergement n'existe en particulier sur le territoire de la COPAMO. Les délais d'attente sont extrêmement longs. Les travailleurs sociaux font alors appel à leurs propres réseaux : communes (logement communal), associations qui font de la gestion de logement en direct, sans que ce soit clairement formalisé. De plus, en cas d'urgence, face au faible nombre de places d'hébergement d'urgence que compte le territoire, les personnes sont souvent dirigées vers la Métropole de Lyon, ce qui les coupe de leurs réseaux sociaux locaux et contribue à saturer les structures lyonnaises. Quelques logements communaux dédiés à l'urgence répartis sur le territoire couvriraient les besoins, qui sont souvent ponctuels.

Pour les femmes victimes de violences conjugales, l'association Le Mas gère 2 logements pour l'ensemble du département (situés à Villefranche) en location classique. Ils permettent de loger les femmes dans le cadre d'un accueil entre la mise à l'abri et le logement pérenne. En 2021, 2 autres logements vont être installés dans le sud du département, ce qui portera à 4 le nombre de logements transitoires dédiés à ce type d'accueil dans le Rhône. Il conviendra de vérifier si ces logements permettent de couvrir les besoins du territoire de la COPAMO.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

6.2.6. Des besoins en matière d'hébergement des travailleurs saisonniers et de logement des exploitants agricoles

L'agriculture est une activité importante sur le territoire de la COPAMO. En 2017, selon l'Insee, 476 emplois relèvent de ce domaine, représentant 6,6% du total des emplois, alors que la moyenne nationale est de 2,6%. L'arboriculture est fortement représentée avec une centaine d'exploitations dont environ 2/3 sont des petites structures, selon les données de la Chambre d'agriculture. Les autres activités sont principalement le maraichage et la viticulture.

Aujourd'hui, le marché du logement peine à répondre aux besoins spécifiques des acteurs de ce secteur.

D'une part, sur la période d'avril à octobre, de nombreux exploitants recrutent des travailleurs saisonniers. Les grandes exploitations font appel, en grande partie, à de la main d'œuvre étrangère, qui trouve à se loger dans des terrains de camping (principalement à Mornant et Sainte-Catherine), dans leur propre camping-car ou dans des mobile-homes, dont certains sont installés par les exploitants eux-mêmes. Cela ne répond pas toujours de manière satisfaisante aux besoins et pose notamment la question du raccordement aux réseaux d'assainissement. Dans les petites exploitations, la main d'œuvre est plus locale, car elle doit être plus flexible, face aux besoins qui varient beaucoup d'un jour à l'autre. Mais les contrats de travail sont relativement précaires, et en-dehors des périodes de vacances estivales durant lesquelles les étudiants sont disponibles, la recherche de main d'œuvre se fait plus complexe.

Par ailleurs, la problématique du logement dans la reprise des exploitations est forte. Les exploitants en cessation d'activité sont nombreux à avoir des difficultés à vendre leur habitation et à se reloger par la suite. Face aux prix du foncier et du marché de l'habitat qui sont en forte augmentation dans la COPAMO, l'achat d'une exploitation avec une habitation représente souvent un coût trop important pour les jeunes agriculteurs désireux de s'installer. De plus, lorsqu'ils arrivent à vendre leur bien, les exploitants retraités rencontrent des difficultés à se loger dans le parc privé existant, souvent inaccessible financièrement. En moyenne, c'est environ une douzaine d'exploitants qui cessent leur activité tous les ans. Des solutions pourraient être apportées en termes d'accession sociale à la propriété et/ou dans le parc locatif HLM. Des expérimentations sont réalisées dans les territoires voisins.

6.2.7. Quelques situations de sédentarisation de gens du voyage non satisfaisantes

La COPAMO ne compte aucune aire d'accueil ou aire de grand passage pour les gens du voyage sur son territoire et ne fait l'objet d'aucune prescription chiffrée dans le Schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône 2019-2025.

Ce dernier relève 4 principaux enjeux sur le département :

- Finaliser la réalisation des équipements afin d'assurer un meilleur maillage géographique.
- Accompagner les ménages ancrés territorialement en attente d'une solution d'habitat pérenne. Cette question se pose d'autant plus que parmi les logements adaptés implantés sur le territoire, certains ont fait l'objet d'un diagnostic d'indécence par SOLIHA.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

- Améliorer l'accès aux soins et favoriser l'inclusion sociale et économique des ménages.
- Favoriser l'amélioration de la connaissance du public et de l'information qui lui est délivrée.

Une famille nomade est actuellement suivie par la Maison du Rhône et l'Association Régionale des Tsiganes et de leurs Amis Gadjé (ARTAG) et les discussions en cours pourraient aboutir à la réalisation d'un terrain familial.

- Echange avec le service Habitat de la COPAMO (13-10-2020)

Sur le territoire de la COPAMO, 21 situations de ménages sédentarisés occupant des sites non prévus à cet effet ont été répertoriées dans les communes de Chabanière (1), Chaussan (1), Saint-Laurent-d'Agny (1) et Taluyers (18). La COPAMO a réalisé un diagnostic en particulier sur deux situations dans les communes de Saint-Laurent-d'Agny et de Taluyers. Globalement, il convient d'améliorer la connaissance des besoins en matière de sédentarisation pour pouvoir apporter des réponses adéquates.

Ce qu'il faut retenir :

- Pas de structures d'accueil en dehors des établissements pour personnes âgées et pour personnes handicapées.
- Insuffisance des possibilités de logements pour les jeunes, notamment pour les jeunes travailleurs, qui veulent rester sur le territoire.
- Des besoins liés au vieillissement en matière de services, de logements, de sensibilisation, de structure d'hébergement à faible coût.
- Pas de difficultés majeures sur le plan social et pas de besoins qui s'expriment au travers du SIAO. Néanmoins des besoins en logement à faible loyer, et plus ponctuellement en matière d'accueil d'urgence, et de sédentarisation pour les gens du voyage.
- Un hébergement des travailleurs saisonniers imparfaitement assuré et des difficultés de logement pour les exploitants agricoles qui compliquent les transmissions d'entreprises.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

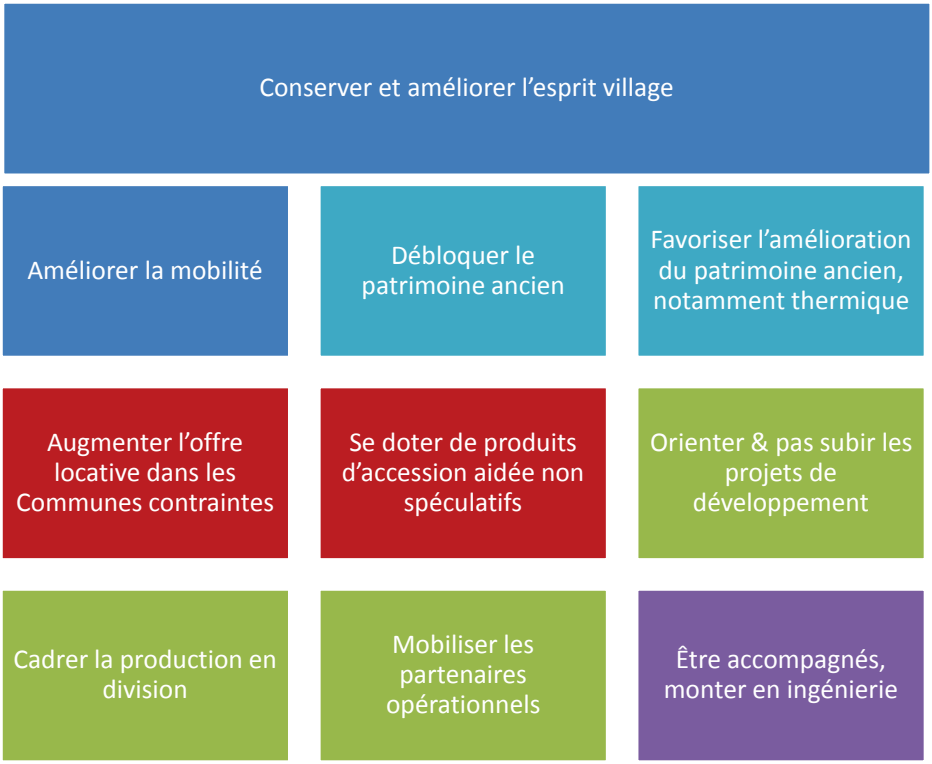
ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ET PREMIERS ENJEUX

Eléments marquants du diagnostic et enjeux

Points clés	Forces	Faiblesses
Une croissance de la population toujours très forte	Attractivité pour les familles avec enfants	Une modification de l'attractivité au profit des plus âgés et des CSP +
Un marché valorisé de plus en plus sélectif	Qui reste accessible vis-à-vis des territoires plus proches de lyonnais	Un report de la population vers les Monts du Lyonnais
Un ralentissement de la production neuve dans un contexte de pression foncière	Une volonté de maîtrise de la part d'un certain nombre de communes Des prix qui permettent encore d'envisager la mise en place d'actions	Des outils, notamment d'acquisition foncière considérés comme insuffisants
Un parc locatif social peu développé et tendu	Des instances et outils développés CILS et PPGDID, garantie d'emprunt	Une vacance inexistante Difficultés marquées pour entrer dans le parc en particulier pour les ménages de 3 et 4 personnes Une production en PLS favorisée
Un parc privé avec des besoins d'amélioration dans les centres-bourgs	Une préoccupation des élus avec la mise en place de programmes opérationnels et l'abondement des aides de l'Anah par la COPAMO et les communes	Manque d'efficacité sur les volets indignité, logements dégradés, conventionnement

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Enjeux spécifiques exposés par les élus



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

ANNEXES

Zonage des communes de la COPAMO

(Source : Service-Public.fr)

La zone détermine :

- le revenu maximum pour avoir droit à un logement social (HLM) sauf en Outre-mer ;
- le revenu maximum pour avoir droit au prêt à taux zéro (PTZ) ou au prêt d'accession sociale ;
- pour un bailleur (bail d'habitation), le droit à une réduction d'impôt et les plafonds des loyers (dispositif Pinel à partir du 1er octobre 2014) ;
- pour le bailleur d'un logement conventionné avec l'Anah : le droit à une déduction fiscale sur les revenus fonciers, le revenu maximum du futur locataire sauf en Outre-mer, le loyer initial maximum.

Zonage des communes de la COPAMO	Zonage A, A bis, B1, B2 ou C
Beauvallon	B1
Chabanière	C
Chaussan	C
Mornant	B1
Orliénas	B1
Riverie	C
Rontalon	C
Saint-André-la-Côte	C
Saint-Laurent-d'Agny	C
Soucieu-en-Jarrest	B1
Taluyers	B1
Source : Service-Public.fr	

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Communauté de Communes du Pays Mornantais

3ème PLH du Pays Mornantais

Orientations / Programme d'actions

GUY TAÏEB conseil
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

foncéo · Citéliance

17 novembre 2021

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Table des matières

TRAJECTOIRES DU TERRITOIRE 3

UNE TENDANCE NATURELLE A LA SELECTIVITE DES MARCHES 3
UN TERRITOIRE QUI DEMEURE ACCESSIBLE A TOUS 4
UN OBJECTIF DE 50% DE LOGEMENTS ABORDABLES A ATTEINDRE PROGRESSIVEMENT 7
UN OBJECTIF QUI NECESSITE UN ENGAGEMENT PLUS FORT DU TERRITOIRE SUR LE FONCIER, LA MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE, TRADUITE A L'ECHELLE DES COMMUNES 9

ORIENTATIONS - PROGRAMME D'ACTIONS 16

RENFORCER L'IDENTITE DU PAYS MORNANTAIS ET SON ESPRIT VILLAGE GRACE A UNE STRATEGIE COMMUNE 16
Action 1 : Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements 18
Action 2 : Animer la politique locale de l'habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires 20
Action 3 : Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants 23
Action 4 : Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat 25
MAITRISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE, RAISONNE ET REGULIER 27
Action 5 : Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme 28
Action 6 : Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production 30
Action 7 : Renforcer les stratégies foncières 32
AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS GRACE AU LOGEMENT ABORDABLE 35
Action 8 : Mettre en place un fond d'aide au logement abordable 37
Action 9 : Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux 40
Action 10 : Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap .. 42
Action 11 : Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques 45
FAVORISER LA QUALITE DE VIE ET D'HABITER 48
Action 12 : Travailler sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages 49
Action 13 : Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique 52
Action 14 : Résorber l'habitat indécent dans le diffus 54
Action 15 : Agir sur les ilots dégradés des centres-bourgs 57

ANNEXES 61

ELEMENTS DE CADRAGE POUR L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER 61
PRODUITS ABORDABLES 65
FICHES PROJET COMMUNAL 70
GLOSSAIRE 85

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Trajectoires du territoire

Pour définir le cadre de développement du territoire, deux trajectoires d'évolution ont particulièrement été étudiées : la poursuite des tendances actuelles qui correspond à une sélectivité croissante des marchés et l'hypothèse d'un scénario plus équilibré qui maintienne l'accessibilité du marché aux jeunes, aux actifs à ressources modestes et aux ménages précaires.

Une tendance naturelle à la sélectivité des marchés

La réalisation d'un scénario de prolongement du phénomène de sélectivité croissante des marchés de l'immobilier qui s'opère actuellement visait à étudier les conséquences sur l'évolution de la population que pourrait engendrer la poursuite des tendances actuelles si rien n'était mis en œuvre.

Ce scénario de prolongation des évolutions récentes conduirait à :

- **La poursuite de la hausse des prix de l'immobilier et du foncier** qui restent particulièrement attractifs pour les ménages « d'âge mûr » s'installant en seconde accession.
- **L'exclusion de toute une frange de la population** notamment locale, à savoir les actifs à bas et moyens salaires, les décohabitants, les jeunes couples et les familles avec jeunes enfants, les familles monoparentales, qu'ils soient primo accédants ou locataires potentiels, alors que ces ménages trouvent déjà difficilement à se loger, et que le besoin de décohabitation va s'accélérer.
- **La baisse du nombre et du taux de logements vacants** traduisant une situation de forte tension risquant d'entrainer le développement du mal logement. Il est probable que ce genre de situations existe déjà de manière ponctuelle, comme l'indiquent les travailleurs sociaux du territoire. Dans ce cas de figure tous les biens trouvent preneurs qu'ils soient ou non en bon état. Il est impératif que les logements vacants qui sont remis sur le marché le soient dans de bonnes conditions.
- **L'accélération du vieillissement de la population** avec une augmentation marquée du nombre des personnes âgées en particulier des 60-69 ans, et des besoins en logements et en services adaptés qui en découlent.
- **La réduction des jeunes de moins de 15 ans,** avec des conséquences sur la fréquentation et la gestion des équipements publics dédiés à l'enfance et à la petite enfance, avec notamment la fermeture de classes dans les écoles, comme cela est déjà observé aujourd'hui dans certaines communes, malgré le dynamisme démographique. Les dynamiques démographiques et scolaires sont de plus en plus dissociées.
- **De nouveaux choix à réaliser en matière d'investissements publics**. Alors qu'aujourd'hui de nombreuses communes ont investi dans les structures et les services dédiés à l'enfance et à la petite enfance, une accélération du vieillissement signifiera de nouveaux investissements dédiés et un risque de multiplication des coûts pour les collectivités.

Ce type d'évolution qui favorise quasi exclusivement l'accueil de ménages aisés, ne permet pas d'assurer les parcours résidentiels des différentes catégories d'habitants sur le territoire, et donc l'équilibre et le renouvellement des tranches d'âge.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Un territoire qui demeure accessible à tous

Aussi, il est préférable d'opter pour un **scénario plus « équilibré » pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, préserver l'identité du Pays Mornantais et son esprit village et répondre aux orientations qui cherchent à améliorer les parcours résidentiels**. La réussite de ce scénario dépend des moyens et des outils qui seront mis en œuvre dans le cadre du programme d'actions, pour infléchir la trajectoire actuelle.

Les composantes du scénario envisagé

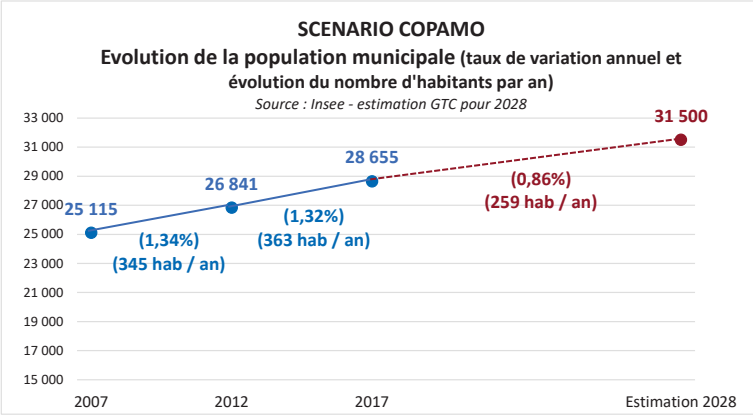
En matière de développement démographique, il est envisagé une croissance de population légèrement moins forte que par le passé. Elle resterait toutefois importante, avec un taux d'évolution de 0,86% par an, soit deux fois supérieur à la moyenne nationale actuelle.

Compte tenu de la tension du marché de la Métropole Lyonnaise, des impacts potentiels des confinements successifs sur les modes de vie, du caractère attractif du cadre de vie de la COPAMO, la pression continuera de s'exercer de manière forte sur le territoire. L'objectif est de :

- Mieux maitriser le développement et permettre à toutes les catégories de ménages de se loger, et pas seulement aux plus aisés.
- Favoriser un développement régulier pour que les équipements puissent répondre de manière satisfaisante aux besoins des habitants en place et à venir.
- Ne pas consommer le foncier de manière trop rapide et non maitrisée pour mieux cadrer les produits en fonction des publics cibles et ne pas altérer les possibilités de développement du futur.

Dans cette hypothèse, la COPAMO comprendrait environ 31 500 habitants en 2028, soit 259 habitants en moyenne en plus par an.

COPAMO	Période 2012-2017			Scénario d'équilibre		
	2017	Variation /an 2012-2016 inclus	Taux d'évol / an 2012-2016 inclus	2028	Variation /an 2017-2027 inclus	Taux d'évol / an 2017-2027 inclus
Population municipale	28 655	363	1,32%	31 500	259	0,86%

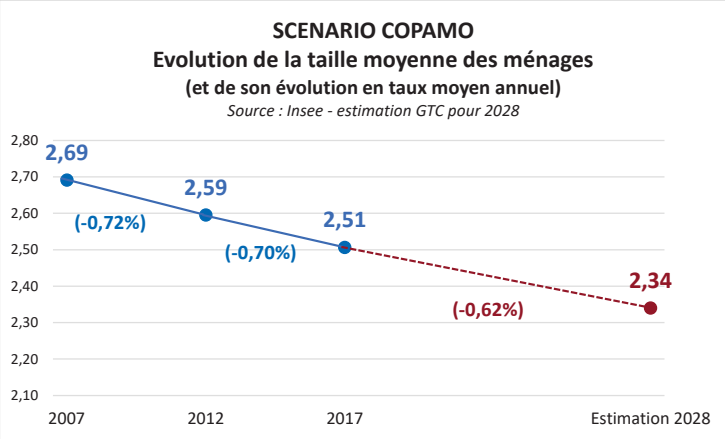


Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Aujourd'hui, la taille moyenne des ménages est élevée, signifiant que le potentiel de décohabitation est important. Donc avec les départs des jeunes adultes du domicile parental et par ailleurs le phénomène des séparations et le vieillissement (de plus en plus de personnes vivent seules), la taille moyenne des ménages va continuer de s'amoindrir. Toutefois, l'objectif d'accueillir davantage **de jeunes familles avec enfants,** qu'elles soient issues du territoire ou en provenance de l'extérieur, doit permettre de ralentir cette diminution.

Cela sera rendu possible par le développement de produits logements répondant à leurs besoins notamment en locatif social et en accession sociale à la propriété.

COPAMO	Période 2012-2017		Scénario d'équilibre	
	2017	Taux d'évol / an 2012-2016 inclus	2 028	Taux d'évol / an 2017-2027 inclus
Taille moyenne des ménages	2,51	-0,70%	2,34	-0,62%

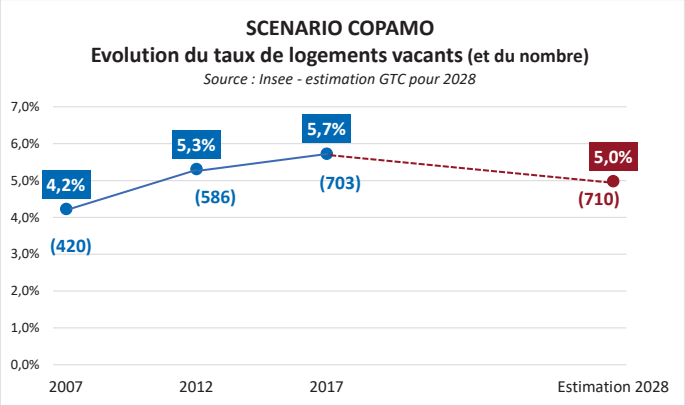


Le nombre et le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels se sont amenuisés et demeurent très faibles (sauf à Riverie et Saint-André-la-Côte) depuis une quinzaine d'années. Le souhait dans le cadre de ce PLH est que le nombre se maintienne au même niveau.

Le taux de logements vacants de 5,7% en 2017 est relativement faible. L'objectif est de traiter la vacance structurelle qui concerne les logements dans des îlots de centres-bourgs qui n'ont pas pu être remis sur le marché ces dernières années et ce malgré les opérations d'amélioration de l'habitat. Mais considérant qu'un minimum de vacance est nécessaire pour la fluidité dans le parc, l'hypothèse est de réduire légèrement le taux de vacance sans qu'il ne passe sous la barre des 5%. Une plus forte diminution du taux de vacance signifierait une forte tension dans le parc existant et des risques de développement de phénomènes de mal logement (tout se loue en n'importe quel état, à n'importe quel prix).

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

COPAMO	Période 2012-2017		Scénario d'équilibre	
	Nombre 2017	Taux 2017	Nombre 2028	Taux 2028
Logements vacants	703	5,7%	710	5,0%
Résid. Second. et logts occasionnels	298	2,4%	298	2,1%

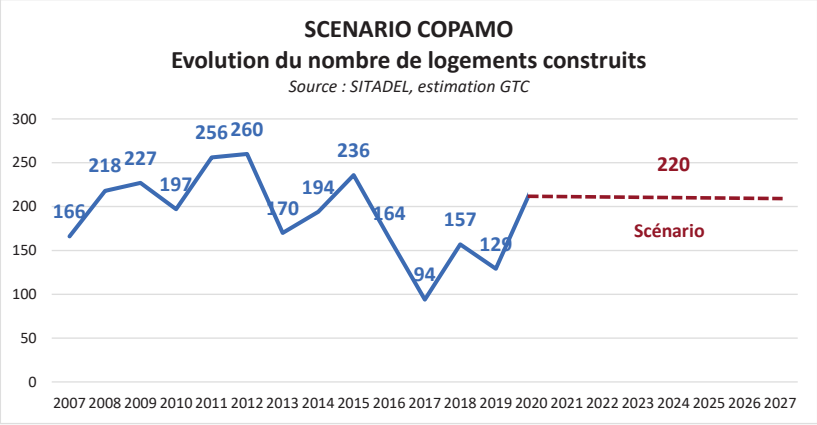


Un objectif de 220 logements par an

Au total, la réalisation de ce scénario nécessite une production de l'ordre de 220 logements en moyenne par an pour la période 2022-2028, après que les 3 années de 2017 à 2019 ont accumulé un retard important de construction.

SCENARIO COPAMO Production de logements neufs	2012-2017	2017-2020	Scénario d'équilibre 2022-2028
Par an	205	127	**220**

Production totale pour les 6 ans du PLH	**1 320**



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

La répartition de la production de logements neufs par commune prend en compte un certain nombre d'éléments :

- Niveau de commerces, de services et d'équipements,
- Poids de la population des communes,
- Capacités des communes à produire, et projets,
- Rythme de production passé et volonté d'évolution des communes

COPAMO SCENARIO PLH Source : Insee, Sitadel, traitement et hypothèses GTC	Production de logements			Estimation des capacités relevées dans le potentiel foncier destiné à l'habitat En nb de logements pour les 6 du PLH*
	2012-2020	Scénario d'équilibre		
		2022-2028	Production totale pour les 6 ans du PLH	
COPAMO	**176**	**220**	**1 320**	**1170 à 1593**
Polarités locales de proximité	**77**	**88**	**525**	**516 à 651**
Mornant	48	51	305	348 à 414
Soucieu-en-Jarrest	30	37	220	168 à 237
Villages	**83**	**113**	**675**	**561 à 807**
Beauvallon	26	33	198	203 à 253
Chabanière	20	25	149	87 à 178
Taluyers	15	24	143	100 à 148
Orliénas	12	16	95	104 à 135
Saint-Laurent-d'Agny	11	15	90	67 à 92
Villages avec niveau de services à conforter	**16**	**20**	**120**	**93 à 135**
Chaussan	12	8	47	30 à 44
Riverie	0	1	7	10 à 10
Rontalon	3	9	54	39 à 59
Saint-André-la-Côte	1	2	12	14 à 22

** minimum : projets encadrés, programmés selon la commune pour le PLH*
maximum : capacités potentielles estimés pour le PLH (y compris diffus)

Un objectif de 50% de logements abordables à atteindre progressivement

Pour répondre à la volonté de mieux accueillir les habitants à ressources moyennes et faibles, c'est-à-dire les décohabitants, les jeunes couples, les familles et les familles monoparentales, les actifs à bas salaires, les ménages en situation de précarité… il convient de développer une offre de logement qui soit en correspondance avec le niveau de ressources de ces ménages. Aussi, l'objectif fixé par le territoire est de favoriser le développement de logements dits abordables.

Un scénario qui suppose une diversification de l'offre proposée et une intervention publique

Ce scénario est basé sur la volonté de diversifier l'offre nouvelle de logements et ne pas laisser produire uniquement du logement libre, qui ne permet pas l'accueil des publics cibles. Aussi, 30% de la production pourrait être dédiée au locatif social et environ 20% à l'accession abordable sur l'ensemble du territoire. Ainsi, un logement sur deux pourrait être un logement aidé, signifiant une intervention publique forte et une plus grande implication des bailleurs HLM sur le territoire. Cette volonté se concrétise différemment au sein de la COPAMO, le marché du logement en accession étant plus accessible dans les villages avec niveau de services à conforter.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Cette hypothèse permettrait d'améliorer le taux de **logements locatif sociaux** de la COPAMO de plus de 3 points, en le faisant passer de 5,9% en 2020 (selon les données du Répertoire du Parc Locatif social) à environ 9,0% en 2028. Cela représente une production d'environ 400 logements, soit 67 en moyenne par an.

Objectif de poduction de logements 2022-2027 inclus Pour les 6 ans du PLH	Logements locatifs aidés sociaux	Logements en accession abordable	Logements "libres"	Total production
COPAMO	**399** **30%**	**250** **19%**	**671** **51%**	**1320** **100%**
Polarités locales de proximité	150 29%	110 21%	261 50%	521 100%
Villages	190 28%	140 21%	349 51%	679 100%
Villages à niveau de services à conforter	59 49%	0 0%	61 51%	120 100%

Au sein de la production locative sociale, la place laissée au PLAI devra être significative, de l'ordre de 30% dans les Polarités locales de proximité et les Villages, pour apporter une réponse aux besoins des ménages aux ressources faibles. Il n'est pas prévu de minimum de PLAI dans les communes avec un faible niveau de commerces, de services et dépourvues de réseau de transport en commun (Villages à niveau de services à conforter). Sur l'ensemble du territoire, la part de PLS, qui est un produit destiné aux ménages à ressources intermédiaires (niveau de ressources 30% supérieur à celui du PLUS), devra rester minoritaire (maximum 20%). Cela suppose de pouvoir équilibrer financièrement les opérations.

Un scénario qui suppose une montée en charge progressive

L'objectif de production de logements locatifs sociaux correspond peu ou prou au rythme de production de ces dernières années. Les élus au travers notamment de leurs documents d'urbanisme portent depuis plusieurs années cet objectif de diversification de l'offre.

