

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

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Délibération n° CC-2024-128

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20241210-CC_2024_128-DE



L'an deux mille vingt-quatre

Le dix décembre à dix-neuf heures

Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud PFEFFER.

Date de convocation : 4 décembre 2024

Nombre de membres :

En exercice	37
Présents	30
Votes	33

PRESENTS :

Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Marc COSTE, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET, Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Pascal OUTREBON, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL, François PINGON, Jean-Luc BONNAFOUS, Anne RIBERON, Denis LANCHON, Anik BLANC, Pascale CHAPOT, Patrick BERRET, Pascale DANIEL, Véronique MERLE, Marilyne SEON, Christèle CROZIER, Gérard MAGNET, Anne-Sophie DEVAUX, Bernard CHATAIN

ABSENTS / EXCUSES :

Bruno FERRET, Raphaëlle GUERIAUD, Cyprien POUZARGUE, Séverine SICHE-CHOL

PROCURATIONS :

Stéphanie NICOLAY donne procuration à Françoise TRIBOLLET
Thierry BADEL donne procuration à Charles JULLIAN
Hélène DESTANDAU donne procuration à Fabien BREUZIN

SECRETAIRE DE SEANCE : Anik BLANC

HABITAT

Approbation du bilan
annuel du Programme
Local de l'Habitat PLH 3

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

u 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° 69-2024-09-24-00001 du 24 septembre 2024 et notamment sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° CC-2023-011 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 portant approbation du PLH 3,

Vu le bilan annuel du PLH 3 ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du 13 novembre 2024,

Le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) est le fruit d'une étroite co-construction avec les communes et les acteurs de l'habitat pour aboutir à un document cadre le plus opérationnel et pertinent possible. Il a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 24 janvier 2023.

Un comité de pilotage s'est tenu le 9 octobre 2024 pour faire un point d'étape sur les 4 grandes orientations déclinées en 15 actions opérationnelles. En phase de mise en œuvre, le programme local de l'habitat PLH 3 se traduit par des actions concrètes, qui sont toutes engagées, et une réelle dynamique du territoire.

A titre d'exemple, la majorité des communes du territoire s'est engagée dans l'intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat dans leur Plan Local d'Urbanisme. L'instauration de règles claires et adaptées dans les documents d'urbanisme permet d'instaurer de nouvelles conditions favorables aux logements abordables sur le territoire.

Un grand nombre de communes s'est également mobilisé pour porter, avec ou sans l'aide d'EPOA, des projets d'habitat permettant notamment de répondre au besoin des jeunes et des seniors.

Un point d'avancement complet des actions est proposé en annexe.

Le Pays Mornantais s'est doté en 2022 d'un observatoire de l'habitat. Véritable boussole de l'action publique, il permet de confronter les tendances observées avec les objectifs fixés. Des ajustements sont ainsi possibles pour répondre au plus près des besoins du territoire. Les données les plus récentes sont présentées dans le bilan annuel annexé.

Dans la même démarche, les professionnels de l'habitat sont associés dans cette phase de mise en œuvre. Conviés au comité de pilotage, les acteurs ont échangé avec les élus sur les différentes actions et la question centrale de la production neuve, qui est actuellement fortement ralentie.

Conformément à l'article L. 302-3 du code de la construction et de l'habitation, le bilan annuel du PLH doit être approuvé par le Conseil Communautaire.

Où 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 **..1.3.DEC. 2024**
Notifié ou publié
le **...1.3.DEC..2024**
Le Président

*La présente délibération
peut faire l'objet d'un
recours gracieux auprès du
Président ou d'un recours
en annulation devant le
Tribunal Administratif de
Lyon,
184 rue Duguesclin 69003
Lyon / www.telerecours.fr,
dans un délai de 2 mois
suivant sa publication*

APPROUVE le bilan annuel du Programme Local de l'Habitat du Pays Mornantais ci-annexé à la présente délibération.

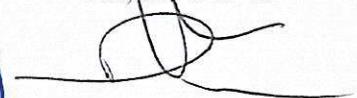
Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 13 DECEMBRE 2024
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,
Renald PFEFFER



BILAN ANNUEL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PLH3 DU PAYS MORNANTAIS

Conseil communautaire du 10 décembre 2024



« Nos villages, harmonieux et accessibles »

SOMMAIRE

- 1- Diaporama du Comité de pilotage du PLH3 réuni le 9 octobre 2024
- 2- Compte-rendu du Comité de pilotage du PLH3 et liste de présences
- 3- Etat d'avancement de la prise en compte des objectifs du PLH dans les PLU
- 4- Données de l'observatoire de l'Habitat à l'échelle de la Copamo
- 5- Fiche Contacts Copamo – Communes – Acteurs de l'immobilier social



COPIL PLH 3 – 9 OCTOBRE 2024



ORDRE DU JOUR

Invitation



Le Programme Local de l'Habitat en action
«Nos villages, harmonieux et accessibles»

Programme local de l'habitat PLH 3
approuvé le 24 janvier 2023

I- Les principes fondateurs du PLH 3



4 orientations



- Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune



- Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier



- Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable



- Favoriser la qualité de vie et d'habiter





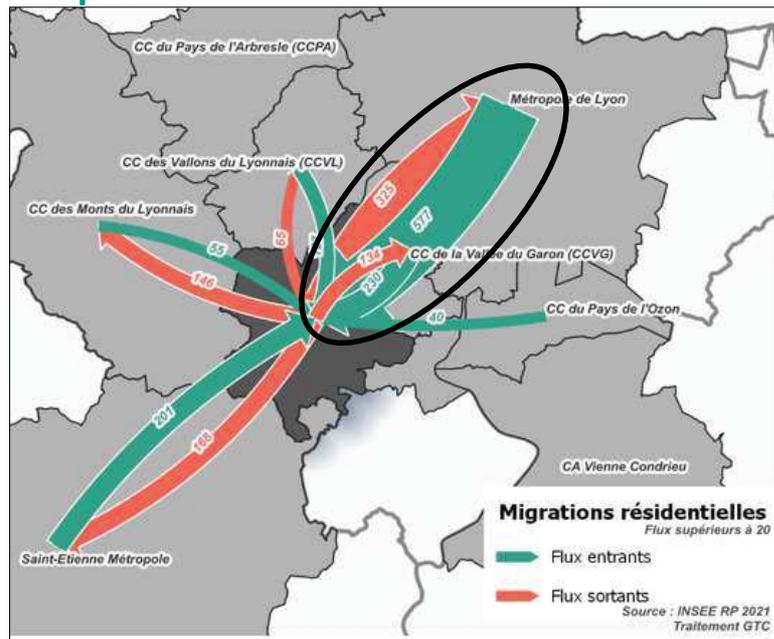
Pour un habitat abordable,
un effort de tous les acteurs est
indispensable

II- Les spécificités du territoire en termes d'habitat



Spécificités du territoire

Un territoire
soumis à la
pression
métropolitaine



Spécificités du territoire

Caractéristiques du parc entier

77% de maisons

51% de T5

Attentes des demandeurs de logements sociaux sur le territoire



53% des demandeurs de logements sociaux sous les plafonds PLAI

Une demande prépondérante de T2 et T3



Spécificités du territoire

Logement abordable au sens du PLH 3

Logement en dessous des prix du marché libre et soumis à des plafonds de ressources

Logement locatif social

Logement en accession sociale

Logement locatif intermédiaire





Pour un habitat abordable,
un effort de tous les acteurs est
indispensable

III- Regard croisé : objectifs du PLH et tendances observées



Objectifs du PLH / Phénomènes observés

(source : Observatoire de l'habitat)



Maîtriser la
croissance de
population

Evolution de la croissance démographique

Un taux d'évolution de la croissance démographique qui baisse entre
2014 et 2021, en cohérence avec l'objectif du SCOT à 1% par an

2014-2020 : 1,08% par an

2015-2021 : 0,99% par an



 Objectifs du PLH / Phénomènes observés 
(source : Observatoire de l'habitat)

Préserver
l'attractivité
du territoire

Part du taux d'évolution de la croissance démographique due au solde migratoire et du au solde naturel

Un solde migratoire et un solde naturel équilibré, proche des 50/50

2014-2020 : 0,53 due au solde migratoire / 0,55 due au solde naturel

2015-2021 : 0,51 due au solde migratoire / 0,48 due au solde naturel



 Objectifs du PLH / Phénomènes observés 
(source : Observatoire de l'habitat)

Accueillir les
ouvriers et
salariés du
territoire

Solde migratoire par catégorie socio-professionnelle

Une part plus importante d'ouvriers sortants par rapport aux entrants entre 2017 et 2021

En 2017 : 142 entrants / 158 sortants (écart de - 15)

En 2021 : 119 entrants / 149 sortants (écart de - 30)



 Objectifs du PLH / Phénomènes observés 
(source : Observatoire de l'habitat)

Rendre le territoire accessible à tous

Revenu déclaré médian par unité de consommation

Le revenu déclaré médian reste bien supérieur à la moyenne nationale

En 2019 : 2 215 € (+23% > moyenne nationale : 1 803 €)

En 2021 : 2 349 € (+23% > moyenne nationale : 1 908 €)



 Objectifs du PLH / Phénomènes observés 
(source : Observatoire de l'habitat)

Répondre à la demande locative sociale

Taux de pression de logement social – Rapport Demandes/Attributions

Le taux de pression est plus fort entre 2022 et 2023

2022 : 437 Demandes / 143 Attributions, Taux de pression : 3,1

2023 : 447 Demandes / 107 Attributions, Taux de pression : 4,2





Objectifs du PLH / Phénomènes observés (source : Observatoire de l'habitat)

Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

Evolution 2015-2021 des 75 ans et plus

Une évolution à l'échelle de la Copamo de + 3,6% à comparer avec l'évolution à +0,9% à l'échelle nationale



Objectifs du PLH / Phénomènes observés (source : Observatoire de l'habitat)

Améliorer les parcours résidentiels

Construire plus de logements

Nombre de logements construits :

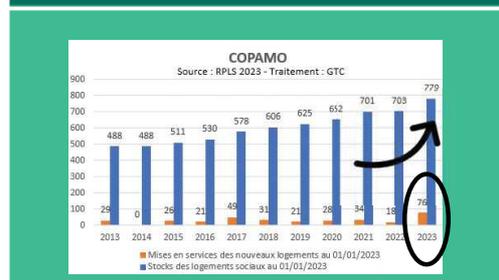
2013-2018 : 170 par an (+1,8%/an)

2014-2020 : 140 par an (+1,6%/an)

2015-2021 : 136 par an (+1,5%/an)

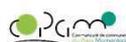
Objectif du PLH : 220 logements par an dont 50% de logements abordables

Construire plus de logements sociaux



**Nombre de logements ayant donné lieu à des conventions APL - niveau de loyers
Territoire de la Copamo**

Type	2022	2023	2024
PLUS-PLAI	11	12	56
PLS	94	20	41
PSLA	29	0	0
TOTAL	134	32	97



Logements sociaux agréés sur le territoire du Pays Mornantais

	2019	2020	2021	2022	2023
PLUS	24	25	1	8	3
PLAI	18	14	1	4	1
PLS	38	36	12	17	5
PSLA	8	0	0	4	0
Total	88	75	14	33	9

Logements sociaux agréés à l'échelle du département du Nouveau Rhône

	2019	2020	2021	2022	2023
Total	1 059	787	854	565	326





Pour un habitat abordable,
un effort de tous les acteurs est
indispensable

IV- Le PLH en action



Le PLH 3 en action



- Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune

Pacte Habitat

Formation
Communication

Animation PLH

Observatoire
Habitat





Le PLH 3 en action



- Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier

Intégration dans les PLU

Stratégies foncières

Travail partenarial avec opérateurs



Le PLH 3 en action

Intégration dans les PLU

Intégration des objectifs du PLH dans les PLU des communes

Intégration progressive de 50% de logements abordables dans les constructions neuves : location et accession

En intégrant un nombre de logements abordables au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

Par des servitudes de mixité sociale dans certaines zones





Le PLH 3 en action

Intégration dans les PLU

Un accompagnement technique et financier de la part de la Copamo

Groupement de commandes pour un bureau d'études commun

Procédures engagées :

- Beauvallon, Rontalon, Chaussan dans le cadre du groupement de commandes

- Mornant et Chabanière dans le cadre d'une révision de PLU

Procédures prévues début 2025 :

Taluyers et Soucieu en Jarrest, dans le cadre du groupement de commandes



Le PLH 3 en action

Stratégies foncières

Un repérage des gisements fonciers réalisé

Une prise en compte lors des modifications et révisions des PLU

Avec la mise en place d'outils de maîtrise foncière, de maîtrise des divisions parcellaires

Avec l'instauration d'un phasage pour redynamiser les centres-bourgs avant toute extension



 **Le PLH 3 en action**

**Stratégies
foncières**

Des projets Habitat portés par les communes
En direct ou avec le portage d'EPORA, Etablissement public foncier
Avec une aide financière de la Copamo pour les études de faisabilité
Aides aux projets de Saint André la Côte, Saint Laurent d'Agnly, Soucieu en Jarrest



 **Le PLH 3 en action**

Projets Habitat portés par les communes

Beauvallon

Chaussan

Mornant

Orliénas



St André la Côte

St Laurent d'Agnly

Soucieu en Jarrest





Le PLH 3 en action

Travail
partenarial avec
opérateurs

De plus en plus d'échanges préalables entre les porteurs de projets et les communes mais une nécessité de les systématiser

Des échanges à consolider avec les communes concernant l'entretien du parc existant

Un partenariat à créer avec la Copamo pour faciliter l'application du PLH



Le PLH 3 en action



- Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Fond d'aide au
logement
abordable

Politique
d'attribution des
logements
sociaux

Logements
d'urgence

Logements
adaptés au
vieillessement et
au handicap





Le PLH 3 en action

Fond d'aide au logement abordable

Aides à la production de logements abordables

A destination des acteurs sociaux, des organismes de foncier solidaire, des communes

Respect d'une répartition de Min 30% PLAI, Min 50% PLUS et max 20% PLS

Aide par logement social. Aide spécifique par BRS

Bonus si projet en polarité 4 du SCOT et Bonus pour logement adapté



Le PLH 3 en action

Logements d'urgence

Réflexion sur une organisation de logements d'urgence intercommunaux

Mise à disposition de logements communaux (ou avec portage Epora)

Communes d'Orléanas, Beauvallon et Soucieu en Jarrest

Avec une commission d'admission intercommunale

Avec un accompagnement social lié au logement (par le MAS)

Travail en cours pour une gestion des logements par Habitat et Humanisme





Le PLH 3 en action

Politique d'attribution des logements sociaux

Commission de coordination et d'examen des situations bloquées

Trouver collectivement des solutions aux situations urgentes ou bloquées

48 situations examinées en 2023

Ménages orientés principalement par la Maison du Rhône, les CCAS et le service social CAF



Le PLH 3 en action

Logements adaptés au vieillissement et au handicap

Une réflexion intercommunale sur l'offre de logements adaptés au vieillissement et au handicap

Un souhait de proposer des solutions différentes sur le territoire

Un questionnaire sur les souhaits des seniors sur leur habitat avec 713 réponses

Des visites de différents types d'habitat seniors organisées par la Copamo

La possibilité pour les communes d'intégrer l'ensemble des partenaires aux réflexions en cours : AMAD, Fondation Germaine Revel, Copamo, ...





Le PLH 3 en action



- Favoriser la qualité de vie et d'habiter

Amélioration de l'habitat privé (transition énergétique)

Action sur les ilots dégradés des centres-bourgs

Action contre l'habitat indécent

Travail sur les formes d'habiter



Objectifs du PLH / Phénomènes observés

(source : Observatoire de l'habitat)

Agir pour l'amélioration de l'habitat privé

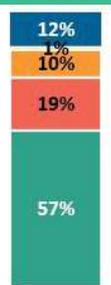
63 ménages aidés en 2023 en travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements à la perte de mobilité

Plus de 2 400 000 € de travaux générés

846 641 € d'aides par les différents partenaires financiers

Répartition des aides

- Autres
- Département/Région
- Communes
- Copamo
- Anah





Le PLH 3 en action

Action sur les ilots dégradés des centres- bourgs

Travail de mise en œuvre d'un bail à réhabilitation pour un projet d'habitat privé dans le centre-bourg

Subventions de la Copamo et de la commune de Mornant (entre autres)

Rénovation d'une maison d'une surface de 90m² en 2 logements de type T2

Opération très sociale (très faible loyer) réalisée en maîtrise d'ouvrage d'insertion

Public cible : Jeunes en formation ou jeunes travailleurs, personnes rencontrant des difficultés sociales...



Le PLH 3 en action

Action sur les ilots dégradés des centres- bourgs

Agir sur les logements vacants

Un recensement réalisé des logements vacants

Exploitation des données de l'Etat et un repérage visuel

Une campagne de courriers pour proposer une prise de contact avec une conseillère amélioration de l'habitat de la Copamo

Une aide financière spécifique « sortie de vacance » créée





Le PLH 3 en action

Action contre l'habitat indécent

Accompagner les habitants en situation d'habitat indigne

La Copamo, intégrée au réseau de lutte contre l'habitat indigne

Une expérimentation du permis de louer : Saint Laurent d'Agny



Le PLH 3 en action

Travail sur les formes d'habiter

Prévoir un accompagnement de la densification des villages pour conserver leurs silhouettes caractéristiques

Introduire des formes plus denses au travers de l'individuel groupé, des formes intermédiaires

Promouvoir une opération exemplaire

Expérimenter des formes d'habitat légères dans l'enveloppe urbaine





Les 15 actions du PLH 3

Pacte Habitat	Observatoire Habitat	Stratégies foncières	Logements adaptés au vieillissement et au handicap	Amélioration de l'habitat privé (transition énergétique)
Animation PLH	Intégration dans les PLU	Fond d'aide au logement abordable	Logements d'urgence	Action contre l'habitat indécent
Formation Communication	Travail partenarial avec opérateurs	Politique d'attribution des logements sociaux	Travail sur les formes d'habiter	Action sur les ilots dégradés des centres-bourgs



Légende couleurs : Plus la couleur est foncée, plus la dynamique a été lancée



Pour un habitat abordable, un effort de tous les acteurs est indispensable

V- L'enjeu principal : la production neuve

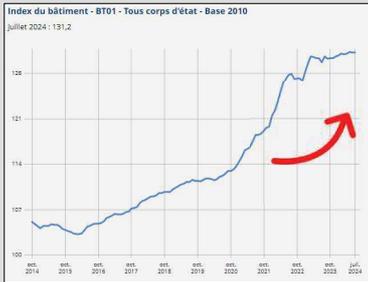




Plus de difficulté à construire

Coût Construction élevé
 Pénurie de matériaux
 Prix de l'énergie en hausse
 Pic de l'inflation à 6,3% en Fév 23

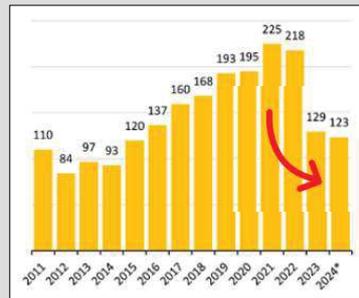
Indice BT01 – Bâtiment Tous corps
 d'état Evolution 2014- 2024



Moins de capacité des particuliers à investir

Hausse Taux d'intérêt de 1 à + de 4%
 Prix foncier et immobilier en hausse
 Crédit plus difficile à obtenir

Production annuelle de crédits à l'habitat
 aux particuliers en Mds €



Baisse de la production de logements

Moins de chantiers
 Chute du nombre de transactions et
 de commercialisation

Commercialisation des logements
 neufs aux particuliers 2020-2023



Dans un contexte contraint,
 comment relancer la
 production de logements ?

Comment trouver des
 solutions ensemble ?



Merci





COMPTE-RENDU COPIL PLH – 09 octobre 2024

1- Les principes fondateurs du PLH 3

Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune
Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier
Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable
Favoriser la qualité de vie et d'habiter

2- Les spécificités du territoire en termes d'habitat

Le territoire est de plus en plus exposé à la pression urbaine, immobilière et foncière de la Métropole de Lyon. Cela s'illustre par des flux entrants de migrations résidentielles excédentaires en provenance de la Métropole et de la CCVG.

Les 5 communes les plus à l'est du territoire sont classées en zone B1, zone tendue : Mornant, Orléanas, Soucieu en Jarrest, Saint Laurent d'Agnay et Taluyers.

Le territoire manque d'appartements, de petites surfaces et de logements sociaux. A noter que 53% des demandeurs sont en dessous des plafonds du PLAI. Alors que dans le parc actuel de logements sociaux, la part de PLAI est 14%.

Les demandeurs de logements sociaux s'orientent de manière prépondérante vers des T2 et T3.

Le PLH 3 a introduit la notion de « logement abordable ». Il est entendu comme tout logement en dessous des prix du marché libre et soumis à des plafonds de ressources. Entrent ainsi dans cette catégorie les logements locatifs sociaux, les logements locatifs intermédiaires (en zone B1) et les logements en accession sociale.

3- Regard croisé : objectifs du PLH et tendances observées

Un objectif du PLH est de maîtriser la croissance de la population. Nous pouvons constater que la croissance démographique est conforme au 1% par an du SCOT. Elle est maîtrisée.

Le territoire souhaite rester attractif pour accueillir les familles et les salariés des sociétés implantées sur le territoire. L'analyse du solde migratoire permet de s'assurer du caractère pérenne de cette attractivité. En effet, la croissance démographique est due à la fois au solde migratoire et au solde naturel de manière équilibrée 50/50.

Le territoire accueille 2 700 entreprises. Les salariés et ouvriers ne trouvent pas facilement des logements accessibles sur le territoire. Le PLH souhaite pouvoir accueillir les ménages à bas et moyens revenus. Avec le solde migratoire par catégorie socio-professionnelle, nous constatons que les ouvriers sont moins nombreux à s'installer sur le territoire et plus nombreux à en partir. Ce constat démontre l'importance de proposer de nouvelles offres de logements.