En revanche, la question du développement de l'offre en accession à la propriété abordable est nouvelle et ne fait actuellement pas partie des objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme**. Il est donc proposé d'atteindre progressivement cet objectif de 50% de logements abordables, pour laisser la possibilité de monter les projets et d'intégrer les outils d'urbanisme appropriés dans les PLU.**

La priorité de ce PLH est de mettre en place rapidement les outils nécessaires au développement de l'offre abordable pour peser sur la définition des programmes **:** renforcement des documents d'urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes de mixité sociale…) et des stratégies foncières (repérage du foncier, plus grande maitrise foncière…), mise en place d'un partenariat avec les opérateurs. L'objectif est de pouvoir appliquer le plus vite possible les objectifs du PLH.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Un objectif qui nécessite un engagement plus fort du territoire sur le foncier, la mise en place d'une stratégie foncière, traduite à l'échelle des communes

Au regard des objectifs, les communes du territoire vont devoir inscrire les outils nécessaires au sein de leur document d'urbanisme à la fois pour pouvoir répondre aux nouvelles mixités souhaitées au sein des projets, mais également permettant une anticipation sur les mutations, voire l'inscription d'une volonté de maîtrise foncière. Cela implique :

- D'organiser et d'orienter les mutabilités dans le tissu en diffus en mobilisant les outils adaptés (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPAG) dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU), cahier des charges de cession, Droit de Préemption Urbain (DPU)…) et amener des possibilités de négociation avec les propriétaires, dans l'intérêt général de répondre aux besoins en logements de la population, à partir de règles de constructibilité plus contraignantes ;
- D'orienter les caractéristiques des programmes et des logements afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus jeunes ou les plus âgés, sous la forme de projets intégrant plus de mixité (50%) dans leurs destinations et fonctions, nécessitant de fait une plus grande articulation avec les acteurs (construction, aménagement, foncier) ;
- De saisir certaines opportunités de mutation dans l'habitat existant (grand terrain avec un espace bâti de petite taille, occupant moins de 20% de la surface par exemple) afin de rénover/réhabiliter ou créer une offre nouvelle en neuf (par optimisation / revalorisation du site) en réponse aux attentes d'accueil et de cible des objectifs du PLH par commune ;
- De constituer des capacités foncières publiques plus importantes, mobilisant plus fortement les acteurs du foncier public sur le territoire, afin de disposer à terme d'une capacité à agir et influer sur le marché (avec maîtrise des prix de sortie). Il s'agit de planifier et anticiper la mise sur le marché des projets (éviter les effets de concurrence entre projet, entre communes), mais aussi pouvoir initier des consultations « multi-site », regroupant plusieurs projets au sein d'une même commune, ou entre communes, à destination des opérateurs privés qui auront la tâche de trouver des équilibres à l'échelle de plusieurs projets (principe de l'AMI – Appel à Manifestation d'Intérêt).

Cette stratégie dans sa mise en œuvre est déclinée en 3 axes d'actions nécessaires.

<u>Un territoire qui doit s'organiser et mieux anticiper sur les mutations à venir</u>

Le territoire de la COPAMO, aux portes de la Métropole lyonnaise, doit faire face à une accélération des mutations foncières au sein des quartiers résidentiels anciens, présents aux franges de leurs centres historiques. Ces mutations procèdent à la démolition du bien existant (principalement une maison), ou au détachement d'une partie du terrain existant, pour la réalisation d'un ensemble plus ou moins important en logements, mais qui reste bien souvent dans une approche en « maison individuelle ».

Ce processus de mutation par la revalorisation du tissu existant touche également certains espaces en cœur de bourg, et plus particulièrement les sites d'anciennes fermes agricoles. Sur les communes plus

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

urbaines, ce processus vient également se mettre en œuvre vis-à-vis de petits bâtiments, délaissés aujourd'hui, qui accueillaient d'anciennes activités, artisanales et/ou commerciales.
Enfin dans le cadre de l'établissement du volet foncier, certains équipements pourraient également s'inscrire à terme dans un processus de revalorisation.

Ce processus est animé par la diminution de l'offre en neuf, mais également par la tension générée par la proximité de la Métropole lyonnaise, aux valeurs immobilières et foncières plus élevées, et aux tissus existants plus contraints.

En effet, plus accessible en prix, et disposant d'une structure foncière (grande parcelle, ancienne ferme, avec des possibilités en fonds de parcelles) facilitant ces transformations, le territoire enregistre une augmentation sensible des projets d'initiative privée, par les particuliers propriétaires de leur maison, qui viennent s'ajouter à ceux envisagés par les communes.

Prises par la rapidité de ces mutations, certaines communes se retrouvent ou risquent de se retrouver en difficulté sur certains de leurs équipements (dont scolaires).

Face à cette situation, une prise de conscience globale a émergé dans la nécessité de partager de manière plus prononcée la programmation de logements à venir, de disposer d'un renforcement des outils de maîtrise et d'anticipation au sein des documents d'urbanisme, en lien avec une stratégie foncière à l'échelle du territoire.

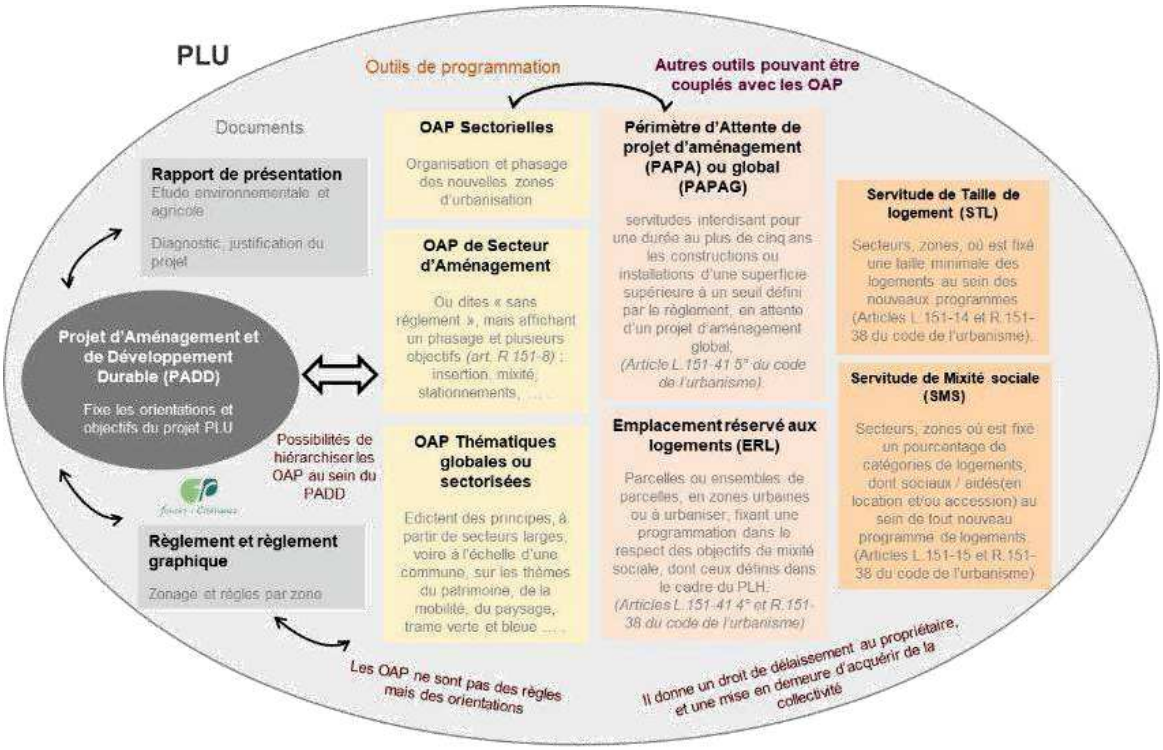
Cette stratégie se décline en 3 axes :

1. **Un axe de renforcement des documents d'urbanisme** sur les aspects d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.

Outre les OAP, il s'agit de :

- Mobiliser les outils complémentaires de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) et global (PAPAG) ;
- Inscrire des intentions de programmes de logements mixtes sur des espaces structurants et stratégiques (ER 100% Logements / logements aidés) y compris pour des objectifs de maintien d'une offre en logements familiaux (ER taille de logement) ;
- Faire évoluer les servitudes de mixité sociale (SMS) en intégrant une part pour le développement de l'accession sociale / aidée ;
- Renforcer le nombre d'OAP au sein des secteurs sous tension, et en établir une hiérarchisation en lien avec les PADD des PLU ;
- Intégrer dans les règles du PLU les règles complémentaires nouvelles inhérentes aux questions de préservation des espaces de fraicheur en cœur d'ilot, en fond de parcelle (jardins), d'une part paysagère à conserver par parcelle, de « pleine terre » et de « coefficient de biotope », de gestion des stationnements à la parcelle, …

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE



S'ajoutent à cela, les outils fiscaux et de participation financière en lien avec les projets, via la mise en place de PUP – Projet Urbain Partenarial, qui peuvent concerner plusieurs sites/projets (PUP Multi-site) et de TA / TA majorée, qui peuvent également varier en fonction des secteurs, des projets.

<u>Un PLH qui doit initier de nouvelles pratiques et modes de faire, avec une perspective de maintien de l'accessibilité de certains publics (jeunes et anciens) au territoire</u>

Un 2nd axe porte sur :

2. **Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multi-site.

La traduction de cette volonté de renforcement de la maîtrise publique des projets pourra s'établir selon différentes entrées :

- **par la question des prix, et plus particulièrement des prix de sortie « maîtrisés ».**

En effet, l'un des enjeux du territoire, bénéficiant d'un attrait en prix par les effets de marchés, est de disposer d'une offre de logements neufs à prix contenu, inscrits au sein de programme résidentiel et bénéficiant bien souvent d'un environnement paysager et naturel préservé.

L'un des objectifs du PLH est de pouvoir poursuivre et maintenir une offre à prix contenu et maîtrisé via le développement de l'accession sécurisée (sociale – Bail Réel Solidaire) mais également via la recherche de prix de sortie VEFA plafonnés.

- Pour ce faire, l'un des leviers est **le renforcement de la maîtrise foncière publique en amont.**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Cela porte sur la nécessité de **traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière.**
Le volet foncier a établi une liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH, dans sa mise en œuvre et l'atteinte des objectifs
De ce fait, en premier lieu, il s'agira de porter à la connaissance des partenaires de la COPAMO, dont les bailleurs, EPORA, … cette liste afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité (avec l'objectif d'accession aidée).

Ce partage pourra, pour les projets encore à l'état de réflexion, s'accompagner de la mise en place d'un plan d'action foncière, dans un objectif de maîtrise.

Ce plan d'action pourra se décliner dans le cadre de convention (cadre, opérationnelle, de veille foncière) en lien avec le programme d'action d'un opérateur (cf. EPORA), ou de la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, Organisme Foncier Solidaire (OFS), …).

Il s'agira enfin d'amener le volet foncier comme base de travail et de réflexion au sein des nouveaux cadres de référence pour le territoire, PLU, SCOT mais également en lien avec la prochaine révision du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPORA ;

Pour ce faire, en accompagnement des orientations prises au sein des documents d'urbanisme, et des projets ciblés pour le PLH, et en réponse à une volonté d'anticipation de la maîtrise foncière, il sera opportun de mettre en place des **périmètres de veilles foncières** sur les projets stratégiques / ciblés en priorité pour le PLH. Cela permettra de matérialiser ces projets (qui peuvent apporter une motivation supplémentaire dans le cadre d'éventuelles préemptions à venir) en lien avec la mobilisation des outils d'urbanisme d'anticipation foncière et de projets (Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA) / Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), Emplacement Réservé (ER), …)

Une **articulation plus forte** entre le développement d'une anticipation de maîtrise foncière publique et la mobilisation, le **développement de l'offre en accession aidée**, sera également à construire au sein des nouveaux référentiels de montages (charges foncières) des projets.

De ce renforcement, découlent également les possibilités complémentaires de mise en place sur le territoire de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux.

- **de participations renforcées** aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.

Le principe de l'AMI est de pouvoir inscrire dans une même consultation différents sites à traiter. L'intérêt est de pouvoir disposer d'une réponse de faisabilité à l'échelle de l'ensemble des sites ; et non site par site. Cela permet de mixer « site en renouvellement urbain », site de revalorisation, et site en dents creuses par exemple. La maitrise foncière établie en amont, cet AMI peut se construire de manière partenariale entre l'opérateur, la commune et l'intercommunalité.

Ces approches nouvelles d'organisation des projets portent également dans la conception et la composition des programmes à venir. En effet, l'établissement d'une faisabilité à l'échelle de plusieurs sites, peut permettre, par les leviers d'échelle qu'elle représente, des marges de manœuvre en matière de mixité et de diversité d'habitat plus importantes que si l'on prenait les sites individuellement, les uns indépendamment des autres.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Dans un objectif de renforcement sur le territoire d'un habitat plus respectueux de l'environnement et d'apport d'une identité renforcée de qualité de vivre et d'habiter en lien avec les atouts paysagers et naturels, le PLH doit également contribuer au **développement d'une offre en habitat intermédiaire**, s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain.

Cet habitat privilégiant les accès individualisés au logement, et les espaces extérieurs, tout en privilégiant des formes plus denses et compactes, permet d'entrevoir effectivement une insertion plus qualitative, conciliant maintien de l'apport naturel et résidentiel au sein de tissus plus urbains. Le territoire bénéficie de l'image d'un territoire préservé au sein d'un environnement paysager qualitatif et valorisant (vue, dégagement, …) ; cette image et cette qualité issue d'un environnement préservé doivent être véhiculées à travers l'offre d'habitat.

De ce fait, le territoire doit s'interroger dès à présent sur l'identité d'un habitat représentant les atouts du territoire, s'inscrire dans l'objectif d'un habitat plus respectueux de son environnement, par le renforcement de ses fonctions bio-climatiques.

Cette démarche doit être engagée et se construire avec les projets des communes, venant compléter et apporter de nouvelles possibilités à l'offre en cours de développement.
Par exemple, la COPAMO peut initier avec l'aide d'un conseil, privé et/ou public, un guide ou un référentiel de ce que pourrait être l'habitat intermédiaire et bio-climatique sur le territoire.
Ces éléments pourraient être repris au sein des PLU via les OAP (dont thématique) ou du règlement en termes de référence.

Programme Résidence Sainte Agathe à Taluyers

Programme Cœur de Village à Chabanière

Programme Nature e Sens à Orliénas

<u>Un PLH qui doit amener le territoire à mobiliser plus fortement ses partenaires, à mutualiser ses capacités d'ingénierie</u>

Un 3ème et dernier axe qui vise à :

3. Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie entre commune, COPAMO et ses partenaires acteurs et opérateurs, dont fonciers.

Le PLH dans sa mise en œuvre et son animation devra :

- intégrer un temps de partage d'une **vision commune des productions engagées**, le suivi des projets ciblés par le PLH (à l'appui de la base de données projets et fonciers constituée au sein du volet foncier) ;
- s'accompagner d'un renforcement des actions partenariales, pour le développement d'une maîtrise foncière publique plus forte sur le territoire, via le développement d'une part, des **conventions cadres et opérationnelles** entre EPORA – Communes et COPAMO, et d'autre part, le développement de **conventions d'objectifs** entre Communes et COPAMO.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Ces conventions d'objectifs reprendraient les objectifs du PLH et s'inscriraient dans un processus de point et de bilan annuel sur la durée du PLH, afin d'échanger sur les engagements pris par la COPAMO et les communes dans la mise en œuvre des projets et des actions, les difficultés et besoins complémentaires rencontrés, et leur traduction, ajustement au fil du PLH.

- Ces conventions et engagements réciproques, impliquent ainsi la mise en place de **rencontres annuelles** à l'échelle de la COPAMO, rencontres qui pourront se décomposer en 2 temps : rencontres communales / rencontres avec les partenaires sur le suivi des actions et de la mise en œuvre des projets et des objectifs du PLH.

Un volet foncier constitué qui pourra servir de base à l'établissement d'un dispositif d'observation « habitat – foncier »

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une 1ère base foncière sous SIG à l'échelle du territoire, qui a apporté une vision globale et partagée des enjeux de programmation.

Ce travail a permis d'identifier les projets à court, moyen et long terme pré-fléchés par les communes au sein de leur document d'urbanisme, mais également les possibilités complémentaires de mutations dans le diffus pouvant découler d'initiatives privées dans les années à venir.

Tout au long de la mise en œuvre du futur PLH, ce travail et cette base pourront être complétés et confortés avec les éléments nouveaux et complémentaires de programmes en logement.

Il s'agira de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire du foncier et de l'habitat permettant de :

- disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;

- identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée) ; suivre l'évolution des prix dans le neuf et l'ancien,

- mettre en perspective et croiser les éléments constitués avec d'autres dispositifs de suivi existants (exploitation des DIA par les communes, instruction des permis de construire et d'aménager …),

- animer et amener un espace d'échanges sur ces questions avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier (dont les principaux bailleurs du territoire) via l'observatoire du PLH, d'une rencontre annuelle (journée du PLH) ou des temps de travail (groupe foncier) ;

- initier des temps réguliers d'état et de suivi des projets et mutations en lien avec les objectifs du PLH,

- préparer et apporter les éléments nécessaires (connaissance prospective) à l'organisation d'une action foncière publique, qu'elle soit dans une perspective de reconstitution de réserves foncières pour les communes ou de maîtrise de fonciers stratégiques en cœur de bourg.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

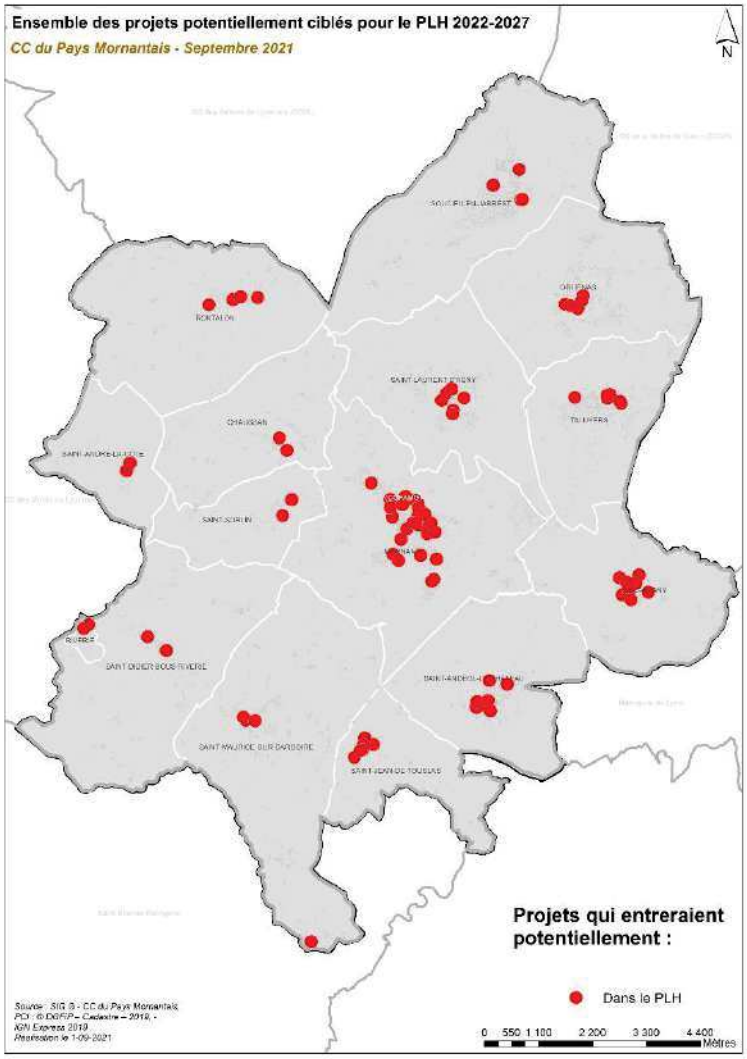
Le volet foncier du PLH aboutit à l'établissement d'une carte des projets ciblés pour la réalisation du futur PLH 2022-2028 et de ses objectifs.

Un volet foncier du PLH qui se compose au final de :

- 94 projets ;
- Représentant une programmation potentielle à ce jour d'un peu plus de 1.100 logements sur la durée du futur PLH ;
- Auxquels s'ajoutent le potentiel de mutation en diffus évalué à près de 220 logements sur la durée du futur PLH.

L'ensemble de ces projets et mutations potentielles laissent entrevoir une mobilisation foncière à venir en extension sur la durée du PLH d'environ 3 à 4 ha/an.

Cela s'inscrit bien dans la perspective d'une diminution de la consommation foncière par 2 au regard de la trajectoire passée, sur la durée du futur PLH.



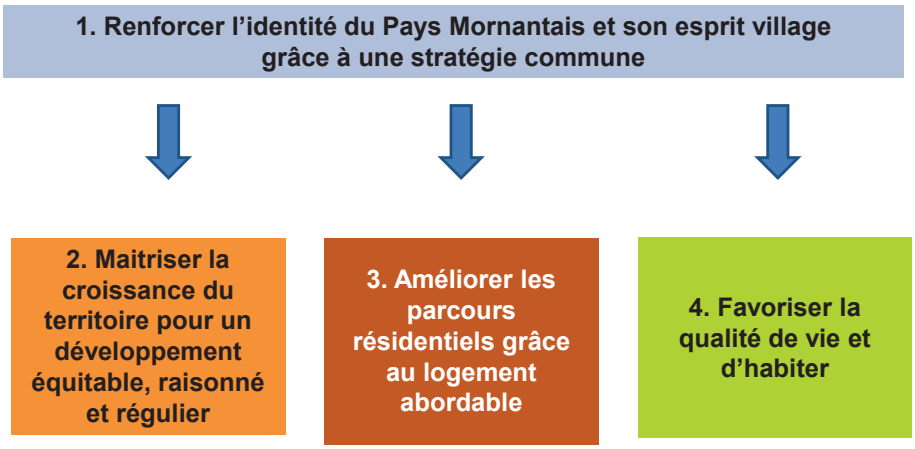
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

ORIENTATIONS - PROGRAMME D'ACTIONS

Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune

Le Pays Mornantais est constitué de villages qui fonctionnent en réseau, avec un esprit de solidarité et de complémentarité très fort. Lié à sa proximité avec la Métropole Lyonnaise et à la qualité de son cadre de vie, le territoire bénéficie d'une grande attractivité auprès des ménages, conduisant à une vive tension du marché, particulièrement marquée dans les secteurs de l'est. Face à cette situation, les communes considèrent qu'une réflexion pour construire une stratégie commune est nécessaire afin de maintenir cet esprit village et favoriser un développement harmonieux du territoire. De plus, la stratégie et les objectifs en matière de politique de l'habitat et de développement démographique, qui ne sont pas clairement déterminés, ni harmonisés aujourd'hui entre les communes, ne peuvent être bien appréhendés par les acteurs locaux, en particulier les opérateurs.

Cette stratégie commune doit permettre de répondre à trois enjeux principaux :



Objectifs :

L'objectif est d'harmoniser la politique de l'habitat et d'élaborer une véritable politique communautaire sur l'ensemble du territoire. Celle-ci doit être construite en lien avec les besoins en matière de commerces et de services, dont les transports en commun, et avec la gestion des équipements notamment en direction de la petite enfance, de l'enfance, des personnes âgées. Il s'agit d'élaborer une stratégie collective tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune. Cela concerne en particulier l'objectif d'évolution de la population et le développement de l'offre de logements notamment abordables tels qu'ils sont déterminés dans le PLH, la promotion immobilière et foncière, la politique globale du vieillissement, la requalification des centres-villages (ORT)…

Il s'agit de favoriser la cohérence des actions et du développement en s'appuyant sur un socle commun de réflexions, qui est à décliner selon les particularités des communes. Ce discours commun pourrait prendre la forme d'une charte impliquant les différents acteurs : communes, COPAMO et

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

partenaires. Cela permettrait de diffuser clairement la stratégie, de partager les valeurs du territoire et de renforcer le partenariat avec les professionnels qui interviennent en leur exposant clairement les « règles du jeu » et les attentes des communes. Il pourra être précisé les moyens envisagés pour que les opérations soient cohérentes avec la charte, et pour répondre aux objectifs fixés (sur le plan des prix à respecter, le pourcentage de logements sociaux prévus, la qualité et l'insertion urbaine et paysagère…) : réalisation par le promoteur d'une esquisse du projet, d'une fiche synthétisant l'étude de marché et les préconisations de vente (programmation…), discussions avec la commune et la COPAMO, moyens d'information des habitants…

Une meilleure efficacité peut également être cherchée dans l'organisation et l'articulation des différentes instances qui existent et qui devront être créées concernant le pilotage et la gestion de cette politique.

Enfin, pour vérifier si les actions mises en place ont des effets qui correspondent bien aux attentes : accueil de jeunes ménages, d'actifs, de familles monoparentales…, c'est-à-dire répondent bien à la stratégie définie, il convient d'en évaluer les résultats. Cela passe par la mise en place **d'un système d'observation** adapté au territoire.

Cette stratégie commune peut également être le support du **renforcement du partenariat entre la Communauté de Communes et les communes pour monter en puissance en matière d'ingénierie** et pour un plus grand accompagnement des communes.

Les actions permettant d'y répondre

- **Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements**
- **Animer la politique locale de l'habitat avec les communes et les partenaires**
- **Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants**
- **Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 1 : Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements

Objectifs stratégiques

S'engager sur la mise en place de moyens collectifs COPAMO/communes pour suivre la stratégie de développement de logements et notamment de logements abordables sur l'ensemble du territoire et la faire évoluer le cas échéant. Il s'agit d'afficher les objectifs recherchés et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Modalités opératoires

Elaborer et signer une charte entre les communes et la communauté de communes affirmant les objectifs partagés en matière d'habitat, les engagements de chacun, les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

Les engagements de la COPAMO :

1. Créer un observatoire de suivi des projets en définissant la trame et le format d'informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire.
2. Animer la politique de l'Habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires. Relayer les travaux aux Maires via la Conférence des Maires.
3. Soutenir les Communes dans la révision de leurs documents d'urbanisme.
4. Créer et animer l'instance de travail avec les opérateurs, aménageurs et agences immobilières.
5. Mener des actions d'acculturation et de formation des élus sur les produits logements et le process.
6. Apporter un appui technique sur les projets habitats.

Les engagements des Communes :

1. S'engager sur la mise en place des moyens destinés à concrétiser les objectifs de production de logements abordables et notamment sur l'évolution des documents d'urbanisme.
2. Inscrire le process de développement immobilier à poser et acter et le porter d'une voie commune auprès des opérateurs.
3. Exposer les besoins et les intentions de développement : mettre les projets dans la corbeille commune et réfléchir à des mutualisations éventuelles dans une optique de solidarité.
4. Faire remonter le suivi des projets PLH
5. Participer aux instances de la COPAMO (COPIL PLH, Groupe de travail des élus, commission production…) en identifiant un ou deux référents permanents.
6. Travailler sur le phasage des opérations à appliquer pour réguler la production au sein de la commune et vis-à-vis des autres communes, grâce à un accompagnement à la programmation de la COPAMO et au suivi des projets qui permet de faire le point collégialement et régulièrement sur l'avancée des différents programmes envisagés et adapter le rythme de programmation des opérations le cas échéant.

Une charte vivante

Ces travaux ne doivent pas être considérés comme un document figé à ranger dans un coin une fois signé mais comme une démarche pro-active pour mettre en œuvre les objectifs de production de logements du territoire. Elle doit donc être portée, diffusée auprès des partenaires comme les opérateurs et pourra si nécessaire évoluer dans le temps.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Moyens humains et financiers

COPAMO : Chargé de mission habitat pour animation de la Charte
COMMUNE : 1 référent par commune + suivi des projets

Calendrier

Signature au démarrage du PLH

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes

Indicateurs d'évaluation

Réalisation de la charte

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 2 : Animer la politique locale de l'habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires

Objectifs stratégiques

À la suite du précédent Programme Local de l'Habitat, un certain nombre d'instances ont été mises en place sur le territoire notamment dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, et du Programme d'Intérêt Général. **Le rôle des différentes instances doit être reprécisé et adapté au nouveau PLH pour assurer une meilleure synergie entre la COPAMO, les communes et les principaux partenaires.**

Modalités opératoires

La politique de l'habitat sera portée collectivement au travers de différentes instances permettant de travailler ensemble puis de prendre les décisions nécessaires.

- **Groupe de Travail des élus réunissant l'élu référent de chaque commune et la COPAMO afin de suivre les politiques menées et de proposer des actions.**

  Deux groupes de travail existent déjà dans le champ de l'action sociale :

  - Le Groupe de Travail Inter CCAS

  - le Groupe de Travail Action Sociale.

  Sur le champ de l'habitat :

  Le Groupe de Travail Habitat, créé lors de l'élaboration du PLH, sera poursuivi. Il aura pour objet d'analyser les effets des actions mises en place dans le cadre de la politique de l'habitat menée, sur la base des travaux de l'observatoire et des éléments fournis par la Commission Production. Il suivra particulièrement la production de logements, l'avancement des projets PLH sur le territoire, poursuivra les différentes réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration de ce PLH pour avancer notamment sur les sujets non encore matures et contribuera à faire partager les expériences notamment les plus vertueuses développées dans les communes.