Un des objectifs du PLH est de rendre le territoire accessible à tous. Le revenu déclaré médian du territoire nous indique que la population résidente a un revenu bien supérieur à la moyenne nationale. Nous pouvons en conclure que le territoire reste inaccessible à une partie de la population : actifs à bas et moyen salaire, jeunes couples et familles avec jeunes enfants, familles monoparentales, qu'ils soient primo-accédants ou locataires potentiels. Les actions du PLH ont donc toute leur importance.

Pour rendre le territoire plus accessible, il doit être en mesure de répondre à la demande locative sociale. L'analyse du taux de pression de logement social, c'est-à-dire le rapport entre les demandes et les attributions de logements sociaux nous indique que le parc social du territoire est sous tension avec une attribution pour 4 demandes. Cet indicateur confirme la nécessaire action du territoire en faveur des logements abordables.

Le PLH a pour objectif d'accompagner la production de logements adaptés au vieillissement de la population. L'évolution des 75 ans et plus à l'échelle de la Copamo est de + 3,6% entre 2015-2021. Cette évolution est à comparer à celle de +0,9% à l'échelle nationale. Cet objectif reste ainsi important.

Malgré la volonté de la Copamo d'accompagner la production neuve, les chiffres sont loin des 220 logements par an souhaités dans le cadre du PLH.
En 2023, il est à noter 76 mises en service de logements sociaux.

L'analyse des conventions APL – niveau de loyers signées permet d'avoir une vision précise des projets réceptionnés sur le territoire.

En 2022, les 90 logements de l'EPHAD de Mornant ont été conventionnés à la suite de travaux d'extension.

En 2024, la part des logements PLUS-PLAI conventionnés est plus importante que les PLS. Ce qui va dans le sens des objectifs du PLH

Que ce soit à l'échelle du Rhône et de la Copamo, le nombre d'agrément de logements sociaux a drastiquement diminué en 2022 et 2023. La production neuve de logements a fortement diminué sur la même période.

4- Le PLH en action

L'orientation « Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune » se concrétise par 4 actions.

Le pacte intercommunal pour l'habitat a été signé le 27 mars 2024 par les 11 maires, le président et le vice-président délégué à l'habitat de la Copamo. Cette signature s'est réalisée en présence de la sous-préfète chargée de Rhône Sud.

L'animation du PLH se traduit par des réunions régulières du groupe de travail Habitat. Il est composé d'élus de chaque commune.

Concernant l'action formation, des ateliers « PLU » et « Stratégies foncières » se sont tenus en octobre 2023. Ils ont réuni les élus du territoire.

L'observatoire de l'Habitat a été créé en 2022. Il a depuis fait l'objet de deux mises à jour, en 2023 et en 2024. Les différentes données présentées aujourd'hui sont extraites de cet observatoire.

La 2ème orientation « Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier » se décline en 3 actions. Les volets urbanistique et foncier font l'objet d'une réelle dynamique. Le travail partenarial est davantage présent que par le passé mais il est encore nécessaire de le renforcer.

L'intégration des objectifs du PLH dans les PLU est considérée comme un préalable indispensable par les élus pour permettre la production de logements abordables. Il s'agit d'indiquer des règles précises aux opérateurs soit au sein d'orientations d'aménagement et de programmation, soit par des servitudes de mixité sociale. Tout en s'assurant de la viabilité des opérations.

Une des actions du PLH est d'apporter un accompagnement technique et financier aux communes pour l'intégration des objectifs du PLH dans leur PLU. Cela se traduit par la conclusion d'un groupement de commandes Copamo – Communes pour choisir un bureau d'études commun pour réaliser les modifications des PLU. Plusieurs communes se sont d'ores et déjà engagées dans cette démarche.

A l'heure du Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols, les communes doivent connaître et maîtriser le foncier. Un repérage des gisements fonciers a été réalisé. Il est utilisé par les communes lors des modifications des PLU. Il permet de définir une stratégie en cherchant à redynamiser et densifier les centres-bourgs.

Sur le territoire, les communes se sont emparées des enjeux du logement abordable. Elles portent en direct ou via l'EPORA des projets Habitat. Le PLH prévoit une aide financière pour la réalisation d'études de faisabilité de projets comportant des logements abordables. A ce jour, les communes de Saint André la Côte, Saint Laurent d'Agny et Soucieu en Jarrest vont bénéficier de cette aide.

Les projets visent à redynamiser les centres-bourgs. Ils comportent des petites surfaces et une mixité de logements : libres, sociaux, en accession sociale. La dimension intergénérationnelle est souhaitée dans certains projets.

Les premiers constats réalisés concernent l'équilibre financier des projets. Il est difficile à trouver. Il est souvent nécessaire de densifier les projets.

Un socle commun de travail est à créer avec les opérateurs du territoire pour orienter la production en cohérence avec les besoins identifiés dans le cadre du PLH. Les communes constatent davantage d'échanges préalables avec les porteurs de projet en amont et s'en félicitent. Les échanges sont à consolider concernant l'entretien du parc avec certains bailleurs afin de solutionner plus rapidement les difficultés. Un partenariat est à créer avec la Copamo. Il est par exemple indispensable pour la Copamo d'obtenir les informations concernant l'arrivée de nouvelles populations issues de ces projets.

La 3ème orientation « Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable » se décline en 4 actions. Le PLH souhaite accompagner le développement de logements accessibles à tous. Que ce soit selon les étapes de la vie, les difficultés rencontrées et de manière exceptionnelle, des situations d'urgence.

Le PLH prévoit une aide à la production de logements abordables. Cette aide est accordée si les logements sociaux respectent une répartition par typologie pour inciter à la production de PLAI et de PLUS. La Copamo souhaite accompagner des projets sur tout le territoire y compris dans les communes de polarité 4 du SCOT avec un bonus spécifique. Il en est de même pour la création de logements adaptés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite. Plusieurs dossiers sont en cours d'instruction.

Pour répondre aux besoins des ménages qui se trouvent en situation d'urgence, la Copamo et les communes d'Orliénas, Beauvallon et Soucieu en Jarrest se sont mobilisées en vue de la création de 3 logements d'urgence dans des logements communaux et un logement porté par l'EPORA. Une commission d'admission intercommunale sera créée. Les ménages hébergés bénéficieront d'un accompagnement social lié au logement mené par le MAS (mouvement d'action sociale). Cette structure a répondu à un appel à projet du département. Un travail est en cours avec Habitat et Humanisme pour la future gestion de ces logements.

Une commission de coordination et d'examen des situations bloquées pour les attributions de logements sociaux a été mise en place en juin 2020. Elle réunit les différents acteurs du logement social pour trouver collectivement des solutions aux situations urgentes ou bloquées. Cette action répond à un réel besoin comme l'illustrent les 48 situations examinées en 2023.

Consciente du phénomène de vieillissement de sa population, la Copamo engage une démarche à l'échelle intercommunale sur l'offre de logements adaptés au vieillissement et au handicap. Cette vision à l'échelle du territoire est importante pour que les projets habitats seniors du territoire soient différents et complémentaires. Plusieurs projets portés par les communes comprennent des logements adaptés aux seniors.

Depuis 2008, le PLH soutient l'amélioration de l'habitat privé. Cela prend la forme d'aides financières pour les travaux de rénovation énergétique et également pour les travaux d'adaptation des logements à la perte de mobilité. En 2023, 2 400 000 € de travaux ont été réalisés grâce à 846 641 € d'aides des différents partenaires selon la répartition suivante.

Un projet de réhabilitation d'une maison de ville en centre-bourg en 2 logements de types T2 dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage d'insertion est sur le point de se concrétiser après plusieurs années de travail. Cela démontre la difficulté d'opérer le montage financier de ce type d'opération très sociale. Ces logements accueilleront des jeunes en formation, des jeunes travailleurs ou des personnes rencontrant des difficultés sociales.

Le PLH a pour ambition de remobiliser les logements vacants. Pour cela, un recensement a été réalisé avec l'exploitation des différentes données existantes de l'Etat et un repérage visuel. Les résultats ont

été fiabilisés avec les communes. Une campagne de courriers a ensuite été réalisée. Les habitants concernés ont été invités à contacter la conseillère en amélioration de l'habitat privé de la Copamo. Une aide financière spécifique « sortie de vacance » a également été créée.

La Copamo, à travers son PLH, accompagne les habitants en situation d'habitat indigne. A partir du moment où un signalement est réalisé, une visite est programmée pour établir un procès-verbal de l'état du logement selon les critères en vigueur.

Sur le territoire, une commune expérimente le permis de louer. Il s'agit de la commune de Saint Laurent d'Agny.

La production de logements abordables nécessite un travail sur les formes d'habiter. La préservation des silhouettes caractéristiques des villages est primordiale pour les élus. Il est ainsi nécessaire d'introduire des formes d'habitat plus denses tout en veillant à leur bonne intégration dans le paysage. Le PLH prévoit également une réflexion sur l'habitat léger dans l'enveloppe urbaine.

5- Echanges autour de difficultés de la production neuve

Les objectifs de production de logements sur le territoire se confrontent à une réalité, sur le terrain, non favorable. En effet, l'acte de construire est plus difficile avec des coûts de construction élevés, certains matériaux de plus en plus rares, un prix de l'énergie en hausse et une inflation particulièrement élevée.

A cela s'ajoute une moindre capacité des particuliers à investir. Les taux d'intérêt ont augmenté. Les prix fonciers et immobiliers sont élevés. Les banques sont davantage frileuses à prêter.

Ce contexte a pour conséquence une baisse de la production de logements. Les chantiers sont moins nombreux. Le nombre de transactions et de commercialisation chute.

Emmanuel Manger, CAUE, demande la part de logements sociaux par rapport au parc de logements du territoire. Cela correspond à 6,5% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 à l'échelle du Pays mornantais.

Sandrine Billat, Action Logement, fait un parallèle avec la situation de l'habitat sur le territoire de la Métropole de Lyon. Elle indique que la production de logements a aussi chuté considérablement. Les T2 et T3 correspondent également à la majorité des demandes. Les BRS se développent sur la Métropole.

Une question est posée concernant le permis de louer. La commune de Saint Laurent d'Agny, expérimente le permis de louer depuis octobre 2019.

Laurent Véré, DDT, s'interroge sur la notion d'« habitat léger » en zone urbaine. M. Chavassieux, élu délégué à l'habitat de la Copamo et maire de Chaussan, précise qu'il s'agit d'un habitat qui peut se démonter.

Emmanuel Manger, CAUE, indique que cela entraîne un caractère temporaire de l'habitat. Se pose la question de sa durée.

M. Chavassieux indique qu'une solution serait de prévoir une maîtrise communale de ces habitats légers avec un système de location. Cela permettrait de maîtriser le parc.

Sandrine Billat, Action Logement, donne l'exemple de logements déplaçables mis en œuvre par Alliade Habitat pour des saisonniers.

Vincent France, élu urbanisme de Beauvallon, interroge les acteurs sur les déconstructions. Les acteurs répondent qu'effectivement il y a de plus en plus de déconstruction dans le péri-urbain. Cela peut entraîner des problèmes de voisinage avec un refus de l'habitat collectif à proximité de chez eux.

Vincent France interroge les acteurs sur une masse critique nécessaire de logements pour qu'une opération puisse se réaliser.

Nicolas Bory, Rhône Saône Habitat, répond que le type d'opération est lié au prix du foncier. Il faut compter un minimum d'environ une quinzaine de logements.

Les élus interrogent les opérateurs sur la possibilité d'envisager une opération multi-sites. Les acteurs n'ont pas connaissance d'expériences de ce type. Le fait d'intervenir sur plusieurs sites pose des questions sur le volet juridique. Quelles conséquences si un des permis de l'opération fait l'objet d'un recours ? ...

Emmanuel Manger, CAUE, interpelle les opérateurs sur une prise en compte différente du seuil de rentabilité par rapport au territoire en ne raisonnant plus avec le référentiel d'un minimum de logements.

Les opérateurs indiquent que le BRS fonctionne uniquement si le prix de vente peut être diminuer de manière importante.

Jean-Philippe Mercier, Deux Fleuves Rhône Habitat, témoigne d'une opération de 3 logements BRS à Saint Laurent d'Agnay qui fonctionne.

Mathéa Roux, Sollar 1001 Vies Habitat, indique que chaque opération représente un temps incompressible de travail (juriste, notaire, assurance, ...). Même une « petite opération » nécessite du temps. L'équilibre financier est à trouver.

Maurice Michel, Association d'aide et de maintien à domicile du pays mornantais (AMAD), apporte un témoignage sur la problématique des logements sur le territoire. L'association a divisé par deux son activité alors que les demandes de prises en charge sont en augmentation. L'association n'arrive pas à recruter du personnel. Les salariés ne peuvent pas se loger sur le territoire par manque de logements abordables.

Etant donné le vieillissement de la population, la construction de logements plus petits correspond à un réel besoin. Cela permettrait aussi de libérer les maisons.

Les opérateurs indiquent que le prix élevé du foncier est le principal blocage pour la production neuve. Aussi, les actions du territoire en faveur d'obligations de mixité intégrées dans les PLU sont très positives. En effet, il est nécessaire de mettre en place des moyens de maîtriser le prix du foncier. Les maisons ont une valeur vénale en plus du prix du foncier. Les équilibres financiers sont difficiles à trouver.

Laurent Véré, DDT, salue le travail des élus en faveur de l'habitat abordable. Il indique qu'une enveloppe « sobriété foncière » en plus de l'aide classique, a été renouvelée pour les projets les plus vertueux. Il invite les acteurs à proposer des projets. Il met en lumière l'importance pour les communes et la Copamo de définir une stratégie foncière en fonction des gisements fonciers identifiés.

Annexes :

Diaporama projeté le 9 octobre 2024
Présences – Absences excusées



Invités Comité de pilotage du PLH 3 le 9 octobre 2024

		Présents	Excusés	Signature
Maires				
Beauvallon	Yves Gougne , 1er Vice-président délégué aux Solidarités et à la Vie sociale	X		
Chabanière	Jean-Pierre CID	X		
Chaussan	Luc Chavassieux , 10e Vice-président délégué à l'Habitat	X		
Mornant	Renaud Pfeiffer , Président Copamo	X		
Orliénas	Olivier Biaggi , 9e Vice-président délégué à la Petite Enfance et l'Enfance	X		
Riverie	Isabelle Brouillet , 4e Vice-présidente déléguée à l'Agriculture			
Rontalon	Christian Fromont , 5e Vice-président délégué à la Voirie et aux Réseaux	X		
Soucieu	Arnaud Savoie , 7e Vice-président délégué à la Jeunesse, la Communication et le Jumelage et aux Mobilités domicile/travail	X		
St André	Marc Coste , 8e Vice-président délégué au Tourisme et à la Mobilité électrique	X		
St Laurent	Fabien Breuzin , 3e Vice-président délégué aux Finances, Moyens Généraux et Développement Economique	X		
Taluyers	Pascal Outrebou , 2e Vice-président délégué à l'Aménagement du Territoire, Equipements et Transition Écologique			
Groupes de travail Habitat				
Rontalon	Christèle Crozier	X		
Mornant	Raphaëlle Gueriaud			
Taluyers	Séverine Siche-Chol	X		
Orliénas	Jean-Michel Arpi			
Saint-Laurent-d'Agnay	Orélie Contreras	X		
Orliénas	Laurent Delabie			
Soucieu-en-Jarrest	Anne-Sophie Devaux			
Chabanière	Bruno Ferret	X		
Beauvallon	Vincent France	X		
Mornant	Gaël Douard			
Riverie	Vincent Guglielmi	X		
Saint-André-la-Côte	Roger Reynard			
Autres élus associés				
Dév économique Copamo	Loïc Biot			
Solidarités Copamo	Françoise Tribollet			
Soucieu (Social et santé)	Magali Bacle	X		

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

Publié le

ID : 069-246900740-20241210-CC_2024_128-DE



Etat - Collectivités - EPCI - CAF - Structures publiques - Chambres consulaires - Associations

Sous-préfète du Rhône Sud	Madame Charlotte CREPON Sous-préfète en charge du Rhône Sud			
Département du Rhône	Christophe GUILLOTEAU, Président		X	
	Adam BOUREL, chargé des relations partenariales logement		X	
Conseil Régional	Président			
DDT - Service Habitat et Ville Solidaire	Laurent VERE, Chef du Service Habitat et villes solidaires	X		
	François HEUMANN, Responsable de l'unité Habitat et mixité sociale		X	
	Benjamin GUETAT, Responsable de l'unité Amélioration du logement privé			
	Damien JOSEPH, Responsable de l'unité Logement social			
DDT - Aménagement et Appui aux Territoires	Lauren KELLY, en charge du suivi du PLH	X		
	Pierre RAJEZAKOWSKI, Chef de service			
	Marie Claudet, Cheffe du service Pôle Ouest-sud			
DDETS (ancien DDCS)	Céline ROBERT, Chargée d'étude aménagement et habitat			
	Isabelle LEGRAND, Responsable de Service Service Acces au logement et mixité sociale Pôle logement et équité territoriale			
	Joséphine PILOD, Responsable de Pôle Pôle Logement et équité territoriale			
ARS	Sonia CHAUVIN Chargé de mission politiques sociales du logement		X	
Maison du Rhône de Chaponost	Catherine ROUSSEAU, Responsable de la cellule Habitat indigne			
	Nathalie FAYOLLE, Responsable de proximité – Direction Action Sociale Insertion et Logement – Secteur Sud – Pôle Solidarité et Services aux Usagers			
	Monique FABREGES, Responsable d'équipe Action Sociale, Insertion, Logement			
Caisse d'Allocations Familiales	Maryse DESCLOUX, Chef de service Relation aux usagers			
	Angélique JACQUET, Responsable unités Aides aux Familles Direction politiques sociales et territoriales		X	
	David CAMBET-PETIT-JEAN		X	
	Muriella SENE		X	
	Nathalie RIBET		X	
CA Vienne Condrieu Agglo	Christine SERRET		X	
	Claudine PREVEL		X	
	Thierry KOVACS, Président			
Communauté de Communes de la Vallée du Garon	Françoise GAUQUELIN, Présidente			
	Camille BOURRAT Responsable Pôle Aménagement et Développement Territorial		X	

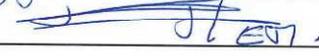
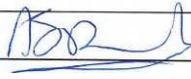
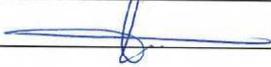
Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 069-246900740-20241210-CC_2024_128-DE

Communauté de Communes des Monts du Lyonnais	Régis CHAMBE, Président			
	Myriam GUINAND, Responsable de la politique de l'habitat et du logement Parc Eco Habitat			
	Thomas ROBERT, Directeur Parc Eco Habitat			
Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais	Daniel MALOSSE, Président			
	Lydia LOUBACHE, Chargée de l'aménagement du territoire, de l'agriculture et de la politique de l'habitat			
Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle	Pierre-Jean ZANNETTACCI, Président			
	Carine FRANGIN, Chargée de Missions Habitat / Gens du voyage		X	
Saint Etienne Métropole	Gilles ARTIGUES, Vice-président en charge du logement et de l'Habitat			
Métropole de Lyon	Frédérique BONETTI, Directrice de l'Habitat et du Logement			
Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Morgan GRIFFON, Président		X	
	Julie SABY, Directrice		X	
	Pauline MANAC'H Chargé de mission Planification		X	
SYTRAL	Bruno BERNARD, Président			
EPORA	Patrice VERCHERE, Président			
	Julie HARWAL, Directrice Territoriale Rhône-Isère		X	
	Louis GUICHARD, Chargé d'Affaires territoriales		X	
ADIL	Dominique PERROT, Directrice			
Action Logement	Sandrine BILLAT, Directrice territoriale du Rhône	X		
CAUE	Emmanuel MANGER, Architecte	X		
	Mathieu FLACHER, Chargé de mission au CAUE Rhône Métropole, Architecte Urbaniste			
ALTE69	Président			
	Michael EVRARD, Directeur		X	
	Anne-Sophie ROMANET, Chargée de projet habitat et énergie	X		
Fédération Habitat et Humanism	Anatole JEANNOT, Chef de service Maîtrise d'ouvrage			
Habitat et Humanisme Rhône	Frédérique ALACOQUE, Directrice du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage	X		
AMAD	Maurice MICHEL, Président	X		
Chambre de commerce et d'industrie de région Auvergne-Rhône-Alpes	Président			
Chambre des métiers	Président		X	
Chambre d'agriculture	Pascal GIRIN, Président			
SAFER	Thierry PISTRE, Directeur départemental	X		

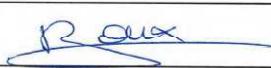
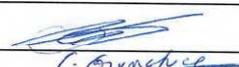
Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20241210-CC_2024_128-DE