  Ces trois groupes de travail pourront être réunis d'une manière collective lorsque des sujets transversaux seront abordés.

- **Les instances de travail partenarial COPAMO/Communes/partenaires :**

  - **Commission de coordination et d'examen des situations bloquées** qui permet de faire remonter et de traiter les situations de demandes de logement locatif social urgentes et / ou bloquées. C'est un lieu d'échanges également sur des sujets plus larges. Elle se réunit 3 fois par an et permet de créer du lien et des échanges continus entre les différents acteurs (bailleurs HLM, Action Logement, CCAS des 4 communes les plus importantes, travailleurs sociaux du Département, Caisse d'Allocations Familiales, COPAMO). Actuellement constituée de techniciens et restreinte à quelques communes, cette commission pourrait être élargie aux autres communes et aux élus.

  - **Création d'une commission production :** Son action portera sur le sujet clé du PLH, c'est-à-dire sur la production de logements sociaux et de logements abordables, leurs caractéristiques (typologie, formes urbaines…) et les

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

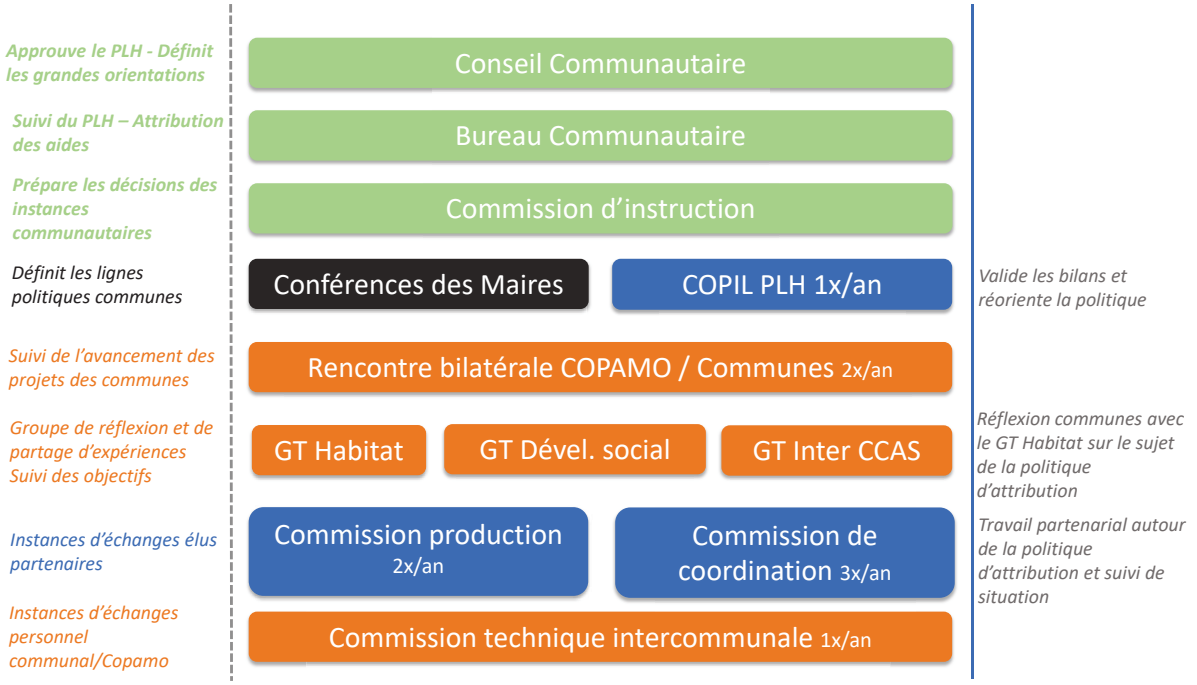
conditions de développement de cette offre sur le territoire. Elle réunira la COPAMO, les communes, les aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux…

- **Réfléchir à une instance commune pour croiser les thématiques attribution et production.**

La Conférence des Maires, qui est une instance d'échange entre les Maires de la COPAMO, pourra être mobilisée pour échanger sur des sujets transversaux en lien avec l'habitat.

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat tout au long du PLH s'appuiera sur les instances décisionnaires existantes au sein de la COPAMO dont le rôle au regard de la politique de l'habitat sera le suivant :

- **Conseil Communautaire de la COPAMO :** pour délibérer sur les décisions nécessaires à l'évolution de la politique locale de l'habitat.
- **Bureau de la COPAMO : orienter et adapter** la politique de l'habitat sur la base des travaux du Groupe de travail des élus.
- **Commission instruction** réunissant les élus communautaires : chargée de préparer les décisions pour les bureaux, les délibérations et de donner son avis sur les financements concernant l'ensemble de l'action sociale et donc les politiques locales de l'habitat.
- **Comité de pilotage Habitat (COPIL PLH)** réunissant les maires des communes (et / ou leurs représentants), les services de l'Etat, les partenaires, pour faire le point sur la mise en œuvre des différentes actions du PLH et les résultats.
- **Commission intercommunale logement et solidarité (CILS) :** proposition de supprimer cette instance et d'ajouter au COPIL PLH les élus inter CCAS de la COPAMO.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Moyens humains et financiers

COPAMO

Calendrier

Réunion des instances tout au long du PLH : Groupe de Travail : selon le besoin, Comité de pilotage habitat : 1 fois par an, Conférence des Maires 1 fois par an, Commission production de logements : 2 fois par an, Commission de coordination et d'examen des situations bloquées : 3 fois par an

Coordination partenariale

COPAMO, communes, bailleurs HLM, Action Logement, CAF, Département, aménageurs, promoteurs, constructeurs

Indicateurs d'évaluation

Tenue des instances

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 3 : Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants

Objectifs stratégiques

L'habitat est un sujet complexe comprenant d'importantes interactions avec d'autres domaines et de nombreux dispositifs et règlementations qui évoluent beaucoup dans le temps. Les élus peuvent se retrouver démunis face à certaines problématiques comme lors de la négociation sur la typologie des produits logements ou d'opérations de logements, la mobilisation d'outils fonciers, la présence de logements dégradés, indécents ou indignes sur leur territoire et aux moyens d'y remédier... **Il s'agit de donner aux élus les outils leurs permettant de mettre en œuvre les objectifs politiques du territoire, et par ailleurs d'informer les habitants sur la politique menée et les objectifs poursuivis.**

Modalités opératoires

- **<u>Développer le dispositif de formation des élus</u> en mettant en place de nouvelles actions d'acculturation et de formation des élus.**

  Différentes formes sont envisageables, notamment des réunions thématiques, des groupes de travail ou des visites de terrains sur les sujets permettant de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat. Selon les thèmes, les agents des mairies recevant le public pourront également être conviés.

  Des dossiers synthétiques sous forme de plaquettes ou un autre format seront remis aux élus pour leur permettre de conserver l'information et de s'y référer.

  Des thèmes sont identifiés :

  - Le logement locatif social, avec en particulier le rôle des communes notamment dans l'accueil des demandeurs, les modalités d'accès au parc locatif social…
  - Les produits logements abordables en locatif, en accession, et les modes d'habitat léger
  - L'habitat des seniors
  - Les outils d'urbanisme pour la mise en compatibilité du PLU vis-à-vis du PLH
  - Les outils de mobilisation foncière
  - Les formes urbaines et l'habitat intermédiaire
  - La mobilité et la nouvelle approche de la conception de l'espace public
  - ….

- **<u>Développer les actions de communication pour informer la population</u> sur les objectifs poursuivis par la COPAMO** en matière d'habitat et d'évolution démographique, ainsi que sur les dispositifs mis en place. Cela comprend notamment :
  - L'intérêt de développer le logement abordable en locatif et en accession à la propriété, pour maintenir notamment décohabitants, jeunes actifs, familles monoparentales sur le territoire, ce qui devrait contribuer à faire évoluer le regard porté sur le logement locatif social.
  - Les enjeux concernant la qualité des opérations d'habitat sur le plan architectural, des formes urbaines, de la densité, et plus globalement de la transition énergétique.
  - L'importance des dispositifs mis en place tels que les opérations d'amélioration de l'habitat (et la future opération), le permis de louer…

  Cela peut s'inscrire sur les sites internet de la COPAMO (qui fournit déjà des renseignements notamment sur les conditions de la demande et des attributions de logements locatifs

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

sociaux, les aides à l'amélioration du parc privé…), et des communes ; dans le cadre des bulletins municipaux ; ou encore prendre la forme de réunions publiques d'information, voire d'évènements spécifiques tels que l'organisation d'un « salon de l'habitat » …

Moyens humains et financiers

Cette action mobilisera la chargée de mission habitat en lien avec le service du développement social pour certaines thématiques communes, pour l'organisation des réunions et des visites, et la réalisation de dossiers.

Prévoir un budget de 6000 € par an pour la formation des élus et des techniciens et la communication auprès des habitants, ou l'intégrer au budget global communication de la COPAMO.

Calendrier

Le rythme de formation des élus et techniciens peut être de 2 à 3 sessions durant la première année du PLH et 1 à 2 sessions par an ensuite.

Coordination partenariale

L'animation de formation nécessite de faire appel à un réseau de partenaires qui pourraient intervenir auprès des élus lors des réunions ou des visites de terrain : CAUE, ADIL Département du Rhône – Métropole de Lyon, Représentants des bailleurs, EPORA, pôle de lutte contre l'habitat indigne, Action logement…

Indicateurs d'évaluation

Nombre de sessions organisées, nombre de personnes présentes, et retour des participants

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 4 : Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat

Objectifs stratégiques

L'objectif est de **piloter, animer, suivre et évaluer la politique de l'habitat et du foncier mise en place par la collectivité et la réorienter si besoin, en fonction des évolutions observées sur le plan socio-démographique et de l'habitat**. Il s'agit de s'appuyer sur des données analysées et actualisées, notamment la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession abordable et la mobilisation du foncier, enjeu majeur du PLH, pour vérifier les effets des actions mises en place sur la trajectoire du territoire.

Actuellement, assez peu d'éléments hormis la production locative sociale sont suivis par la COPAMO. Un des principaux objectifs est de vérifier dans quelle mesure les ménages à ressources moyennes et modestes s'installent sur le territoire.

Modalités opératoires

Il s'agit d'intervenir à 3 niveaux (voir en annexe les éléments de cadrage pour l'observatoire de l'habitat et du foncier) :

- **Assurer le suivi d'indicateurs** afin d'analyser l'évolution du contexte, les effets de la politique de l'habitat menée et de l'adapter si besoin. Dans le cadre de la création d'un tableau de bord, il s'agira notamment d'établir un suivi des opérations d'habitat, par le biais de fiches « navettes » de suivi de la programmation de logements et de la commercialisation entre les communes et la COPAMO. Il s'agit également de s'appuyer sur le travail qui a permis de constituer une première base foncière sous SIG à l'échelle du territoire en identifiant les projets à court, moyen et long terme, ainsi que les mutations possibles dans le diffus.
  S'appuyer sur les éléments disponibles à d'autres échelles locales : données du Département, logiciel de gestion des autorisations d'urbanisme du Syndicat de l'Ouest Lyonnais...
- **Animer et assurer la mise en œuvre des actions du PLH et produire des bilans** (annuels et à mi-parcours) sur la base des résultats du tableau de bord.
- **Continuer de mobiliser les acteurs** autour des questions d'habitat et du foncier en communiquant sur ces bilans au sein des différentes instances de la COPAMO chargées du suivi de la politique de l'habitat, auprès des communes, et des partenaires.

La création et la gestion de l'observatoire peuvent être réalisées par les services de la COPAMO en interne ou par un prestataire extérieur, ce qui permet à la collectivité de maitriser son outil. Il est également possible d'envisager une mutualisation pour tout ou partie avec le futur dispositif du SOL. Il s'agira d'élaborer à minima le suivi des indicateurs à l'échelle de la COPAMO, des polarités, des communes.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Moyens humains et financiers

Option 1 : internalisation	Option 2 : externalisation
Création : 11 850€ Mise à jour : 1/4 poste en complément du poste de la chargée de mission habitat : 10 000€ par an, soit 60 000€ pour les 6 ans du PLH	Création : 11 850€ Mise à jour externalisée (6000€ par an)

Calendrier

A concrétiser au démarrage du PLH.

Coordination partenariale

COPAMO, ensemble des communes, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs, ADIL Département du Rhône – Métropole de Lyon, SOL, services de l'Etat, ensemble des partenaires et des fournisseurs de données

Indicateurs d'évaluation

Création de l'observatoire, nombre de bilans réalisés. Voir en annexes les indicateurs à utiliser.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Maitriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier

Bénéficiant d'un niveau de prix du marché du foncier et de l'immobilier plus abordable que dans les espaces en périphérie immédiate de la Métropole Lyonnaise comme le sont les communautés de communes de la Vallée du Garon et des Vallons du Lyonnais, la COPAMO constitue de plus en plus un secteur de report métropolitain. Cette attractivité entraîne une pression marquée sur le territoire se traduisant par une forte croissance de population qui est trois fois plus importante qu'en moyenne en France métropolitaine (COPAMO : 1,3% par an entre 2012 et 2017, France métropolitaine : 0,40% par an). Ce fort développement de la population ne se réalise pas de manière suffisamment harmonieuse et homogène et mérite d'être maîtrisé plus finement, au sein du territoire et au regard de la politique menée en matière d'équipements publics.

Les politiques communales traduites dans les documents d'urbanisme sont variées. L'intervention des opérateurs est disparate. La production de logements est fluctuante et le foncier difficile à maitriser. Parallèlement, les divisions parcellaires nombreuses entrainent parfois des difficultés d'aménagement, une dégradation des paysages, des conflits de voisinage et une non-maitrise des produits logement.

Objectifs :

Malgré les dynamiques d'urbanisation en cours, le territoire bénéficie d'un environnement encore préservé. Il s'agit de conserver la qualité de ce cadre de vie tout en continuant d'accueillir de la population, mais de manière mieux maitrisée. L'objectif est d'envisager un rythme de développement qui soit :

- Equitable, pour que toutes les communes participent en fonction de leur structuration, de leurs atouts et spécificités.
- Raisonné, pour que la politique en matière de création et de gestion des équipements, des commerces et des services, que ce soit dans le domaine de la petite enfance, de l'enfance, ou dans celui de l'assainissement et de la gestion de l'eau, puisse être ajustée en fonction des besoins des habitants.
- Régulier, pour proposer une offre de logements constante et éviter des périodes d'offre importante qui alternent avec des moments de pénurie (en faisant le point collégialement et régulièrement sur l'avancée des différents projets existants dans les communes, grâce aux échanges entre les différents acteurs (conventions d'objectifs…), et en adaptant, le cas échéant, le rythme de programmation des opérations).

Pour favoriser une plus grande maîtrise de la production, l'orienter et ne pas subir les projets de développement et l'urbanisation, il conviendra de s'appuyer plus largement sur les outils d'aménagement et d'urbanisme opérationnel disponibles.

Les actions permettant d'y répondre

- **Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme**
- **Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production**
- **Renforcer les stratégies foncières**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 5 : Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme

Objectifs stratégiques

Les objectifs de développement et les règles inscrits dans les documents d'urbanisme des communes sont disparates. Si le développement des opérations de logements locatifs sociaux est le plus souvent, bien pris en compte, ce n'est pas le cas du logement en accession abordable. L'objectif est donc d'harmoniser les PLU en établissant des règles communes, pour favoriser la production des logements à coût abordable, et d'une manière plus générale de maîtriser l'essor des communes.

Modalités opératoires

Analyser les documents d'urbanisme existants, définir les évolutions nécessaires pour chacun et favoriser l'intégration des objectifs du nouveau PLH en particulier sur le volet de la production de logements abordables. Pour renforcer les documents d'urbanisme, en matière d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière, il s'agit de :

- Mobiliser les **outils complémentaires** de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) et global (PAPAG) ;
- Inscrire des **intentions de programmes de logements mixtes sur des espaces structurants et stratégiques** (ER 100% Logements / logements aidés) y compris pour des objectifs de maintien d'une offre en logements familiaux (ER taille de logement) ;
- **Faire évoluer les servitudes de mixité sociale** (SMS) en intégrant une part pour le développement de l'accession sociale / aidée ;
- **Renforcer le nombre d'OAP, leur qualité et opérationnalité, au sein des secteurs sous tension**, et en établir une **hiérarchisation** en lien avec les PADD des PLU ;
- Intégrer dans les règles du PLU les règles complémentaires nouvelles inhérentes aux questions de **préservation des espaces de fraicheur en cœur d'ilot**, en fond de parcelle (jardins), d'une part paysagère à conserver par parcelle, de « pleine terre » et de « coefficient de biotope », de gestion des stationnements à la parcelle, …

Ajouter les **outils fiscaux et de participation financière en lien avec les projets** : mise en place de PUP – Projet Urbain Partenarial, qui peuvent concerner plusieurs sites/projets (PUP Multi-site) et de TA / TA majorée, qui peuvent également varier en fonction des secteurs, des projets.

Moyens humains et financiers

L'assistance aux communes pour faire évoluer les PLU se fera en 2 phases :

- **Phase 1 :** Faire appel à un bureau d'études pour expertiser de manière précise les documents d'urbanisme existants et identifier les éléments à faire évoluer et la procédure adéquate.
  Coût estimatif : 15 000 € HT
- **Phase 2 :** Accompagner les communes pour apporter concrètement les modifications identifiées : apport d'une aide financière par la COPAMO selon le niveau de modification à réaliser et d'une aide technique par le / la chargé(e) de mission de la COPAMO.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Assistance PLU (aide plafonnée à 50% de la dépense et dans la limite d'une aide par commune au cours du PLH)	**Modification simplifiée**	**Modification**	**Révision simplifiée**	**Révision**	**Elaboration**	
Montant	1 500 €	3 000 €	4 500 €	6 000 €	12 000 €	
Polarités locales de proximité (2)	pas de distinction	pas de distinction	+20%	+20%	Non concerné	
Villages (5)			+10%	+10%	12 000 €	
Villages avec niveau de services à conforter (4)			4 500 €	6 000 €	Non concerné	
Hypothèse nombre de communes concernées	*1 village avec niveau de service*	*1 village*	*2 villages* *3 villages avec niveau de service à conforter*	*2 polarités*	*2 villages*	***Budget estimé***
Hypothèse	**1 500 €**	**3 000 €**	**23 400 €**	**14 400 €**	**24 000 €**	**66 300 €**

Limiter à une aide par commune sur la durée des 6 ans du PLH.
Soit un coût global estimé pour la COPAMO de 66 300 € HT.

Calendrier

A démarrer dès l'arrêt du PLH

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, bureau d'études PLU

Indicateurs d'évaluation

Nombre de documents d'urbanisme analysés et révisés selon les attentes de la COPAMO

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 6 : Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production

Objectifs stratégiques

Faire connaitre aux opérateurs les besoins du territoire et les amener à produire des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordables, de qualité, et plus diversifiés sur le plan typologique et des formes urbaines.

Modalités opératoires

Renforcer le partenariat avec les opérateurs dans le cadre de l'instance de travail partenarial qui sera formalisée. Il s'agit de présenter aux promoteurs les grandes orientations en matière d'urbanisme et de construction, et d'échanger sur les conditions de développement de l'offre locative sociale et d'accession abordable, sur les caractéristiques de ces opérations en termes de typologie, de coûts de sortie, de localisation des opérations, de formes urbaines, et globalement de formes d'habiter en lien avec la qualité environnementale et paysagère…
Pour cela, l'idée serait de définir un discours commun sur lequel s'appuieraient chacune des Communes et la COPAMO afin de créer un état d'esprit et de dialogue :

- Susciter l'échange entre les communes et les opérateurs si possible dès l'acquisition foncière en s'appuyant sur les instances de travail pour nouer des partenariats.
- S'appuyer sur l'établissement d'une programmation réalisée à l'échelle de la COPAMO intégrant les caractéristiques des produits (logement abordable, typologie…) qu'il serait souhaitable de produire et d'un phasage communal et intercommunal des opérations ciblées, et établir et échanger sur le suivi des projets. A réaliser dans le cadre des rencontres annuelles (en lien avec l'action 7 sur la stratégie foncière).
- Demander systématiquement **par le biais d'une fiche**, au stade approprié de l'avancement du projet (avant le dépôt du permis de construire), la communication des éléments nécessaires à l'arrivée des nouvelles populations dans la Commune : prix de vente (avec parking et sans parking), âge des acquéreurs / nombre d'enfants / origine géographique / part d'investisseurs.
- Travailler avec les agences immobilières pour se constituer un référentiel commun et faire en sorte que les propriétaires fonciers et opérateurs prennent le réflexe d'échanger avec les communes.

En lien avec l'action 7 qui traite de la stratégie foncière et l'action 12 qui traite de la qualité des formes d'habiter adaptées aux villages.

Moyens humains et financiers

Cette action mobilisera la chargée de mission habitat.

Calendrier

Mettre en place cette instance dès 2022 et prévoir une réunion tout au long du PLH, 2 fois par an

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Coordination partenariale

COPAMO, ensemble des communes, promoteurs, constructeurs

Indicateurs d'évaluation

Nombre de participants, concrétisation des échanges

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 7 : Renforcer les stratégies foncières

Objectifs stratégiques

Les pratiques en matière de foncier sont variables selon les communes (recours ou non à l'EPORA, au plan d'action foncière...). Peu d'entre elles disposent de réserves foncières en vue de réaliser des opérations d'habitat, d'autant moins que les prix du foncier augmentent fortement. Elles laissent l'initiative aux opérateurs privés qui favorisent la production de logements libres. **La mise en place d'une stratégie foncière** commune est indispensable pour répondre aux nouvelles mixités souhaitées au sein des projets, aux objectifs de développement d'une offre de logements accessibles aux ménages à ressources modestes et à la volonté de développer des opérations d'habitat de qualité qui prennent en compte les particularités des villages, et l'environnement paysager et naturel préservé.

Modalités opératoires

L'élaboration du PLH a été l'occasion pour les communes de mettre en commun leur projet et les enjeux propres au foncier. La constitution du volet foncier du PLH a permis ainsi de partager les problématiques et tensions naissantes sur le foncier en diffus, sur certains biens (ancienne ferme, maison individuelle disposant de grands terrains, …), de mesurer et d'identifier les mutations à venir, à court, moyen et long terme.

Le volet foncier devra servir de base au suivi des projets du PLH mais également à la mise en œuvre de la stratégie foncière. Cela passe par le partage du volet foncier avec les acteurs du foncier présents sur le territoire (EPORA, OFS, bailleurs, SEM/SPL, …). L'objectif est de pouvoir poursuivre et maintenir une offre à prix contenu et maîtrisé via le développement de l'accession sécurisée (sociale – BRS) mais également via la recherche de prix de sortie VEFA plafonnés.

La stratégie foncière se déploie selon 3 axes :

1. **Un axe de renforcement des documents d'urbanisme** en matière d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.
   Voir action 5 (Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme).

2. **Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multisites. Cela nécessite de :
   - **Traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière :** porter à la connaissance des partenaires de la COPAMO, dont les bailleurs, EPORA, … la liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité (avec l'objectif d'accession aidée).
   - **Décliner ce plan d'action foncière dans le cadre de conventions :** cadre, opérationnelle, de veille foncière, en lien avec le programme d'action d'un opérateur (cf. EPORA), ou de la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, OFS, …).
   - Mettre en place des **périmètres de veilles foncières** sur les projets stratégiques / ciblés en priorité pour le PLH. Cela permettra de matérialiser ces projets (qui peuvent apporter une motivation supplémentaire dans le cadre d'éventuelles préemptions à

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

venir) en lien avec la mobilisation des outils d'urbanisme d'anticipation foncière et de projets (OAP, PAPA/PAPAG, ER LS, …).

- Mettre en place de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux : **participations renforcées** aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt), de la Taxe d'aménagement majorée, venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.

3. **Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie** entre commune, COPAMO et ses partenaires acteurs et opérateurs, dont foncier :

- Intégrer un temps de partage d'une **vision commune des productions engagées**, le suivi des projets ciblés par le PLH (à l'appui de la base de données projets et fonciers constituée au sein du volet foncier) ;
- Renforcer les actions partenariales, pour le développement d'une maîtrise foncière publique plus forte sur le territoire, via le développement d'une part, des **conventions cadres et opérationnelles** entre EPORA – Communes et COPAMO, et d'autre part, le développement de **conventions d'objectifs** entre Communes et COPAMO.

  Ces conventions d'objectifs reprendraient les objectifs du PLH et s'inscriraient dans un processus de point et de bilan annuel sur la durée du PLH, afin d'échanger sur les engagements pris par la COPAMO et les communes dans la mise en œuvre des projets et des actions, les difficultés et besoins complémentaires rencontrés, et leur traduction, ajustement au fil du PLH.

- Ces conventions et engagements réciproques, impliquent ainsi la mise en place de **rencontres annuelles** à l'échelle de la COPAMO, rencontres qui pourront se décomposer en 2 temps : rencontres communales / rencontres avec les partenaires sur le suivi des actions et de la mise en œuvre des projets et des objectifs du PLH.

- Un accompagnement des communes peut également être envisagé par le biais d'une aide au financement d'étude de faisabilité d'aménagement sur des sites préalablement identifiés. Il s'agit principalement d'étudier la possibilité de développer des opérations favorisant la qualité d'aménagement (dimension architecturale, paysagère, environnementale), leur positionnement sur le marché immobilier et leur équilibre financier.

Moyens humains et financiers

Cette action souligne soit un accompagnement spécifique, soit la mobilisation d'un temps complémentaire à la chargée de mission habitat (mobilisation d'un ½ TP supplémentaire).

Aide au financement d'études d'aménagement : 25% plafonné à 5000 €, 1 étude par commune, soit 55 000 € pour la durée du PLH

Calendrier

Dès le début du PLH, sur la durée du PLH avec la détermination d'un temps annuel propre de rencontre entre les communes, la COPAMO, les acteurs du foncier.

Partage entre les communes des temps d'élaboration de leur PLU – échange des réflexions, outils mis en place

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Coordination partenariale

COPAMO, ensemble des communes, opérateurs, bailleurs HLM, EPORA, services de l'Etat, Conseil régional (https://www.auvergnerhonealpes.fr/aide/398/289-acquerir-ou-requalifier-le-foncier-de-mon-territoire-montagne-amenagement-du-territoire.htm)

Indicateurs d'évaluation

Mise en œuvre des projets ciblés par le PLH

Mutations sur les périmètres ciblés par le PLH

Suivi des outils mis en place au sein des documents d'urbanisme en lien avec les objectifs du PLH – mixité des opérations

Part des fonciers en mutation sous maîtrise foncière publique

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Si l'offre locative, notamment à faible et très faible loyer a connu une progression importante ces dernières années, elle reste encore modeste et l'augmentation significative des prix du marché tend de plus en plus à exclure du territoire les actifs à bas et moyens salaires, les décohabitants, les jeunes couples et les familles avec jeunes enfants, les familles monoparentales, qu'ils soient primo accédants ou locataires potentiels.

Malgré un accroissement marqué du nombre de personnes âgées (+234 personnes âgées de 60 ans et plus en moyenne par an, entre 2012 et 2017), la population est encore jeune et la taille moyenne des ménages élevée. Le potentiel de décohabitation est donc toujours important, avec des jeunes qui, devenus adultes, quittent le domicile parental pour trouver leur autonomie. L'évolution des modes de vie (séparations…) et la hausse du nombre de ménages âgés entrainent également une augmentation du nombre de personnes vivant seules ou à deux (+461 et +401 ménages entre 2012 et 2017) et du nombre de familles monoparentales. Ces évolutions génèrent de plus en plus de besoins en locatif et en logement de petite et moyenne taille.

Parallèlement, l'offre de logements reste peu diversifiée. Constitué en grande majorité de maisons, le parc des résidences principales comprend 77% de logements de grande taille (4 pièces ou plus) et 75% de logements occupés par leurs propriétaires. Parce qu'il est peu développé, le parc locatif qu'il soit privé (19%) ou public (5%) est particulièrement tendu et la rotation y est faible.

Le vieillissement, plus rapide qu'en moyenne en France, qui s'explique par l'allongement de la durée de la vie, l'arrivée des générations du baby-boom, mais également par l'attractivité du territoire, implique, par ailleurs, des besoins en logements et en services adaptés aux aspirations des personnes âgées, qui habitent aujourd'hui le plus souvent dans des maisons « devenues » trop grandes et mal adaptées pour elles. Le rôle des services favorisant le maintien à domicile est primordial, alors que les associations connaissent de grandes difficultés à recruter du personnel. Dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG, en cours sur le territoire, 17 dossiers liés à la réalisation de travaux favorisant l'autonomie ont été déposés à la COPAMO de 2019 à mi 2021.

Pour favoriser l'accès au logement locatif social, le territoire s'est doté de différents outils, dont un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et des Demandeurs (PPGDID) qui a été mis en place en 2018, pour améliorer la connaissance de la demande, et un guichet d'enregistrement de la demande dans l'espace France Services. Par ailleurs, les communes peuvent accéder de manière consultative au SNE (Système National d'Enregistrement de la demande) pour consulter les demandes et positionner des candidats lorsque des logements dont elles sont réservataires se libèrent.

Globalement, si le territoire ne connait pas de difficultés majeures sur le plan social, néanmoins 57% des demandeurs de logements HLM ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLAI, alors que seuls 17% des financements (2014-2019) étaient orientés vers cette catégorie de logement. Des situations de ménages ayant des difficultés financières et / ou sociales en lien par exemple avec une séparation ou une expulsion locative existent également. Pour favoriser l'accès au logement de ces ménages en difficultés, une commission de coordination qui examine les situations bloquées a été mise en place début 2020. Elle se réunit 3 fois par an, et permet d'étudier une vingtaine de situations de ménages exposées par les travailleurs sociaux du département et par les représentants des 4 principaux CCAS. Mais l'insuffisance de solutions à proposer du fait du manque d'offre de logements à faible loyer de type PLAI sur le territoire, ne permet de résoudre qu'une partie des situations

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

complexes analysées. Un suivi de toutes les situations non solutionnées a été mis en place et un partenariat entre les différents acteurs initié.

Les logements d'urgence existants à Beauvallon et Mornant ne sont actuellement pas réellement opérants (logement occupé qui ne se libère pas…) pour répondre aux situations d'urgence qui se présentent. Cela conduit parfois les services sociaux à orienter les personnes en dehors de leur territoire de vie, vers la Métropole de Lyon où les structures sont saturées.

Dans le domaine de l'agriculture, la problématique du logement des travailleurs saisonniers agricoles perdure.

Concernant les gens du voyage, aucune préconisation n'est inscrite pour le territoire dans le Schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône (2019-2025). Mais des besoins en matière de sédentarisation ont été identifiés : 21 situations de ménages sédentarisés occupant des sites non prévus à cet effet ont été répertoriées dans les communes de Chabanière (1), Chaussan (1), Saint-Laurent-d'Agny (1) et Taluyers (18). La COPAMO a réalisé un diagnostic en particulier sur deux situations dans les communes de Saint-Laurent-d'Agny et de Taluyers.

Objectifs :

Permettre aux ménages qui ne disposent pas de ressources compatibles avec le niveau du marché local d'accéder à un logement adapté à leurs besoins, qu'ils soient décohabitants, jeunes actifs, familles avec jeunes enfants, familles mono-parentales, séniors ou encore ménages défavorisés ou en situation d'urgence, gens du voyage.

Les actions permettant d'y répondre

- **Mettre en place un fond d'aide au logement abordable**
- **Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux**
- **Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap**
- **Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 8 : Mettre en place un fond d'aide au logement abordable

Objectifs stratégiques

Face à l'augmentation des prix du marché du logement sur tous les segments, et à l'éviction des catégories de ménages aux ressources modestes et faibles qui en découle, l'enjeu majeur du PLH est de réussir à produire des logements à coût abordable en locatif comme en accession, compte tenu de la faiblesse de l'offre actuelle.

Modalités opératoires

Soutenir le développement des produits logements accessibles aux ménages à ressources modestes et faibles dans le parc locatif public et le parc privé conventionné, et en accession sociale. Plusieurs catégories de produits logements constituent des logements abordables : les logements du parc locatif social public, les logements conventionnés dans le parc privé, et les logements en accession sociale, dont les conditions d'implantation, de location et d'acquisition sont encadrées. Des plafonds de ressources (pour le locatif social et l'accession sociale) et des plafonds de loyers doivent notamment être respectés, et les prix de sortie en acquisition doivent être sécurisés *(voir en annexe les différents produits existants et leurs conditions d'implantation*). Il s'agit donc de :

- Développer l'offre de **logements locatifs sociaux** : de l'ordre de 26% de la production, soit 67 logements en moyenne par an.
  Apporter une diversification des produits, avec en moyenne pour l'ensemble de la production sur le territoire de la **COPAMO : 26% de PLAI, 54% de PLUS et 20% de PLS** (y compris les logements conventionnés à loyer très social, social et intermédiaire du parc privé et les PALULOS communales). Une distinction est apportée pour les Villages à niveau de services à conforter pour lesquels l'objectif fixé comporte un maximum de 20% de PLS et pas de PLAI, ces communes ne disposant pas de commerces, de services, ni de système de transport collectif.

  La répartition par type de polarité devra respecter l'ordre de grandeur suivant :

Répartition de la production de logements LOCATIFS AIDES TOTAL 2022-2027 inclus	PLAI Adapté /PLAI, Loyer très social	PLUS, Loyer social, PALULOS communale	PLS, Loyer intermédiaire	Total
COPAMO	**102**	**217**	**80**	**399**
	26%	**54%**	**20%**	**100%**
Polarités locales de proximité	45	75	30	**150**
	30%	50%	20%	100%
Villages	57	95	38	**190**
	30%	50%	20%	100%
Villages à niveau de services à conforter	0	47	12	**59**
	0%	80%	20%	100%

  Cet ordre de grandeur est à prendre en considération dans sa globalité et non par opération car elles doivent prendre en compte les conditions locales spécifiques d'implantation.

- Développer des **produits en accession à la propriété abordable** : de l'ordre de 25% à 30% de la production de logements en Accession Sociale, Prêt Social Location Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS) (s'appuyer sur l'expérience de Saint-Laurent-d'Agny) et autres produits et montages innovants et moins connus comme la SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) *(voir en annexes).* Pour ce dernier produit, il s'agit d'identifier un

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

opérateur bailleur HLM qui soit habilité à le développer, et un ou plusieurs ménages intéressés par ce type de démarche qui permet d'accéder progressivement à la propriété par acquisition de parts sociales.

Répartition Accession abordable - Nombre total de logements 2022-2027 inclus	BRS	Autres produits	Total
COPAMO	75	175	250
	30%	70%	100%
Polarités locales de proximité	33	77	110
	30%	70%	100%
Villages	42	98	140
	30%	70%	100%
Villages à niveau de services à conforter	0	0	0

Tant que les règles édictées dans les documents d'urbanisme ne sont pas appropriées, il convient d'envisager d'atteindre cet objectif en deux temps. Le bilan annuel du PLH permettra de faire le point régulièrement sur l'avancée de l'évolution des PLU et des projets d'habitat et d'ajuster les objectifs lors du bilan à mi-parcours.

Pour favoriser le développement de ces produits sur le territoire et l'équilibre financier des opérations, la COPAMO :

- **Poursuit son soutien à la production de logements locatifs sociaux grâce à l'attribution d'une partie des garanties d'emprunt** (COPAMO : 25%, commune : 25%, Département : 50% lorsque le Département participe), sous réserve que les opérations s'inscrivent dans les objectifs fixés.
- **Développe un nouveau fond pour le soutien des logements en accession abordable de type BRS et modifie son fond d'aide à la production de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLUS, PALULOS communale.** Le PLS, qui correspond peu à la demande, ne sera pas aidé, ni le PSLA qui n'est pas un produit d'accession sociale pérenne dans le temps. Le montant des aides est de 5000€ par logement de type PLAI, 3000€ par logement de type PLUS et PALULOS communale, 5000€ par logement de type BRS. Deux bonus sont prévus :
    - Un bonus de 4000€ par logement (PLAI, PLUS, PALULOS communale, BRS) sera accordé dans les villages à niveau de services à conforter.
    - Une aide à l'adaptation des logements des bailleurs HLM : + 1000€ par logement.

La COPAMO devra être associée à la réflexion au démarrage du projet.

- **Encourage les communes qui le souhaitent / le peuvent à participer à l'équilibre financier des opérations,** en apportant le foncier ou une aide complémentaire à celle de la COPAMO.

Moyens humains et financiers

Aides de la COPAMO, par logement :

- **Pour le locatif social :**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

PLUS / PALULOS communale : 3000€ dans les polarités locales de proximité et les villages et 7000€ dans les villages à niveau de services à conforter ; PLAI : 5000€. Pas d'aide pour le PLS.
Aide à l'adaptation des logements de 1000€ par logement

- **Pour l'accession abordable :**
  BRS : 5 000€. Pas d'aide pour le PSLA et les autres produits.

COPAMO Scénario PLH 2022-2027 inclus Répartition production de logements abordables et coût pour la COPAMO	Objectifs PLH locatifs sociaux	Objectifs PLH accession aidée	PLAI (5000€)	PLUS (3000€) (7000€ pour les villages avec niveau de service à conforter	BRS (5000€) hypothèse 30% de l'accession aidée
Polarités locales de proximité (2)	150	110	225 000 €	225 000 €	165 000 €
Villages (5)	190	140	285 000 €	285 000 €	210 000 €
Villages avec niveau de services à conforter (4)	59	0	0	330 400 €	0
Total	**399**	**250**	**1 725 400 €**		
Total / an	**67**	**42**	**287 567 €**		

Budget conséquent à prévoir de l'ordre de 288 000€ par an
Option : une aide supplémentaire de 2000€ par logement locatif pourrait être envisagée lorsque l'opération est réalisée en acquisition-amélioration. Dans ce cas, pour 5% de logements locatifs produits dans le parc existant en acquisition amélioration, il convient de prévoir un budget supplémentaire de l'ordre de 6 650 € par an (39 900 € pour les 6 ans du PLH).

Calendrier

Sur la durée du PLH

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, bailleurs HLM, Office Foncier Solidaire, promoteurs, services de l'Etat, Action Logement

Indicateurs d'évaluation

Nombre d'opérations aidées et de logements locatifs sociaux et en accession abordable produits. Budget dédié.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 9 : Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux

Objectifs stratégiques

Poursuivre les engagements du territoire visant à favoriser l'accès à un logement dans le parc locatif social des ménages à ressources faibles et modestes dont les jeunes et les actifs à bas salaires, ainsi que les ménages en situation de difficulté compte tenu du niveau de leurs ressources et / ou de leur problématique sociale. Pour cela, parallèlement au développement de l'offre locative à faible loyer, il convient de favoriser un accès équitable au parc locatif social en faisant évoluer la politique d'attributions des logements locatifs sociaux.

Modalités opératoires

Actionner différents leviers pour favoriser un accès équitable et transparent au logement en direction des publics à faibles ressources et des publics cumulant des difficultés sociales :

- **Accroitre l'offre en PLUS et en PLAI** pour augmenter le volume de logements à faibles loyers permettant de loger les ménages à ressources faibles et modestes, et résoudre davantage de situations de ménages en difficultés étudiées dans le cadre de la commission de coordination qui examine les situations bloquées. L'aide financière proposée par la COPAMO visant à équilibrer les opérations locatives sociales comprenant PLAI et PLUS est destinée à permettre le développement de ce type de logements (voir action n°8).

  Être vigilant à ne pas démultiplier le nombre de bailleurs HLM détenant un faible parc sur le territoire, car cela ne favorise pas leur implication dans le cadre de la commission de coordination qui étudie les situations bloquées.

- **Réaliser l'état des lieux de l'occupation du parc locatif social et des attributions effectuées sur le territoire.** Puis étudier la nécessité de traduire dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), qui constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la politique d'attribution souhaitée et les objectifs quantitatifs pour l'ensemble de la COPAMO et par bailleur.

- **Analyser les besoins de mutations et identifier les potentiels de mobilité par territoire**

- **Pérenniser la commission de coordination et d'examen des situations bloquées et l'élargir à l'ensemble des communes** pour que toutes les communes de la COPAMO qui ont du parc locatif social participent, exposent les problématiques relevées sur leur territoire et fassent des propositions de logements sur le quota de logements dont elles sont réservataires. Il s'agit également de continuer à créer du lien entre les différents acteurs (travailleurs sociaux du département, communes-CCAS, bailleurs HLM, CAF…) pour mieux faire remonter les situations problématiques, alerter les bailleurs...

- **Réfléchir à la pertinence de mettre en place un système de cotation de la demande**, dispositif introduit par la loi ALUR, à intégrer dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs. Il s'agit d'harmoniser les pratiques

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

d'attribution et de les rendre plus transparentes, grâce à l'attribution d'un nombre de points aux dossiers des demandeurs de logement social, selon des critères objectifs et une pondération établie préalablement. La COPAMO n'a pas actuellement l'obligation de mettre en place ce système. Il convient toutefois, pour se préparer à une éventuelle obligation future, et pour favoriser une plus grande homogénéisation des pratiques d'attribution, de prendre en compte ce qui est mis en œuvre dans les territoires voisins et dans le département. Ce système doit pouvoir s'appuyer sur un tronc commun de critères et sur les particularités des territoires.

- **Réfléchir à la pertinence de mettre en œuvre le Droit de réservation des logements locatifs sociaux de la COPAMO** en contrepartie de sa participation à la production (apport de terrain, financement ou garantie financière). Il s'agit, dans le cadre d'une convention, de « contracter des obligations de réservation d'un flux annuel de logements lors d'une mise en location initiale ou ultérieure… » (Article L 441-1 CCH). A noter qu'au moins un quart des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes dites prioritaires. A étudier également la possibilité pour les communes de déléguer leur droit de réservation à la COPAMO si celle-ci se structure pour en assurer la charge.

Moyens humains et financiers

Représentants des communes. Services habitat et développement social de la COPAMO.

Calendrier

Durée du PLH

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes (y compris CCAS), Maisons du Rhône, services de l'Etat, CAF, Action Logement, bailleurs HLM

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements PLUS et PLAI produits (en lien avec fiche action n°8).
- Nombre de situations de ménages étudiées et résolues dans le cadre de la commission coordination et d'examen des situations bloquées.
- Avancée des travaux sur la mise en place éventuelle du dispositif de cotation de la demande

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 10 : Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap

Objectifs stratégiques

Alors que les personnes âgées et les personnes en situation de handicap sont de plus en plus nombreuses sur le territoire, l'offre en logements adaptés à la perte d'autonomie reste limitée. Il s'agit donc d'encourager le développement d'une offre adaptée à ces besoins spécifiques à la fois lors d'opérations neuves et dans l'existant, pour favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes.

Modalités opératoires

Des actions spécifiques pourront être envisagées visant ces publics cibles :

- **Produire des petites opérations comprenant des logements de petite taille (T1, essentiellement T2, voire T3) accessibles aux personnes âgées et aux personnes handicapées ou des logements spécifiques.**

  Ces opérations devront être localisées en centre-ville, près des commerces et des services notamment de santé. Il s'agira :

  - **D'être attentif aux prix de sortie des logements** pour qu'ils restent accessibles aux personnes à ressources modestes, dont les personnes à petites retraites (du domaine de l'agriculture…).
  - **D'encourager une diversité d'opérations** : opérations locatives sociales, habitat multigénérationnel, résidences avec services internalisés (résidences autonomie) ou externalisés… Une aide à l'adaptation des logements du parc locatif social est prévue (1000€ par logement).
  - **De favoriser les résidences qui apportent des services aux personnes âgées.** Les résidences autonomie (label Marpa attribué par la Mutualité Sociale Agricole…) comportent des logements individuels et privatifs, mais aussi des espaces communs et des services collectifs. La gestion est de préférence portée par des structures publiques ou à but non lucratif, pour favoriser une modération du coût du logement.

  Pour cela, il s'agira de prévoir une concertation entre la COPAMO et les communes dans le cadre de **la Commission production**, au démarrage des projets. Cela permettra :

  - D'étudier avec les communes les projets des différents opérateurs (bailleurs HLM, opérateurs privés) qui auront été sollicités (par les communes) et/ou qui cherchent à s'implanter, pour vérifier si ces opérations répondront bien aux objectifs du PLH, et les faire évoluer le cas échéant,
  - De favoriser la cohérence sur le territoire,
  - De poursuivre les actions d'information des élus sur les expérimentations réalisées dans d'autres secteurs (visites de structures…).

- **Poursuivre l'action du PIG sur le volet adaptation des logements**

  Continuer d'apporter une aide financière aux personnes à ressources modestes pour leur permettre d'adapter leur logement à leur situation de vieillissement et/ou de

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

handicap, dans le cadre de l'opération qui s'inscrira dans la poursuite de l'OPAH RU et du PIG actuels. Les opérations en cours doivent se terminer en 2023.
Dans le cadre de l'étude pré opérationnelle qui sera réalisée durant la dernière année des dispositifs en cours, il pourra être étudié la pertinence d'élargir les aides à l'adaptation de la COPAMO aux ménages qui se situent juste au-dessus des plafonds de l'Anah.

- **Participer à faire connaitre des formules innovantes qui permettent de développer l'habitat partagé,** notamment au travers de la cohabitation intergénérationnelle qui favorise le rapprochement des générations (entre étudiants ou jeunes actifs et séniors) ou entre personnes âgées, dans un but d'entraide, d'enrichissement mutuel, de gain en pouvoir d'achat. Cela permet également « d'optimiser » l'utilisation des grands logements qui sont souvent occupés par des personnes âgées vivant seules. Un accompagnement, une mise en relation des personnes, une visite des logements sont nécessaires. Différentes associations et sociétés développent ce genre de concept. La société Corali par exemple, en cours de déploiement, favorise la cohabitation entre personnes âgées de plus de 60 ans.

- **Mettre en place des actions complémentaires de sensibilisation et de communication ciblée**
  Par ailleurs, des actions de sensibilisation auprès des habitants (personnes âgées et leurs familles), en lien avec les opérateur de l'OPAH RU et du PIG et du futur dispositif d'amélioration de l'habitat, les travailleurs sociaux et les associations d'aide au maintien à domicile, pourront être menées, pour contribuer à favoriser l'anticipation à l'adaptation de l'habitat : partage d'expériences de ménages qui ont fait des travaux d'adaptation, en donnant des exemples de travaux réalisés et de montages financiers…
  Une réflexion devra être menée sur l'élargissement de l'aide ADAPT aux ménages non éligibles aux aides de l'Anah et sur la possibilité de mettre en place une aide pour l'anticipation de l'adaptation des logements.
  En lien avec l'action n°13.

Moyens humains et financiers

Chargés de mission Habitat et Service Social
Budget communication : intégré dans le budget de l'action n°3 (Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants)
Budget aides PIG + budget éventuel sur élargissement de l'aide : intégré dans le budget de l'action n°13 (Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique)

Calendrier

- Développement de l'offre dédiée aux séniors et aux personnes handicapées : au long du PLH.
- OPAH RU et PIG en cours : jusqu'à fin 2023. Nouvelle opération d'amélioration de l'habitat : à partir de 2024.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, opérateurs privés et publics, Département, services de maintien à domicile (ADMR, AMAD), Maison du Rhône, Anah, associations et sociétés d'habitat intergénérationnel

Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'opérations et de logements créés et caractéristiques.
- Nombre de logements du parc existant adaptés à la perte d'autonomie.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 11 : Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques

Objectifs stratégiques

Proposer des solutions pour répondre à des besoins spécifiques de logement et d'hébergement, permettant de maintenir sur le territoire des ménages qui se trouvent en situation d'urgence et d'éviter de les orienter par défaut vers la Métropole Lyonnaise.

Elargir les possibilités d'accueil des travailleurs saisonniers de l'agriculture.

Améliorer la connaissance des besoins des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation, en lien avec le diagnostic réalisé en particulier dans les communes de Saint-Laurent-d'Agny et de Taluyers, afin de proposer des solutions d'habitat dignes sous forme de terrains familiaux ou d'habitat adapté.

Modalités opératoires

Les actions spécifiques à mettre en œuvre visant ces 3 catégories de publics en particulier sont les suivantes :

- **<u>Equiper le territoire de 2 à 3 logements d'urgence</u> :**

  S'appuyer sur le parc locatif communal, notamment sur les logements de Beauvallon et de Mornant (vocation d'accueil d'urgence à l'origine), et / ou sur les logements d'autres communes intéressées qui mènent une réflexion en la matière.

  Le recours à des logements en bon état du parc locatif communal présenterait l'avantage de ne pas avoir à réaliser de travaux conséquents. Faire appel à Emmaüs, qui est un partenaire du territoire, présenterait celui de les équiper à moindre coût.

  Envisager un mode de gestion qui impliquerait la COPAMO : frais de gestion et d'entretien courant à la charge des communes (CCAS), refacturés à l'intercommunalité. Cela ouvre la possibilité de traiter toutes les situations d'urgence se présentant sur le territoire de la COPAMO et de prendre en charge collectivement les déficits de loyer.

  S'engager dans le dispositif de l'Hébergement avec Allocation Logement Temporaire (par le biais d'une convention avec la DDCS) donnant droit à l'allocation ALT pour financer le fonctionnement. Cette allocation devra être complétée par une participation demandée aux résidents.

  Négocier avec les services de l'Etat, pour que le recours à ce dispositif n'implique pas une orientation exclusive des personnes par la Maison de Veille Sociale (qui est SIAO), mais puisse se faire par les Maisons du Rhône et les CCAS.

  Au préalable, prendre le temps de la réflexion pour rédiger le règlement intérieur.

  Prévoir une communication auprès de l'ensemble des communes et des partenaires sur l'existence de ces logements.

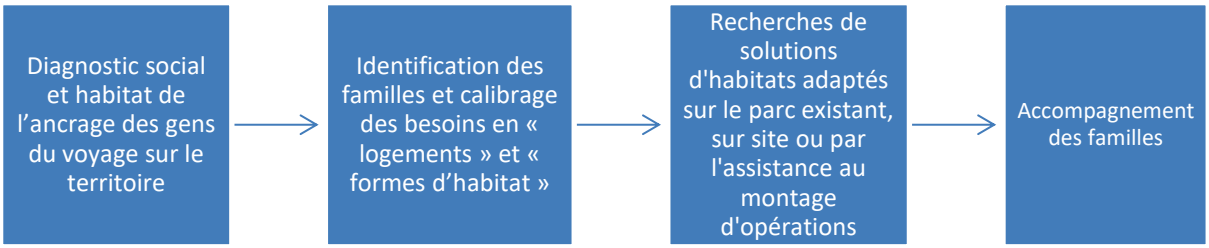
  Prévoir un accompagnement social des ménages hébergés pour préparer leur sortie et faciliter la recherche d'un logement après la période de transition.

- **<u>Contribuer à améliorer la réponse aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles</u>** en favorisant le développement d'une offre de qualité.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

- **Faire vivre la charte encadrant l'implantation d'habitations légères pour l'hébergement des travailleurs agricoles saisonniers :** assurer un suivi du respect de la charte en termes de normes de salubrité, de confort, de sécurité ou encore de lieu d'implantation. Les règles inscrites dans les PLU doivent être respectées. Il s'agit de communiquer auprès des entreprises agricoles sur les éléments de cette charte pour les encourager à développer une offre de qualité.
- **Recourir aux logements communaux** dans les communes où le travail saisonnier agricole se pratique. Une expérimentation pourrait être menée en dédiant un logement communal à l'accueil de ce public sous forme de colocation ou de gîte communal.
- **Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur le bail à mobilité** qui permet de louer un logement meublé pour de courtes durées (1 à 10 mois), apporte une sécurité pour les bailleurs avec la garantie VISALE et permet d'accueillir une population en mobilité professionnelle, tout en profitant d'une fiscalité avantageuse.

- **Mettre en place une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** pour affiner les besoins des familles des gens du voyage identifiés par le passé. Il s'agit de :
  - Identifier les familles des gens du voyage sédentarisées ou en cours de sédentarisation qui nécessitent une amélioration de leurs conditions d'habitat, et faire émerger leurs besoins en matière de parcours résidentiel,
  - Construire avec les familles retenues un projet d'hébergement en terrain familial ou en logement adapté dans le parc social, en prenant en compte leurs contraintes financières,
  - Rechercher le foncier en vue de réaliser un ou plusieurs terrains familiaux et/ou de logements adaptés dans le parc social – financés en PLAI ou PLAI Adpaté. L'outil STECAL pourra éventuellement être mobilisé (des terrains familiaux locatifs peuvent être autorisés par le règlement du PLU dans les STECAL),
  - Accompagner les familles pendant la période de réalisation et les aider à s'approprier les terrains ou logements adaptés qui leur sont loués.



Moyens humains et financiers

- Réalisation de 2 ou 3 logements d'urgence :
  - Moyens humains : agents communaux (CCAS) chargés du suivi de l'ALT, de l'entretien des logements au départ des occupants. Service habitat ou service développement social à la COPAMO.
  - Moyens financiers : financement de fonctionnement couvert pour partie par l'aide ALT financée par l'Etat, dont le montant dépend notamment du type de logement et

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

par les loyers des résidents. Prévoir un reste à charge de l'ordre 2000 € par an par logement.

- Logement communal pour les travailleurs saisonniers : à définir
- Mise en œuvre d'une MOUS Gens du Voyage : de l'ordre de 20 000€. Le taux de subvention de l'Etat est fixé à 50% maximum de la dépense hors taxes. A négocier avec les services de l'Etat, aucune préconisation n'étant requise pour le territoire dans le schéma métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage, ni dans le PDALHPD.
  Prévoir un financement pour la réalisation de terrains familiaux et / ou de logements adaptés. Pour la création de places en terrain familial, la collectivité peut solliciter des subventions de l'Etat, dans la limite de 15 245€ par emplacement.

Calendrier

- Logements d'urgence : définition du projet dans un premier temps.
- Développement de logements à destination des travailleurs saisonniers : au long du PLH.
- Lancement de la MOUS Gens du Voyage : en début de PLH.

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, (y compris CCAS), Maisons du Rhône, services de l'Etat, CAF, Maison de Veille Sociale opérateurs privés et publics, Département, Chambre d'agriculture, ARTAG, Conseil Régional, CAF, ENEDIS, Bailleurs sociaux, Action Logement

Indicateurs d'évaluation

- Mise en service de logements d'urgence et bilan de l'occupation.
- Solutions apportées aux travailleurs agricoles saisonniers.
- Mise en œuvre, résultat de la MOUS et nombre de terrains familiaux et / ou de terrains adaptés réalisés.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Favoriser la qualité de vie et d'habiter

Malgré les dynamiques d'urbanisation en cours, le territoire avec ses villages à la physionomie encore très rurale, bénéficie d'un environnement naturel et bâti de qualité qu'il convient de préserver. Cet enjeu est fondamental pour la COPAMO et le SOL, comme le montrent :

- Le travail mené dans le cadre de la Charte Paysagère de l'Ouest Lyonnais,
- Les carnets de territoire réalisés par le CAUE,
- La mise en place, par le SOL en collaboration avec le CAUE, de formations destinées aux élus sur le paysage à partir de 2022, puis de commissions « Conseils en architecture »,
- L'implication dans la démarche nationale « Plans de paysage », le Pays Mornantais étant lauréat de l'appel à projet.

Parallèlement, la production récente en densification a pu interroger et interpeller à divers égards. Pourtant, il existe un enjeu d'accompagnement et de réflexions sur les formes urbaines adaptées au territoire, pour tendre vers une production qui soit vertueuse, au regard de la consommation des espaces notamment agricoles et naturels et de la sobriété foncière. Il s'agit également de répondre aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

La réhabilitation du parc de logements est réalisée au fur et à mesure des mises en vente par les nouveaux propriétaires, et favorisée par les aides proposées dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat. Mais des besoins subsistent sur le plan de la rénovation énergétique et de l'adaptation au vieillissement. Par ailleurs, malgré la mise en place de l'OPAH RU sur les communes de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest et du PIG sur les autres communes, des noyaux de logements vacants dégradés persistent. Ce sont souvent des logements « délaissés » par les propriétaires, parfois âgés, qui ne peuvent ou ne veulent ni réhabiliter, ni louer, ni vendre ou des problématiques liées aux successions. Des logements indignes et des logements indécents parfois mis en location par des propriétaires peu scrupuleux existent également dans certains centres-bourgs. Dans un marché tendu, la crainte est que tout logement se loue dans n'importe quelles conditions pour aboutir au développement de logements impropres à l'occupation tout en ayant des loyers élevés.

Une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) va être engagée sur le territoire, dont l'objet est la mise en œuvre d'un projet global de transformation et de redynamisation des centres-bourgs, grâce à Mornant et Soucieu-en-Jarrest qui sont inscrites dans le dispositif Petites Villes de Demain. La mise en place de cet ORT, qui comprend un volet obligatoire sur l'habitat, permet d'accéder à une large palette d'outils au service du projet de territoire, dont certains dispositifs spécifiques en matière d'habitat au sein du périmètre de projet (dispositif Denormandie sur l'ancien rénové, permis d'aménager multi-sites…). Les études urbaines menées par le passé et l'engagement de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest dans le dispositif Petites Villes de Demain montrent la volonté des communes à maintenir un cadre de vie attractif et à requalifier les centres bourgs.