Berger
Levrault

Bailleurs sociaux - Coopératives - Promoteurs				
AURA HLM	Laurie MARTIN Responsable territoriale ABC HLM			
ERILIA	Laetitia MANGANI , Responsable de développement	X		
	Benjamin PEYRET , Chargé de développement foncier	X		
EUX FLEUVES RHONE HABITAT	Guillaume RIO Directeur général Deux Fleuves Rhône Habitat			
	Amélie RABIN , Responsable du développement	X		
	Monsieur MERCIER , Directeur de la MOD	X		
3F Immobilière Rhône Alpes	Hervé THOMAS Chargé de Développement			
SEMCODA	Jean Hubert RONGER Responsable service développement			
ALLIADE Habitat	Jérôme DEMONTE , Directeur du développement immobilier			
	Sandrine METGE , Directrice adjointe du développement			
	Charlotte MOREAU , Responsable Montages & Financements	X		
SOLLAR 1001 Vies Habitat	Jérôme PERES , <i>Yathia Reux</i> Responsable du développement			
BATIR ET LOGER	André MASSACRIER , Directeur adjoint - Responsable développement		X	
VILOGIA	Romain ALBERT , Directeur de territoire	X		
	laetitia WIRO , Responsable de développement			
DYNACITE	Pauline FOROT , Responsable de développement Aménagement			
Rhône Saône Habitat	Arnaud CECILLON Directeur Général		X	
	Nicolas BORY Responsable du Développement	X		
SIER Constructeur	Elise DES LONGCHAMPS Directrice du Pôle Développement			
Crédit Agricole Immobilier	Cédric LABROSSE , Directeur d'agence Grand Lyon Métropole	X		
	Monsieur FADY	X		
UTEI	Président			
	Directeur du développement			
AST Groupe	Jordane KUKOVICIC , Directeur du développement régional			
Maïa Immobilier	Président			
Carré d'Or	Sylvain BERTRAND Directeur du développement		X	
	Nina DEBOUGY DEAL , Responsable du développement			
6ème sens	Jean Christophe VINCENT , Directeur général délégué stratégie et relations publiques	X		<i>Bonnet Valentin</i> 
Agents Copamo				
Directeur de cabinet	Ludovic VERRIER	X		
Directeur Général des Services	Philippe GUIBAUD			
Responsable du service Aménagement	Arnaud PICARD	X		
Responsable Habitat	Camille GRUNCHEC	X		
Conseillère Habitat Privé et petites villes de demain	Mégane SAUVANT	X		
Directeur Général Adjoint / Service à la Population	Guillaume TASSIN	X		
Responsable Développement Social	Delphine BRAHMI			
Chargée de mission développement Social	Juliane CRESSARI	X		

**Etat d'avancement de la prise en compte des objectifs du PLH
dans les PLU du territoire**

Communes	Type de procédure	Avancement
Beauvallon	Modification des 3 PLU avec groupement de commandes Copamo/Communes	Chassagny : Avis PPA réalisés. Enquête publique en cours depuis le 18 novembre 2024 Saint Jean de Touslas : réunion de travail. Souhait modification arrêtée en 2025 Saint Andéol le Château : réunion de travail. Souhait modification arrêtée en 2025
Chabanière	Elaboration PLU commune nouvelle	Rencontre commune le 03/09/24 Procédure d'élaboration PLU commune nouvelle en cours. Prise en compte du PLH
Chaussan	Modification du PLU avec groupement de commandes Copamo/Communes	Rapport de présentation finalisé. Dossier en cours de finalisation Avis PPA en décembre 2024. Souhait modification arrêtée début 2025
Mornant	Révision du PLU	Rencontre commune le 18/03/2024 Réunion PPA le 25/06/2024 Retour remarques habitat le 12/07/2024 Arrêt de la révision le 18/11/2024
Orliénas	Modification du PLU	Rencontre à organiser
Riverie	Modification du PLU	Rencontre à organiser
Rontalon	Modification du PLU avec groupement de commandes	Rapport de présentation finalisé. Dossier en cours de finalisation Avis PPA en décembre 2024. Souhait modification arrêtée début 2025
Saint André la Côte	Révision du PLU	Avis PPA Copamo réalisé en mai 2024 (BC 21 mai 2024)
Saint Laurent d'Agny	Modification du PLU	Rencontre à organiser. Engagement de la commune à réaliser une modification en 2025 pour le PLH
Soucieu en Jarrest	Modification du PLU avec groupement de commandes Copamo/Communes	Réunion de travail prévue fin 2024 pour une modification en 2025
Taluyers	Modification du PLU avec groupement de commandes Copamo/Communes	Engagement de la commune à réaliser une modification en 2025 pour le PLH

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 069-246900740-20241210-CC_2024_128-DE

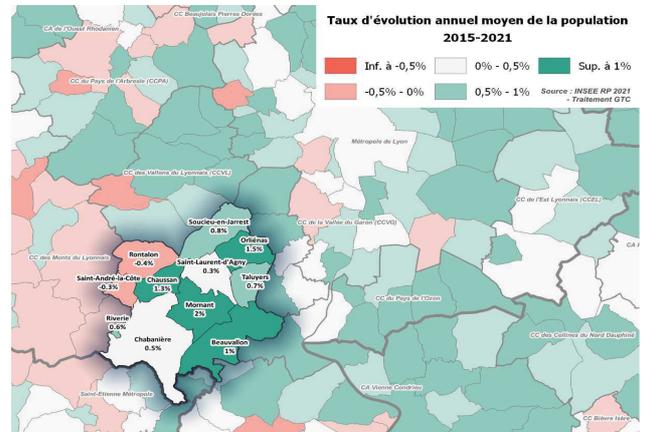
Observatoire de l'Habitat du Pays Mornantais

Données globales du territoire du Pays Mornantais

DÉMOGRAPHIE - ÉVOLUTION DE LA POPULATION

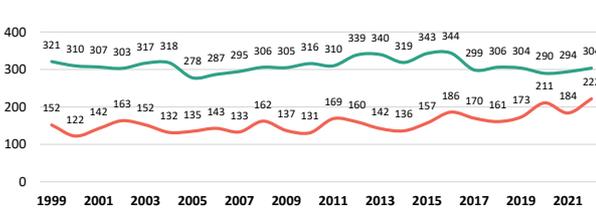
Source : INSEE RP 2021

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Population 2021	29 625	10 919	11 599	7 107	132 144	1 893 692
	habitants	habitants	habitants	habitants	habitants	habitants
Evolution moyenne annuelle 2015-2021	0,99%	1,45%	0,70%	0,76%	1,08%	0,65%



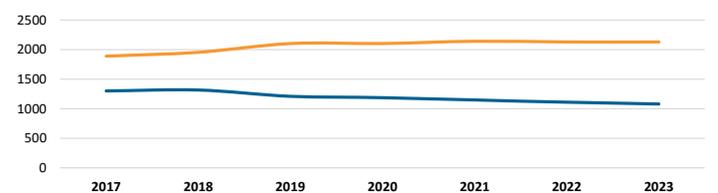
Naissances et décès depuis 1999 - Copamo

Source : INSEE - Etat Civil - Naissances et décès 2022



Évolution des effectifs scolaires - Copamo

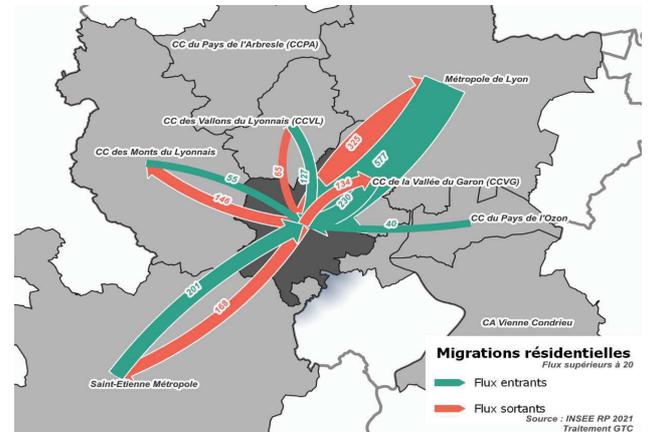
Source : DEPP - Ministère de l'Éducation nationale 2024 - Communes pour 2017-2018



DÉMOGRAPHIE - MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

Source : INSEE RP 2021

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Mobilités internes au territoire	1 653	337	307	133	-	-
Personnes venues s'installées sur le territoire	1 680	869	921	766	-	-
depuis le reste du SOL	23%	20%	15%	10%	-	-
depuis la Métropole de Lyon	34%	17%	27%	24%	-	-
depuis les Monts du Lyonnais	3%	3%	0%	4%	-	-
depuis le reste de la France	39%	61%	58%	62%	-	-
Personnes ayant quitté le territoire	1 218	788	842	465	-	-
vers le reste du SOL	16%	17%	6%	3%	-	-
vers la Métropole de Lyon	27%	14%	18%	14%	-	-
vers les Monts du Lyonnais	12%	5%	6%	11%	-	-
vers le département de la Loire	15%	5%	9%	15%	-	-
vers le reste de la France	30%	59%	61%	57%	-	-



Catégories socio-professionnelles des entrants/sortants - Copamo

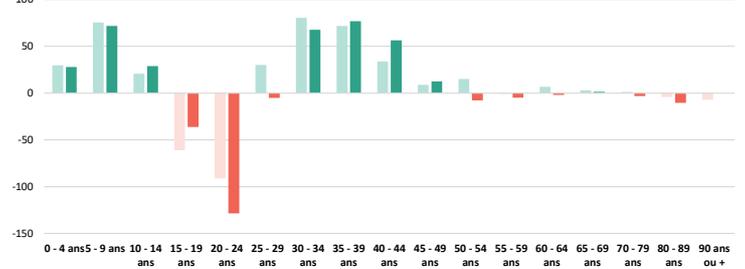
Source : INSEE RP 2021 - exploitation fichier détail - GTC

 Population de 15 ans et plus
Entrants (vert) / Sortants (rouge)


Solde migratoire par tranches d'âge - Copamo

Source : Guy Taieb Conseil d'après INSEE RP 2021

2010 - 2015 (bleu clair) / 2015 - 2021 (bleu foncé)

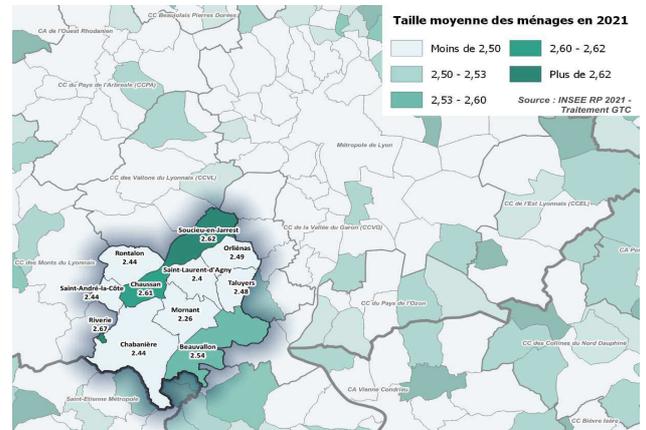


DÉMOGRAPHIE - POPULATION ET MÉNAGES

Source : INSEE RP 2021

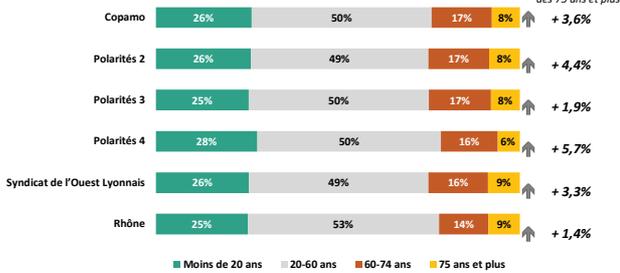
	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Nombre de ménages en 2021	11 921 ménages	4 457 ménages	4 667 ménages	2 796 ménages	54 223 ménages	861 772 ménages
Taille moyenne des ménages en 2021	2,46	2,40	2,46	2,54	2,39	2,16