Objectifs :

Faire en sorte que les habitants conservent un cadre de vie de qualité sur le plan des paysages, mais aussi sur le plan de leur habitat, en favorisant l'amélioration des logements notamment en matière de confort énergétique, en investissant les logements vacants dégradés et en luttant contre l'habitat indigne.

Les actions permettant d'y répondre

- **Travailler sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages**
- **Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique**
- **Résorber l'habitat indécent dans le diffus**
- **Agir sur les ilots dégradés des centres-bourgs**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 12 : Travailler sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages

Objectifs stratégiques

La COPAMO bénéficie de l'image d'un territoire préservé au sein d'un environnement paysager qualitatif et valorisant (vue, dégagement, …). Cette image et cette qualité issue d'un environnement préservé doivent être véhiculées à travers l'offre d'habitat. L'objectif est de favoriser un développement équilibré et harmonieux des villages, préserver la qualité du cadre de vie des habitants, sur le plan des paysages et de l'architecture, et sur celui de l'organisation des opérations d'habitat et des formes urbaines, agréables à vivre, accessibles financièrement aux ménages et tendant vers une plus grande sobriété foncière. A côté de cette offre « traditionnelle », les produits novateurs comme l'habitat léger forment également du logement abordable, les prix (loyers, coût d'acquisition) étant sensiblement inférieurs à ceux du marché libre

Modalités opératoires

Développer un habitat plus respectueux de l'environnement, grâce à une **offre nouvelle de logements de qualité, sur le plan du bâti et des formes urbaines, dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement, qui s'intègrent dans les paysages, et dont le coût global soit en adéquation avec les capacités financières des ménages cibles.**

Il s'agit de s'appuyer sur les travaux à venir dans le cadre de l'appel à projets national pour lequel la COPAMO est lauréate, qui vise à mettre en place une démarche « Plans de paysage ». Un des objectifs est justement de prévoir « un accompagnement de la densification des villages pour conserver leurs silhouettes caractéristiques » :

- **Diversifier les formes d'habitat** pour introduire des formes plus denses que le pavillonnaire classique, au travers de l'individuel groupé à développer notamment en accession sociale et primo accession, et des formes intermédiaires s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain en particulier dans les cœurs de bourg, et par le renforcement de ses fonctions bio-climatiques.
  Prendre en compte la capacité d'insertion des opérations en termes de voisinage, de nouvelles formes d'habiter au sein même des opérations (modularité et évolutivité des logements…) et les formes d'habiter d'un point de vue social.

- **Construire, avec l'aide d'un conseil privé et / ou public, un guide ou un référentiel des formes architecturales des logements adaptées à l'identité des villages et aux besoins des habitants,** notamment en matière d'habitat intermédiaire et bio-climatique, intégré et agréable à vivre, comme cela est identifié dans la démarche « Plans de paysage ».

- **Promouvoir une opération exemplaire** qui pourrait servir de référence pour l'ensemble du territoire en lui donnant une dimension pédagogique vis-à-vis des constructeurs et des habitants.

- **Expérimenter des formes d'habitat légères dans l'enveloppe urbaine**

  En complément des produits logements « traditionnels », le territoire peut également faciliter et encadrer le développement de modes d'habitat alternatif, économiques et écologiques, en particulier les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » ou habitat léger.

  Ce type d'habitat peut prendre des formes très variées. Il constitue une réponse aux enjeux économiques et sociaux. Il favorise la sobriété et l'autonomie et les coûts de construction et d'entretien sont moins élevés. Beaucoup plus abordable financièrement que le logement

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

classique, que ce soit en location ou à l'achat, il est accessible à des familles à ressources modestes, des jeunes ménages ou des agriculteurs cherchant à s'installer. Il permet aussi de répondre à des besoins de mobilité le temps d'un emploi saisonnier ou de trouver un emploi fixe.

Cet habitat durable, solidaire et accessible à tous répond également à des enjeux écologiques. L'empreinte carbone est réduite ou nulle, les matériaux sont biodégradables ou réemployables, et la vie des sols est préservée à long terme.

De plus en plus de ménages cherchant à être en accord avec leurs convictions écologiques, se tournent vers ce mode d'habitat qui tend à se développer. Toutefois, il convient de s'assurer du respect de la règlementation notamment sur le plan sanitaire, et d'une bonne intégration paysagère.

La loi Alur de 2014 a apporté quelques clarifications juridiques sur le sujet. Ces résidences doivent être occupées au moins 8 mois par an, n'ont pas de fondations et sont facilement et rapidement démontables. Selon les cas, elles peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux publics (eau, assainissement, électricité), et nécessitent un permis d'aménager, une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire.

Cette question pourra donc être traitée dans le cadre d'une **expérimentation vertueuse** dans une ou des communes qui souhaitent développer cette possibilité. Pour encadrer la démarche, il s'agit alors de prévoir cette éventualité principalement dans le cadre des zones urbanisées des PLU (utiliser les Orientations d'aménagement et de programmation…), et de s'appuyer notamment sur la loi ALUR (adoptée le 20 février 2014) et son décret d'application (29 avril 2015) qui intègrent l'habitat léger dans la règlementation. Puis selon les résultats, il s'agira de décider s'il convient ou pas de poursuivre ce genre d'initiative et sous quelle forme. Une ligne de conduite commune au sein du territoire (tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune), pourra alors être éventuellement définie par la suite, pour une meilleure compréhension de la démarche et de la règlementation de la part des habitants.

- **Associer les opérateurs, aménageurs, promoteurs et constructeurs** (en lien avec l'action 6) afin de :
    - Les sensibiliser, en amont des projets, aux caractéristiques du territoire, aux souhaits des communes et de la COPAMO pour qu'ils puissent construire leurs opérations en lien avec les attentes locales.
    - Bénéficier d'un retour d'expérience un an après la livraison, sur le ressenti des habitants et leur appropriation de ces nouvelles formes d'habitat, et sur les difficultés rencontrées dans la conception des projets pour répondre aux objectifs fixés.

      Cette association sera concrétisée dans le cadre du renforcement du partenariat avec les opérateurs (action 6).

- **Le recours à un groupe d'étudiants** en urbanisme et / ou en architecture et / ou en environnement et / ou en aménagement du territoire peut également être envisagé dans le cadre de stages ou d'ateliers par exemple, éventuellement en lien avec des partenaires professionnels (CAUE…).

Moyens humains et financiers

- Chargé de mission habitat
- Financements étatiques issus de l'appel à projets « Plans de Paysage »

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Calendrier

A initier dès le début du PLH. Prise en compte du programme d'actions du « Plan de paysage » début 2023

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, CAUE, aménageurs, promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux, SOL

Indicateurs d'évaluation

Nombre et caractéristiques d'opérations et de logements réalisés en individuel groupé, et collectif intermédiaire et évolution.

Nombre et caractéristiques d'opérations d'habitat léger

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 13 : Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique

Objectifs stratégiques

L'OPAH RU s'appliquant aux communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest et le PIG « Centre-villages » qui concerne les 9 autres communes doivent s'achever en 2023 (par avenant pour le PIG). L'objectif est de poursuivre l'amélioration du parc existant principalement sur le plan énergétique et l'adaptation au vieillissement, et d'améliorer l'efficacité et la lisibilité des nombreux dispositifs existants.

Modalités opératoires

Poursuivre les actions d'amélioration de l'habitat privé selon les axes suivants :

- **Poursuivre les opérations OPAH RU et PIG en cours**, jusqu'en septembre 2023. Pour la prolongation du PIG, définir les objectifs quantitatifs et les enveloppes pour l'année 2022 et les 8 premiers mois de 2023.

- **Mettre en œuvre une nouvelle opération de réhabilitation de l'habitat** visant à poursuivre l'amélioration du parc de logements existants sur le volet **amélioration énergétique** pour réduire le parc de logements énergivores et sur le volet **adaptation des logements** pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.
  Au préalable, réaliser une opération pré opérationnelle, qui est obligatoire et nécessaire, pour définir la stratégie opérationnelle, le périmètre, les objectifs quantitatifs et les moyens financiers. Les éléments de diagnostic s'appuieront sur les données du PLH et sur la connaissance qu'ont les élus du terrain. Il s'agira de déterminer s'il convient de mettre en place une nouvelle OPAH RU, qui nécessite une forte volonté de la part des communes qui sont susceptibles de mettre en œuvre des outils coercitifs (ORI…) pour travailler sur les ilots dégradés ou un PIG qui est plus généraliste.

- **S'appuyer sur l'Opération de Revitalisation du Territoire** dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, les communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest ayant obtenu le label. Un soutien financier et un accompagnement en ingénierie vont permettre de mener des actions dans différents domaines dont celui de l'habitat.

- **Mettre en place une nouvelle organisation pour améliorer l'efficacité des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat privé** :

  - S'appuyer sur le guichet unique de l'habitat de la COPAMO qui existe : accueil téléphonique, orientation des ménages vers le dispositif d'amélioration de l'habitat ou vers l'ALTE 69.
  - Assurer en régie le futur dispositif d'amélioration de l'habitat OPAH RU ou OPAH ou PIG, et l'aide spécifique de la COPAMO à la rénovation énergétique (ECOPAMORénove).
  - Maintenir la prestation de l'ALTE 69 pour les dossiers non éligibles à l'Anah.

Moyens humains et financiers

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

- Chargé de mission habitat
- Suivi animation et subventions pour l'année 2022 + 9 mois de 2023 : 411 948€ HT
- Etude pré opérationnelle : de l'ordre de 36 000 €, financée à 50% par l'Anah
- Nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat : 697 326€€ + 156 000 € (proactivité) si l'externalisation de la gestion du dispositif est maintenue

Calendrier

- OPAH RU et PIG en cours : jusqu'en septembre 2023
- Etude pré-opérationnelle : 2023
- Lancement d'une nouvelle opération fin 2023 – début 2024, pour une durée de 3 à 5 ans

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, Anah, services de l'Etat, ADEME

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de propriétaires aidés, conseillés (PTRE)
- Nombre de dossiers agréés par l'Anah
- Montant des subventions allouées
- Bilans annuels et final mesurant le degré d'atteinte des objectifs

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 14 : Résorber l'habitat indécent dans le diffus

Objectifs stratégiques

Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indécent et indigne pour assainir le marché et éviter le développement d'un parc de logements locatifs à loyer élevé impropres à l'occupation.

Modalités opératoires

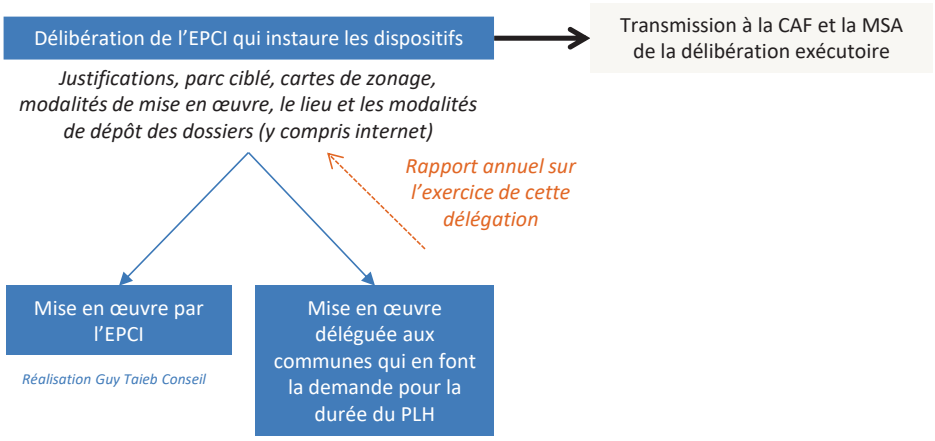
Deux actions spécifiques et complémentaires sont à mettre en place :

1. <u>Etendre la mise en place du permis de louer dans les communes où des logements dégradés sont mis en location par des propriétaires peu scrupuleux.</u>

La mise en location d'un bien par un bailleur est alors soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location *(voir en annexes les documents relatifs à l'expérimentation dans la CA du Niortais).*

Première étape : Etablir un groupe de travail pour définir les périmètres d'extension du dispositif (actuellement seule la commune de Saint-Laurent d'Agny est concernée) aux communes intéressées (principalement Mornant et Soucieu-en-Jarrest, Orliénas), en se basant sur les connaissances du terrain acquises par l'opérateur SOLIHA notamment en charge de l'OPAH RU et du PIG en cours, celles des élus et des services sociaux des communes. Le périmètre peut se limiter à un ou plusieurs immeubles, rues, ou quartiers…

Deuxième étape : Délibérer sur l'extension du dispositif et l'évolution de ses modalités opérationnelles



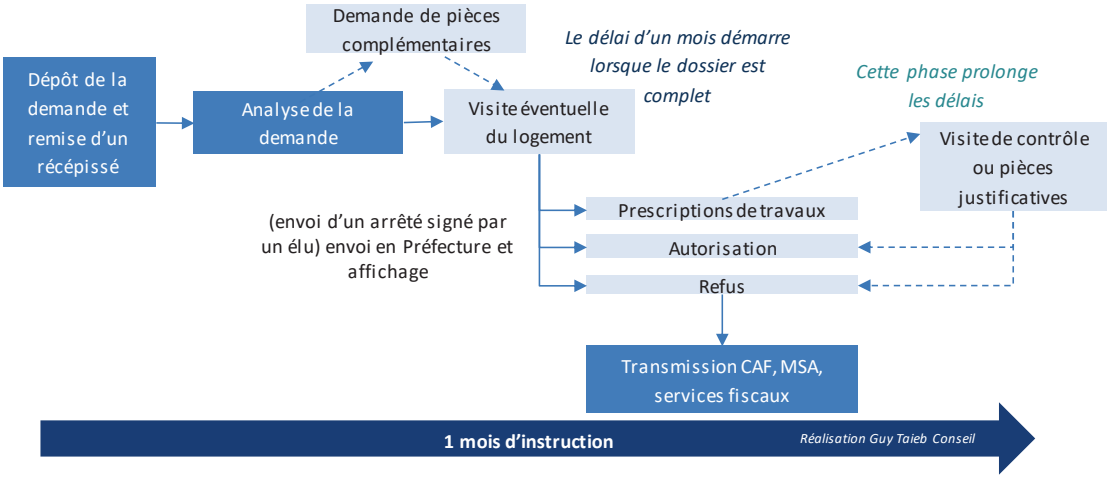
Etablir un protocole de partenariat avec l'Etat qui doit notamment mettre en œuvre la sanction en cas de mise en location sans autorisation, les communes concernées et éventuellement avec la Caisse d'Allocations Familiales pour la transmission de la liste des adresses des logements pour lesquelles des demandes d'aide au logement sont déposées. L'ADIL en tant qu'expert et conseiller juridique peut également être un partenaire.

Troisième étape : Organiser une réunion d'information et d'échanges avec l'ensemble des agences immobilières et des offices notariaux du secteur.
Etablir une communication internet (à mettre en ligne sur le site des villes concernées et de la COPAMO) sur le dispositif à destination des particuliers.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Envoyer une plaquette et un courrier spécifique à chaque propriétaire 2 mois avant l'entrée en vigueur du dispositif.

Quatrième étape : Mettre en œuvre le dispositif 6 mois après la délibération.
Il conviendra d'être vigilant à ce que le traitement des dossiers (prise en compte des demandes de propriétaires, visites, réponses) se fasse rapidement pour que le dispositif ne retarde pas outre mesure les mises en location.
L'oubli de dépôt d'une demande de permis de louer peut engendrer la condamnation à payer une amende (pouvant atteindre 5 000€, voire jusqu'à 15 000€ en cas de nouveau manquement).



Cinquième étape : Réaliser un bilan après une période d'expérimentation d'un an, pour permettre aux partenaires de se déterminer sur la suite à donner et ensuite des bilans annuels.

2. Améliorer le repérage et l'accompagnement des habitants en situation d'habitat indigne

Sur le territoire, le réseau d'acteurs qui s'occupe de la question du logement indigne est bien développé. Il s'agit de s'appuyer sur ce réseau pour repérer les situations et les traiter. Les principales sources de repérage sont les CCAS des communes, la Maison du Rhône, les associations d'aide au maintien à domicile, la CAF et SOLIHA notamment dans le cadre du partenariat mis en œuvre, la commission de coordination, le Pôle habitat indigne départemental.

Organiser des réunions spécifiques avec les maires, les adjoints et les représentants du réseau d'acteurs : Pôle habitat indigne, ARS, CAF, ADIL… pour exposer des situations d'habitat indigne connues, pour expliquer et apporter une formation aux élus sur le repérage et les différentes procédures. Et reprendre part au groupe de travail mis en place par le Pôle habitat indigne avec les chargés de mission de chaque EPCI, lorsqu'il sera relancé.

Proposer d'élargir le questionnaire envoyé aux locataires dans le cadre du partenariat entre la CAF et SOLIHA sur l'état de décence de leur logement, à la question de la précarité énergétique, pour favoriser le repérage des ménages et des logements et orienter les propriétaires vers les opérations d'amélioration de l'habitat en cours et à venir.

Définir un binôme référent du « mal logement », composé d'un élu et d'un technicien particulièrement intéressés par la question, qui seraient en tant que « spécialistes » locaux de la question les personnes ressources du territoire.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Moyens humains et financiers

- Chargé(e) de mission habitat pour le suivi des travaux du Pôle de lutte contre l'habitat indigne et les échanges avec les communes.
- Pour l'extension du dispositif relatif au permis de louer à plusieurs communes, la COPAMO pourra garder la compétence et ne pas la déléguer aux communes. Pour la gestion du dispositif qui nécessite des visites des logements et un travail administratif (demande des documents, établissement des récépissés…), trois options se présentent :

Option 1 : internalisation	Option 2 : externalisation partielle
Services de la COPAMO instruisent les dossiers et réalisent les visites : formation d'un ou deux agents ou recrutement en lien avec les autres actions d'amélioration du parc de logement	Un opérateur mandaté réalise les visites selon les besoins. L'instruction est réalisée par les services de la COPAMO.

Exemple de financement dans d'autres agglomérations : 150€ HT à 250€ HT par visite du logement. Dans cette hypothèse, le coût pour la COPAMO, pour 35 dossiers par an pour 7 communes serait de l'ordre de 32 500€ HT à 52 500€ HT.

Calendrier

Définition des périmètres fin 2021, délibération 1er trimestre 2022, mise en œuvre du dispositif 6 mois plus tard sur les communes autres que Saint Laurent d'Agny.

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, CCAS, Services de l'Etat, ARS, CAF, SOLIHA, ADIL, MSA, Maison du Rhône, associations d'aide au maintien à domicile

Indicateurs d'évaluation

- Permis de louer : nombre de demandes déposées, nombre de visites effectuées, nature des décisions, motifs des refus et effets (réalisation de travaux…), nombre de constat d'absence d'autorisation, nombre de sanctions.
- Nombre de logements indignes traités et sortis de l'indignité.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Action 15 : Agir sur les ilots dégradés des centres-bourgs

Objectifs stratégiques

Agir de manière affirmée sur les besoins qui persistent en matière de logements, d'immeubles et d'îlots vacants et dégradés en centre-bourg, points durs non ou partiellement traités dans le cadre des différentes opérations d'amélioration de l'habitat menées et en cours (PIG et OPAH RU).

Modalités opératoires

Mobiliser divers outils qui constituent des leviers d'intervention favorisant la réhabilitation du parc de logements dégradés des centres bourgs. Ces outils, dont certains sont accessibles dans le cadre du dispositif de l'Opération de Revitalisation du Territoire, relèvent de différents niveaux : de l'information à la mobilisation par les communes d'outils fonciers et urbains spécifiques, au recours à des montages nouveaux d'opérations.

- **Mettre en place des actions de mobilisation et de sensibilisation des :**
  - **Propriétaires de logements et d'immeubles laissés vacants et dégradés** ou en voie de dégradation pour les sensibiliser à la pertinence de réhabiliter et de remettre sur le marché ces biens, les informer sur les dispositifs existants de réhabilitation, sur les aides financières et fiscales qui sont accordées dans le cadre :
    - **De l'OPAH RU et du PIG en cours, et de la future opération de réhabilitation,**
    - **Du dispositif Denormandie,** éligible sur le territoire lorsque la convention d'ORT sera signée. La réduction d'impôt sur le revenu, accordée aux particuliers qui effectuent des travaux et qui louent en respectant certains plafonds de loyers et de ressources constitue un réel avantage pour les propriétaires (jusqu'au 31 décembre 2022).

    Une rencontre pourrait être proposée en priorité aux propriétaires de biens localisés dans les secteurs les plus emblématiques ciblés au préalable (secteurs stratégiques en centre bourg, îlots particulièrement dégradés, avec suspicion de présence de logements indignes…).
  - **Notaires** permettant de renforcer l'accompagnement des familles, de leur apporter des premiers éléments d'information quant aux aides à la réhabilitation existantes et de les orienter vers les services adéquats.

- **Recourir à des outils relevant du champ du foncier et de l'urbanisme** mis à disposition des collectivités dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire.
  Les communes de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest et la COPAMO sont lauréates du programme Petites Villes de Demain. Aussi le projet du territoire va être formalisé par une convention d'ORT, dont l'objet principal est la requalification des centres-bourgs. Certains outils peuvent donc être mobilisés :
  - **Permis d'aménager multisites** (effet de l'ORT de portée immédiate) : alternative à la ZAC, il permet des actions de revitalisation dans des secteurs comportant plusieurs dents creuses non contiguës. Il pourrait être instauré dans les communes de Mornant et de Soucieu-en-Jarrest, et peut-être dans celles de Chaussan, Beauvallon, Taluyers, Saint-Laurent-d'Agny, sur les sites repérés préalablement (dans le cadre du volet foncier du PLH). L'autorisation unique du permis

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

d'aménager porte sur des unités foncières non contiguës tout en gardant une cohérence architecturale et paysagère et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation des PLU.

- **Droit de préemption urbain renforcé** (effet de l'ORT de portée immédiate) pour agir sur la revitalisation des centres-bourgs dans des secteurs urbains complexes, en élargissant le champ des biens préemptables en particulier aux lots de copropriétés, et aux immeubles construits depuis moins de 4 ans.

- **<u>Favoriser le développement d'opérations via le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) et le montage en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)</u>** (Territoires en ORT, et en OPAH-RU pour le VIR).
  Identifier préalablement sur le périmètre de l'ORT des immeubles pouvant être concernés par le dispositif DIIF et par le régime VIR, qui visent la sortie de biens à coût maitrisé. Cela permet aux porteurs de projet (bailleurs sociaux, promoteurs privés, SEM, SPL-A…) d'acquérir un ensemble immobilier pour le rénover. En contrepartie des aides financières de l'Anah, ils s'engagent à réaliser les travaux et à destiner ces biens à la location conventionnée ou à l'accession sociale à la propriété.

Moyens humains et financiers

- COPAMO : en lien avec le dispositif Anah (fiche action 12).
- Financement d'un chef de projet en interne sur les thèmes : OPAH RU / PIG, relations avec les propriétaires, accompagnement des communes, habitat indigne

Calendrier

A engager dès le début du PLH, sur la durée de la convention d'ORT

Coordination partenariale

COPAMO et ensemble des communes, Anah, EPORA, aménageurs, opérateurs et porteurs de projets (bailleurs sociaux, SEM, promoteurs privés…), propriétaires

Indicateurs d'évaluation

Nombres d'immeubles et de logements rénovés

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

ESTIMATION DU BUDGET A PREVOIR POUR LES 6 ANS DU PLH 2022-2028

Aujourd'hui, sauf pour l'accueil réalisé au niveau du guichet unique de la COPAMO, les actions concernant l'amélioration du parc privé (OPAH RU / PIG / Plateforme de rénovation énergétique) sont confiées à des prestataires extérieurs. Pour gagner en clarté, mais aussi en efficacité, il est possible pour la COPAMO de gérer en régie le guichet unique d'accueil, mais aussi les opérations d'amélioration de l'habitat, ainsi que la mise en place et le suivi du permis de louer. Cela nécessite de monter en puissance au niveau des compétences au sein du service habitat pour atteindre 4,5 équivalents temps plein (ETP), et par ailleurs cela permet de faire des économies d'échelle.

Aussi, l'estimation du budget à prévoir pour les 6 ans du PLH est basée sur deux scénarii possibles pour la COPAMO :

- **1ère option** : Maintien d'une gestion externalisée sur le volet dispositif d'amélioration de l'habitat, en conservant le recours aux prestataires extérieurs.
  En matière de ressources humaines, 3 équivalents temps plein sont nécessaires au total.
- **2ème option** : guichet unique, PIG / OPAH, permis de louer sont gérés par les services de la COPAMO. Ce qui permet une mutualisation, un coût moindre pour la collectivité et un renforcement du service habitat avec 4,5 ETP.

1ère Option :

Action	Fonctionnement		Investissement	Total
	Etudes	Ressources		
1. Charte communautaire		Interne		
2. Animation		Interne		
3. Formation / communication	36 000 €	Interne		
4. Observatoire	47 850 €			
5. Urbanisme	81 300 €	Interne		
6. Partenariat opérateur		Interne		
7. Foncier	55 000 €	Interne		
8. Fond d'aide au logement abordable		Interne	1 725 400 €	
9. Politique d'attribution		Interne		
10. Adaptation		Interne		
11. Publics spécifiques	20 000 €	Interne	4 000 €	
13 et 15. PIG et OPAH Soliha	18 000 €	697 326 € + 156 000 € de proactivité	411 948 €	
14. Permis de louer		52 500 €		
RH (3 ETP)		762 000 €		
TOTAL	**258 150 €**	**1 667 826 €**	**2 141 348 €**	**4 067 324 €**
TOTAL / AN	43 025 €	277 971 €	356 891 €	677 887 €
Recettes		**362 010 €**	**51 612 €**	**413 622 €**
TOTAL NET	**258 150 €**	**1 305 816 €**	**2 089 736 €**	**3 653 702 €**
TOTAL NET / AN	43 025 €	217 636 €	348 289 €	**608 950€**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

2ème option :

Action	Fonctionnement		Investissement	Total
	Etudes	Ressources		
1. Charte communautaire		**1 164 000€**		
2. Animation				
3. Formation / communication	36 000 €			
4. Observatoire	47 850 €			
5. Urbanisme	81 300 €			
6. Partenariat opérateur				
7. Foncier	55 000 €			
8. Fond d'aide au logement abordable			1 725 400 €	
9. Politique d'attribution				
10. Adaptation				
11. Publics spécifiques	20 000 €		4 000 €	
13 et 15. PIG et OPAH	18 000 €		411 948 €	
14. Permis de louer				
RH (4,5ETP)				
TOTAL	**258 150 €**	**1 164 000 €**	**2 141 348 €**	**3 563 348 €**
TOTAL / AN	43 025 €	194 000 €	356 891 €	593 891 €
Recettes		**202 212 €**	**51 612 €**	**253 824 €**
TOTAL NET	**258 150 €**	**961 788 €**	**2 089 736 €**	**3 309 674 €**
TOTAL NET / AN	43 025 €	160 298 €	348 289 €	**551 612 €**

La mise en place de ce PLH 2022-2028 montre un engagement fort de la COPAMO en matière de politique de l'habitat, avec un budget estimé à la charge de la COPAMO de l'ordre de 3,65M€, soit 608 950 € en moyenne par an pour la première option ou de 3,31 M€, soit 551 612 € en moyenne par an pour la deuxième option.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

ANNEXES

ELEMENTS DE CADRAGE POUR L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

L'objectif de l'observatoire est de **piloter la politique de l'habitat déployée sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Mornantais**. Il s'agit de :

- **Suivre l'évolution du contexte** et alerter sur les inflexions,
- **Faire le point sur la mise en œuvre des actions** et réorienter, si besoin, les interventions,
- **Participer à la mobilisation des élus et favoriser celle des différents intervenants** et contribuer ainsi à communiquer sur les objectifs de la collectivité auprès des habitants et des opérateurs.

Au travers du dispositif d'animation issu du PLH et de l'observatoire, l'ambition est donc double :

- **Guider la politique de l'habitat**
  - **Mettre en place un système d'observation** basé sur des indicateurs fiables et actualisables en matière de démographie, d'habitat et de foncier. Il conviendra de s'appuyer sur les résultats fournis par les différents partenaires : le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, le Département, les services de l'Etat…
  - **Evaluer la mise en œuvre des actions** pour mesurer leur impact et les faire évoluer si besoin.
- **Piloter, animer et accompagner**
  - **Maintenir une gouvernance** sur les questions d'habitat pour évaluer la politique menée et **poursuivre le partenariat et la communication** auprès des différents acteurs : élus, professionnels de l'habitat, habitants.
  - **Suivre et animer la politique de l'habitat** en s'appuyant sur l'analyse des données et les bilans annuels et à mi-parcours.
  - **Participer à l'animation de dispositifs partenariaux** : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des plus démunis, schéma départemental d'accueil des gens du voyage…

1. Guider la politique de l'habitat

1.1 Mettre en place un système d'observation

L'observatoire doit être un véritable **outil d'aide à la décision des élus** avec une finalité opérationnelle et évaluative. Il vise à doter les services de la communauté de communes et ses partenaires d'un socle de **connaissances actualisées et mutualisées du territoire**, permettant un pilotage dans le temps de l'action intercommunale dans le domaine de l'habitat.

Afin de coller à la réalité du territoire, il est important que les indicateurs de suivi permettent de répondre, dans le temps, à un certain nombre de **questions qui sont au cœur des problématiques d'habitat.** C'est pourquoi, le tableau qui suit fait référence aux principaux questionnements et fournit

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

la liste des indicateurs permettant de leur apporter une réponse.

Principaux phénomènes à observer	Eléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
La **croissance démographique** de la COPAMO est-elle conforme aux objectifs ? Comment évolue celle de ses composantes ?	Populations municipales, soldes naturel et migratoire apparent	1 an	Insee
Pour quelles **catégories de population le territoire est-il attractif** ? Constate-t-on une poursuite de l'accueil de jeunes et de ménages avec enfants ? Quel effet sur **l'équilibre d'âge** de la population ?	Solde migratoire par tranche d'âge Naissances et décès annuels Population par tranche d'âge Taille moyenne des ménages Composition familiale des ménages	1 an	Insee
Quelle évolution du **contexte économique et social** et quelle installation des actifs à ressources modestes ?	Emploi total Emploi salarié privé Revenus des ménages Taux de pauvreté	1 an	Insee Urssaf/Acoss Insee-DGFIP-Filosofi
Comment évolue la **demande locative sociale et son niveau de satisfaction** ? Les personnes à ressources modérées (jeunes, familles monoparentales, actifs, ménages à faibles ressources) trouvent-elles à se loger dans le parc locatif social ?	Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Logements locatifs sociaux agréés, livrés, en neuf, dans l'existant Loyers du parc locatif social (RPLS)	1 an	Ministère du logement
Le nombre de **logements vacants** se réduit-il ? Dans quelles communes, quels secteurs ?	Logements vacants total et par catégorie et selon l'ancienneté du phénomène Logements vacants recensés dans les centres bourgs Logements vacants remis sur le marché dans le cadre des futures ORI	1 an	Insee Communes
La qualité du parc privé de logements s'améliore-t-elle ? Sur quelles thématiques : - Adaptation au vieillissement, au handicap - Rénovation énergétique - Logements dégradés, logements indignes	Logements privés aidés, logements financés par catégorie de financement : adaptation au vieillissement et au handicap, rénovation énergétique, Fréquentation de la plateforme de rénovation énergétique Logements réhabilités repérés dans le cadre du Permis de louer. Logements indignes repérés et traités. Parc Privé Potentiellement Indigne	1 an 2 ans	Anah, CD, DDT, pôle départemental lutte contre habitat indigne, DREAL Communes COPAMO
Quelle évolution du **marché de l'immobilier et du foncier** ? L'offre en **logement en accession abordable** se développe-t-elle ? La **production de logements** est-elle conforme aux objectifs ? Les **formes urbaines** deviennent-elles plus denses ? La **consommation foncière** tend elle à s'amenuiser en extension ? **Les opérations réalisées** correspondent-elles **aux projets ciblés par le PLH ?**	Niveaux des loyers. Prix moyen de vente des appartements et des maisons dans l'ancien et dans le neuf, des terrains à bâtir. Caractéristiques des produits et des ménages. PSLA, Prêt à Taux Zéro Logements construits total et par catégorie Lots commercialisés et caractéristiques Surface consommée pour la création de logements dans et en dehors de l'enveloppe urbaine (y compris renouvellement urbain) Projets et foncier repérés	1 an	DREAL/SICLOP Site « MeilleursAgents » PTZ/SGFAS SITADEL Communes DDT Communes

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Dans quelle mesure les **projets identifiés répondent ils aux objectifs du PLH** ? **Les outils mis en œuvre dans les documents d'urbanisme** sont-ils opérationnels, contribuent-ils à appliquer les objectifs du PLH ?	Mutations foncières. Nombre et part des fonciers en mutation sous maitrise foncière publique. DIA, permis de construire et d'aménager, cartographie des projets Outils des documents d'urbanisme		
L'offre en **logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées** s'élargit elle ? Dans quels secteurs ?	Logements recensés et opérations réalisées : parc HLM, parc privé, résidences	2 ans	Communes, CD, bailleurs HLM
Les possibilités de logement destinés aux **publics à ressource intermédiaires, faibles et très faibles** s'accroissent-elles ?	Logements PLS, PLUS, PLAI, notamment T1 et T2 et logements privés conventionnés sociaux et très sociaux	1 an	Bailleurs HLM, RPLS, Anah
Les conditions de logements des **travailleurs saisonniers agricoles** s'améliorent-elles	Réponses apportées en matière de mise aux normes des mobil homes, logements communaux proposés	1 an	Communes
Les besoins en sédentarisation des **gens du voyage** sont-ils pris en compte ?	Mise en œuvre d'une MOUS	1 an	COPAMO
L'hébergement de personnes en **urgence** est-il possible ?	Création de logements d'urgence, ménages hébergés	1 an	COPAMO Commune
La **politique de l'habitat est-elle animée et suivie** ? Les moyens **d'information et de communication** sont-ils renforcés ?	Mise en place de l'observatoire Outils de communication développés Réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH	1 an	COPAMO Communes

1.2 Evaluer le programme d'actions

L'évaluation du programme d'actions pourrait être réalisée en s'appuyant **sur les fiches-actions et en les complétant** par un paragraphe relatif à leur mise en œuvre mentionnant :

- **L'exploitation de résultats statistiques** s'il y a lieu, par exemple : nombre de logements financés, montant des travaux, subventions accordées…
- **Le bilan de la mise en œuvre,** tel que : l'état d'avancement, l'organisation retenue, les moyens mobilisés, ….
- Eventuellement, **les problèmes principaux rencontrés** qui expliqueraient les difficultés de mise en œuvre, le report, ….

2. Piloter, animer et accompagner

Le plus fondamental dans l'observatoire est de traiter les informations de manière cohérente, de les exploiter pour **comprendre le fonctionnement du marché de l'habitat et de mobiliser les élus et les partenaires** à partir de vecteurs d'information et de communication efficaces.

L'objectif est donc bien de mettre en œuvre un véritable outil d'évaluation des politiques mises en œuvre afin de **vérifier que l'on tient les objectifs fixés,** que l'on s'inscrit bien dans la stratégie poursuivie, que les évolutions constatées vont dans le sens souhaité…

Les résultats de l'observatoire doivent donc être régulièrement présentés aux élus pour qu'ils puissent apprécier l'efficience des politiques menées, afin, le cas échéant, de les modifier.

Sur cette base, il est très important d'en faire un **dispositif vivant d'animation de la politique de**

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

l'habitat. L'observatoire doit s'adapter à la stratégie habitat retenue, mais aussi démontrer le dynamisme communautaire. Il s'enrichira et évoluera au fil du temps : son contenu pourra s'affiner en fonction des besoins recensés lors de l'animation, ce qui nécessitera d'ajuster les modalités de fonctionnement, et de fait, les partenariats.

Les stratégies territoriales sont indissociables des stratégies de l'Etat et du Département, elles-mêmes dépendantes des stratégies locales. A ce titre, la communauté de communes, au travers de sa vision d'ensemble et de son dialogue avec les communes peut les éclairer sur les enjeux, les aider à définir leurs besoins en logements et/ou en réhabilitation, et les objectifs par rapport aux PLU. Les productions de l'observatoire constituent des outils privilégiés de la concertation avec les communes.

Il s'agit principalement d'élaborer un **dispositif souple** intégrant les informations et les traitements déjà disponibles, auprès des partenaires tels que le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, et de mettre au point un **support de diffusion régulier** qui permette d'argumenter l'information à destination des élus et des acteurs de l'habitat.

En résumé, pour jouer pleinement son rôle, l'observatoire doit être organisé autour de cinq piliers :

- **Une sélection d'indicateurs** permettant d'analyser l'évolution du contexte et l'efficience des actions engagées, et d'évaluer les besoins en logements,
- **Une équipe technique** chargée de mettre en place l'observatoire, de l'alimenter, de le faire évoluer et de produire les supports de communication,
- **Une gouvernance** sous la forme d'un comité constitué **d'élus et de représentants des professionnels** en charge du suivi et de la représentation institutionnelle. Cela peut mobiliser **le Conseil des Maires et l'instance de travail partenarial à créer.**
- **Un comité de suivi** qui pourrait être le **Groupe de Travail Habitat**, qui a conduit les travaux du PLH, afin d'en suivre la mise en œuvre, de l'ajuster en fonction de l'évolution des tendances et de « l'accrocher » à la réalité du terrain,
- **Un rendez-vous au moins** à programmer à l'année consacré au bilan de l'observatoire et à la mise en œuvre du PLH.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

PRODUITS ABORDABLES

Les conditions d'implantation de ces produits et leur montage :

PRODUITS EN LOCATIF SOCIAL

Montage	Opérateur / Investisseur	Conditions d'implantation	Conditions de location	Fiscalité locale
Pinel / Malraux / MH / Déficit Foncier	Promoteurs / Marchands de biens / investisseurs privés	Sans conditions	Plafonds de ressources et de loyers	Aux conditions habituelles (Pinel) Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum (Malraux, MH, Déficit foncier)
Locatif intermédiaire	Investisseurs institutionnels	Communes en zone A et B1 Adossé à un programme mixte (25% de LLS) hors QPV ou commune ayant plus de 35% de LLS / Loyer < 20% prix marché libre	Plafond de ressources Loyers développés entre les plafonds PLUS et les plafonds Pinel	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social PLS - PLI	Bailleurs / Investisseurs privés (PLS)	Communes où plafonds loyers PLS / LLI au moins < 20% prix du marché libre	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	Bailleurs / MOI	Hors QPV (sauf dérogation)	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum

PRODUITS EN ACCESSION A LA PROPRIETE ABORDABLE

Montage	Opérateur	Conditions d'acquisition	Fiscalité locale
Accession sociale TVA 20%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (PLS accession) et PLI, et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
PSLA TVA 5,5%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (entre le PLUS et le PLS) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Bail Réel Solidaire TVA 5,5%	Office Foncier Solidaire	Plafonds de ressources (=PSLA) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
SCIAPP (Accession Progressive à la Propriété) TVA à 5,5%	Bailleurs	Plafonds de ressources (=PLUS ou PLAI) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Vente HLM TVA à 5,5%	Bailleurs	Revente prioritaire à l'occupant puis à des occupants du parc du bailleur concerné puis à d'autres occupants du parc social avant d'être mis en vente à tous types de ménages	Aux conditions habituelles

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

L'accession sociale sécurisée :

- Définition et montage :
  - Dispositif destiné à produire des logements abordables pour des ménages à revenus moyens.
  - Les plafonds de ressources des ménages éligibles sont ceux des PLS et PLI (supérieurs aux plafonds PLAI et PLUS).
  - Il est porté par les organismes HLM qui proposent une sécurisation de l'acquisition des ménages grâce à une garantie de revente, de rachat et de relogement.
- Stratégie / Recommandations :
  - Il nécessite généralement une minoration foncière pour proposer des prix de sortie des logements en adéquation avec les plafonds de ressources fixés.
  - En QPV, il permet de bénéficier de la TVA à 5,5%.
  - Il nécessite une maitrise du foncier par la puissance publique (acquisition de foncier, EPF, secteurs aménagés : ZAC, permis d'aménager).

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) :

- **Définition et montage :**
  - Dispositif destiné à produire des logements abordables pour des ménages à ressources modestes, qui disposent de la sécurisation « HLM ».
  - Les plafonds de ressources des ménages éligibles sont ceux du PLUS.
  - Une sécurisation de l'acquisition des ménages est proposée grâce à une garantie de rachat et de relogement.
  - Le PSLA se déroule en 2 phases : « phase locative » et « phase acquisitive ». L'accédant occupe son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément d'épargne qui participe à l'apport personnel.
  - Stratégie / Recommandations :
    - Il nécessite parfois une minoration foncière pour proposer des prix de sortie des logements en adéquation avec les plafonds de ressources fixés.
    - Il nécessite une maitrise du foncier par la puissance publique (acquisition de foncier, EPF, secteurs aménagés : ZAC, permis d'aménager).
    - Les logements sont pris en compte dans l'inventaire SRU pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option d'achat.

Le Bail Réel Solidaire :

- **Définition et montage :**
  - Mécanisme reposant sur la dissociation du foncier et du bâti.
  - Le foncier est acquis par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui loue le foncier via des baux de longue durée (18 à 99 ans) aux acquéreurs.
  - Un opérateur, généralement un bailleur social, construit et commercialise le bâti auprès des ménages.
  - L'accédant à la propriété possède des droits réels issus du bail, proches d'une pleine propriété.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

- Le prix de vente est encadré à chaque revente, garantissant l'accessibilité des biens sur le long terme : à chaque vente, le nouvel occupant bénéficie de la durée initiale du bail.
- Les ménages doivent respecter les plafonds de ressources (ceux du PSLA).

- Stratégie / Recommandations :
  - Produit adapté dans les territoires où le marché immobilier est tendu et le prix du foncier élevé.
  - Dans les territoires moins tendus : vérifier l'intérêt de proposer du BRS par rapport au PSLA et à l'accession libre. Regarder le coût global pour le ménage (emprunt + redevance foncière)
  - Les logements sont pris en compte dans l'inventaire SRU (depuis le 1/1/2019).
  - La vente HLM peut être envisagée en BRS.

La SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) (source : Le Col, et autre) :

Le montage en SCIAPP est un montage innovant permettant à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, du fait de leurs revenus ou de leur âge, d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété, par acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de leur immeuble.

La SCIAPP permet en quelque sorte une capitalisation (épargne), sur l'effort mensuel (loyers) pour se loger. À l'achèvement de la construction de l'immeuble, l'opérateur HLM crée avec les « accédants » une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) de forme coopérative, à laquelle il apporte l'immeuble réalisé.

Dès que le ménage n'est plus en mesure d'accéder à la propriété, il sera relogé dans le parc locatif social du bailleur, sans perdre les sommes des loyers payés chaque mois. Les loyers (loyer locatif social + redevance liée au frais de gestion de la SCI) permettent l'acquisition progressive des parts sociales de la SCI (durée fixée à 40 ans), qui correspond à la durée de l'emprunt contracté. À échéance de ces 40 ans, les locataires-associés de la SCIAPP auront racheté à l'opérateur HLM l'ensemble des parts de la SCI et donc acquis leur logement. Ainsi, les loyers n'auront pas été « perdus » par le locataire et auront permis in fine l'achat du logement. Il est prévu que les ménages puissent éventuellement acheter leur logement à partir de la 11ème année, dans le cas où leurs revenus le leur permettent.

La vente HLM :

- Définition et montage :
  - Mécanisme permettant de favoriser l'accession à la propriété et le parcours résidentiel des locataires du parc HLM.
  - Les communes déficitaires doivent être consultées, ainsi que les collectivités (EPCI, communes) qui ont accordé un financement ou une garantie d'emprunt.
  - Le plan de vente des organismes HLM est retranscrit dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS).
  - Le logement est en priorité proposé aux locataires en place.
- Stratégie / Recommandations :
  - Engager une discussion avec les bailleurs sur les projets de vente.
  - Garantir un bon état général des immeubles durant 10 ans.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

- Mobiliser les outils pour accompagner les ménages dans la phase d'acquisition.
- La vente HLM peut être envisagée en BRS.

PLAFONDS DE RESSOURCES annuelles applicables en 2021 :

Pour un ménage composé de 3 personnes :

- Locatif social : PLAI : 20 203 €, PLUS : 33 670 €, PLS : 43 771 €
- Accession abordable : PSLA/BRS : 38 072 €, PLS accession : 48 586 €

Plafonds de ressources dans le détail :

	PLAI			PLUS			PLS		
Catégorie de ménages	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions
1 personne seule	13 268	13 268	11 531	24 116	24 116	20 966	31 351	31 351	27 256
2 personnes sans aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	21 626	21 626	16 800	36 042	36 042	27 998	46 855	46 855	36 397
3 personnes ou 1 pers. seule + 1 personne à charge ou jeune ménage sans pers. à charge ou 2 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	28 348	25 995	20 203	47 247	43 325	33 670	61 421	56 323	43 771
4 personnes ou 1 pers. seule + 2 personnes à charge Ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	31 029	28 543	22 479	56 410	51 897	40 648	73 333	67 466	52 842
5 personnes ou 1 pers. seule + 3 personnes à charge Ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	36 912	33 792	26 300	67 116	61 435	47 818	87 251	79 866	62 163
6 personnes ou 1 pers. seule + 4 personnes à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	41 539	38 024	29 641	75 523	69 134	53 891	98 180	89 874	70 058
Par personne supplémentaire	4 628	4 235	3 306	8 416	7 703	6 011	10 941	10 014	7 814

Données en vigueur au 1er janvier 2021, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer ou de l'année n-1 lorsque les ressources concernées ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur. Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est l'arrêté du 29 juillet 1987. L'arrêté du 28 décembre 2018 intègre les personnes en situation de handicap dans la description des catégories de ménages. Est considéré comme jeune ménage un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

La personne en situation de handicap au sens du présent arrêté est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

PSLA / BRS / PTZ :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	**Plafonds de ressources (en €)**	
	Zone A	Zone B ou C
1	32.562	24.683
2	45.586	32.914
3	52.099	38.072
4	59.263	42.187
5 et plus	67.600	46.291

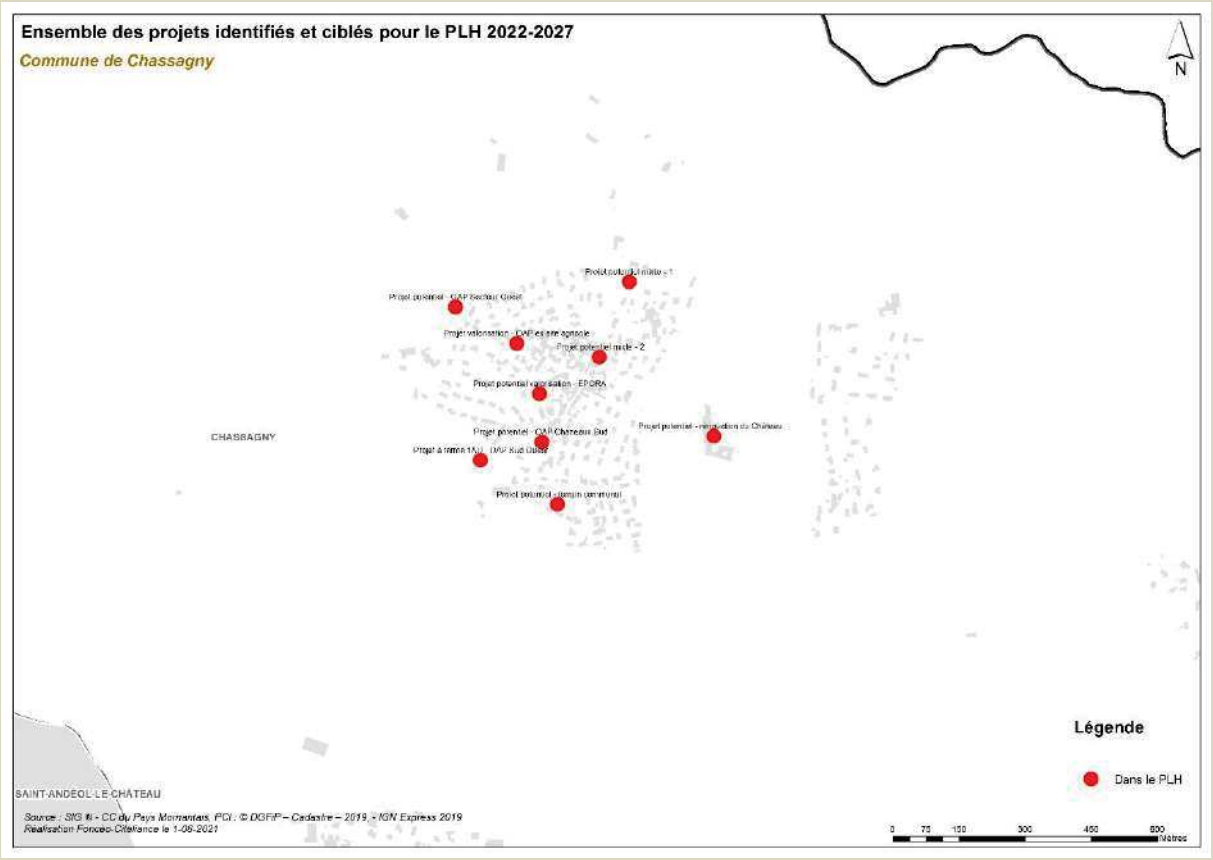
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

FICHES PROJET COMMUNAL

Commune nouvelle de Beauvallon

Un PLH qui devrait pouvoir s'appuyer sur un nombre de projets suffisants, en nombre et en capacité. Pour autant, elle devra renforcer ses capacités d'accompagnement et d'encadrement des projets de mutations dans le diffus, mais également de mixité au sein des principaux projets de reconquête et de revalorisation en proximité et au sein des cœurs des bourgs anciens.

Village de Chassagny

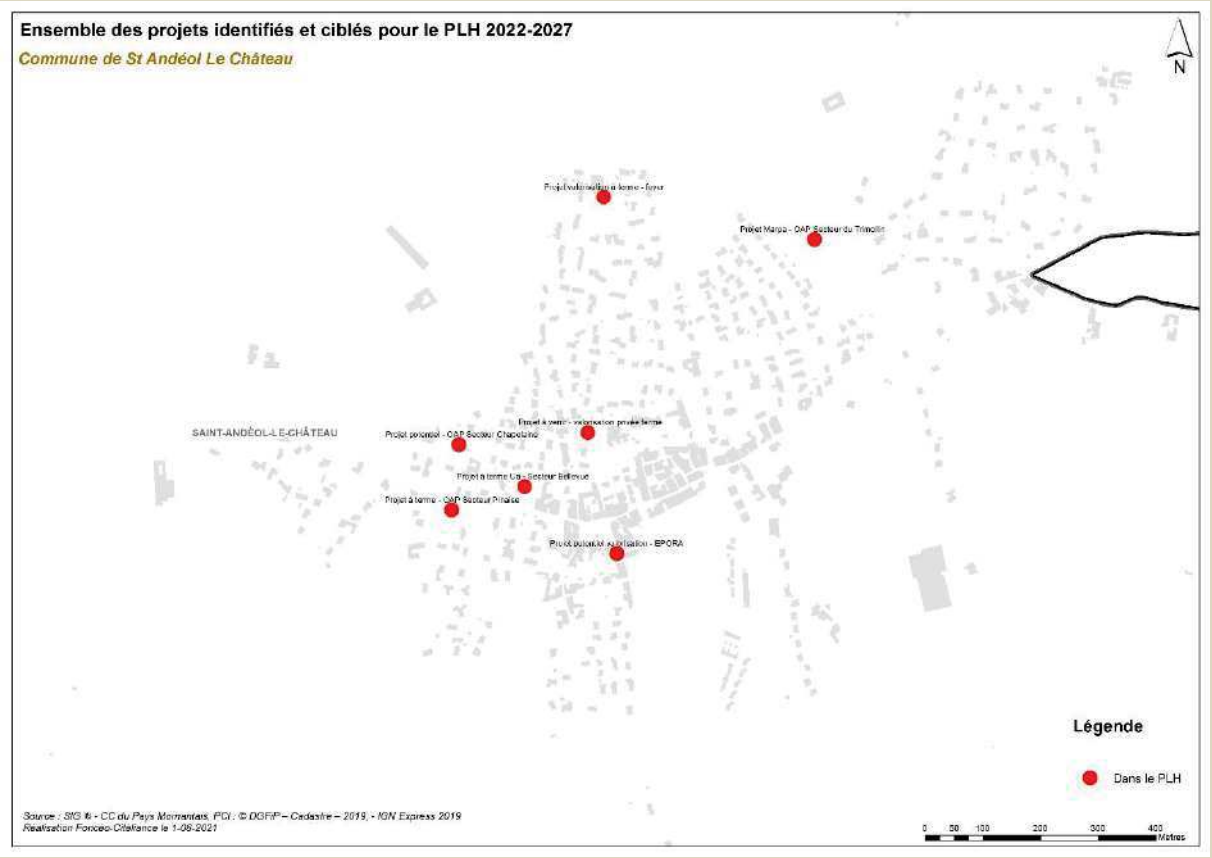


Une diversité et un nombre de projet significatif sur la durée du prochain PLH. Il s'agit de projet initié au sein des orientations du document d'urbanisme de la commune sous forme d'OAP, de mutations à venir dans le diffus, ou de revalorisation d'existant sous l'impulsion d'actions privés et/ou public (via EPORA). En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir inscrire au sein de ces projets les nouveaux objectifs de mixité à savoir l'atteinte de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet contraint - OAP Chazeaux Sud	7
Projet à terme 1AU - OAP Sud Ouest	18
Projet potentiel - OAP Secteur Ouest	24
Projet potentiel - rénovation du Château	21
Projet potentiel - terrain communal	6
Projet potentiel valorisation - EPORA	6
Projet valorisation - OAP ex site agricole	10
Projet potentiel mixte - 1	8
Projet potentiel mixte - 2	6
Total projet identifié pour le futur PLH	*106*

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Village de Saint-Andéol-le-Château



Une mise en œuvre du PLH sur ce village qui devra répondre à 3 enjeux :

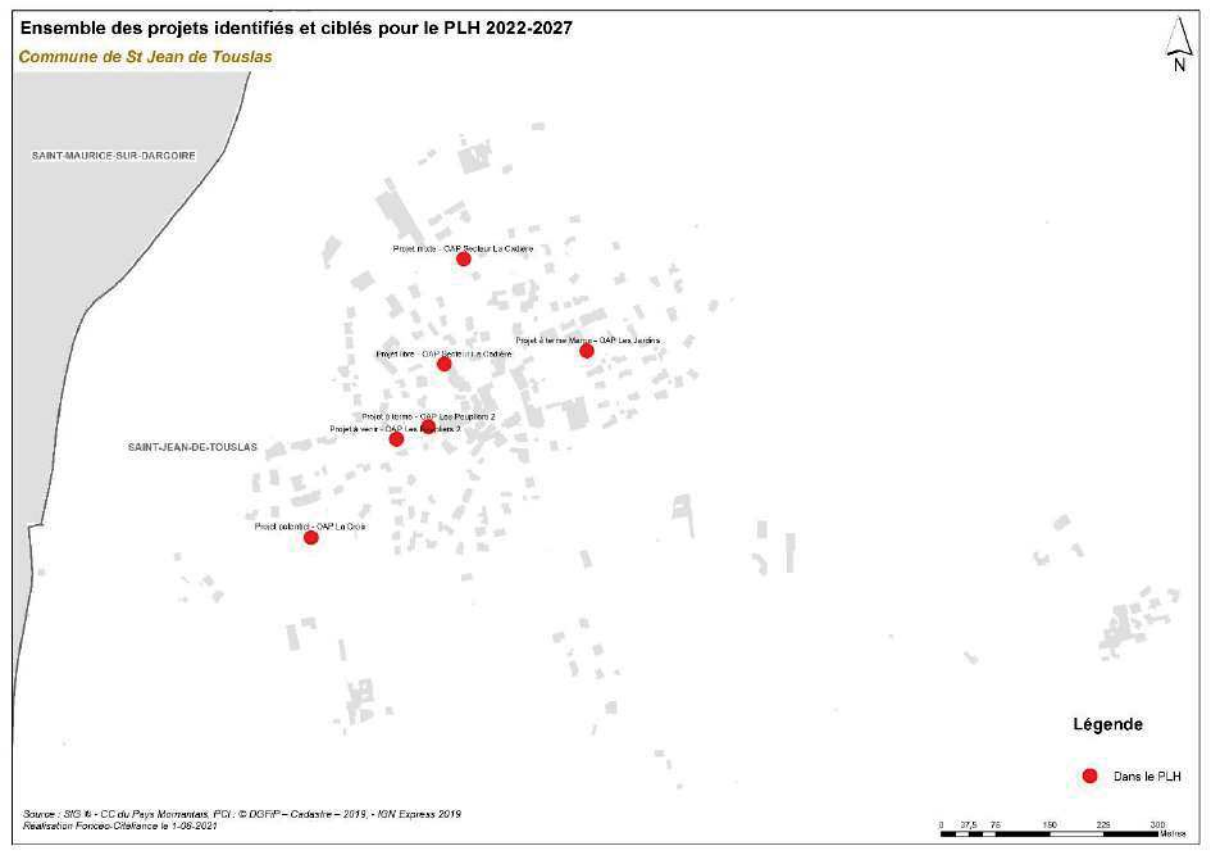
- Accompagner les mutations à venir au sein du diffus pavillonnaire ;
- Poursuivre la revalorisation du centre ancien historique, et les éventuelles mutations de propriétés, anciens corps de ferme ;
- Compléter les possibilités de parcours résidentiels au sein de la commune, vers les primo-accédants et les personnes âgées.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet Marpa - OAP Secteur du Trimollin	8
Projet à terme - OAP Secteur Pinaise	12
Projet à terme Ua - Secteur Bellevue	10
Projet à venir - valorisation privée ferme	6
Projet potentiel - OAP Secteur Chapelaine	8
Projet potentiel valorisation - EPORA	4
Projet valorisation à terme - foyer	6
Total projet identifié pour le futur PLH	*54*