Évolution de la taille moyenne des ménages



Composition de la population par tranches d'âge

Source : INSEE RP 2021
 Évolution 2015-2021
 des 75 ans et plus



Composition familiale des ménages

Source : INSEE RP 2021

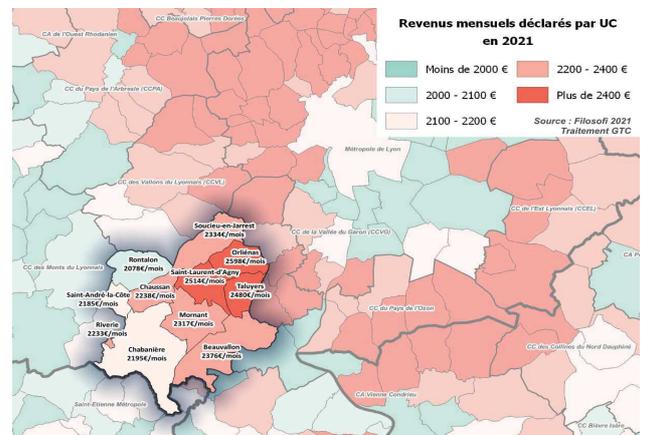
	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Personnes seules	25%	27%	24%	22%	28%	41%
Couples sans enfants	31%	29%	34%	31%	30%	23%
Couples avec enfants	35%	34%	35%	38%	33%	25%
Familles monoparentales	8%	9%	8%	9%	8%	9%
Autres sans famille	1%	1%	1%	1%	1%	3%

Revenus et niveau de vie des ménages

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2021

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Revenu déclaré médian en 2021 (€/UC) *	2 349 €	2 324 €	2 408 €	2 292 €	2 391 €	2 042 €
Evolution annuelle des revenus 2012-2021 (€ constant)	↑ + 1,0%	↑ + 0,8%	↑ + 1,1%	N.R.	↑ + 0,9%	↑ + 0,7%
Rapport interdécile en 2021	3,4	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	6,7
Taux de pauvreté en 2021 (60% du revenu disponible médian)	5%	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	15%
Proportion de ménages fiscaux non-imposés	34%	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	41%

* Estimation pour les sous-territoires et sur le Syndicat de l'Ouest Lyonnais


Population active et emploi au lieu de travail

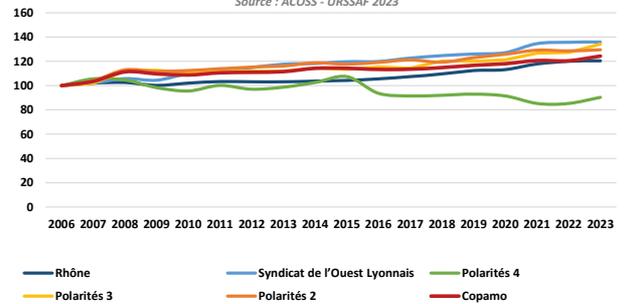
Source : INSEE RP 2021

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Population de 15-64 ans en 2021	18 299	6 682	7 185	4 432	81 237	1 217 283
Part des inactifs	20%	21%	19%	18%	21%	25%
Dont Etudiants	9%	10%	9%	8%	10%	13%
Dont Retraités	6%	6%	6%	6%	6%	4%
Dont autres inactifs	4%	5%	4%	4%	5%	8%
Actifs occupés en 2021	13 862	4 931	5 474	3 456	60 071	812 105
Evolution annuelle 2015-2021	↑ + 0,9%	↑ + 1,2%	↑ + 1,0%	↑ + 0,3%	↑ + 1,2%	↑ + 1,1%
Emplois en 2021	7 486	3 550	2 802	1 134	44 477	931 534
Evolution annuelle 2015-2021	↑ + 0,7%	↑ + 0,6%	↑ + 1,2%	↓ - 0,4%	↑ + 1,2%	↑ + 1,3%
Indice de concentration de l'emploi *	0,54	0,72	0,51	0,33	0,74	1,15

* nombre d'emplois locaux pour un actif résidant occupé

Evolution comparée des emplois salariés privés depuis 2006

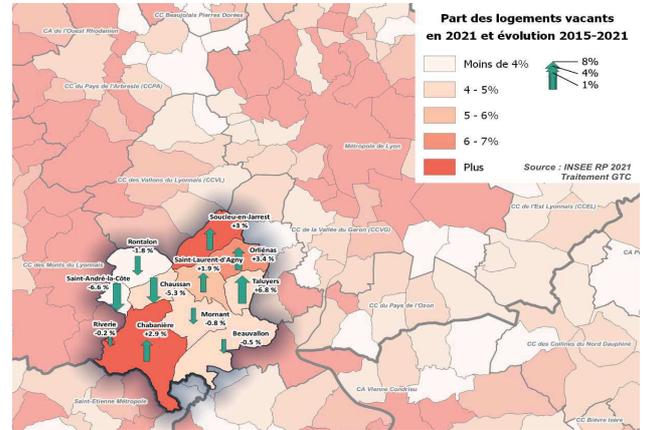
Source : ACOSS - URSSAF 2023



PARC DE LOGEMENT

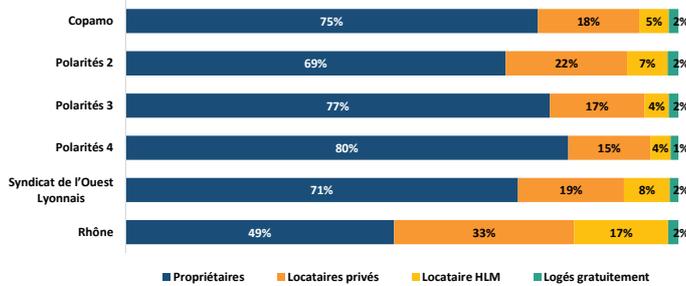
Source : INSEE RP 2021

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Logements en 2021	12 918 logements	4 802 logements	5 103 logements	3 014 logements	58 954 logements	964 037 logements
Évolution annuelle moyenne des logements 2015-2021	↑ +1,5%	↑ +2,0%	↑ +1,5%	↑ +0,9%	↑ +1,7%	↑ +1,3%
Résidences principales	92%	93%	91%	93%	92%	89%
Résidences secondaires						
Logements vacants						
Évolution annuelle moyenne 2015-2021						
Des résidences principales	↑ +1,5%	↑ +2,0%	↑ +1,4%	↑ +1,1%	↑ +1,8%	↑ +1,2%
Des résidences secondaires	↑ +0,5%	↑ +0,5%	↑ +0,8%	↑ +0,2%	→ +0,1%	↑ +5,4%
Des logements vacants	↑ +1,4%	↑ +1,0%	↑ +3,4%	↓ -1,8%	↑ +0,8%	↑ +1,5%
Appartements	22%	32%	18%	13%	29%	71%
Maisons	77%	68%	81%	87%	70%	28%

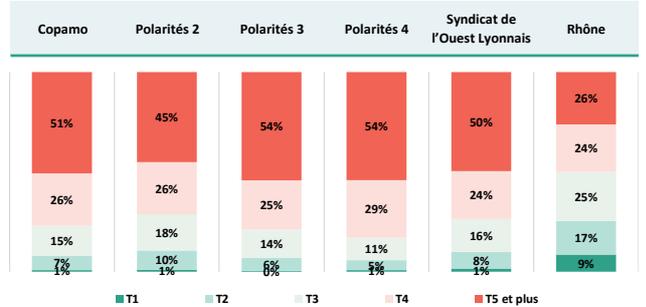


Parc des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales en 2021



Typologies des résidences principales en 2021

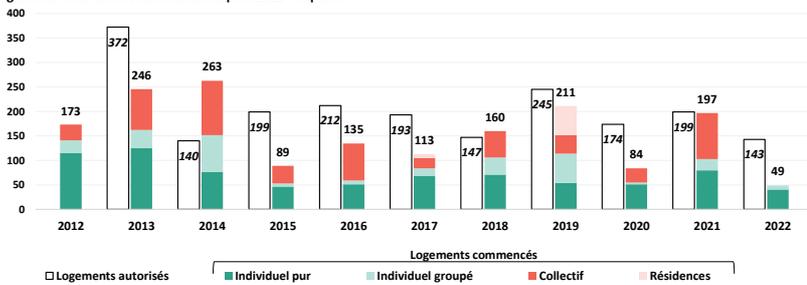


DYNAMIQUES DU MARCHÉ

Logements construits 2015-2021 *

Source : Sitadel - données arrêtées fin août 2024

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Logements construits 2015-2021	958	482	328	148	5 079	66 885
Indice de construction 2015-2021 annuel pour 1 000 hab.	6,66	9,21	5,77	4,26	7,93	7,20

Logements autorisés et commencés depuis 2012 - Copamo


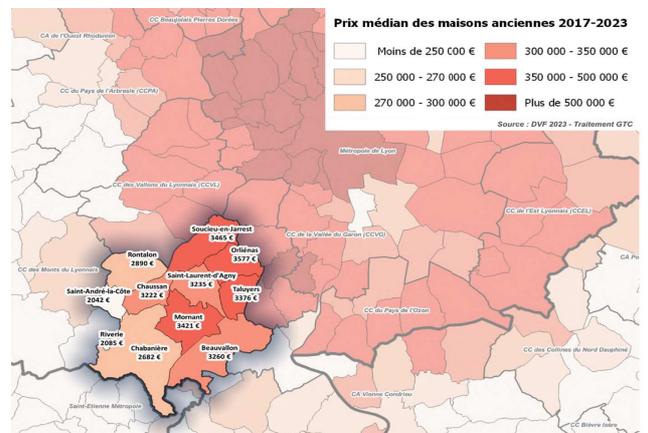
* Les logements construits sont estimés avec un décalage d'un an pour l'individuel et de deux ans pour le collectif. Il s'agit des logements commencés de 2013 à 2019 inclus pour l'habitat collectif/résidences et de 2014 à 2020 inclus pour l'habitat individuel.

Prix immobiliers

Source : DVF 2023 - Traitement GTC

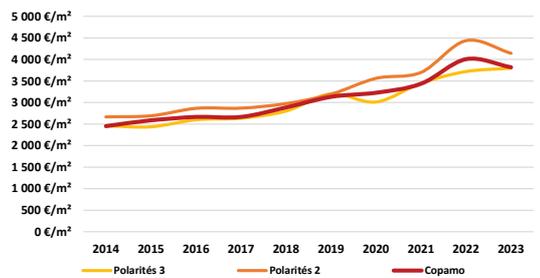
	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Prix médian des maisons anciennes (€/m²) en 2023	3 818 €	4 146 €	3 796 €	3 748 €	4 065 €	3 881 €
<i>Nombre de transactions</i>	205	60	89	56	765	6 866
Prix médian des appartements anciens (€/m²) en 2023	3 592 €	3 875 €	3 484 €	n.s	3 696 €	3 954 €
<i>Nombre de transactions</i>	78	45	30	3	414	18 565
Prix médian des terrains à bâtir (€/m²) en 2023	n.s	n.s	n.s	n.s	423 €	480 €
<i>Nombre de transactions</i>	8	1	7	0	33	491

n.s. : données non significatives - moins de 10 transactions


Évolution des prix des maisons anciennes depuis 2014

Source : DVF 2023 - Traitement GTC

Données représentées sur plus de 10 transactions

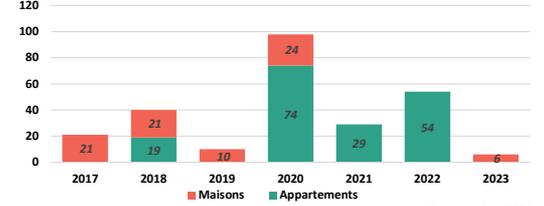


Prix immobiliers dans le logement neuf

Source : ECLN 2023

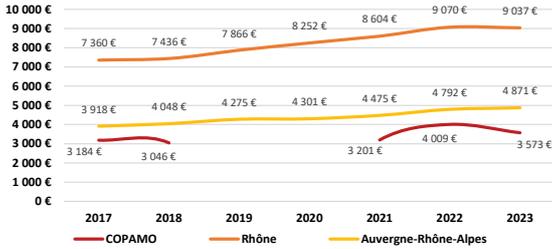
	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Prix appartement neuf €/m² en 2023	3 573 €	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	9 037 €
<i>Nombre d'appartements mis en ventes en 2023</i>	0	0	0	0	93	2 498
Prix maison neuve €/lot en 2023	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	836 352 €
<i>Nombre de maisons mises en ventes en 2023</i>	6	6	0	0	27	150

Evolution des mises en ventes s

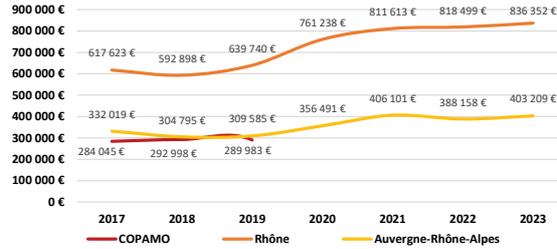


Source : ECLN 2023

Evolution des prix des appartements neufs depuis 2017 *



Evolution des prix des maisons neuves depuis 2017 *

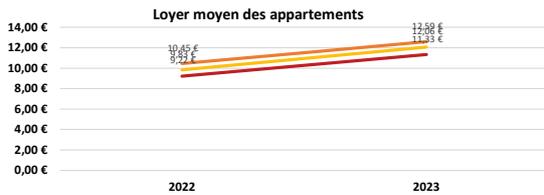


* Données présentées

Loyers des logements

Source : ANIL 2023

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Loyer moyen appartement (€/m²) en 2023	11,3 €	12,6 €	12,1 €	10,9 €	12,0 €	13,1 €
Loyer moyen maison (€/m²) en 2023	10,8 €	11,9 €	11,8 €	9,9 €	11,4 €	10,7 €
<i>Niveau de prédiction</i>	<i>Estimation</i>	<i>Estimation</i>	<i>Estimation</i>	<i>Estimation</i>	<i>Estimation</i>	<i>Estimation</i>

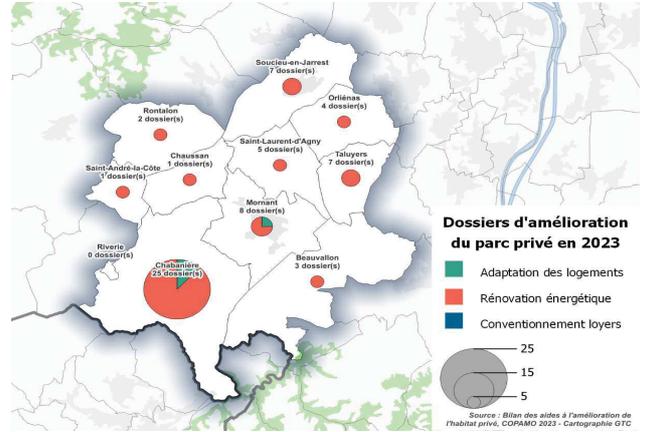
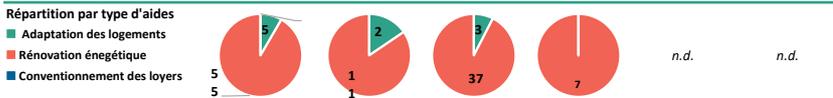


AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

Aides à l'amélioration de l'habitat privé 2023

Source : COPAMO - PLH et Programme de transition écologique 2023 *

	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Nombre de dossiers	63	15	41	7	n.d.	n.d.
dont PO	100%	100%	100%	100%	n.d.	n.d.
dont PB	0%	0%	0%	0%	n.d.	n.d.
T5+	27	9	17	1	n.d.	n.d.
T4	19	2	13	4	n.d.	n.d.
T3	11	3	8	2	n.d.	n.d.
T2	6	1	3	0	n.d.	n.d.

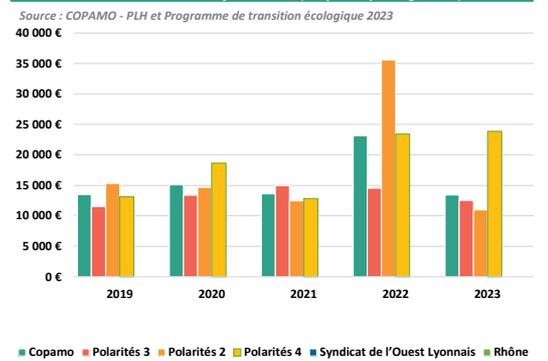


Montants des aides financières en 2023

Source : COPAMO - PLH et Programme de transition écologique 2023

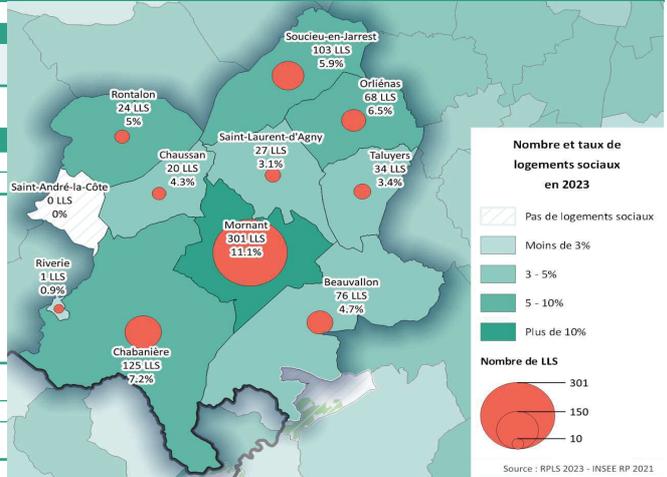
	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Montant total des travaux	2 405 729 €	438 724 €	1 606 228 €	360 778 €	n.d.	n.d.
<i>moyenne par logement</i>	38 186 €	29 248 €	39 176 €	51 540 €	-	-
Montant des aides financières	846 641 €	164 590 €	514 830 €	167 221 €	n.d.	n.d.
<i>moyenne par logement</i>	13 439 €	10 973 €	12 557 €	23 889 €	-	-
Part des aides financières	35%	38%	32%	46%	n.d.	n.d.
Montant moyen du reste à charge pour le propriétaire	25 319 €	18 276 €	26 619 €	32 794 €	n.d.	n.d.
Répartition des aides	12% 10% 19% 57%	19% 2% 11% 48%	12% 8% 19% 58%	5% 12% 19% 61%	n.d.	n.d.

Évolution du montant des aides financières (moyenne par logement)



Caractéristiques et fonctionnement du parc social

Source : RPLS 2023	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2023	779	404	254	121	5 667	182 811
	logements	logements	logements	logements	logements	logements
Taux de logements sociaux	6,5%	9,1%	5,4%	4,3%	10,4%	21,3%
Part de logements individuels	11%	7%	16%	14%	10%	3%
Part de logements collectifs	89%	93%	84%	86%	90%	97%
Types de financements						
■ PLI	0%	1%	1%	6%	1%	4%
■ PLS	19%	21%	21%	14%	14%	12%
■ PLUS ap. 77	58%	48%	63%	81%	53%	33%
■ PLUS av. 77	9%	17%	12%	21%	21%	45%
■ PLAI	14%	14%	16%	13%	12%	6%
Taux de vacance au 1er janvier 2023	1,3%	1,3%	1,6%	0,8%	2,7%	2,2%
Taux de mobilité en 2022	11,5%	10,8%	11,9%	12,9%	N.R.	6,8%
Loyer moyen (€/m²) au 1er janvier 2023	6,77 €	6,95 €	6,67 €	6,39 €	N.R.	6,51 €


Évolution du parc social

Source : RPLS 2023 - DDT69 2023	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Nombre de nouvelles mises en services depuis 2017	190	92	109	7	1 463	18 847
Nombre d'agrèments LLS depuis 2020	116	33	60	23	n.d.	n.d.
dont logements neufs	114	33	58	23	n.d.	n.d.
dont acquisition-amélioration	2	0	2	0	n.d.	n.d.
Types d'agrèments depuis 2020						
■ PLS	51%	33%	52%	74%	n.d.	n.d.
■ PLUS	31%	39%	33%	13%	n.d.	n.d.
■ PLAI	16%	27%	12%	13%	n.d.	n.d.
Nombre d'agrèments Accession sociale depuis 2020	0	0	0	0	n.d.	n.d.

Caractéristiques des logements sociaux existants

Source : RPLS 2023	Copamo	Polarités 2	Polarités 3
Typologie des logements			
■ T1	3%	4%	2%
■ T2	24%	20%	29%
■ T3	37%	38%	37%
■ T4	33%	35%	30%
■ T5 et plus	3%	2%	2%
Étiquette DPE			
A & B	201	130	67
C	217	87	64
D	104	64	22
E	46	15	31
F	7	2	3
G	0	0	0
Non renseigné	204	106	67

Nombre de demandes et d'attributions 2023**

Source : SNE 2023*	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Nombre de demandes 2023	447	273	130	28	2 792	94 545
Nombre d'attributions 2023	107	38	38	22	784	11 209
Rapport D/A	4,2	7,2	3,4	1,3	3,6	8,4
Nombre de demandes de mutations 2023	125	89	11	0	974	35 246
Nombre d'attributions en mutations 2023	33	0	n.d.	n.d.	219	3 320
Rapport D/A mutations	3,8	n.d.	n.d.	n.d.	4,4	10,6

* La donnée est non disponible (n.d.) lorsque le territoire est soumis au secret statistique

Attributions par motif 2023

Source : SNE 2023	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Autres motifs	10%	11%	13%	9%	7%	17%
Rap. travail/services/familles	9%	8%	11%	14%	10%	9%
Santé/environnement/voisinage	11%	21%	8%	5%	9%	6%
Difficulté économique	12%	5%	13%	18%	14%	9%
Situation urgente	17%	16%	13%	18%	18%	19%
Evolution familiale	36%	21%	34%	45%	35%	37%
Hébergés	5%	3%	8%	5%	5%	3%

Attributions par composition familiale

Source : SNE 2023	Copamo	Polarités 2	Polarités 3	Polarités 4	Syndicat de l'Ouest Lyonnais	Rhône
Couple avec enfants	28%	5%	34%	55%	21%	23%
Couple sans enfant	100%	24%	5%	9%	25%	11%
Famille monoparentale	26%	29%	26%	14%	29%	28%
Personne isolée	34%	42%	34%	23%	37%	38%

** Les données SNE sont issues des déclarations faites par les ménages lors de l'enregistrement de leur demande pour un logement social.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

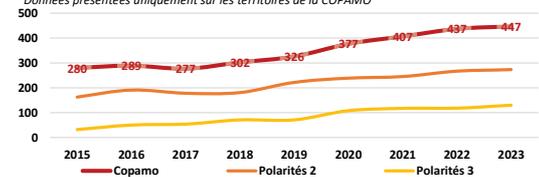
Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

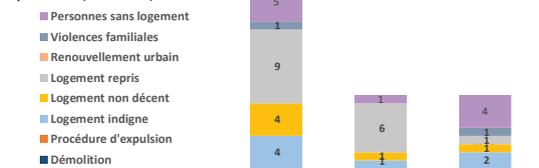
Evolution de la demande depuis ID : 069-246900740-20241210-CC 2024 128-DE

Source : SNE 2023

Données présentées uniquement sur les territoires de la COPAMO

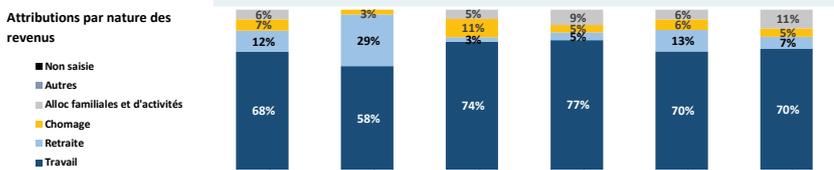

Attributions par type de situations urgentes 2023

Source : SNE 2023

Attributions selon le public prioritaire (en volume)


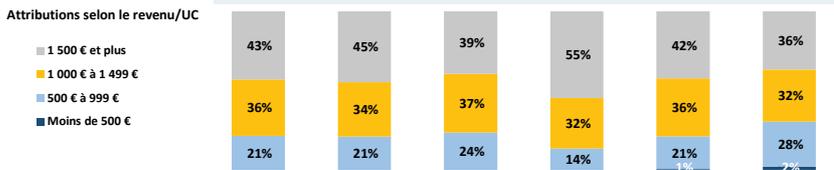
Attributions par nature des revenus 2023

Source : SNE 2023



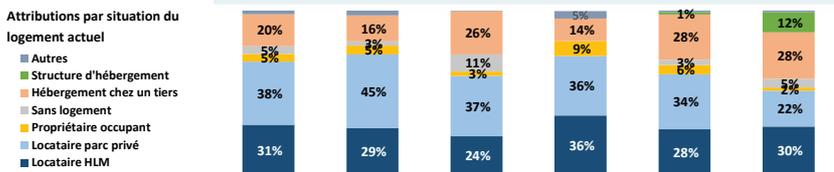
Attributions selon le revenu/unité de consommation 2023

Source : SNE 2023



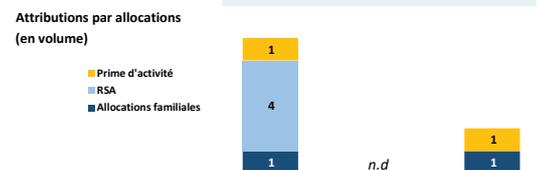
Attributions par situation du logement actuel 2023

Source : SNE 2023



Attributions par allocations fam

Source : SNE 2023



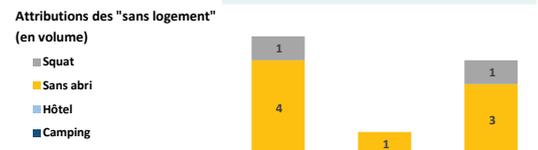
Envoyé en préfecture le 13/12/2024
Reçu en préfecture le 13/12/2024
Publié le



ID : 069-246900740-20241210-CC_2024_128-DE

Attributions des sans logement 2023

Source : SNE 2023



Fiche Contacts

Copamo :

Président	Vice-président délégué à l'Habitat	DGS	Objectifs PLH Production logements neufs 2022-2028
Renaud Pfeffer mairie@ville-mornant.fr	Luc Chavassieux mairie.lucchavassieux@chaussan.fr	Philippe Guibaud p.guibaud@copamo.fr	1320 dont 660 abordables Soit par an : 220 dont 110 abordables

Responsable Habitat	Camille Grunhec c.grunhec@copamo.fr 04 78 44 98 52 06 35 21 71 69	Animation de la politique de l'habitat Coordination et animation de la mise en œuvre des actions du programme local de l'habitat Organisation et mise en œuvre de l'objectif de production de logements abordables via l'adaptation des documents d'urbanisme, la mobilisation des gisements fonciers favorables et l'aide à la sortie opérationnelle des programmes immobiliers
Conseillère en amélioration de l'habitat privé et Petites Villes de Demain	Mégane Sauvant m.sauvant@copamo.fr 04 78 44 98 52 06 13 26 30 67	Animation des dispositifs d'amélioration de l'habitat contractualisés avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Etat Accompagnement de la rénovation énergétique des logements Accompagnement de la réhabilitation des logements vacants/dégradés Animation du dispositif de lutte contre l'indépendance Animation et coordination du dispositif Petites Villes de Demain

Diagnostic Habitat et Foncier et Programme d'actions et orientations du PLH 3 téléchargeables sur le site internet de la Copamo :

<https://www.cc-paysmornantais.fr/le-programme-local-de-l-habitat-plh.html>

Aides financières et accompagnement gratuit sur les plans techniques et administratifs pour les projets d'amélioration de l'habitat :

<https://www.cc-paysmornantais.fr/aide-a-l-amelioration-de-l-habitat.html>

Aides à la production de logements abordables :

<https://www.cc-paysmornantais.fr/produire-du-logement-social.html>

Communes :

Communes	Maire	Elu Urbanisme	DGS/Secrétaire de mairie	Objectifs PLH Production logements neufs 2022-2028
BEAUVALLON	Yves Gougne y.gougne@beauvallon69.fr	Vincent France v.france@beauvallon69.fr	Christelle Fouchet dgs@beauvallon69.fr	198 logements dont 99 abordables Soit par an : 33 dont 16 abordables
CHABANIERE	Jean-Pierre Cid jean-pierre.cid@chabanriere.fr	Bruno Ferret bruno.ferret@chabanriere.fr	Marc Poiget dgs@chabanriere.fr	149 logements dont 74 abordables Soit par an : 25 dont 12 abordables
CHAUSSAN	Luc Chavassieux mairie.lucchavassieux@chaussan.fr	Luc Chavassieux mairie.lucchavassieux@chaussan.fr	Audrey Rousserie mairie@chaussan.fr	47 logements dont 23 abordables Soit par an : 8 dont 4 abordables
MORNANT	Renaud Pfeffer mairie@ville-mornant.fr	Gaël Douard gaeldouard@ville-mornant.fr	Laurence Gignoux directiongenerale@ville-mornant.fr	305 logements dont 152 abordables Soit par an : 51 dont 25 abordables
ORLIENAS	Olivier Biaggi olivier.biaggi@orlienas.fr	Olivier Biaggi olivier.biaggi@orlienas.fr	Fabrice Perrillat-Collomb dgs@orlienas.fr	95 logements dont 47 abordables Soit par an : 16 dont 8 abordables
RIVERIE	Isabelle Brouillet isabelle-brouillet@orange.fr	Vincent Gugliemi contact@commune-riverie.fr	Marjorie Broallier contact@commune-riverie.fr	7 logements dont 3 abordables Soit par an : 1
RONTALON	Christian Fromont christian.fromont@orange.fr	Christian Fromont christian.fromont@orange.fr	Sylvia Gotte direction@rontalon.fr	54 logements dont 27 abordables Soit par an : 9 dont 4 abordables
SAINT ANDRE LA COTE	Marc Coste marccoste.mairie@orange.fr	Roger Reynard mairie@saintandrelacote.fr	Charlotte Pelletier mairie@saintandrelacote.fr	12 logements dont 6 abordables Soit par an : 2 dont 1 abordable
SAINT LAURENT D'AGNY	Fabien Breuzin fabien.breuzin@stlaurentdagny.fr	Orélie Contreras orelie.contreras@stlaurentdagny.fr	Nadia Mostefa-Chaa mairie@stlaurentdagny.fr	90 logements dont 45 abordables Soit par an : 15 dont 7 abordables
SOUCIEU EN JARREST	Arnaud Savoie mairie@soucieu-en-jarrest.fr	Arnaud Savoie mairie@soucieu-en-jarrest.fr	Alexandra Lao dgs@soucieu-en-jarrest.fr	220 logements dont 110 abordables Soit par an : 37 dont 18 abordables
TALUYERS	Pascal Outrebon mairie@taluyers.com	Séverine Siché Chol ssichechol@taluyers.com	Mickaël Vernay dgs@taluyers.com	143 logements dont 71 abordables Soit par an : 24 dont 12 abordables

Acteurs de l'immobilier social (liste non exhaustive) – Contacts Rhône :

Structures	Personnes à contacter pour des projets habitat abordable sur le territoire
ALLIADE HABITAT	Jérôme DEMONTE Directeur du développement immobilier 06 82 76 22 20 j.demonte@alliade.com
BATIR ET LOGER	André MASSACRIER Directeur adjoint – Responsable développement production 04 77 49 23 60 06 08 00 36 50 massacrier@batiretloger.com
CDC HABITAT	Yann MERAT Directeur du développement yann.merat@cdc-habitat.fr 06 18 12 13 58 04 78 95 98 19
DEUX FLEUVES RHONE HABITAT	Amélie RABIN Responsable de développement 04.82.90.40.18 / 07.88.57.56.37 a.rabin@rhonehabitat.fr
DYNACITE	Pauline FOROT Responsable développement p.forot@dynacite.fr
3F IMMOBILIERE RHONE ALPES	Hervé THOMAS Chargé de développement 04 72 78 22 27 / 06 65 95 01 89 herve.thomas@groupe3f.fr
HABITAT ET HUMANISME	Frédérique ALACOQUE Directrice du Développement et de la Maitrise d'Ouvrage 06 74 79 26 29 / Assistante : 04 72 71 16 27 f.alacoque@habitat-humanisme.org
RHONE SAONE HABITAT	Nicolas BORY Responsable du développement n.bory@rhonesaonehabitat.fr 07 86 11 26 73
SEMCODA	Jean Hubert RONGER Responsable service développement jhubert.ronger@semcoda.com 06 76 45 46 28
SOLLAR 1001 VIES HABITAT	Jérôme PERES Responsable du développement jperes@sollar.fr 06 83 55 29 87
VILOGIA	Laetitia WIRO Chargée de développement Mobile : 07 88 26 31 33 Mail : laetitia.wiro@vilogia.fr