Dans ce cadre, et en lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir inscrire au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, les nouveaux objectifs de mixité à savoir l'atteinte de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Village de Saint-Jean-de-Touslas



Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent principalement de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme de la commune sous forme d'OAP, qui intégraient déjà des objectifs de mixité et de diversité en logement. En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster au sein de son document d'urbanisme les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

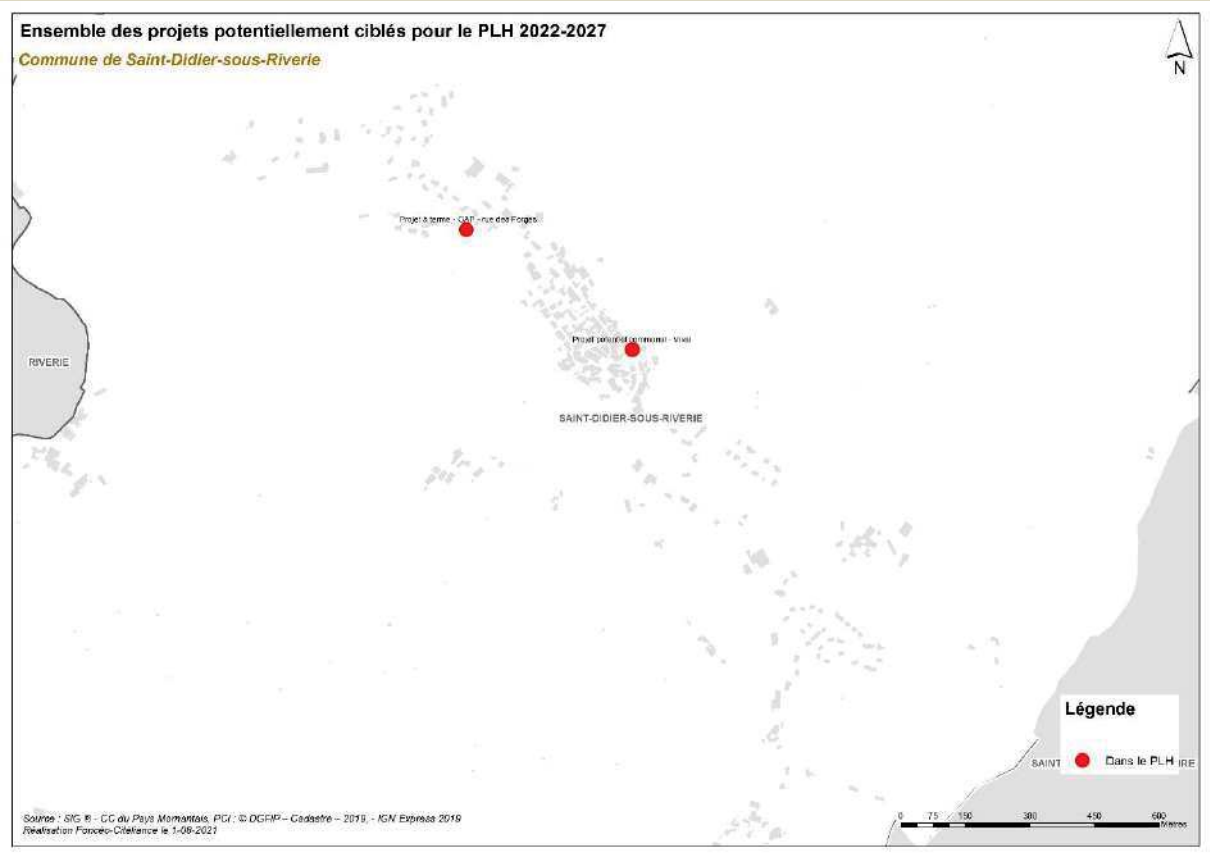
	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet libre - OAP Secteur La Cadière	4
Projet mixte - OAP Secteur La Cadière	8
Projet à terme - OAP Les Peupliers 2	2
Projet à venir - OAP Les Peupliers 2	3
Projet à terme Marpa - OAP Les Jardins	8
Projet potentiel - OAP La Croix	22
Total projet identifié pour le futur PLH	*47*

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune nouvelle de Chabanière

Un PLH qui au regard des objectifs quantitatifs nécessitera un nombre de projets plus importants au sein de la commune nouvelle. Elle devra également, en parallèle, renforcer ses capacités d'accompagnement et d'encadrement des projets de mutations dans le diffus, mais également de mixité au sein des principaux projets de confortement et de revalorisation en proximité et au sein des cœurs des bourgs anciens.

Village de Saint-Didier-sous-Riverie

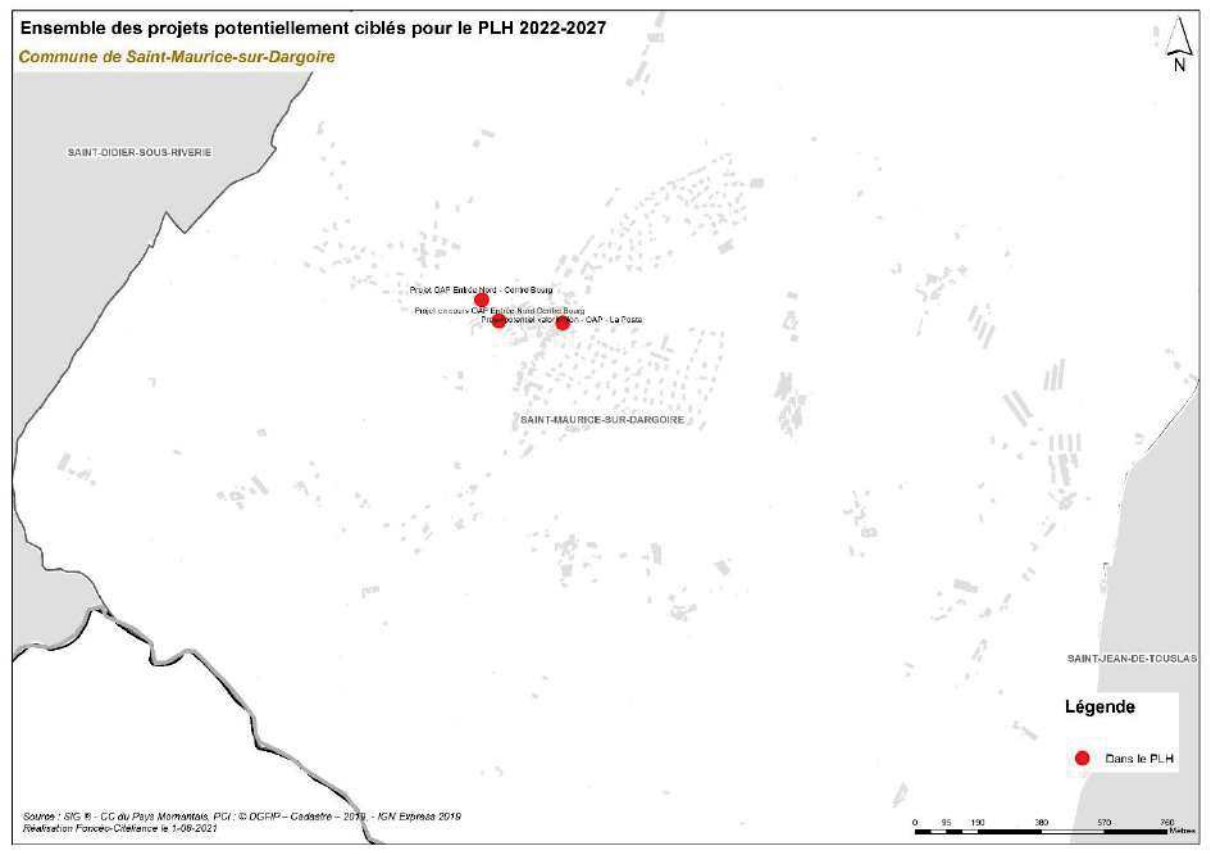


Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme (OAP), et en revalorisation de site existant en cœur de bourg. Un projet important a été également identifié mais qui s'inscrira dans une temporalité plutôt au-delà du PLH à venir (La Richaudière). En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet à terme - OAP Rue des Forges	15
Projet potentiel communal - Vival	2
Total projet identifié pour le futur PLH	*17*

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Village de Saint-Maurice-sur-Dargoire

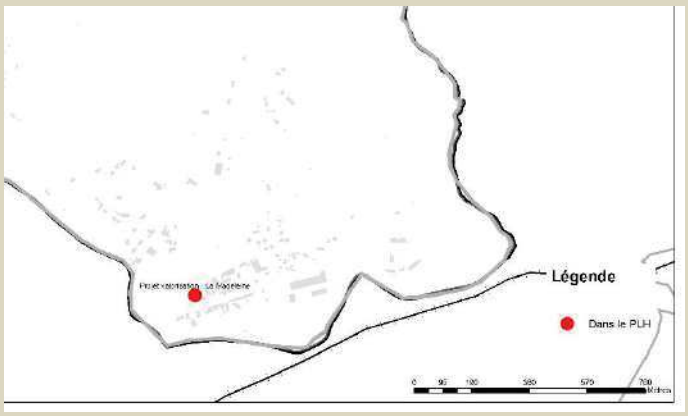


Une mise en œuvre du PLH pour ce village qui s'appuie sur :

- Des projets de confortement du bourg central, venant en complément du cœur historique ;
- Des projets de revalorisation de site existant en cœur de bourg ancien (cf. La Poste) mais également sur le quartier plus excentré au Sud de la Madeleine (proche de Givors).

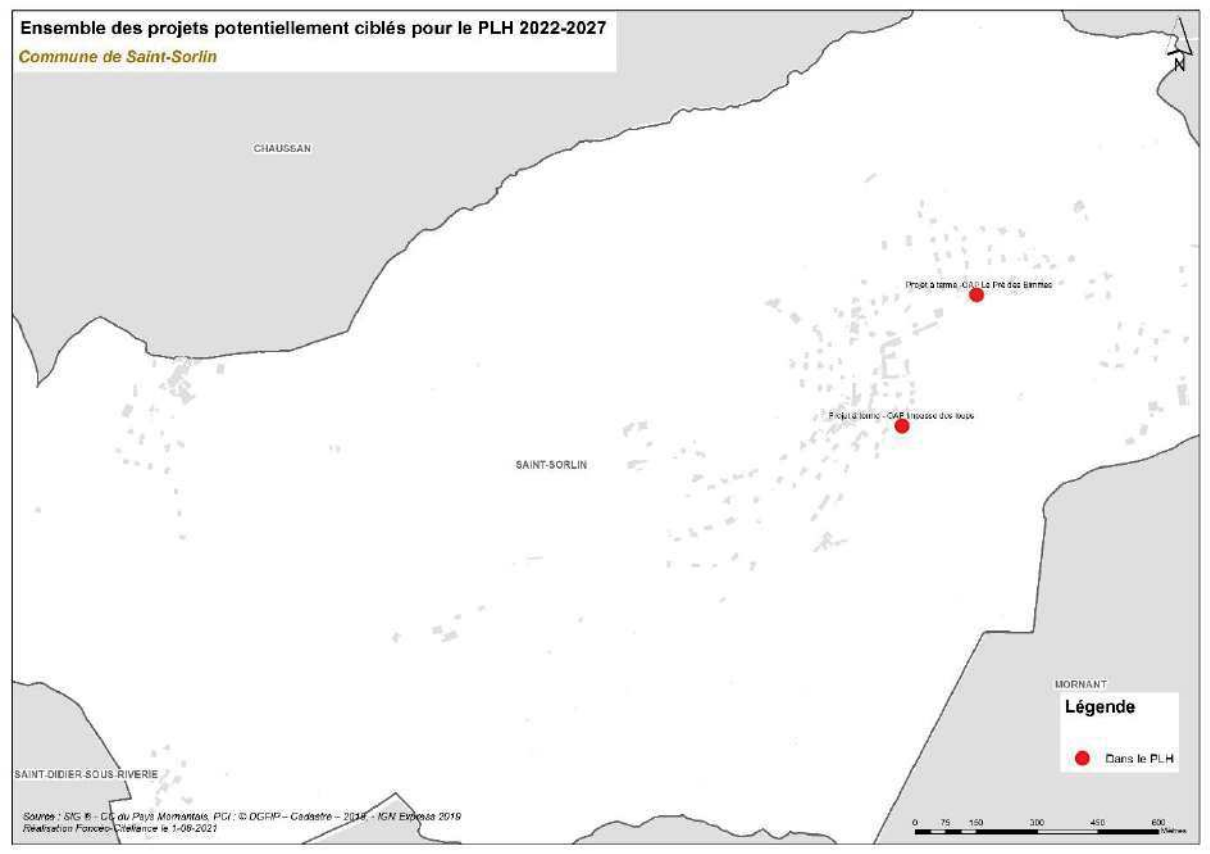
En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet valorisation - La Madeleine	15
Projet en cours OAP Entrée Nord Centre Bourg	27
Projet OAP Entrée Nord - Centre Bourg	13
Projet potentiel valorisation - OAP - La Poste	4
Total projet identifié	*59*



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Village de Saint-Sorlin

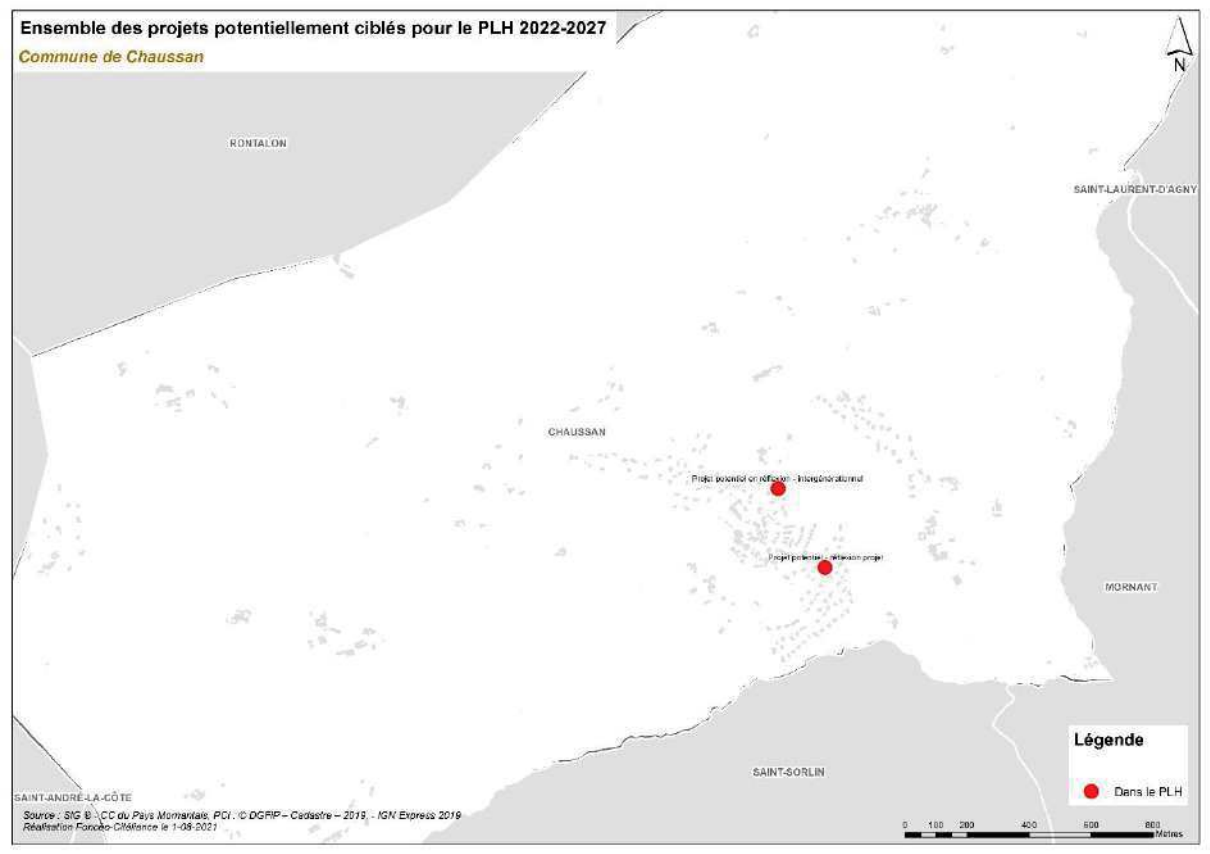


Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme (OAP). Un projet important a été également identifié mais qui s'inscrira dans une temporalité plutôt au-delà du PLH à venir (cf. la zone 2AU Le Bourg). Pour autant, la commune présente des potentialités de mutations dans le diffus qui pourraient être significatives au cours du PLH et sur lesquelles pourront se poser des questions de « cadre de projets » et d'inscription de nouvelles OAP / nouvelles possibilités en réponse aux objectifs du PLH. Pour ce faire, la commune va devoir ajuster au sein de son document d'urbanisme les objectifs de mixité qui seront désormais de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet à terme - OAP Impasse des loups	5
Projet à terme - OAP Le Pré des Bimmes	6
Total projet identifié	*11*

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Chaussan

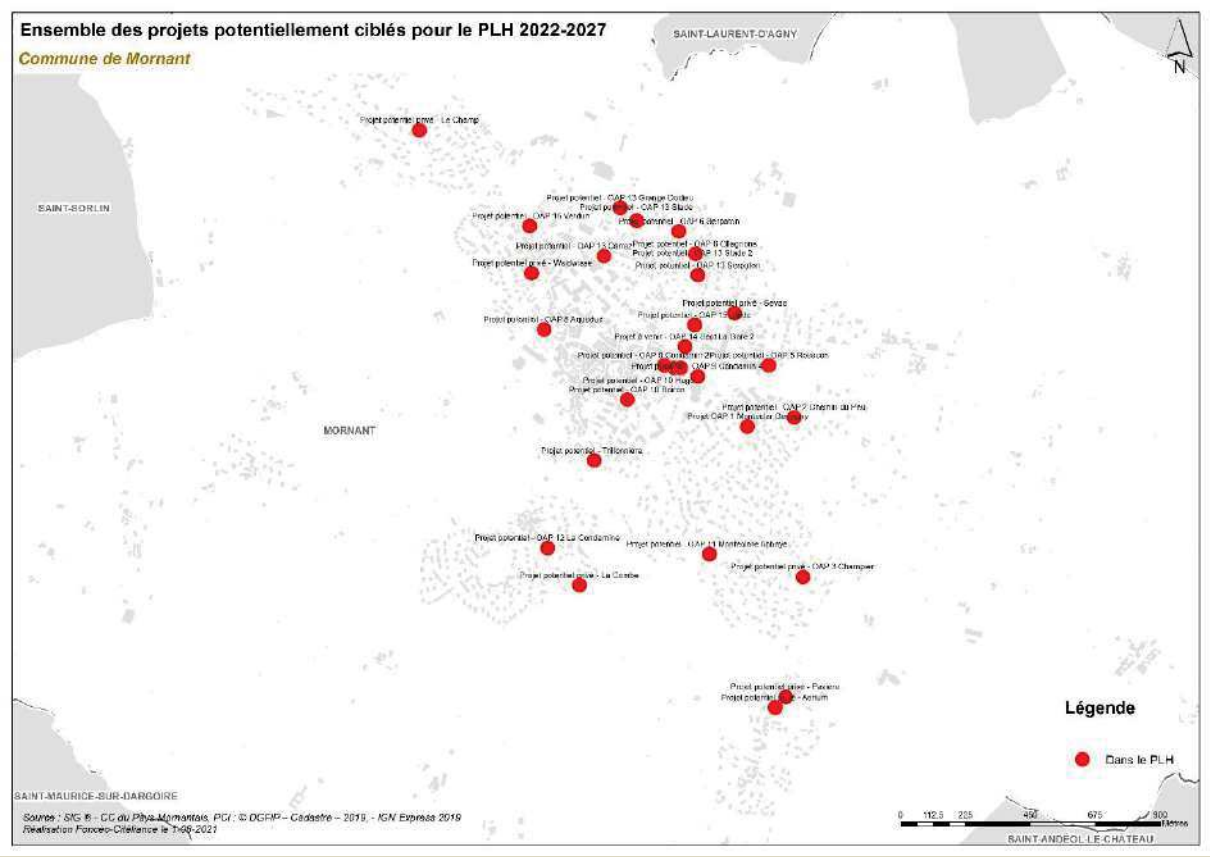


Le PLH va pouvoir s'appuyer sur 2 projets d'enjeu pour la commune, en réponse à sa volonté de développer des programmes plus inter-générationnels, d'apport de solution nouvelle aux saisonniers. La commune devra compléter ses projets, et ajuster son document d'urbanisme, afin de répondre aux nouveaux objectifs quantitatifs et de mixité du PLH. En effet, le nouveau PLH cible un objectif de 49% en logements locatifs aidés sur la production nouvelle en logement.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet potentiel en réflexion - intergénérationnel	20
Projet potentiel - réflexion projet	8
Total projet identifié pour le futur PLH	*28*

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Mornant



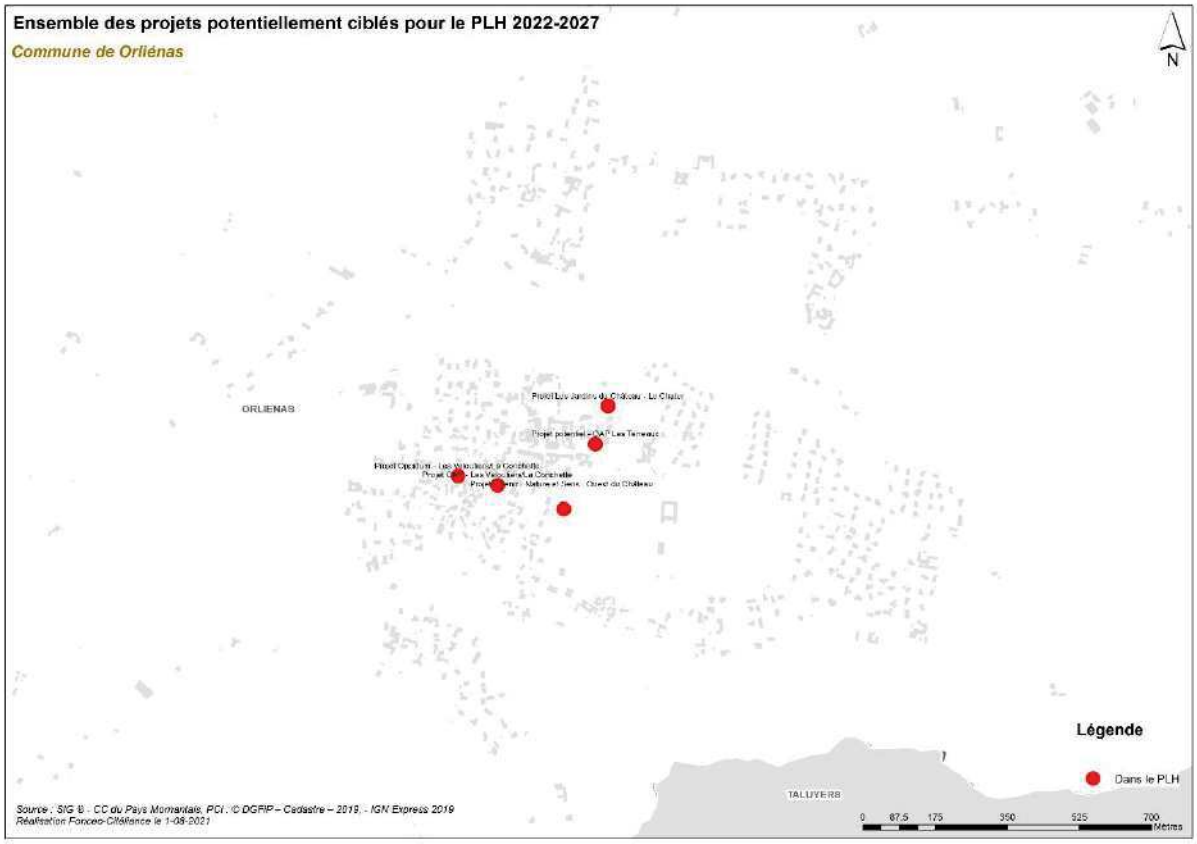
Une commune qui connait une montée en puissance des intentions de projets au sein de ses quartiers mais également de revalorisation de bâtiments et de propriétés au sein du cœur ancien et historique. La grande majorité de ces projets viennent en prolongement des réflexions portées par la commune au sein de son document d'urbanisme, et inscrites sous OAP. Des projets d'initiatives privés, en diffus, viennent compléter ces secteurs de projets encadrés par le PLU, et soulignent l'attrait grandissant de la commune pour le développement de nouvelles opérations immobilières. Le marché progresse et entraine un engouement pour un réinvestissement sur le cœur ancien. L'enjeu principal pour la commune au sein du nouveau PLH sera :

- sa capacité à bien programmer et articuler l'ensemble de ces projets ;
- d'inscrire les nouveaux objectifs de mixité ciblés par le PLH au sein des nouveaux programmes en logement, à savoir 29% en locatif aidé et de 21% en accession aidée.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet à terme - OAP - Monteclare - Ch de Germany	35
Projet à venir - OAP Sect La Gare 2	20
Projet potentiel - OAP 10 Boiron	30
Projet potentiel - OAP 10 Hugo	1
Projet potentiel - OAP 11 Monteclare Abbaye	8
Projet potentiel - OAP 12 La Condamine	15
Projet potentiel - OAP 13 Carrez	2
Projet potentiel - OAP 13 Grange Dodieu	3
Projet potentiel - OAP 13 Serpaton	4
Projet potentiel - OAP 13 Stade	4
Projet potentiel - OAP 13 Stade 2	1
Projet potentiel - OAP 15 Stade	20
Projet potentiel - OAP 15 Verdun	20
Projet potentiel - OAP 2 Chemin du Peu	12
Projet potentiel - OAP 5 Rosseon	6
Projet potentiel - OAP 6 Ollagnons	5
Projet potentiel - OAP 6 Serpaton	5
Projet potentiel - OAP 9 Condamin	2
Projet potentiel - OAP 9 Condamin 2	9
Projet potentiel - OAP 9 Condamin 3	14
Projet potentiel - OAP 9 Condamin 4	40
Projet potentiel - Trillonniere	22
Projet potentiel privé - Aerium	3
Projet potentiel privé - La Combe	2
Projet potentiel privé - Le Champ	2
Projet potentiel privé - OAP 3 Champier	8
Projet potentiel privé - Pavière	4
Projet potentiel privé - Sevas	3
Projet potentiel privé - Waldw isse	3
Projet potentiel valorisation - OAP 8 Aqueduc	45
Total projet identifié pour le futur PLH	*348*

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Orliénas



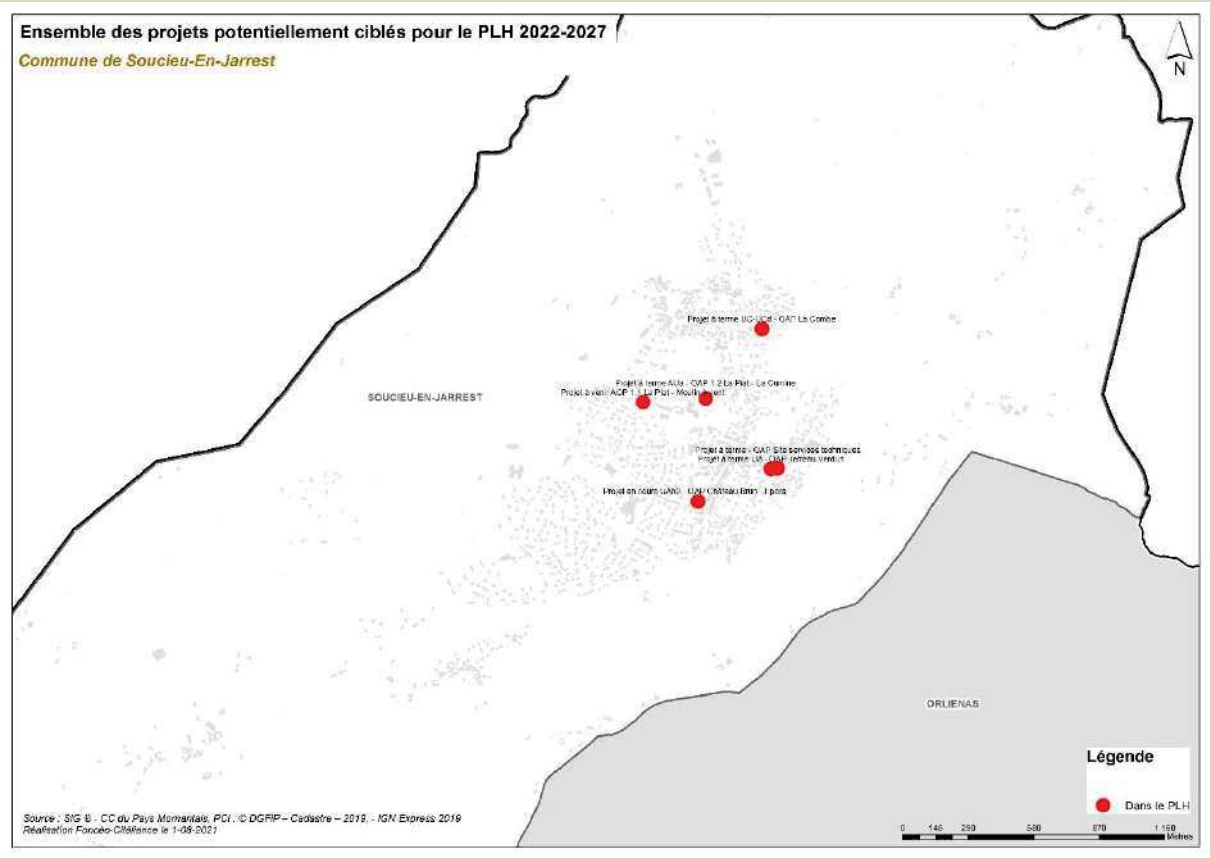
Une commune qui doit faire face à une dynamique croissante d'intentions de projets, sous l'impulsion d'opérateurs privés mais également de propriétaires individuels au sein du diffus résidentiel.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet en cours - Les Jardins du Château - Le Chater	30
Projet à terme - OAP - Les Veloutiers/La Conchette	9
Projet à venir - Nature et Sens - Ouest du Château	48
Projet à venir - Oppidum - Les Veloutiers/La Conchette	11
Projet potentiel - OAP - Les Terreaux	6
Total projet identifié pour le futur PLH	*104*

En parallèle de la démarche d'élaboration du nouveau PLH, et en écho des échanges sur les enjeux fonciers et les tensions à venir sur équipements publics, la commune a mis en place une TA (Taxe d'Aménagement) majorée sur certains secteurs de projets. La commune devra ajuster son document d'urbanisme afin de répondre aux nouveaux objectifs de mixité du PLH. En effet, le nouveau PLH cible un objectif de 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Soucieu-en-Jarrest



L'une des priorités de la commune est l'engagement de la revalorisation de son centre ancien historique, et plus particulièrement sur le quartier de la Place du 11 Novembre 1918.

L'objectif est de pouvoir accompagner le réaménagement de la Place tout en apportant les possibilités à la rénovation des bâtiments existants.

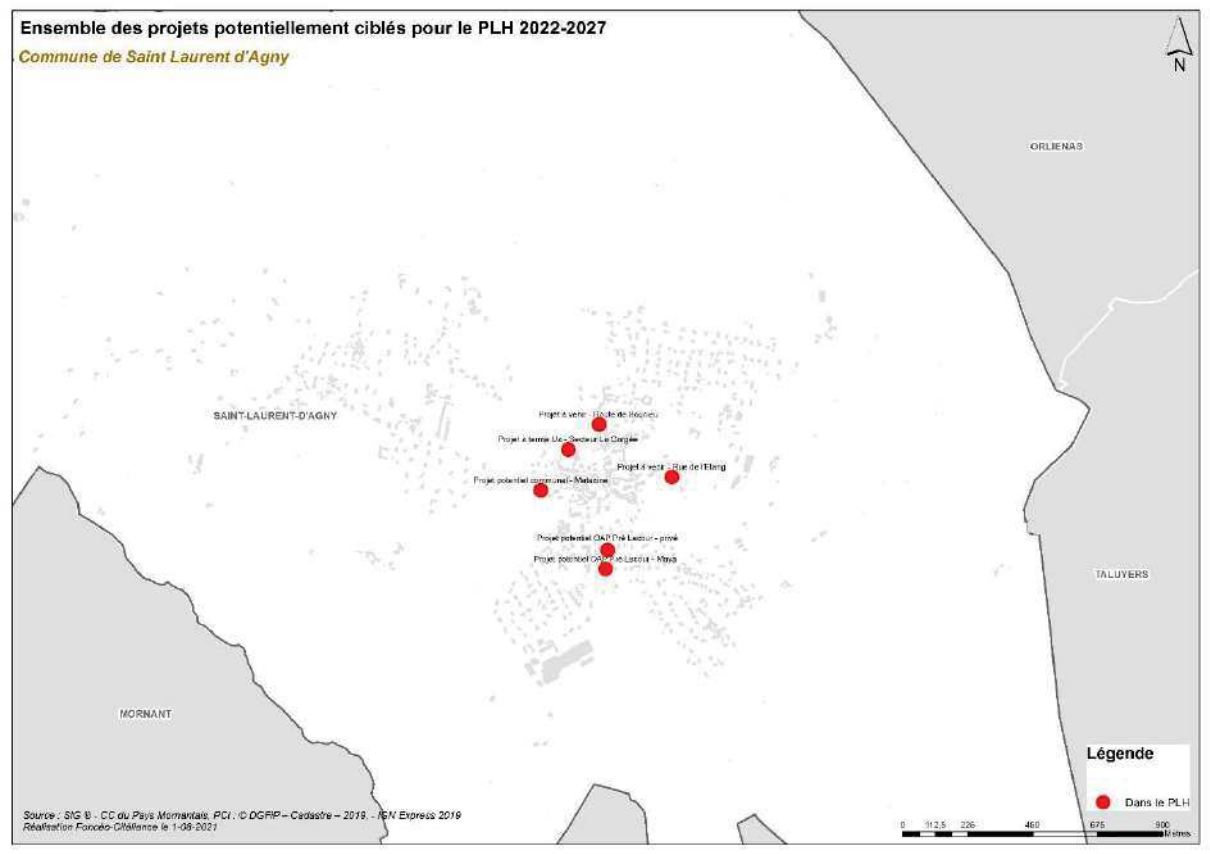
Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet en cours UAh2 - OAP Château Brun - Epora	52
Projet à terme - OAP Site services techniques	20
Projet à terme AUa -OAP 1.2 La Plat - La Cumine	52
Projet à terme UA - OAP Terreau Verdun	20
Projet à terme UB - AOP 1.1 La Plat - Moulin à vent	12
Projet à terme UC-UCd - OAP La Combe	12
Total projet identifié pour le futur PLH	*168*

Le document d'urbanisme avait par ailleurs inscrit plusieurs secteurs de projets sous forme d'OAP. Les projets identifiés et ciblés par le PLH portent sur un certain nombre d'entre eux. Pour autant, un travail complémentaire devra être engagé par la commune afin de bien :

- programmer et articuler l'ensemble de ces projets ;
- inscrire les nouveaux objectifs de mixité ciblés par le PLH au sein des futurs programmes en logement, à savoir 29% en locatif aidé et de 21% en accession aidée.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Saint-Laurent-d'Agny



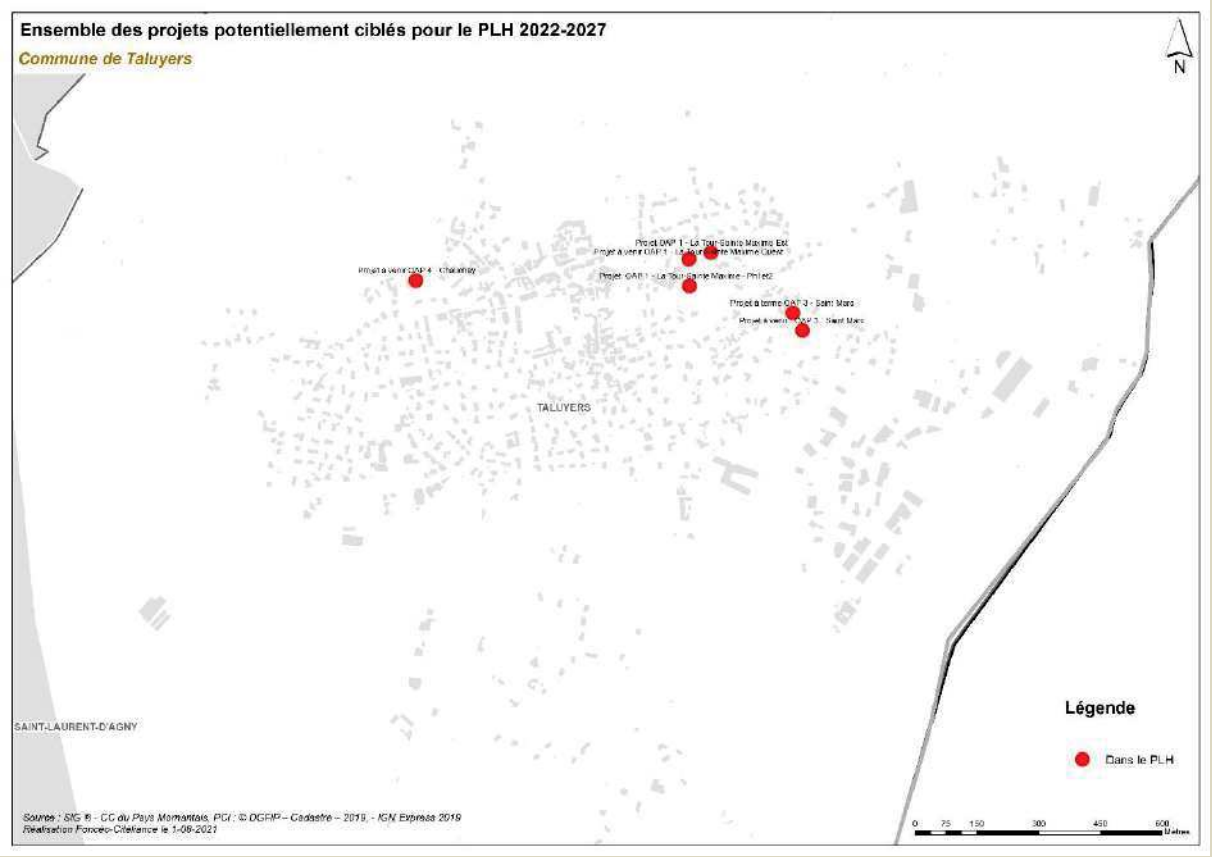
Le PLH à venir s'inscrit en cohérence avec la programmation initiée au sein du PLU de la commune. Il est à noter qu'en complément des projets ciblés pour le PLH, il est envisagé le développement d'une opération en BRS (Bail Réel Solidaire), permettant le développement d'une offre nouvelle et durable en accession aidée via le principe de montage en démembrement.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb logements projetés
Secteur diffus	28
Projet potentiel - Matazine - OPAC	3
Projet à venir rue de l'Etang - Commune	2
Projet potentiel OAP Le Gorgée	23
Projet potentiel OAP Le Pré Lacour - MAIA Immobilier	11
Projet potentiel OAP Le Pré Lacour - Solde emprise foncière	16
Total identifié pour le futur PLH	*83*

La commune souhaite encadrer et maîtriser la production de logements nouveaux à venir et maintenir sa capacité de réponse aux besoins des ménages et des habitants locaux. De ce fait, la programmation impulsée sur la durée du PLH devrait pouvoir se compléter au regard des projets pré-identifiés et se poursuivre au-delà du PLH. Toutefois, au regard des nouveaux objectifs qui s'appliqueront (28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle) un ajustement de certaines règles du document d'urbanisme sera nécessaire.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Taluyers

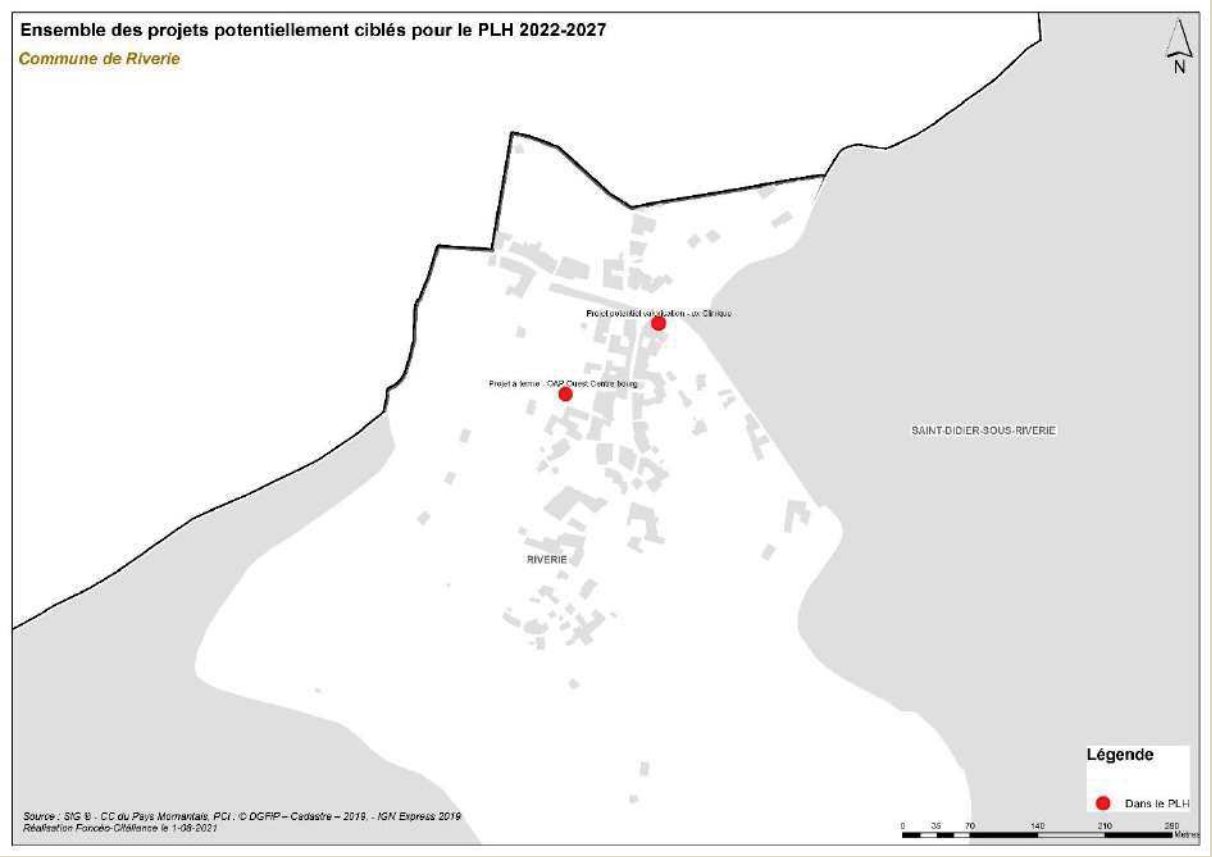


Les potentialités identifiées pour le futur PLH découlent de projets initiés au sein des orientations du document d'urbanisme (OAP). Certains de ces projets présentent des potentialités supérieures mais dont la mise en œuvre s'établira finalement plutôt au-delà du PLH à venir (cf. Tour Sainte Maxime et Gaillardière). Pour autant, la commune présente des potentialités de mutations dans le diffus qui pourraient être significatives au cours du PLH et sur lesquelles pourront se poser des questions de « cadre de projets » et d'inscription de nouvelles OAP / nouvelles possibilités en réponse aux objectifs du PLH. Pour ce faire, la commune va devoir compléter ses projets par des capacités supplémentaires et ajuster ses objectifs de mixité afin de tenir les objectifs quantitatifs et de mixité ciblés par le nouveau PLH, à savoir 28% en locatif aidé et de 21% en accession aidée sur la production nouvelle en logement.

Projet potentiel pour le futur PLH	Nb de logements projetés
Projet OAP 1 - La Tour-Sainte Maxime - Ph1et2	20
Projet à terme OAP 3 - Saint Marc	8
Projet à venir - OAP 3 - Saint Marc	11
Projet à venir OAP 1 - La Tour-Sainte Maxime Ouest	15
Projet à venir OAP 4 - Chauchay	15
Projet valorisation OAP 1 - La Tour-Sainte Maxime Est	15
Total projet identifié pour le futur PLH	*84*

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Riverie

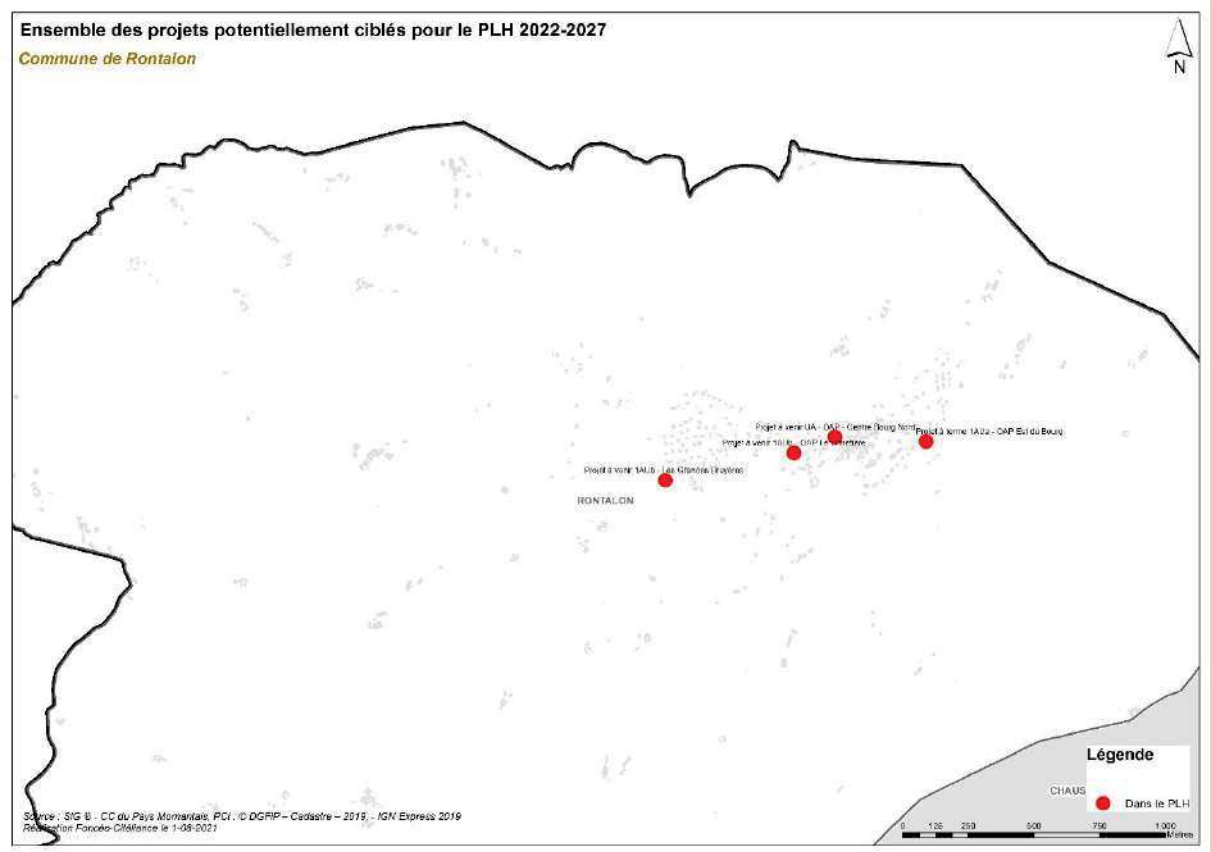


	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet à terme - OAP - Ouest Centre bourg	3
Projet potentiel valorisation - ex Clinique	7
Total projet identifié pour le futur PLH	*10*

Au regard de la spécificité de la commune (topographie, localisation géographique) et de l'importance de son patrimoine classé et protégé, les marges de manœuvre sont plutôt étroites. Pour autant, dans le cadre de l'élaboration du PLH et de son volet foncier, la commune a fait part plus particulièrement d'un projet de valorisation – ex clinique – qu'elle souhaite engager sur la durée du PLH. Un autre projet pourra venir en complément et répondre aux objectifs quantitatif et de mixité du nouveau PLH (49% en logements locatifs aidés sur la production nouvelle en logement).

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Rontalon



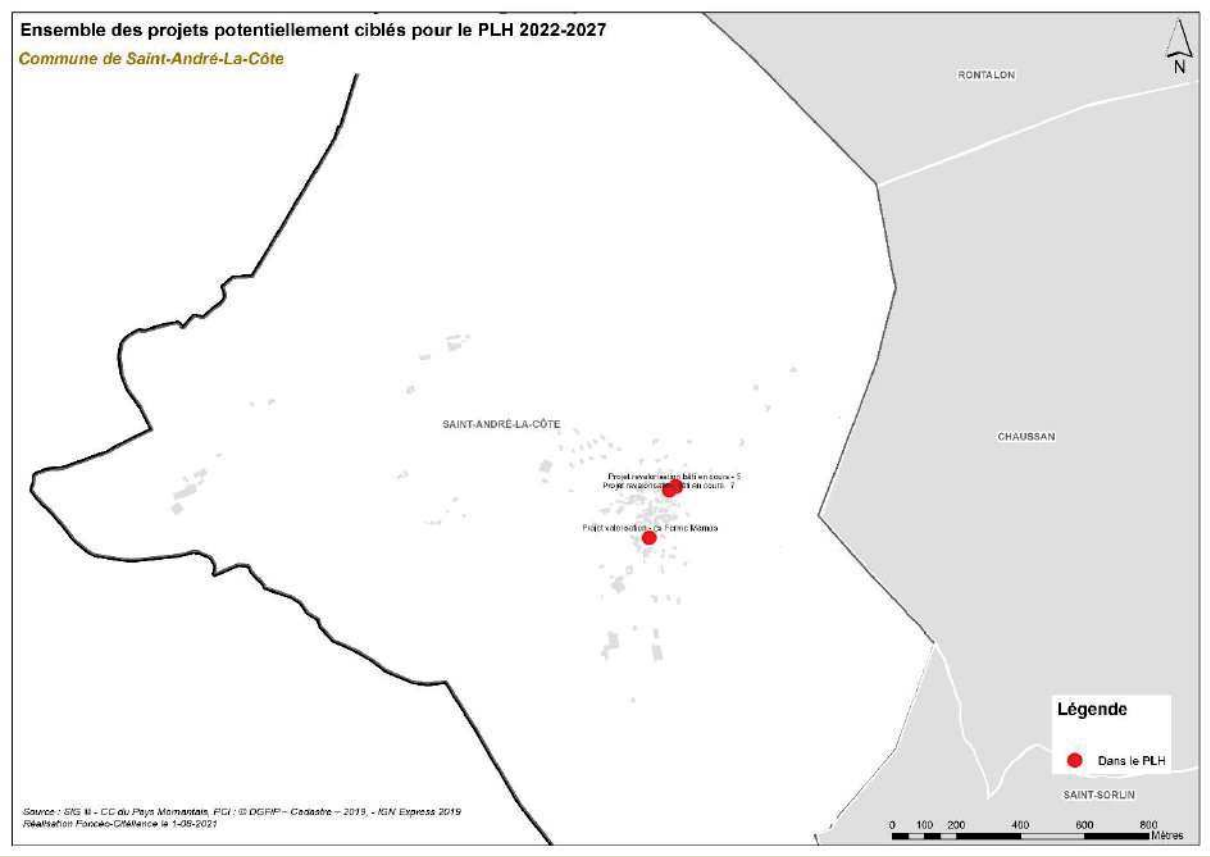
Une mise en œuvre du PLH qui s'appuie principalement sur des projets initiés et encadrés par des OAP au sein du document d'urbanisme, qui viennent en confortement du bourg central, de quartiers résidentiels. D'autres projets, issus de mutations privées dans le diffus, pourront venir compléter ces opérations.

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet à terme 1AUa - OAP - Est du Bourg	10
Projet à venir 1AUb - Les Grandes Bruyères	6
Projet à venir 1AUb - OAP - Le Cimetière	17
Projet à venir UA - OAP - Centre Bourg Nord	6
Total projet identifié pour le futur PLH	*39*

En lien avec la mise en œuvre du PLH, la commune va devoir ajuster sa programmation au sein de ces projets, et de son document d'urbanisme, et intégrer les nouveaux objectifs de mixité qui seront désormais de 49% en locatif aidé sur la production nouvelle en logement.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

Commune de Saint-André-la-Côte



Au regard de la topographie et de la trame serrée que compose son centre ancien historique, la commune est contrainte par sa topographie et par la composition en trame serrée (rue étroite) de son cœur de village

	Nb de logements projetés
Projet potentiel pour le futur PLH	
Projet revalorisation bâti en cours - 5	2
Projet revalorisation bâti en cours - 7	2
Projet valorisation - ex Ferme Marnas	10
Total projet identifié pour le futur PLH	*14*

Les marges de manœuvre sont plutôt étroites et contraintes, ce qui a quelque peu remis en question différents projets potentiels (dont celui porté par l'EPORA). C'est pourquoi, la mise en œuvre du PLH s'appuiera plus particulièrement sur des projets potentiels de revalorisation de bâtiments existants (dont des corps de ferme). Elle pourra, le cas échéant, être complétée par d'autres projets, qui participeront à la tenue des objectifs quantitatif mais également de mixité du nouveau PLH (49% en logements locatifs aidés sur la production nouvelle en logement).

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

GLOSSAIRE

AA Acquisition Amélioration

ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement

ALT Allocation Logement Temporaire

ALTE 69 Agence Locale de la Transition Energétique du Rhône

Anah Agence nationale de l'habitat

ARTAG Association régionale des Tsiganes et de leurs amis gadjés

BRS Bail Réel Solidaire

CAF Caisse d'Allocations Familiales

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CCAS Centre Communal d'Action Sociale

CIA Convention Intercommunale d'Attribution

CIL Conférence Intercommunale du Logement

CRHH Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

DALO Droit au logement opposable

DIIF Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière

DVF Demande de Valeur Foncière

EHPAD Etablissement d'Hébergement pour Personnes Dépendantes

EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPORA Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

MARPA Maison d'accueil rural pour personnes âgées

MOUS Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – **RU** : Renouvellement urbain

OFS Organisme Foncier Solidaire

ORT Opération de Revitalisation du Territoire

PADD Plan d'aménagement et de développement durable

PALULOS Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale

PAPA Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement

PAPAG Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_074-DE

PCAET Plan Climat Air Energie Territorial

PDALHPD Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG Programme d'Intérêt Général

PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLAI-A Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté

PLH Programme Local de l'Habitat

PLI Prêt Locatif Intermédiaire

PLS Prêt Locatif Social

PLU Plan Local d'Urbanisme

PLUS Prêt Locatif à Usage Social

PPGDID Plan Partenarial de Gestion de le Demande et d'Information des Demandeurs

PSLA Prêt Social Location-Accession

PTRE Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique

PTZ Prêt à Taux Zéro

PUP Projet Urbain Partenarial

RPLS Répertoire sur le Parc Locatif Social

SCIAPP Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale

SEM Société d'Economie Mixte

SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Intégration

SIG Système d'Information Géographique

SOL Syndicat de l'Ouest Lyonnais

SOLIHA Solidaires pour l'habitat

STECAL Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

VEFA Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

VIR Vente d'Immeuble à Rénover

ZAC Zone d'Aménagement Concerté

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT