



## 3<sup>ème</sup> PLH du Pays Mornantais Diagnostic habitat et foncier



Décembre 2022

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>1. UN PLH QUI S'INTEGRE DANS UN CADRE DE PLANIFICATION ETABLI</b> .....	<b>6</b>
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.....	9
1.3. DES COMMUNES QUI REVISENT PROGRESSIVEMENT LEURS DOCUMENTS D'URBANISME .....	10
1.4. LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT POUR LA COPAMO SELON LES SERVICES DE L'ÉTAT .....	11
<b>2. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF DONT LA SOCIOLOGIE TEND A SE MODIFIER</b> .....	<b>12</b>
2.1. UN DYNAMISME NATUREL ET MIGRATOIRE GLOBAL IMPORTANT .....	12
2.2. UN TERRITOIRE DE REPORT DE LA METROPOLE DE LYON .....	14
2.3. UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES FAMILLES .....	15
2.4. UNE POPULATION JEUNE MALGRE UN ACCROISSEMENT MARQUE DU NOMBRE DE PERSONNES AGEES .....	18
2.5. UN TERRITOIRE FAMILIAL QUI GENERE UN POTENTIEL DE DECOHABITATION IMPORTANT .....	19
2.6. UNE AUGMENTATION DE L'EMPLOI LOCAL DANS UN TERRITOIRE RESIDENTIEL.....	20
2.7. DES EMPLOIS OUVRIERS ET EMPLOYES POUR UNE POPULATION DE CADRES .....	23
2.8. UNE POPULATION AUX RESSOURCES ELEVEES, MAIS VARIABLES SUIVANT LES COMMUNES .....	24
<b>3. UN TERRITOIRE SOUS PRESSION DE LA METROPOLE DONT LES REFERENCES DE MARCHÉ AUGMENTENT</b> <b>28</b>	
3.1. UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SUR LA DERNIERE PERIODE (SITADEL) .....	28
3.2. UN MARCHÉ INDIVIDUEL DE REPORT OU AFFLUENT DES CLIENTELES AUX MOYENS PLUS IMPORTANTS QUE CEUX DES MENAGES LOCAUX .....	29
3.3. UN MARCHÉ COLLECTIF ANCIEN AVEC UN POSITIONNEMENT PLUS LOCAL DE L'OFFRE COPAMO ET DES ASPIRATIONS NON SERVIES .....	35
3.4. UN MARCHÉ DU NEUF ACTIF AVEC DES VALEURS QUI AUGMENTENT.....	37
3.5. LE MARCHÉ LOCATIF LIBRE .....	41
3.6. EN SYNTHÈSE, REPRESENTATIONS DE LA REALITE DE MARCHÉ DU TERRITOIRE.....	42
3.6.1. <i>Une représentation du volume total de transaction sur le territoire</i> .....	42
3.6.2. <i>Une représentation de la segmentation des marchés du territoire</i> .....	42
3.7. L'EXPERIMENTATION DE L'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE .....	43
<b>4. UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIE AVEC DES ENJEUX D'AMELIORATION</b> .....	<b>45</b>
4.1. DES ENJEUX SUR L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENT MIS EN AVANT PAR LES COMMUNES.....	45
4.2. UN PARC DE LOGEMENTS SOUS TENSION .....	45
4.2.1. <i>Un phénomène de vacance marqué dans les centres-bourgs</i> .....	46
4.2.2. <i>Des logements de grande taille pour de petits ménages</i> .....	48
4.2.3. <i>Copropriétés fragiles ou dégradées : 11 à traiter dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG 3</i> .....	49
4.2.4. <i>Amélioration de l'habitat : 2 opérations programmées en cours</i> .....	50
4.3. UN PARC LOCATIF SOCIAL PEU DEVELOPPE.....	54
4.3.1. <i>Malgré les efforts réalisés, une offre toujours modeste</i> .....	54
4.3.2. <i>Demande locative sociale : un taux de pression relativement fort</i> .....	58
4.3.3. <i>Conférence Intercommunale du logement (CILS) installée</i> .....	61
4.3.4. <i>Poids élevé du Prêt Locatif Social dans la programmation locative sociale</i> .....	62
<b>5. UN TERRITOIRE QUI S'INSCRIT DANS UN NOUVEAU PARADIGME FONCIER, DEVANT ARTICULER PRESERVATION, MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET DYNAMIQUE DE PROJETS</b> .....	<b>64</b>
5.1. UN TERRITOIRE QUI PRESENTE UN ENVIRONNEMENT ENCORE PRESERVE MALGRE LES DYNAMIQUES RECENTES D'URBANISATION .....	64
5.1.1. <i>Un territoire où l'espace artificialisé représente encore moins de 10% de la surface totale en 2018</i> 64	
5.1.2. <i>Un territoire où les dynamiques d'artificialisation ont été les plus fortes sur la période 2000 à 2012</i> .....	65

5.1.3.	<i>Un développement de l'habitat qui a contribué principalement à l'évolution de l'artificialisation</i>	66
5.2.	LA METHODE DE CONSTITUTION DU VOLET FONCIER DU PLH ET DE L'IDENTIFICATION DES POTENTIALITES FONCIERES ....	67
5.2.1.	<i>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.....</i>	67
5.2.2.	<i>Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes.....</i>	68
5.2.3.	<i>La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution des documents d'urbanisme des communes .....</i>	69
5.2.4.	<i>Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables .....</i>	70
5.2.5.	<i>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.....</i>	70
5.2.6.	<i>Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités .....</i>	71
5.3.	UNE PRATIQUE DE DETACHEMENT PARCELLAIRE ET DE REVALORISATION QUI VIENT S'INSCRIRE AU SEIN D'UNE DYNAMIQUE DE PRIX IMPORTANTE .....	72
5.4.	LES 1ERS RESULTATS DU VOLET FONCIER CONSTITUE POUR LE FUTUR PLH .....	73
5.4.1.	<i>Des potentialités foncières qui concernent l'ensemble du territoire et qui révèlent de 1ers enjeux</i>	73
5.4.2.	<i>Des potentialités foncières qui s'inscrivent plutôt dans la revalorisation de l'existant, et qui représentent des capacités équivalentes au précédent PLH .....</i>	74
<b>6.</b>	<b>LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT .....</b>	<b>76</b>
6.1.	L'EXPRESSION DES BESOINS EN LOGEMENT SELON LES COMMUNES.....	76
6.2.	LA REPONSE AUX BESOINS DITS « SPECIFIQUES » .....	79
6.2.1.	<i>Départ des jeunes vers les métropoles lyonnaise et stéphanoise face à un manque de petits logements accessibles .....</i>	79
6.2.2.	<i>Enjeux de maintien à domicile face à la hausse du nombre de personnes âgées.....</i>	82
6.2.3.	<i>Deux structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap .....</i>	85
6.2.4.	<i>Peu de ménages en situation de précarité, malgré un enjeu de stabilisation des locataires du parc social</i>	86
6.2.5.	<i>Pas de difficultés majeures sur le plan social, mais des besoins ponctuels.....</i>	88
6.2.6.	<i>Des besoins en matière d'hébergement des travailleurs saisonniers et de logement des exploitants agricoles.....</i>	89
6.2.7.	<i>Quelques situations de sédentarisation de gens du voyage non satisfaisantes .....</i>	89
	<b>ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ET PREMIERS ENJEUX .....</b>	<b>91</b>
	<b>ANNEXES.....</b>	<b>93</b>

## 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, 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.

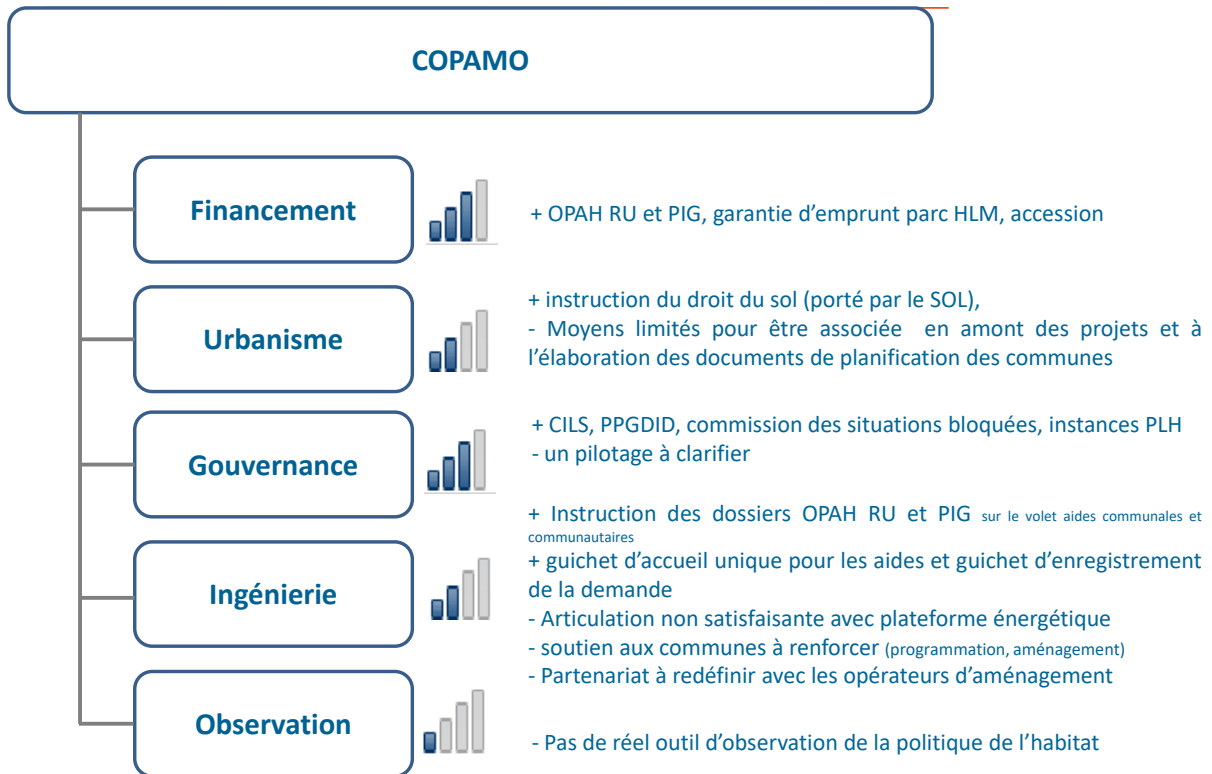
En revanche, les actions :

- 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 :

## Bilan des actions de la COPAMO



## 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) approuvé en 2011
- 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



### 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 n'est pour l'instant pas achevée. Les trois grands principes du projet du SCoT, dont les objectifs sont à horizon 2020, sont :

- Principe 1 : Mettre en œuvre un mode de développement Ouest Lyonnais organisé autour du concept de village densifié
- Principe 2 : Mettre en place une stratégie de développement économique de territoire permettant de développer l'emploi
- Principe 3 : Assurer un meilleur équilibre des territoires du SCoT en matière de mobilités et de déplacements en développant, en particulier, les transports en commun.

#### La hiérarchisation des Polarités :

Le niveau de polarité, appliqué à une commune ou à un groupe de communes, découle d'un état des lieux, prenant en compte en particulier le poids de population, la desserte en transports en commun, le niveau de services, les espaces à vocation économique... En cas d'évolution dans le temps d'un ou plusieurs de ces critères, le niveau de polarité appliqué à une commune ou à un groupe de communes sera réexaminé afin de tenir compte de la situation nouvelle.

La commune nouvelle de Beauvallon ayant ses villages classés en polarité 4 conserve cette polarité. La commune nouvelle de Chabanière appartient désormais à la polarité 3 car étant dans l'aire d'influence d'une polarité de niveau 2 (Mornant) et bénéficiant par le village de Saint Maurice sur Dargoire de possibilités de rabattement vers des TC (à moins de 10 min de la gare TER de Rive de Gier)

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

- Polarité 2 : Mornant et Soucieu-en-Jarrest ;
- Polarité 3 : Chabanière, Orléans, Saint-Laurent d'Agnay, Taluyers ;
- Polarité 4 : Beauvallon, Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint-André-la-Côte.



**En matière de développement démographique**, l'objectif pour le territoire de l'Ouest Lyonnais est de maîtriser la croissance de la population, pour conserver l'identité du territoire, **en adoptant un scénario de rupture par rapport aux années précédentes, correspondant à un taux moyen de 0.9% par an**. Cela représenterait, à l'horizon 2020, un gain de 15 000 habitants par rapport à 2006, pour une population totale de 129 000 habitants. **Cela se traduit par une production d'environ 12 500 nouveaux logements entre 2011 et 2020.**

**Un nombre de logement à produire par commune ainsi qu'un taux de croissance annuel de la population sont fixés par commune pour la période 2006-2020 ;**

La mise en œuvre effective du concept de "village densifié" permet ainsi de définir une organisation territoriale plus économe de l'espace, soucieuse de la protection des ressources naturelles, évitant le mitage urbain autour des villes, villages, bourgs, hameaux et privilégiant prioritairement la restructuration des espaces déjà urbanisés tout en favorisant la mise en place de coupures d'urbanisation inconstructibles.

Ceci doit permettre également de générer une nouvelle "forme urbaine", en rupture avec les tendances passées et respectueuse des composantes du développement durable.

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 : « SCoT de l'Ouest Lyonnais – Document d'Orientation et d'Objectifs – Février 2011 »

Niveau de polarité	% individuel (1) 10 à 20 lgts/ha	% groupé (2) 20 à 50 lgts/ha	% collectif (2) 50 lgts/ha et au-delà
1	20	40	40
2	25	45	30
3	25	45	30
4	40	35	25

(1) Le taux mentionné pour le logement individuel constitue un taux maximum. Si le choix communal conduit à privilégier un taux inférieur, le différentiel doit être transféré sur le groupé et/ou le collectif.

(2) Le taux mentionné pour le logement groupé et le logement collectif constitue un taux minimum.

#### 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 – Février 2011 »

Afin de viser à un meilleur équilibre social du territoire et ainsi assurer le parcours résidentiel le plus complet possible, l'objectif de réaliser des logements sociaux s'impose. L'objectif consiste à créer au minimum 3 000 logements sociaux locatifs d'ici 2020, répartis selon les quatre niveaux de polarités. Chaque commune se voit appliquer un taux de production de logements sociaux, le taux moyen de production étant de 25%.

Par ailleurs, le SCoT propose 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 le fait que les documents d'urbanisme doivent rendre prioritaires, afin de privilégier la centralité et préalablement à toute extension urbaine, les



opportunités foncières identifiées à l'intérieur du noyau urbain central qui devra être identifié lors du diagnostic de l'élaboration/révision du PLU. Les extensions urbaines ne pourront être envisagées qu'après justification de l'absence de solutions alternatives au sein du noyau urbain central.

Les extensions urbaines éventuelles doivent être réalisées en greffe sur le noyau urbain et respecter la densité résidentielle moyenne brute suivante :

### SCoT de l'Ouest Lyonnais

Source : « Révision du SCoT de l'Ouest Lyonnais – Document d'Orientation et d'Objectifs – Février 2011 »

o Entre 40 et 50 logements à l'ha en polarité 1	o Entre 25 à 30 logements à l'ha en polarité 3
o Entre 30 à 40 logements à l'ha en polarité 2	o Entre 20 à 25 logements à l'ha en polarité 4

## 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 approuvé par le comité syndical du SOL le 31 mai 2022.

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'accroître 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
<b>Encourager la rénovation énergétique des logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les particuliers à la rénovation globale et performante</li> <li>• Prévenir et accompagner les situations de précarité énergétique</li> <li>• Mettre en place un plan de communication sur la rénovation</li> </ul>	+++
<b>Agir sur les bâtiments publics et tertiaires privés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la performance énergétique des collectivités (service de conseil en énergie partagé, accompagnement aux travaux, sensibilisation, utilisation de matériaux biosourcés...)</li> <li>• Encourager les entreprises du tertiaire à agir sur leurs bâtiments (sensibilisation, valorisation des CEE, accompagnement CMA/CCL...)</li> <li>• Optimiser l'éclairage public et lutter contre la pollution lumineuse</li> <li>• Encourager des modes de rafraîchissement des bâtiments publics et privés tertiaires plus durables</li> </ul>	++
<b>Mobiliser les acteurs de la filière de la rénovation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engager les professionnels du bâtiment dans une démarche de performance</li> <li>• Poursuivre les actions de mobilisation des acteurs de la transaction (banques, agences immobilières, etc.)</li> </ul>	+

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 Énergétique 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 continu	-
	Saint-Andéol-le-Château	04/12/2017	09/12/2005	non	oui	23-nov.-18	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	-	-	-	
Rentalon	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	-	2 <sup>e</sup> semestre 2020	-	

Informations non contractuelles

Source : COPAMO – Réalisation été 2020

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

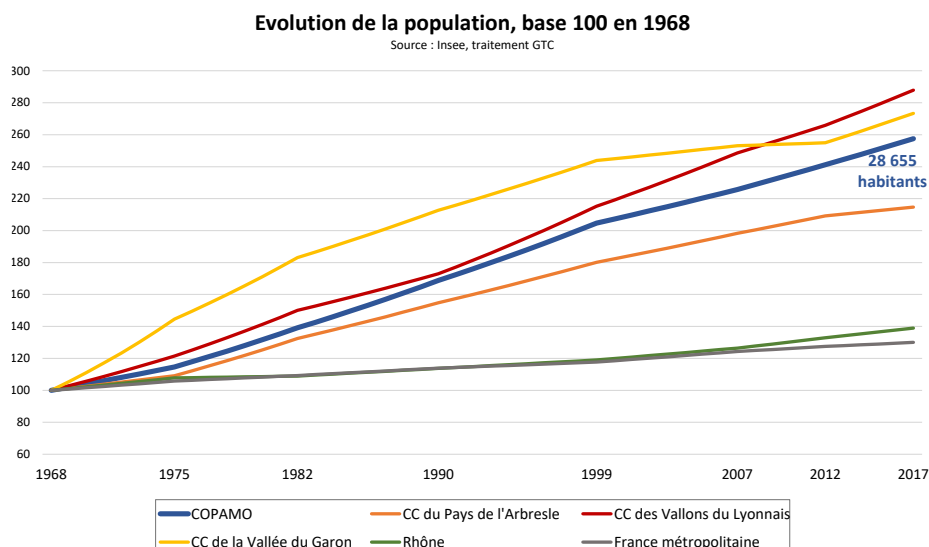
Les services de l'Etat soulignent la pression foncière et immobilière que connaît le territoire. Ils relèvent la nécessité de poursuivre la lutte contre l'étalement urbain, les efforts sur les formes urbaines, de développer l'offre locative sociale et répondre aux besoins des habitants :

- **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 de lutte contre le mal logement ;
- **Poursuite du développement de l'offre alternative à la maison individuelle** : habitat collectif, habitat individuel groupé.

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

### 2.1. Un dynamisme naturel et migratoire global important

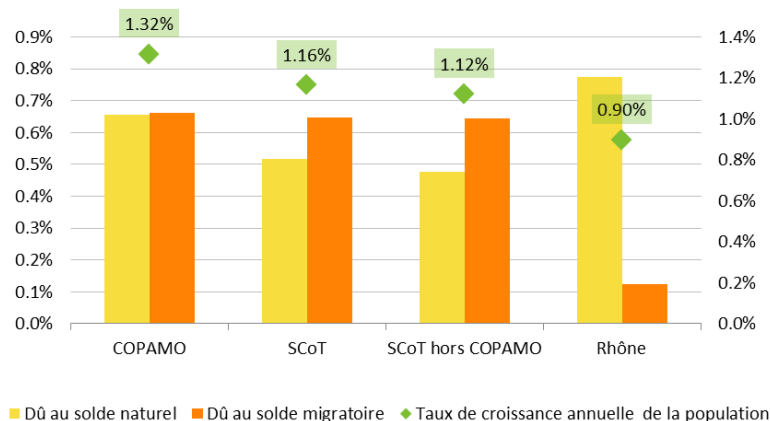
En 2017, la COPAMO compte 28 655 habitants. Depuis plusieurs décennies, la collectivité enregistre une croissance démographique très importante, à l'image des autres territoires du SCoT.



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

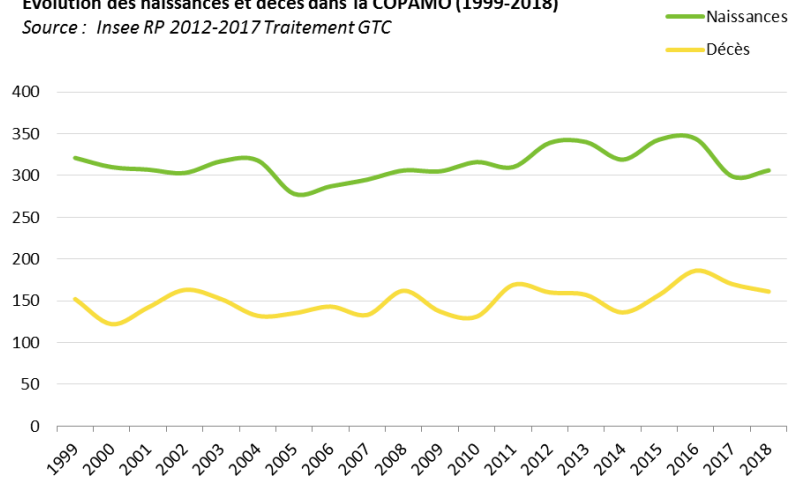
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



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.

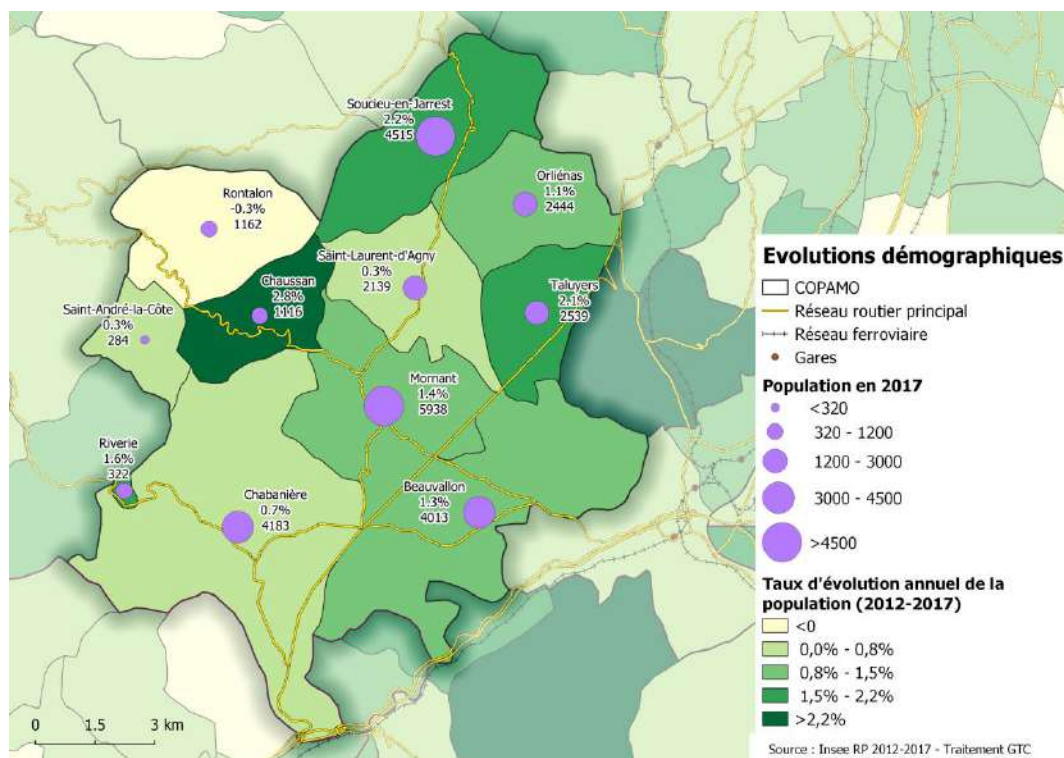
**Evolution des naissances et décès dans la COPAMO (1999-2018)**

Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



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'Agy 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'Agy, Saint-André-la-Côte et Rontalon.

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



### Evolution annuelle de la population par commune entre 2012 et 2017

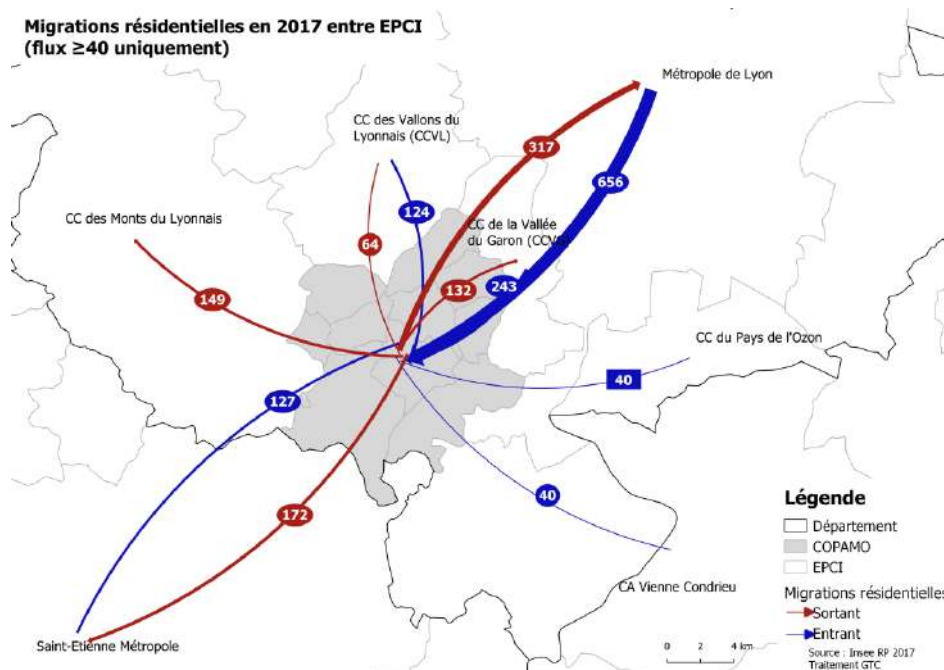
Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



## 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.

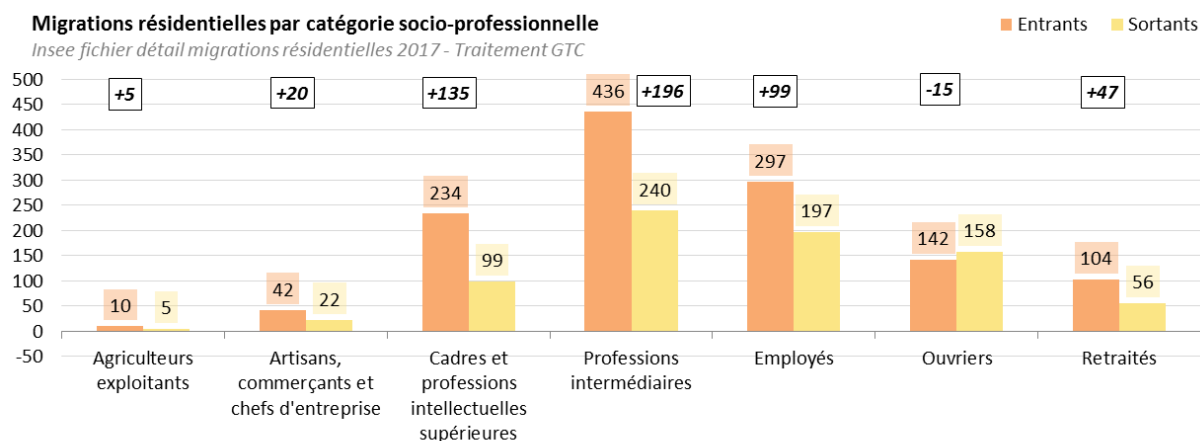
Dans une moindre mesure, le territoire est également attractif pour des personnes venant des EPCI limitrophes. Les flux avec ces derniers s'équilibrent cependant du fait de caractéristiques similaires en termes de cadre de vie et de structure du parc.



Le graphique ci-dessous montre que les personnes venant s'installer sur la COPAMO sont majoritairement issues des professions supérieures et intermédiaires (cadres et professions intermédiaires) : 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.

### Migrations résidentielles par catégorie socio-professionnelle

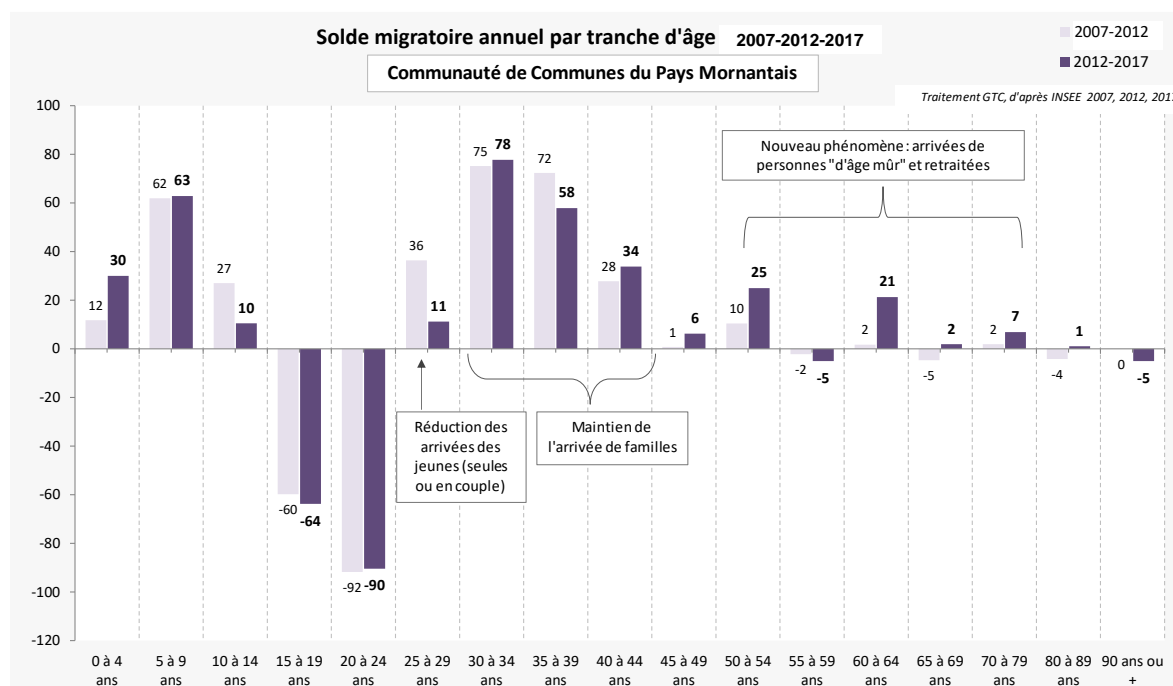
Insee fichier détail migrations résidentielles 2017 - Traitement GTC



### 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.

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'âge : 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.

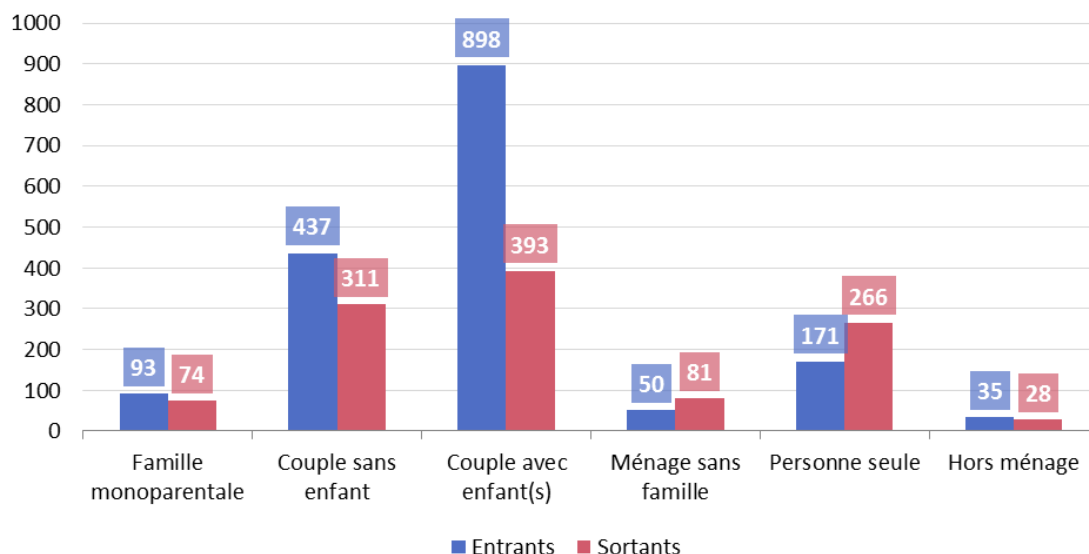


Dans la continuité de ces constats, on observe qu'une large partie des personnes ayant emménagé dans la COPAMO en 2017 sont des familles : 59% des entrants sur le territoire appartiennent à des ménages avec enfants. A l'inverse, les personnes seules sont plus nombreuses à quitter le territoire qu'à venir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



### Migrations résidentielles par typologie de ménage

Insee fichier détail migrations résidentielles 2017- Traitement GTC

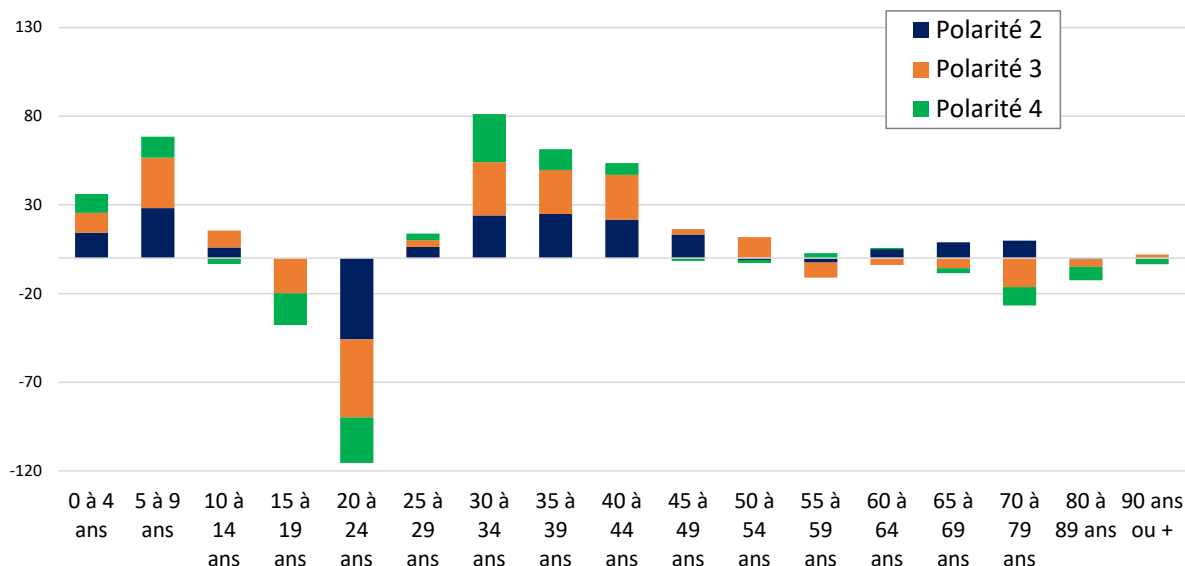


Si la COPAMO est globalement attractive pour les familles, les situations varient selon le type de commune. Les familles avec enfants s'installent de plus en plus dans les Polarités 3, lorsque le marché de l'habitat est accessible et le foncier disponible, alors que dans les polarités 2 Soucieu-en-Jarrest a tendance à perdre de son attractivité.

En revanche, les personnes à l'approche de la retraite et les personnes âgées privilégient le pôle de Mornant où les commerces et les services, notamment médicaux, sont les plus développés, et pour les plus âgées, la commune de Taluyers qui dispose aussi d'un EHPAD.

### Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2013-2019

Source : Insee RP 2019 - traitement GTC



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.

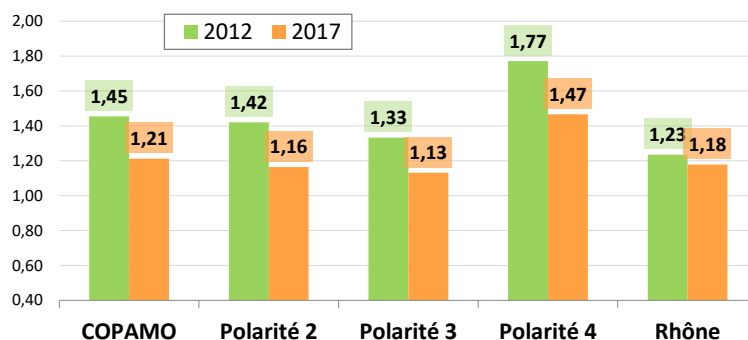
## 2.4. Une population jeune malgré un accroissement marqué du nombre de personnes âgées

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 de Polarité 4 sont les communes les plus jeunes de la COPAMO, bien qu'elles subissent un vieillissement rapide. 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

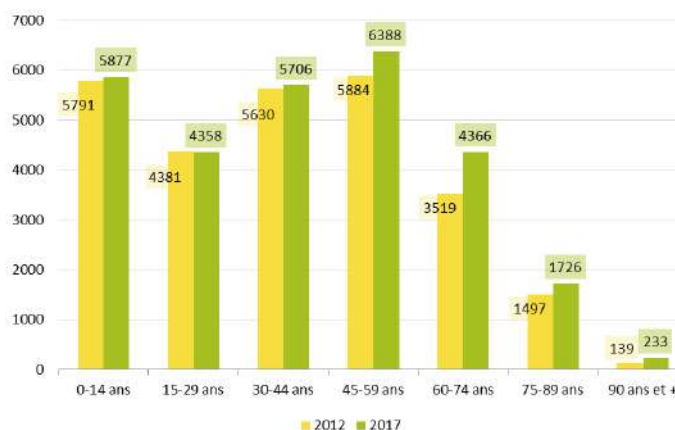


Les 0-44 ans représentent 56% de la population en 2017.

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

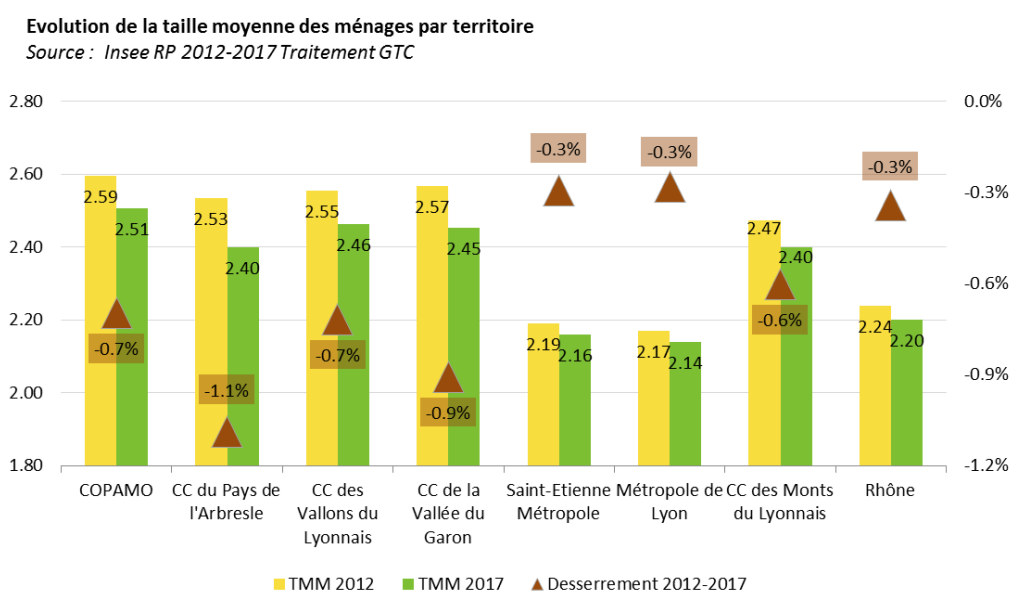


Selon l'Insee<sup>1</sup>, en France, l'augmentation de la part des personnes âgées de 65 ans et plus est inéluctable, elle est inscrite dans la pyramide des âges. Parallèlement à l'allongement de la durée de la vie, l'arrivée des nombreuses générations issues du baby-boom (personnes nées entre 1946 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.

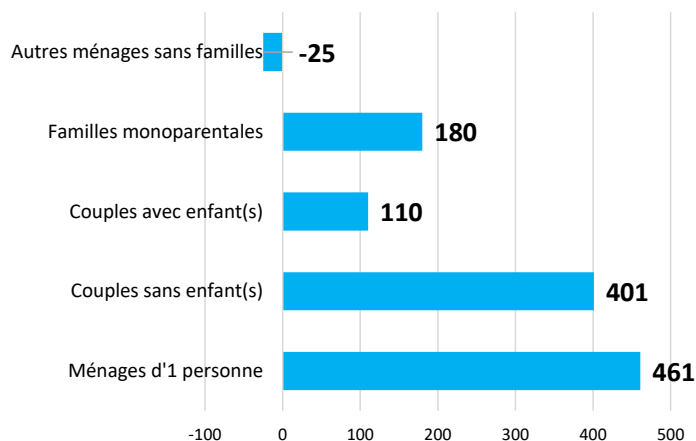


La COPAMO compte beaucoup de couples avec enfants : 37% des ménages du territoire en 2017, alors qu'ils ne représentent que 26% des ménages dans le département. Toutefois, leur poids diminue entre 2012 et 2017, au profit des ménages de plus petite taille : personnes seules et familles monoparentales 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.

<sup>1</sup> Source : INSEE PREMIÈRE, N° 1619, Paru le : 03/11/2016

### Variation du nombre de ménages selon leur composition entre 2012 et 2017

Source Insee, traitement GTC



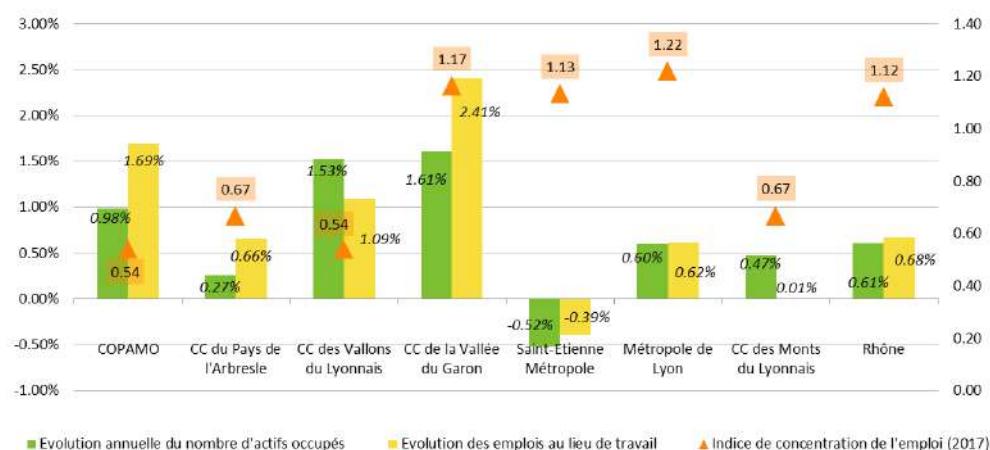
Ces évolutions génèrent des besoins en logements différents notamment en logements locatifs et en logements de petite taille.

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

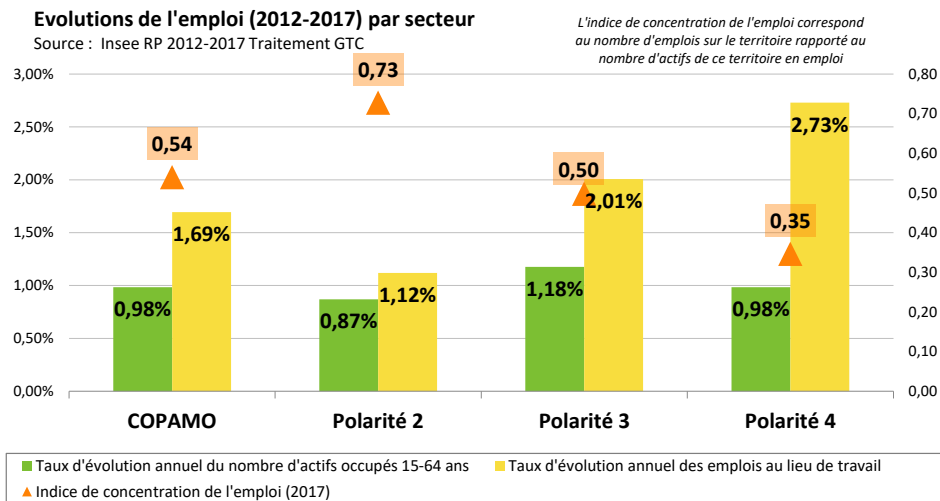
Entre 2012 et 2017, le nombre total d'emplois de la COPAMO a augmenté de 1,7%, niveau relativement soutenu si on le compare aux territoires de référence. Sur cette même période, il y a eu par ailleurs davantage d'emplois créés que de nouveaux actifs occupés. Malgré cela, l'indice de concentration de 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.

#### Evolutions de l'emploi (2012-2017) par territoire

Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC

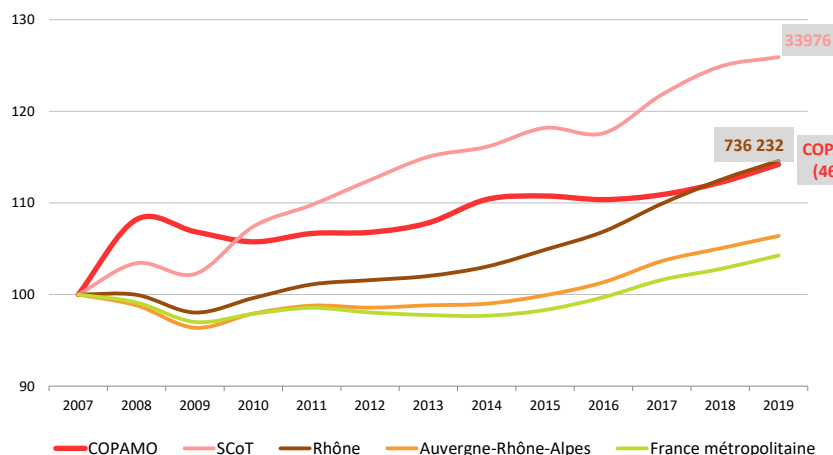


L'indice de concentration de l'emploi varie assez fortement selon le type de commune, mais reste globalement inférieur à 1. C'est dans les communes de Polarité 4 que l'écart entre les nombres d'emplois et d'actifs occupés est le plus grand. Ces communes sont sujettes à d'importantes migrations pendulaires. 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.



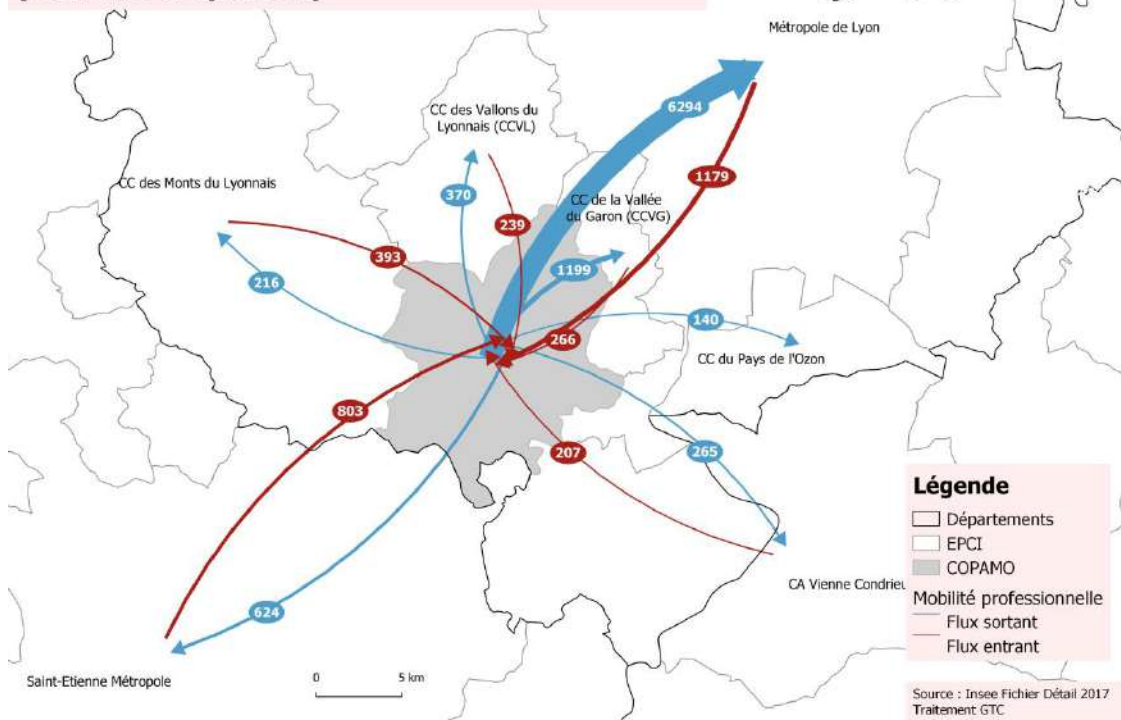
Cette dynamique de croissance de l'emploi semble s'être maintenue. Le rythme d'évolution de l'emploi salarié privé sur la COPAMO s'aligne ces dernières années sur celui du département, mais a été moins rapide que dans les autres territoires du SCoT.

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



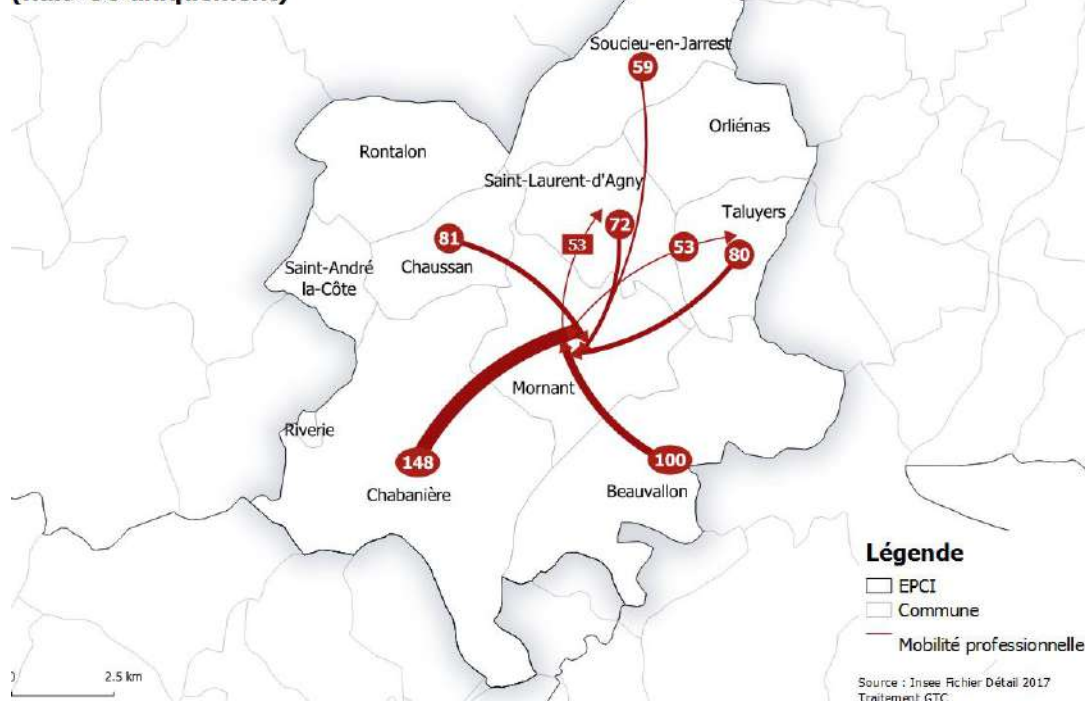
La Métropole de Lyon polarise la majeure partie des migrations pendulaires émanant de la COPAMO, puisque près de 6 300 actifs du Pays Mornantais vont y travailler chaque jour. 1 180 actifs font par ailleurs le trajet inverse et quittent chaque jour la Métropole de Lyon pour aller travailler dans la COPAMO. 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.

**Mobilités professionnelles à l'extérieur de la COPAMO (flux >100 uniquement)**



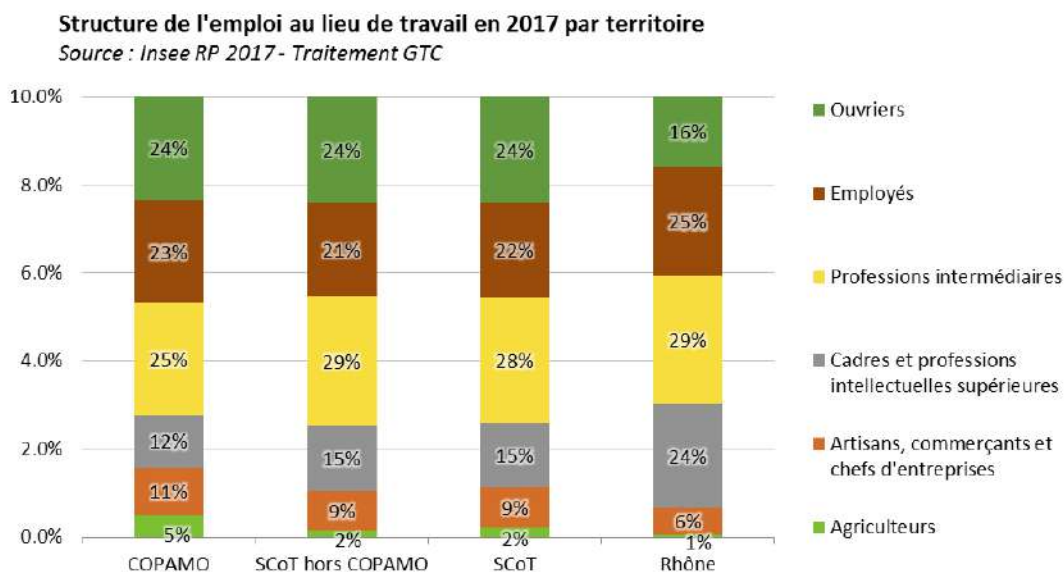
La commune de Mornant constitue une polarité locale en termes d’emplois : elle polarise la plupart des mobilités professionnelles quotidiennes internes à la COPAMO. Taluyers et Saint-Laurent-d’Agnay, deux villages de Polarité 3, disposent également d’emplois qui attirent un nombre relativement significatif d’actifs mornantais.

**Mobilités professionnelles entre communes (flux >50 uniquement)**

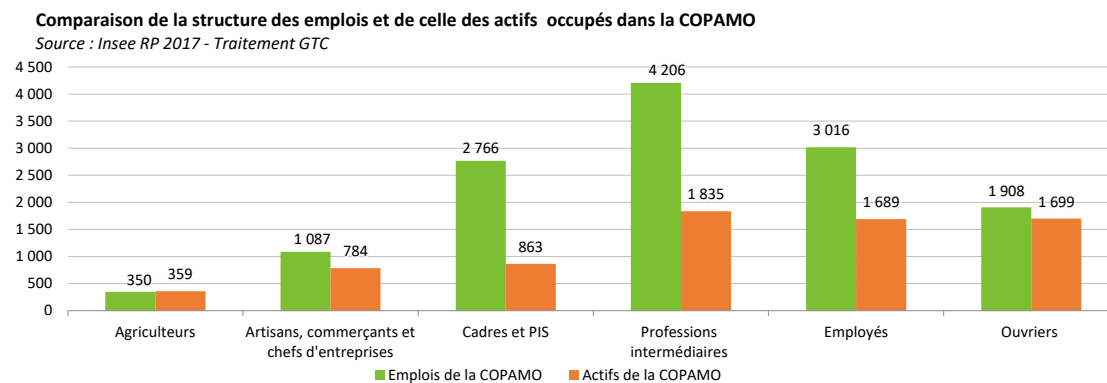


## 2.7. Des emplois ouvriers et employés pour une population de cadres

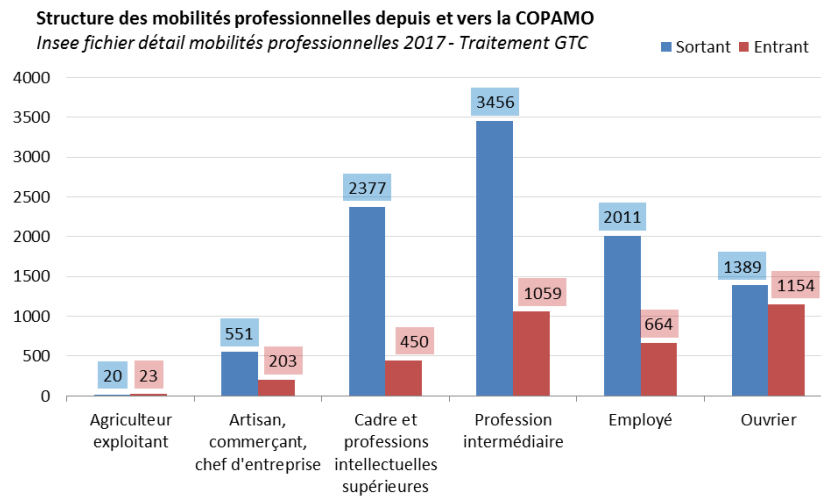
Concernant la structure des emplois du Pays Mornantais en termes de catégories socio-professionnelles, la situation de la COPAMO est proche de celle des territoires limitrophes : emplois ouvriers et employés représentent près de la moitié du total et les emplois cadres et professions intermédiaires environ 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 le secteur agricole, de la construction.



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.

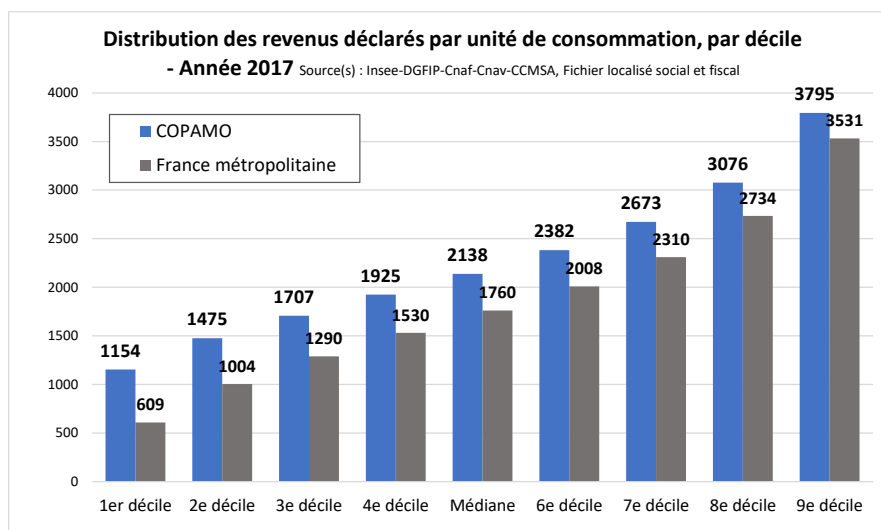


Il découle de ces constats que les migrations pendulaires hors de la COPAMO sont différenciées selon la catégorie socio-professionnelle des actifs. Alors que les cadres et professions intermédiaires constituent la plus grande partie des sortants (59%), la moitié des actifs entrants exercent une profession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

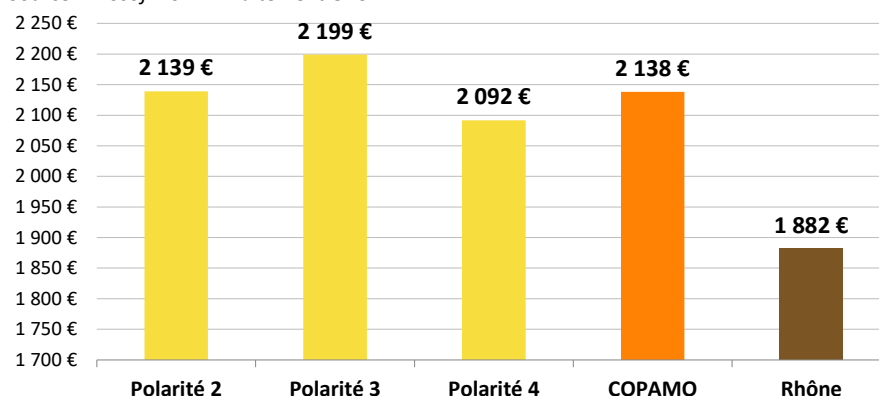


Cette médiane varie assez fortement au sein de la COPAMO : la majorité des communes de Polarité 4 apparaissent comme les moins aisées de la communauté de communes, avec un revenu mensuel médian de 2092€ par unité de consommation.

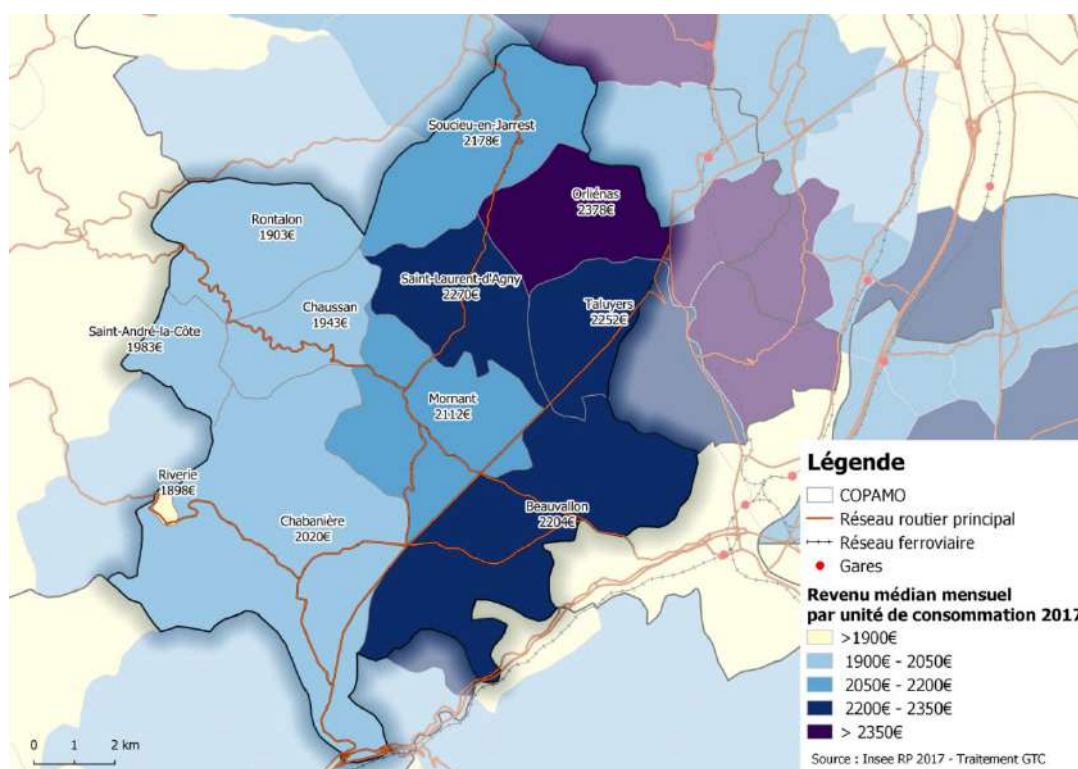


### Revenu mensuel médian par unité de consommation en 2017

Source : Filosofi 2017 - Traitement GTC



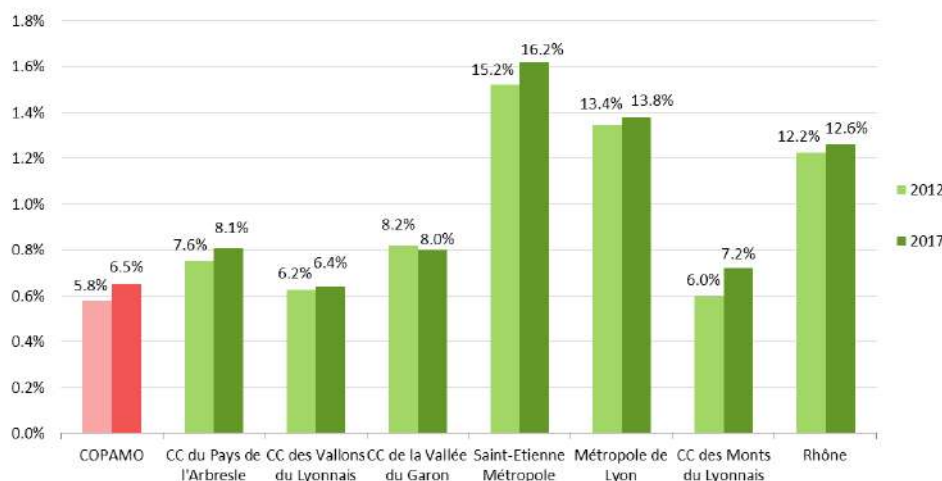
Le niveau de revenu médian varie entre les communes suivant une déclinaison Ouest-Est. La commune la plus aisée est Orliénas, avec un revenu médian mensuel par UC de 2378€, et la moins aisée est Riverie, avec une médiane proche de celle du département (1898€). Les communes les plus aisées du territoire 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

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



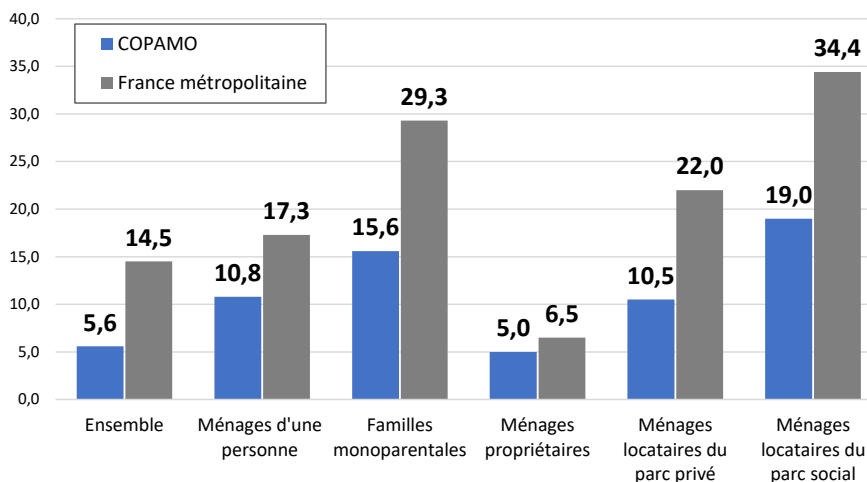
Le taux de chômage a augmenté sur la quasi-totalité des communes entre 2012 et 2017. Selon les communes, il varie entre 4,8% et 7,9%. La hausse du taux de chômage forte constatée à Saint-André-la-Côte et Chaussan sont à relativiser car les chiffres portent sur de petits volumes. En revanche, la hausse 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%
<b>COPAMO</b>	<b>5.8%</b>	<b>6.5%</b>
Rhône	12.2%	12.6%
Auvergne-Rhône-Alpes	11.3%	11.9%
France métropolitaine	12.7%	13.4%

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 que la moyenne de la population. 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

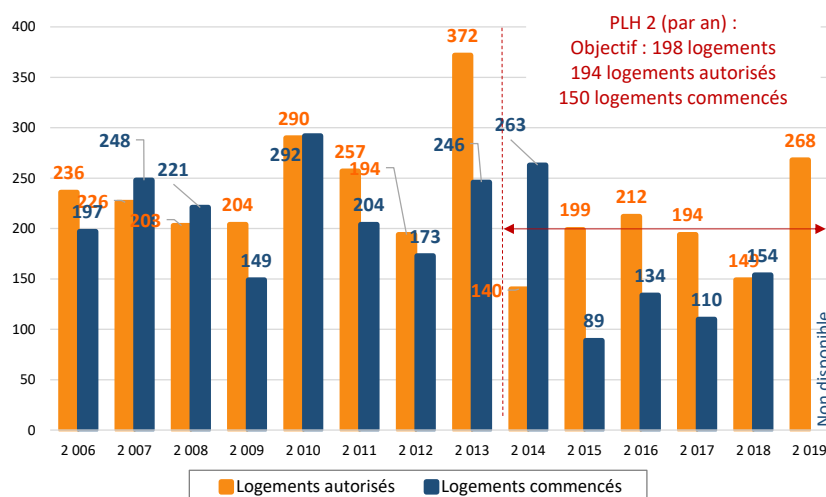
### 3. Un territoire sous pression de la métropole dont les références de marché augmentent

#### 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.

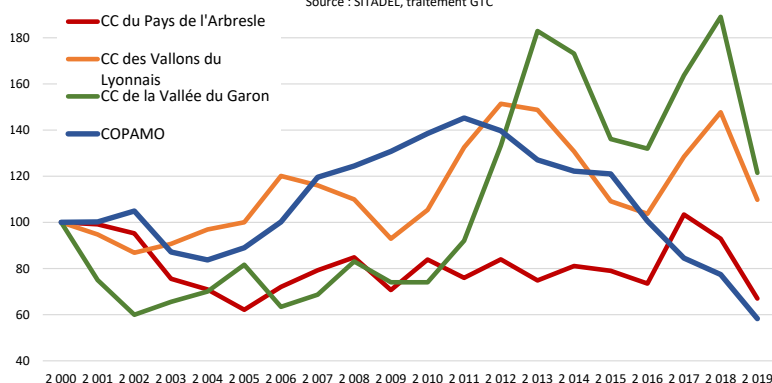
Evolution de la production de logements neufs - COPAMO

Source : SITADEL, traitement GTC

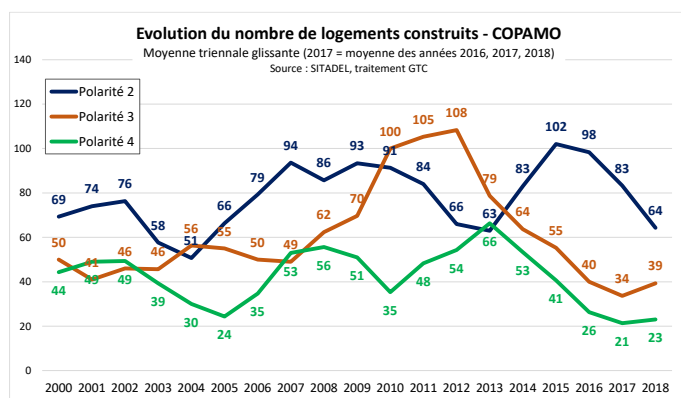


Evolution du nombre de logements construits

Moyenne triennale glissante (2017 = moyenne des années 2016, 2017, 2018)  
Source : SITADEL, traitement GTC

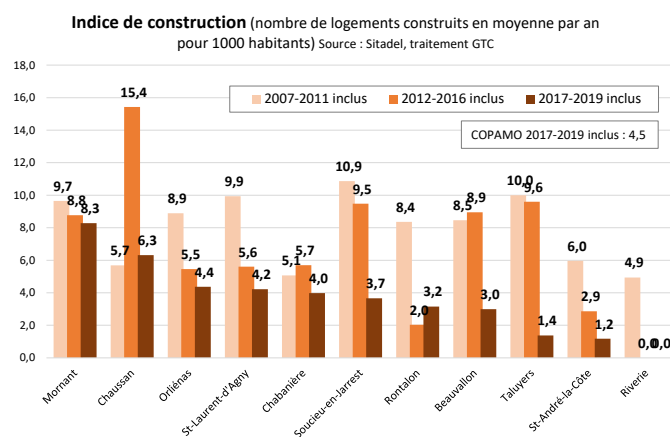
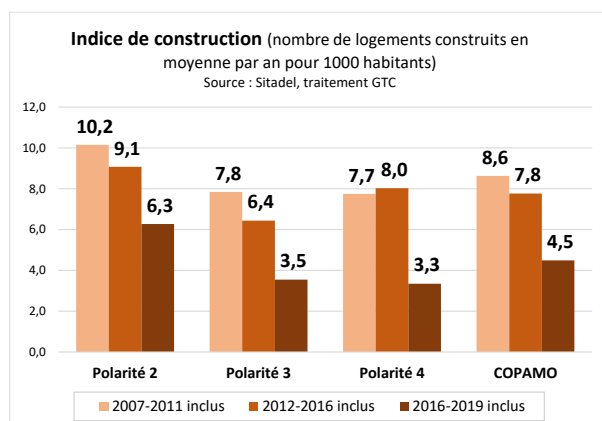


De 2007 à 2014, la construction de logements neufs a été importante sur l'ensemble du territoire : globalement dans les communes de Polarité 3, de Polarité 4 et encore plus dans les polarités 2. C'est d'ailleurs dans ces deux communes (Mornant et Soucieu-en-Jarrest) qu'elle reste proportionnellement 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.



Nombre de logements construits en moyenne par an (y compris résidences)	1999-2006 inclus	2007-2011 inclus	2012-2016 inclus	2017-2019 inclus
<b>COPAMO</b>	<b>156</b>	<b>213</b>	<b>205</b>	<b>127</b>
Polarité 2	67	88	85	64
Polarité 3	51	78	68	39
Polarité 4	38	46	52	23

Source Sitadel, traitement GTC



*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 dernières 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 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**

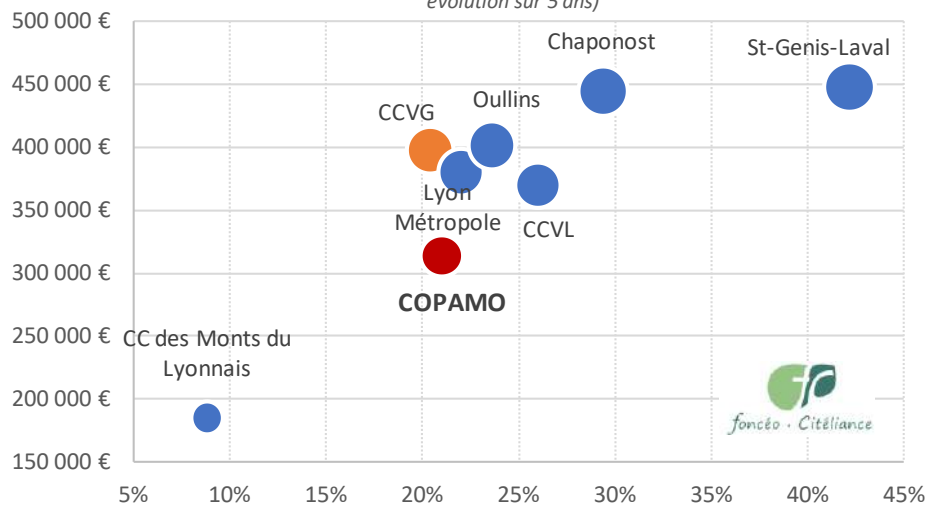
(+21% en 5 ans). A ce rythme, le territoire se retrouvera dans 5 ans dans la situation actuelle de la Vallée du Garon... Il faut bien avoir en tête que le marché de la maison ancienne est le premier marché de la COPAMO et que c'est le produit dans lequel s'ancrent les jeunes ménages locaux.

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.

## Les prix de la maison ancienne et leur évolution

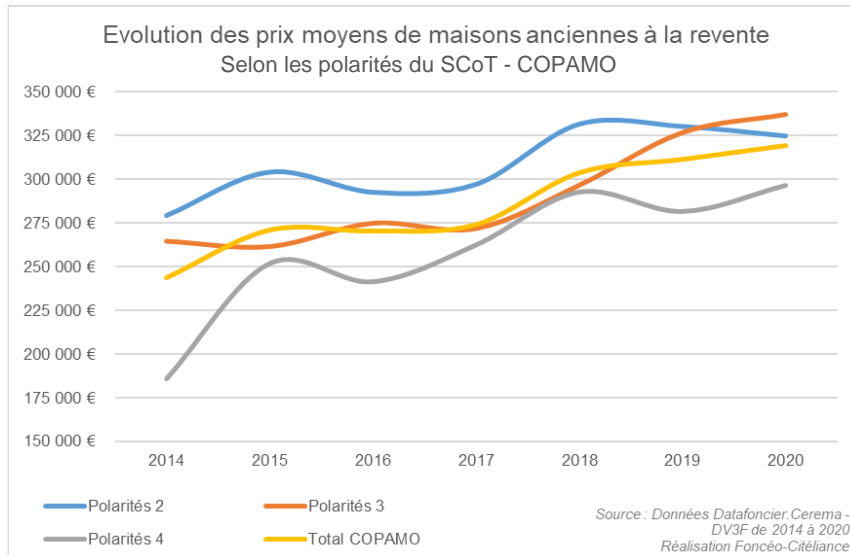
(Prix médians du 01/07/2019 au 30/06/2020 source PERVAL Notaires de France, évolution sur 5 ans)



L'exploitation des données DV3F vient conforter ce constat :

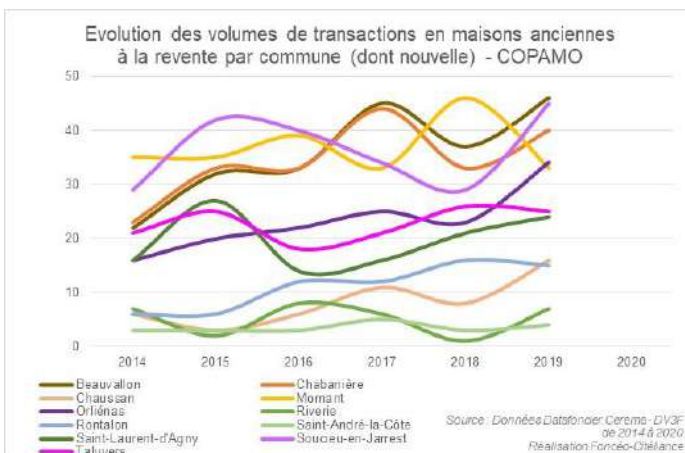
- une dynamique plus forte des prix transactés moyens sur les polarités 3
- des polarités 2, référence du territoire, qui marquent le pas en terme de dynamique en prix moyens
- un décalage, pour ne pas dire de décrochage, est observé sur les polarités 4

Les valorisations moyennes les plus dynamiques s'établissent sur les polarités 3.

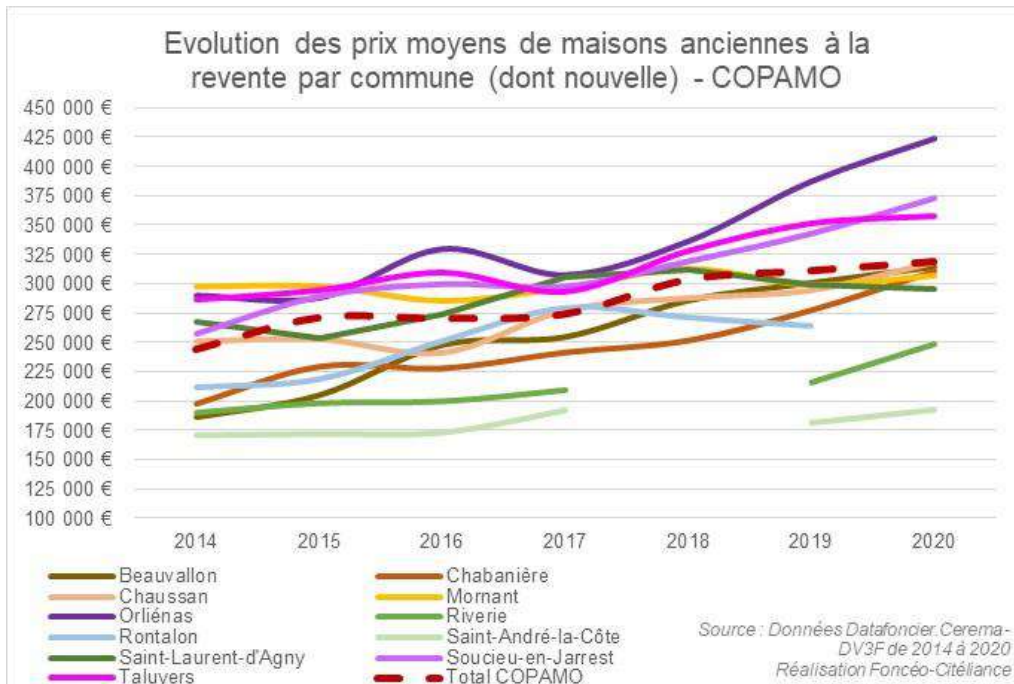


Un territoire à l'identité et à l'attractivité résidentielle qui s'est renforcée et qui fait figure d'une « adresse de marché » à l'investissement en devenir.

- 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.



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.

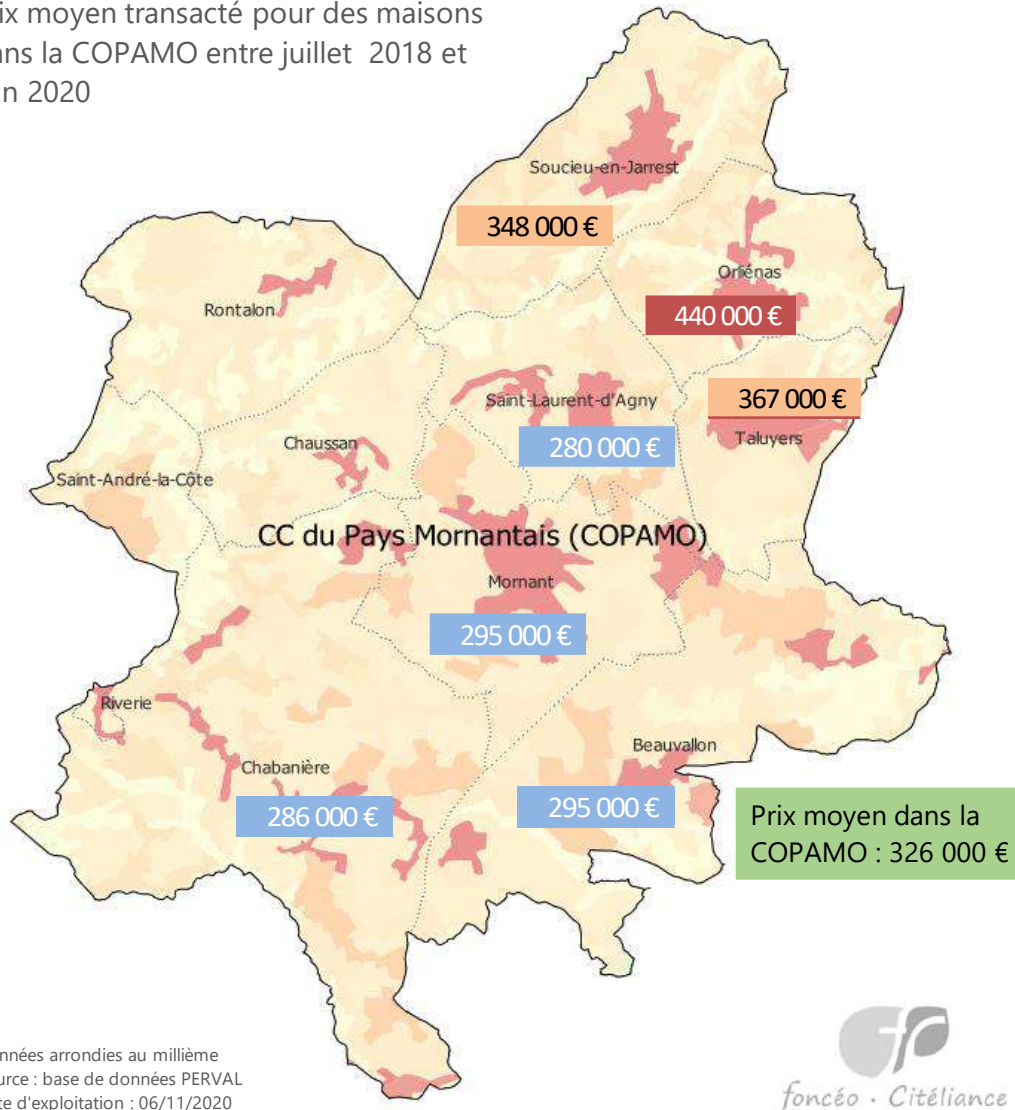


La carte ci-dessous déclinant les prix *moyens* par Commune dès lors qu'il y a suffisamment de transactions montre 2 effets :

- 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 alentour, notamment Saint-Laurent-d'Agnly.



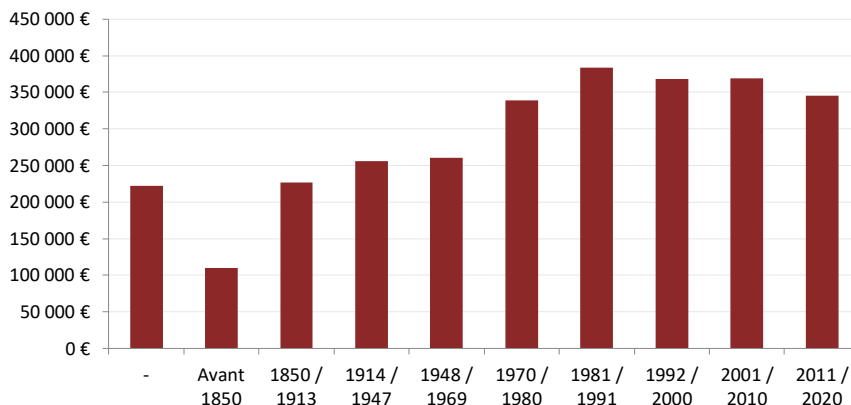
Prix moyen transacté pour des maisons dans la COPAMO entre juillet 2018 et juin 2020



### 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 m<sup>2</sup> 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.

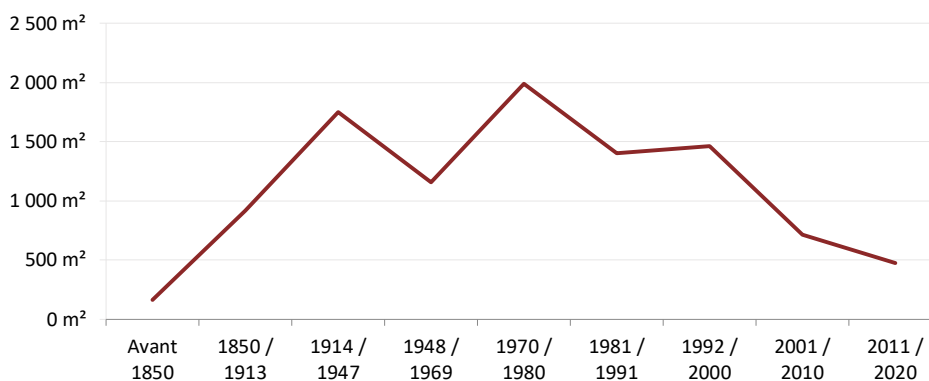
### Prix moyen transacté par époque



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

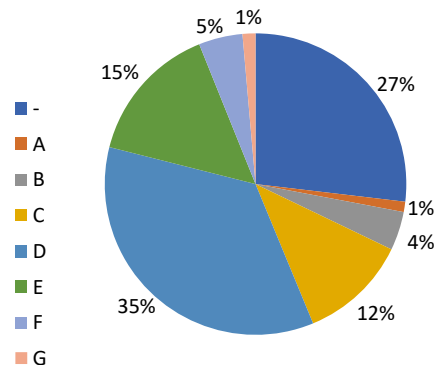


### Un impact énergétique partiellement intégré

Les produits les plus performants énergétiquement fleurissent avec la barre des 400 K€ (le prix médian de la 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.

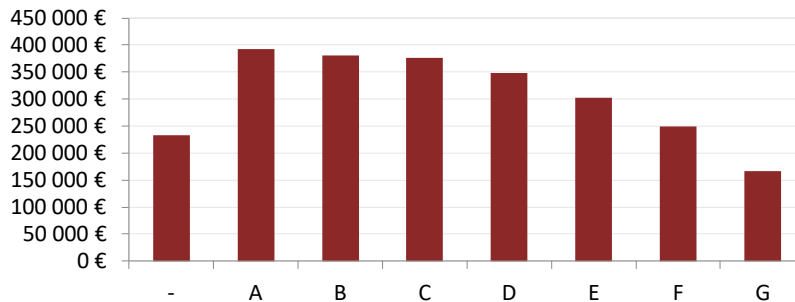
### Les ventes de maisons par étiquette de performance énergétique



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



### Prix moyen transacté par étiquette de performance énergétique



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 €/m<sup>2</sup>) sont élevées en comparaison de territoires tels que Saint-Genis Laval (2870 €/m<sup>2</sup>) ou Oullins (2.640 €/m<sup>2</sup>).

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 €/m<sup>2</sup>).

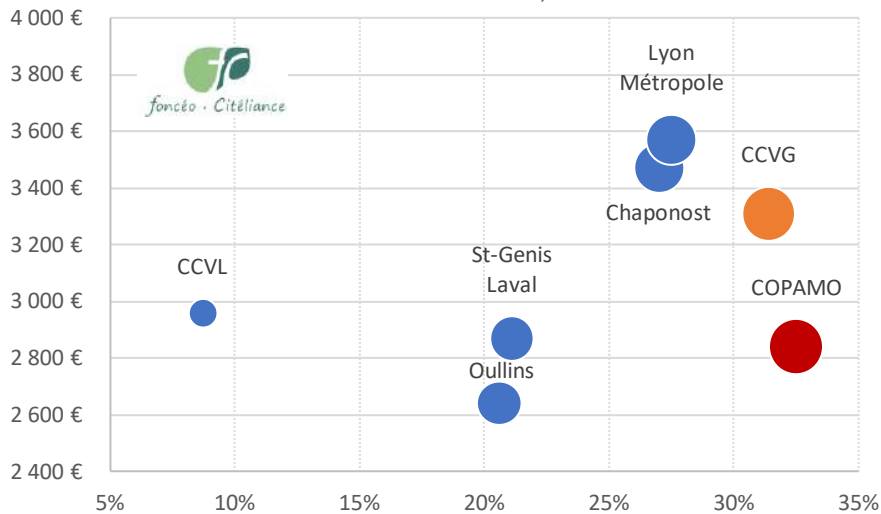
Au-delà de cet effet de modernisation du parc, le prix/m<sup>2</sup> élevé des T3 (2.975 €/m<sup>2</sup>) semble néanmoins indiquer une pression/ insatisfaction de la demande sur ces produits.

Le dégagement et la présence d'un extérieur sont des déterminants forts de la valeur (+380-390 €/m<sup>2</sup>) comme le stationnement (+ 145 €/m<sup>2</sup>).

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

## Les prix du collectif ancien et leur évolution

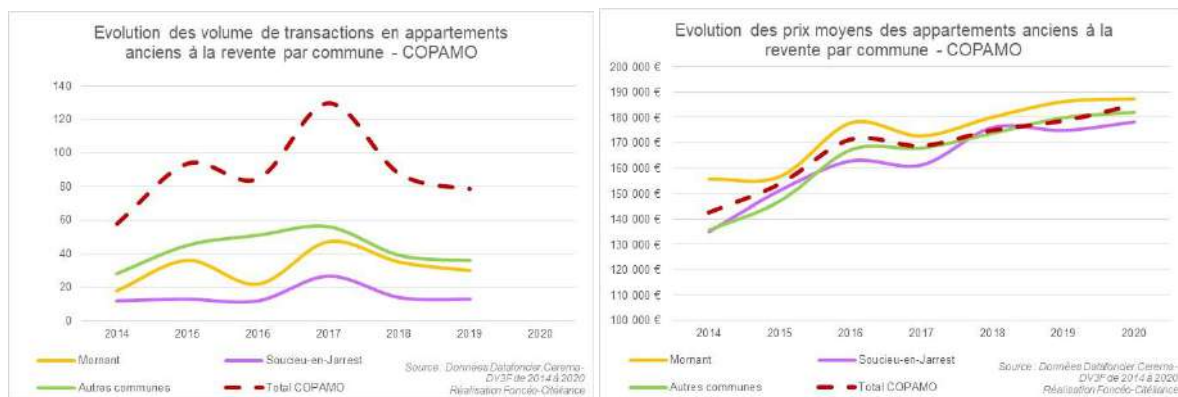
(Prix médians du 01/07/2019 au 30/06/2020 source PERVAL Notaires de France, évolution sur 5 ans)



L'analyse des données DVF3F vient conforter ces constats :

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

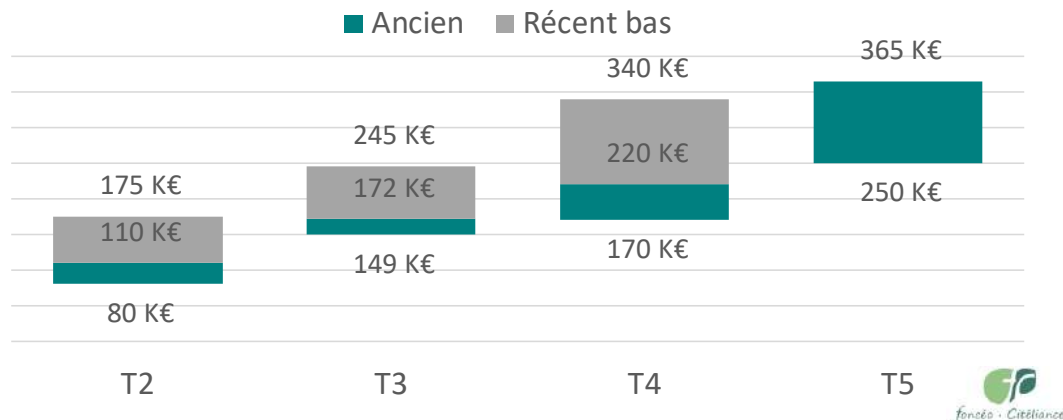
- Sous influence des évolutions des activités de transactions sur Mornant et Soucieu en Jarrest
- Mornant représente le marché de référence en prix
- Des prix moyens en appartement ancien à la revente qui laissent apparaître un seuil plafond de marché non dépassé historiquement à 190 K€.



**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)

## Les fourchettes de prix unitaires du collectif dans le territoire de la Copamo, parking inclus

Traitement Foncéo-Citéliance des données PERVAL juillet 2018-juin2020



### 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 »

## 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.

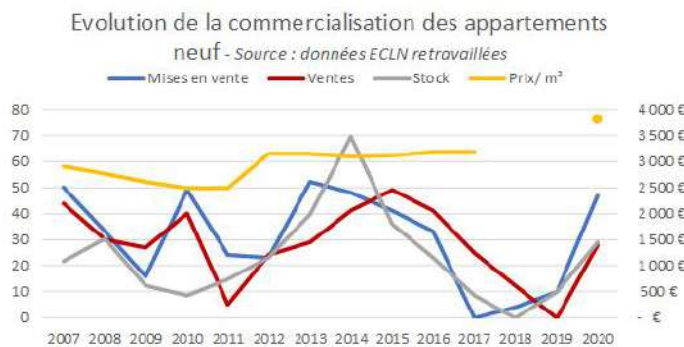
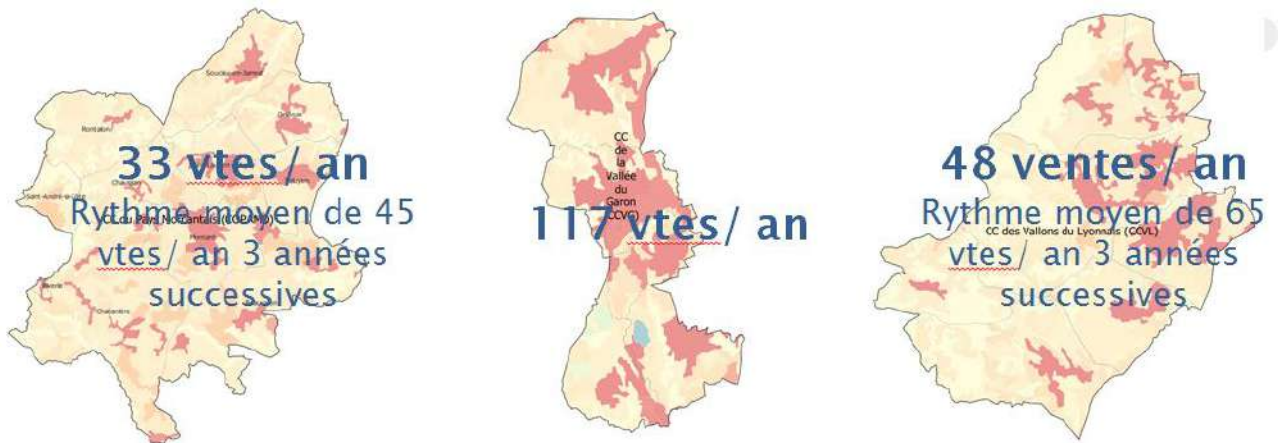


Evolution du prix/m<sup>2</sup> des appartements neuf - Source: données ECLN retravaillées



**Le marché collectif de la COPAMO est surévalué – son vrai prix serait plutôt de 3400 €/m<sup>2</sup>**

Ce marché peine à trouver une régularité.



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 €/ m<sup>2</sup> hpk (zone B1)
- Le parc Saint-Charles, 21 logements à Mornant commercialisé autour de 4100 €/ m<sup>2</sup> 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 €/ m<sup>2</sup>
- 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 €/ m<sup>2</sup> 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€

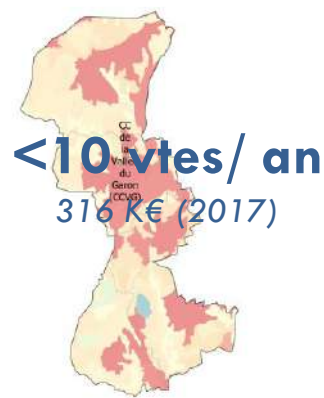
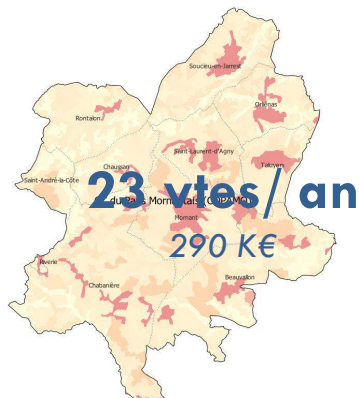
T4 • 299-370 K€

T5 • 420-430 K€

M T4 • 330-380 K€

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

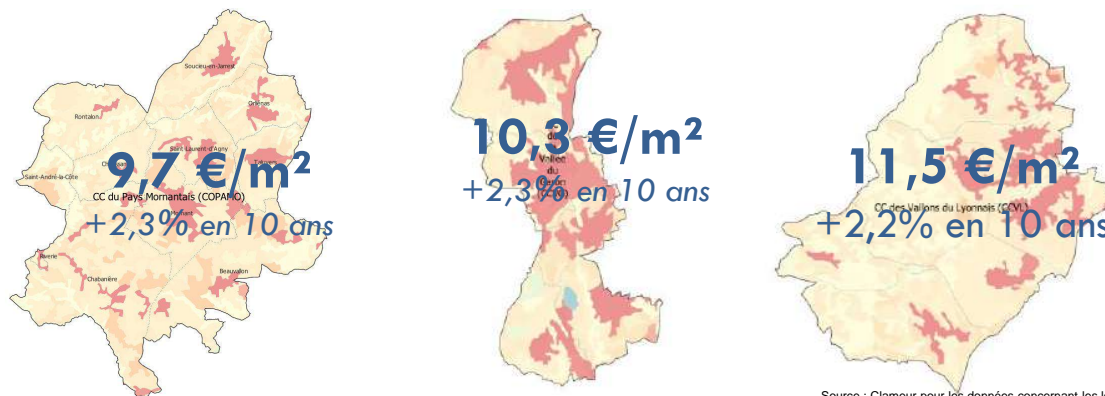
Sur le marché du neuf : la question de la place de la maison dans les développements neufs est posée par les Communes dont certaines reconnaissent aussi le potentiel de renouvellement de leur population





### 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.

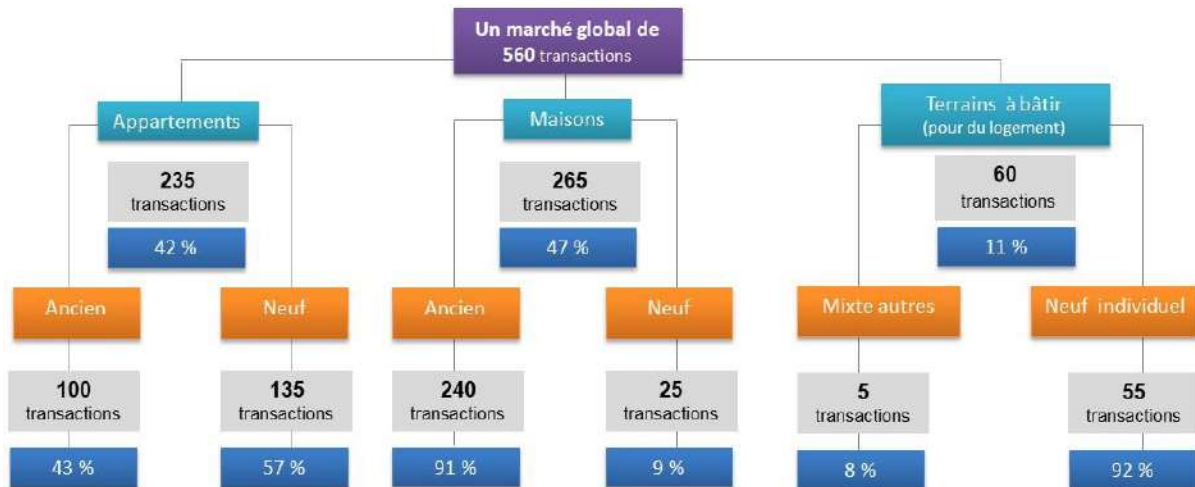
Les offres disponibles sur internet concernent plutôt des biens de type T2 à T4 avec un cœur d'offre en T3. Plus de la moitié des offres se localisent dans les centres des villages avec des biens plutôt entretenus, voire rénovés.

**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

### 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

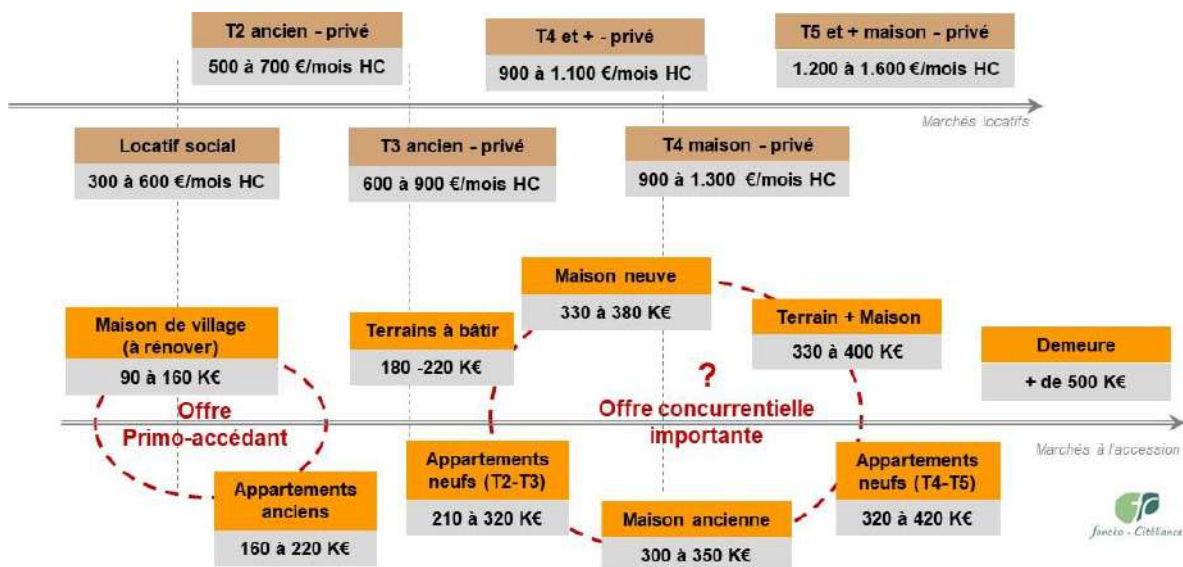


Exprimé en nombre de transactions moyenne par an sur la période 2014-2019 - Source : DV3F 201-2019 - ECLN – Foncéo-Citéliance

Il est intéressant d’observer que les volumes 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 appartement, 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 transactions 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-accédants, jeunes couples et jeunes familles, tend à se restreindre, voire à se retrouver plus confidentielle.

### 3.7. L'expérimentation de l'accèsion 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 accèsion 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.

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 accèsions se sont faites dans le neuf et un quart dans l'ancien.

#### Le prêt social location accèsion (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'accèsion : 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.

#### Intervention de la COPAMO

Aides à l'accèsion à la propriété				
Dépenses engagées COPAMO 2014-2019 PSLA	143 000 €			
<b>Modification du dispositif début 2019 :</b> 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'accèsion 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'Agnay 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 exigü, sombre, dépourvu de jardins et de stationnement ne répond pas aux besoins des jeunes ménages.

**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 entraîne 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.

## 4. UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIÉ AVEC DES ENJEUX D'AMÉLIORATION

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

		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notre objectif est de traiter l'habitat ancien.</li> <li>• Des biens ne sont pas entretenus.</li> <li>• Nous avons des problématiques de déshérence/ dégradation de l'habitat sur les flux.</li> <li>• Chez nous, au moins une 10aine de granges pourraient se transformer en habitation.</li> <li>• Nous constatons un mouvement de réinvestissement des vieilles maisons dans hameaux.</li> <li>• De gros efforts à faire sur la réhabilitation thermique, gros souci.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le patrimoine non entretenu est détenu par des personnes âgées ou des résidents secondaires (Monts)</li> <li>• 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.</li> <li>• Les biens anciens sont conservés en patrimoine familial ou locatif, souvent dans son jus / le patrimoine ancien de centre-ville est devenu du locatif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le réinvestissement de l'habitat de centre-bourg accroît les problématiques de stationnement.</li> <li>• L'arrêté de péril nécessite une situation flagrante et intervient trop tard, il induit des délais longs et une avance communale.</li> </ul>
		

Citations issues des entretiens avec les communes

### 4.2. Un parc de logements sous tension

Le parc de logements 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 liée 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.

Parc de logements - COPAMO Source : Insee, traitement GTC	2012	2017	Taux d'évolution par an 2012-2017	Variation par an 2012-2017
<b>Total logements</b>	<b>11 024</b>	<b>12 264</b>	<b>2.2%</b>	<b>+248</b>
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

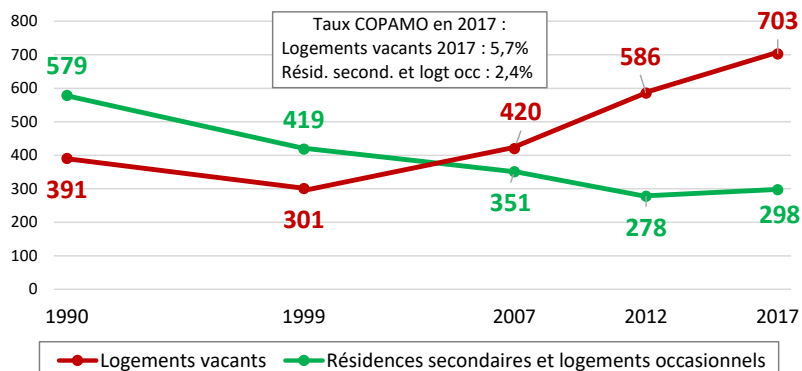
##### Un logement vacant, comment le définir ?

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

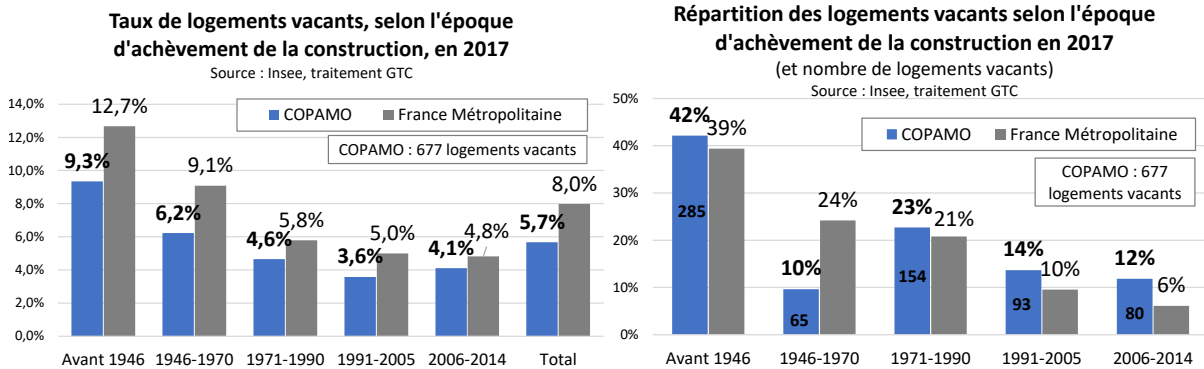
- Proposé à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : logement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

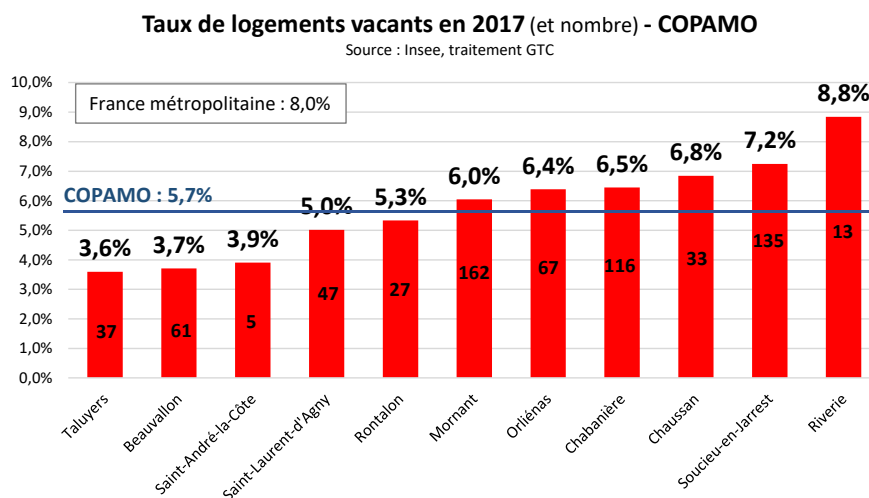


La vacance touche particulièrement le parc ancien, construit avant 1970, voire surtout avant 1946. Près de la moitié des logements les plus anciens (construits avant 1946) sont vacants en 2017. Cela concerne en grande partie des logements situés en centres-bourgs. L'OPAH-RU axée sur la revitalisation 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 centres-bourgs anciens.



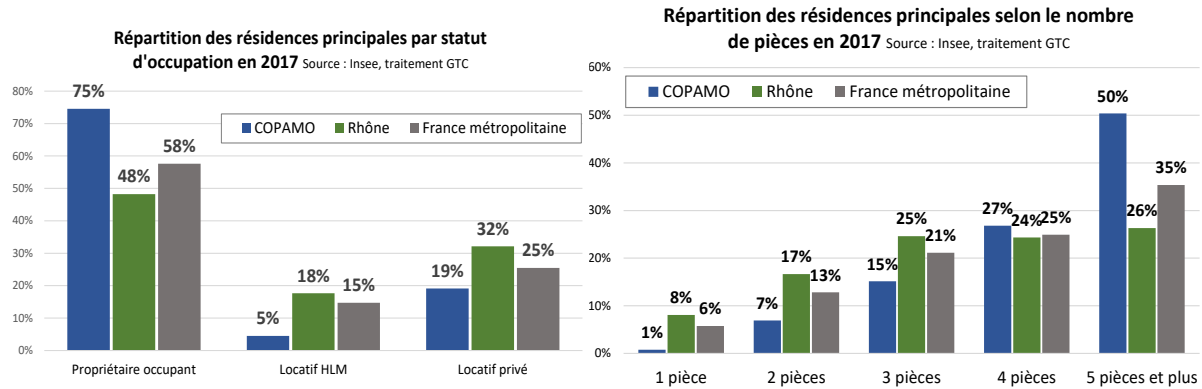
A l'échelle des communes, on constate une vacance modérée dans la plupart des communes, même si ce taux varie de 3,6% pour Taluyers à 8,8% à Riverie, ce qui renvoie à des enjeux différents. D'une part, les taux de vacance très faibles à Taluyers, Beauvallon et Saint-André-la-Côte témoignent d'une forte 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.

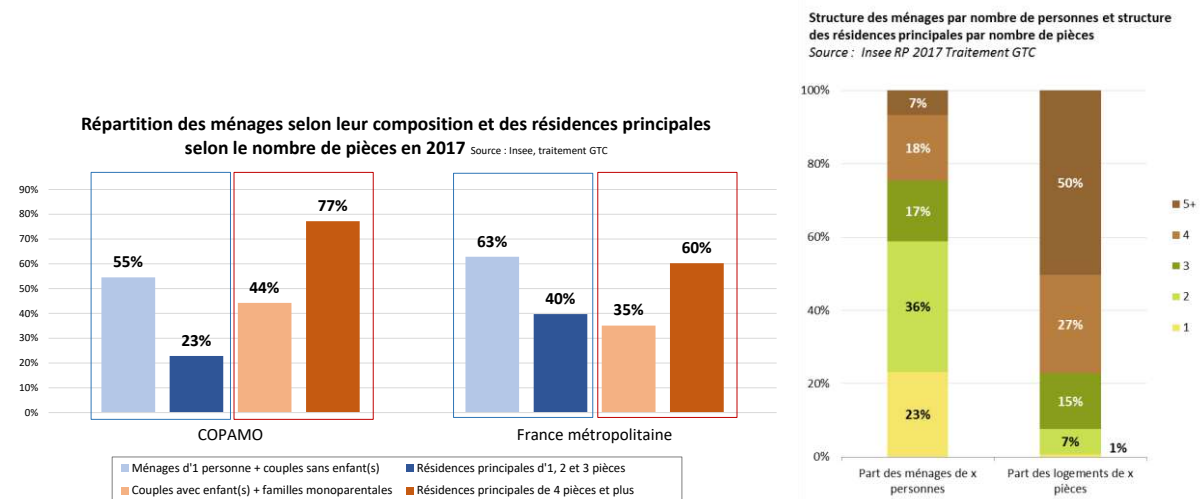


### 4.2.2. Des logements de grande taille pour de petits ménages

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.





### 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

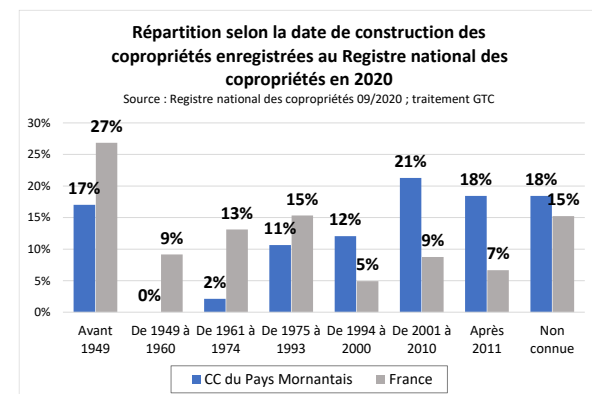
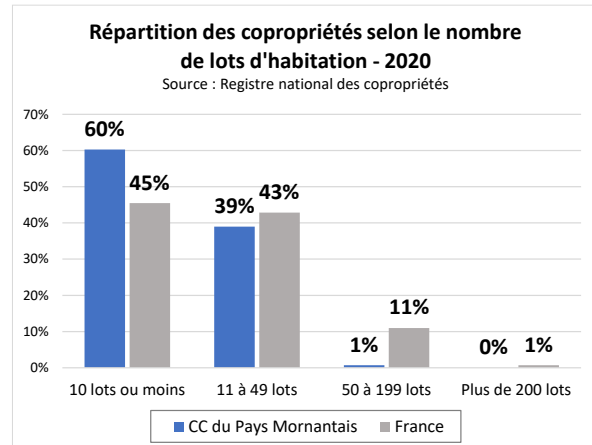
Le Registre national des copropriétés (qui respecte le secret statistique, le seuil étant de 11 par territoire) indique que **141 copropriétés avec lots d'habitation sont déclarées en septembre 2020** sur le territoire de la COPAMO.

Elles sont répertoriées à **Mornant, Soucieu-en-Jarrest, Orliénas et Taluyers**. Au total, 59% sont gérées par des syndicats professionnels (16% par des syndicats 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 réglementations 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.**

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 1<sup>er</sup> Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2009 à 2011, prorogé jusqu'en 2014.
- Un 2<sup>ème</sup> 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 3<sup>ème</sup> 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.

- 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 :

<b>Opérations d'amélioration de l'habitat du Pays Mornantais PIG et OPAH RU - Objectifs de réalisation des conventions - Total des périodes</b>	PIG "Centre- villages" 2019-2021 (3 années)	OPAH RU 2018-2023 (5 années)
<b>Logements indignes et très dégradés (hors aides aux syndicats)</b>	<b>13</b>	<b>46</b>
. 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
<b>Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)</b>	<b>6</b>	<b>21</b>
<b>Logements de propriétaires bailleurs conventionnés sans travaux</b>	<b>3</b>	
<b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>	<b>93</b>	<b>36</b>
. dont aide pour l'autonomie de la personne	34	10
. dont aide pour la rénovation énergétique	59	26
<b>Logements traités avec aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>17</b>	<b>23</b>
. dont travaux de rénovation énergétique	13	14
. dont logements indignes et très dégradés		8
<b>HABITER MIEUX</b>		
<b>Total des logements PO bénéficiant d'une prime Habiter Mieux (1)</b>	<b>61</b>	<b>35</b>
<b>Total des logements PB bénéficiant d'une prime Habiter Mieux (1)</b>	<b>15</b>	<b>46</b>
<b>RHI - THIRORI</b>	<b>/</b>	<b>2</b>
<b>CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX</b>		
<b>Répartition des logements PB par niveau de loyers conventionnés</b>	<b>18</b>	<b>54</b>
. 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'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) Valant opération de revitalisation des centres-bourgs et de développement du territoire des communes de Mornant et Soucieu-en-Jarrest 2018-2023, signée le 11/09/2018

- **L'OPAH RU de 2018 à 2023 : 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.

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

- **3<sup>ème</sup> 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, Orlénas, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte, Saint Laurent d'Agnay, Taluyers.

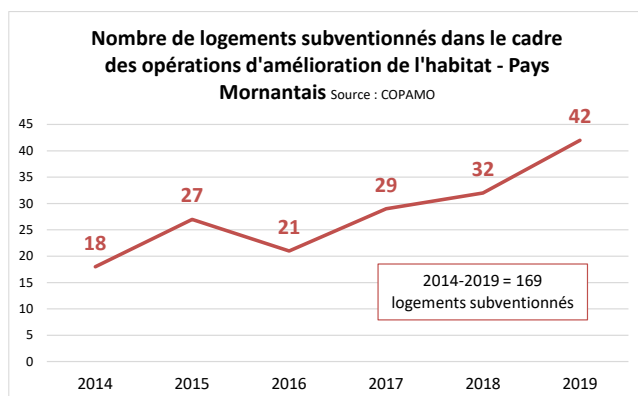
**Les objectifs globaux sont évalués à 115 logements minimum :**

- o 98 logements de propriétaires occupants ;
- o 17 logements de propriétaires bailleurs ;
- o 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 3<sup>ème</sup> 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%
<b>Total</b>	<b>169</b>	<b>100%</b>

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'OPAH 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
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>27</b>	<b>47</b>
. dont autonomie	2	7
. dont Habiter Mieux	25	40
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
. dont Très Dégradés / Habiter Mieux	1	0
<b>Autres thématiques</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

. 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

**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
<b>COPAMO</b>	<b>42</b>	<b>5</b>	<b>37</b>	<b>0</b>
. 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 dégradé 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 entraîne confusion et perte d'efficacité.

### 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<sup>2</sup>. Il contient pour chaque logement des données essentielles.

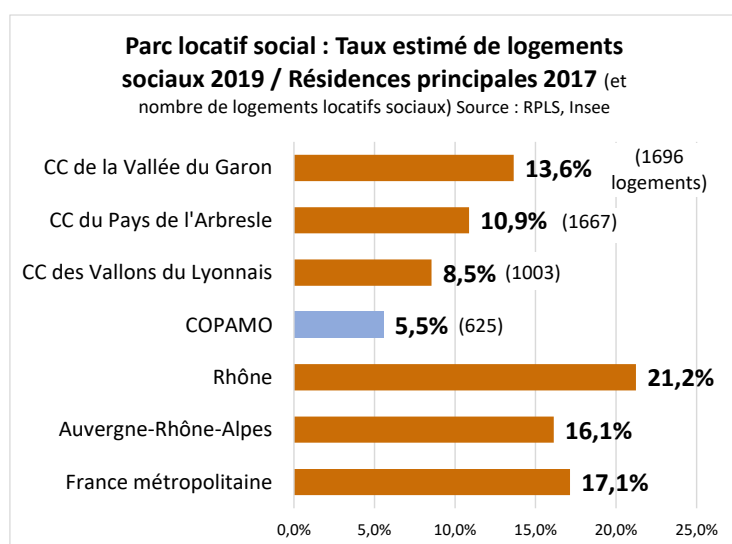
L'inventaire des logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU intègre :

- 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 communes de Polarité 2** : 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	Nombre de logements du parc social	Taux estimé de logements sociaux 2019 / Résid. princip. 2017
Source : DREAL RPLS 2019, Insee		
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'Agnay	24	2,8%
Taluyers	26	2,7%
Riverie	1	0,9%
Saint-André-la-Côte	0	0,0%
<b>COPAMO</b>	<b>625</b>	<b>5,5%</b>
<i>Rhône</i>	<i>173 682</i>	<i>21,2%</i>
<i>Auvergne-Rhône-Alpes</i>	<i>570 353</i>	<i>16,1%</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>4 925 460</i>	<i>17,1%</i>

<sup>2</sup> 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'article L.365-2 du CCH

#### 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 Renouveau 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.

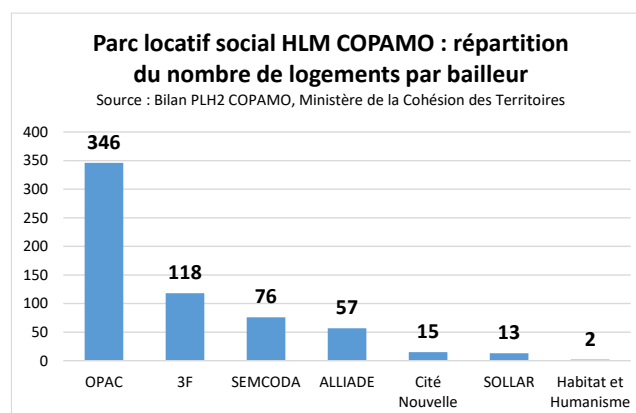
Selon le Porter à connaissance de l'Etat, sur le territoire de la COPAMO, deux communes sont situées dans le périmètre de l'unité urbaine de l'agglomération Lyonnaise : Orliénas (déficit de 211 logements selon l'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019) et Taluyers (déficit de 195 logements). Ne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

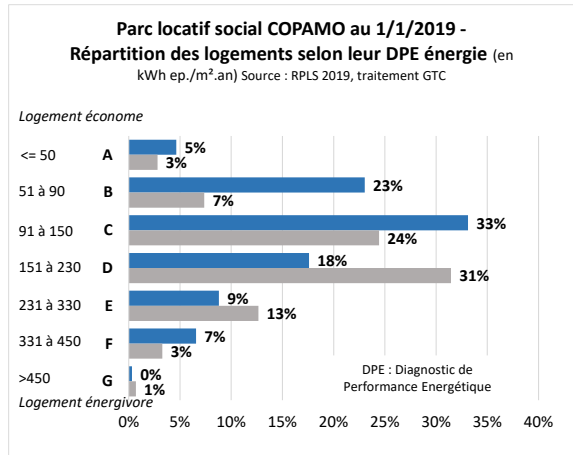
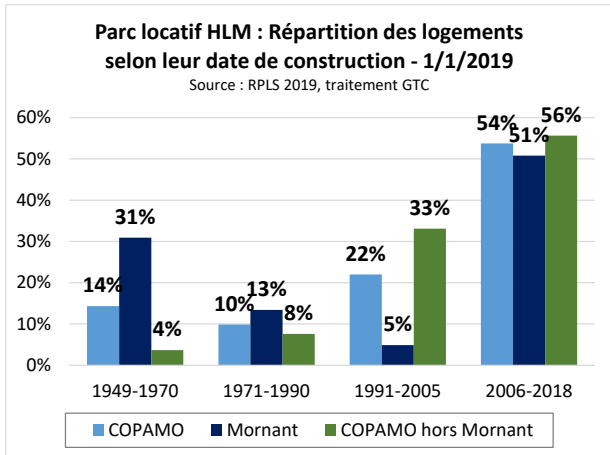
40% de la production globale de logements sur la période 2014-2019. Durant les 6 années, de 2013 à 2018, ce sont 31 logements qui ont été mis en service. L'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2016 indiquait un taux de logements locatifs sociaux de 6,8%, soit un déficit de 307 logements.

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

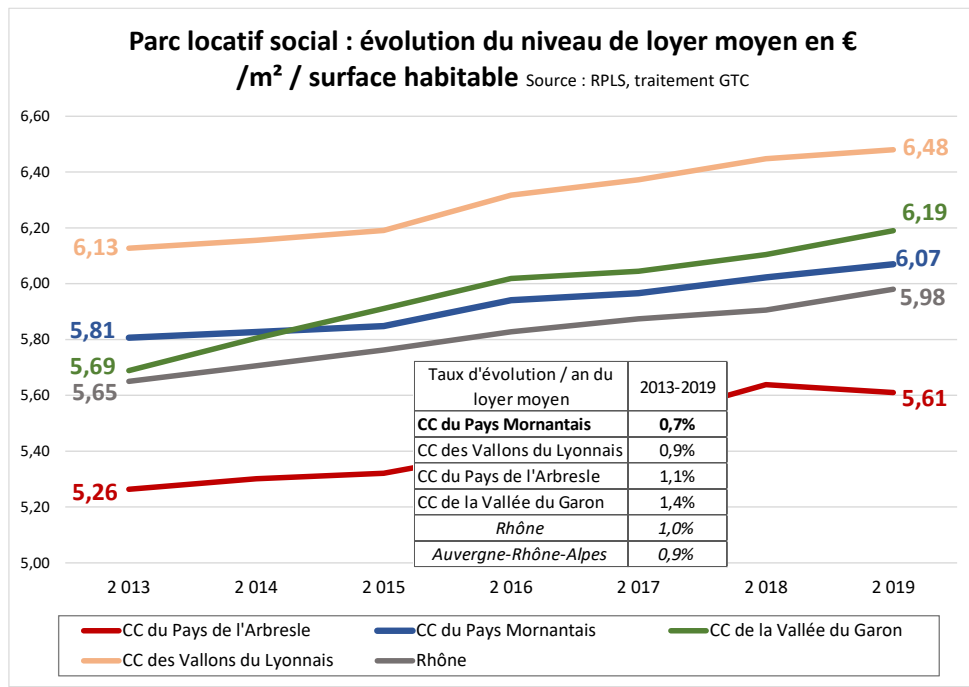
Sept bailleurs sont présents sur le territoire. L'OPAC du Rhône détient 55% du parc. Viennent ensuite 3F (19%), et la SEMCODA (12%). Le reste du parc étant réparti entre Alliade Habitat, Bâtir et Loger, Cité Nouvelle, SOLLAR et Habitat et Humanisme.



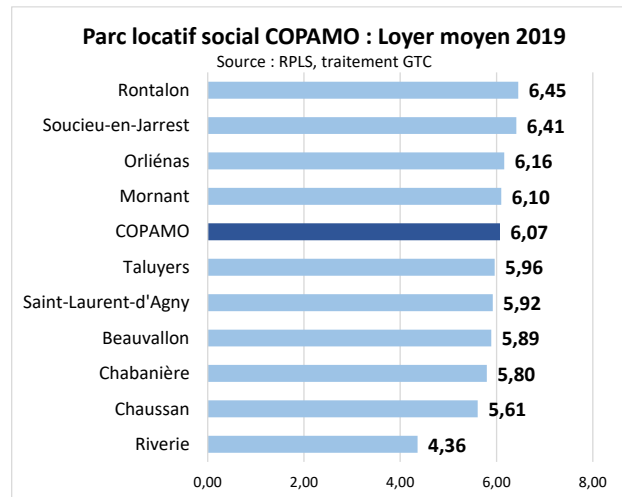


Selon le RPLS, le parc HLM de la COPAMO est principalement **constitué de logements collectifs (89%)**. Il est plutôt de construction récente : **plus de la moitié des logements ont été construits depuis 2006. Ils sont donc censés bénéficier d'un niveau de performances énergétiques plutôt satisfaisant.**

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.



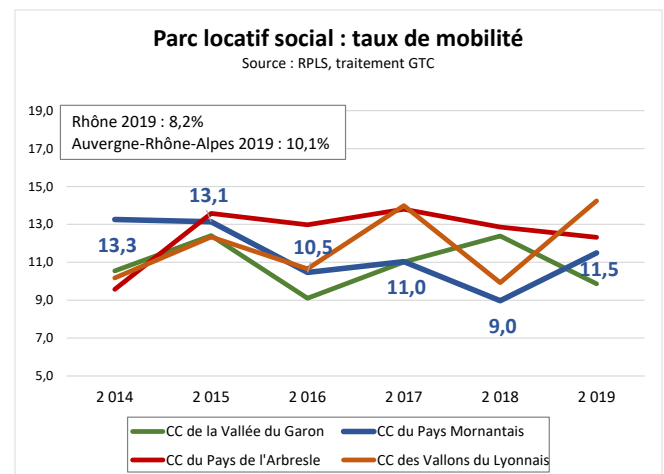
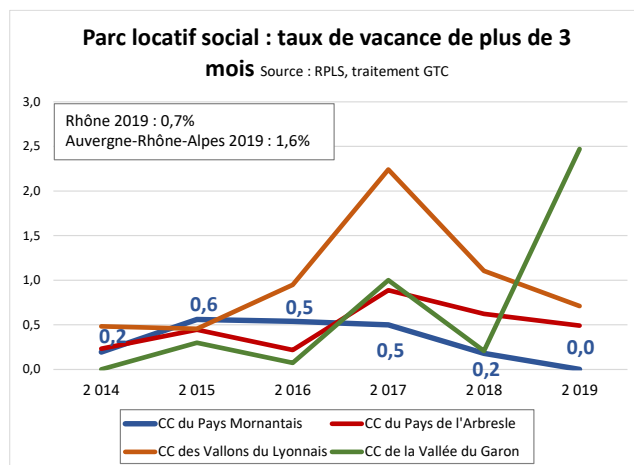




**En 2019, le niveau moyen des loyers du parc locatif social de la COPAMO est de 6,07 € / m<sup>2</sup> de surface habitable.** Il se situe entre les moyennes départementale (5,98€/m<sup>2</sup>) et régionale (5,65€/m<sup>2</sup>), et celles des CC des Vallons du Lyonnais (6,48€/m<sup>2</sup>) et de la Vallée du Garon (6,19€/m<sup>2</sup>).

**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.

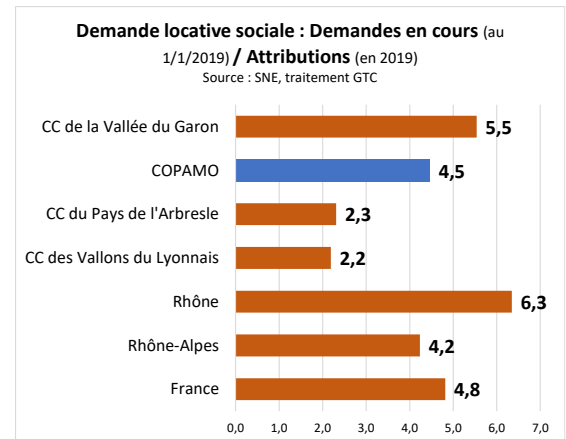
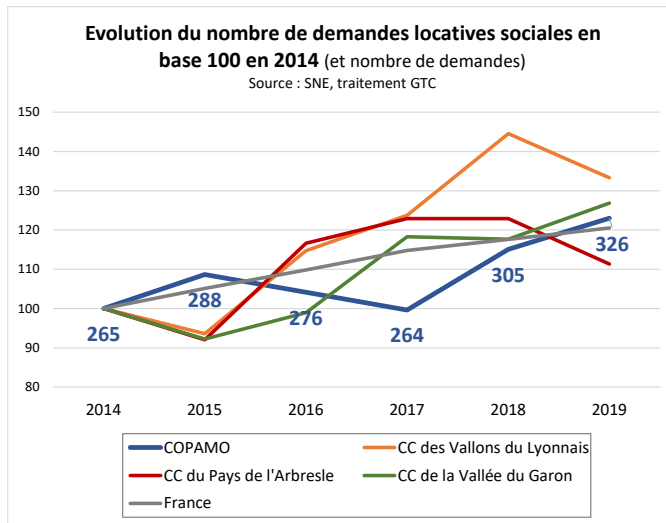
Au sein du territoire de la COPAMO, des disparités apparaissent : de 5,61€/m<sup>2</sup> à Chaussan à 6,45€/m<sup>2</sup> à Rontalon.



**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.**

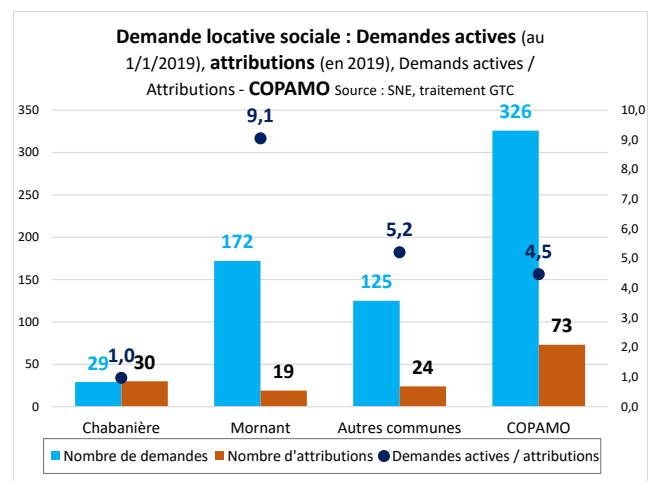
Quelque soit la commune, le taux de vacance de plus de 3 mois est extrêmement faible, signifiant que lorsque les logements sont libérés, ils sont très rapidement reloués.

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

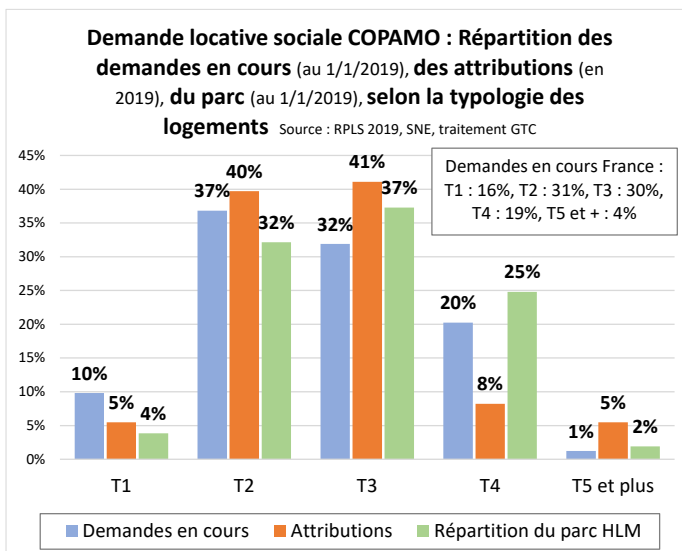


Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le nombre de demandes de logements locatifs sociaux concernant une commune de la COPAMO est de 326. Globalement stable de 2014 à 2017, la demande a plutôt augmenté ces deux dernières années et a passé le cap des 300. Dans les territoires proches, la demande locative sociale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

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 apparaît faible à Chabanière, elle est très forte à Mornant (9,1), et dans l'ensemble des autres communes (5,2).



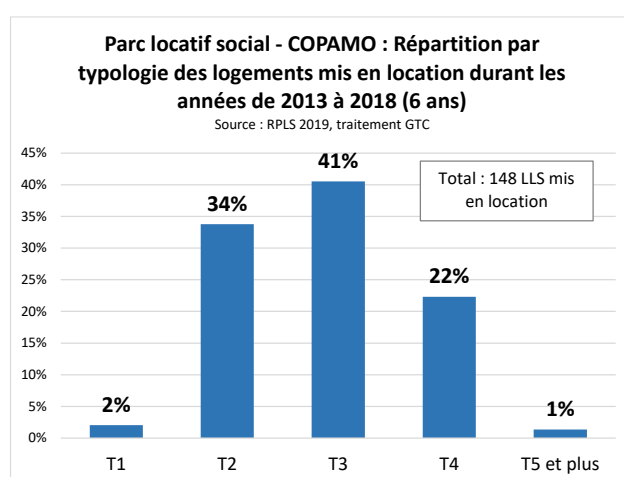
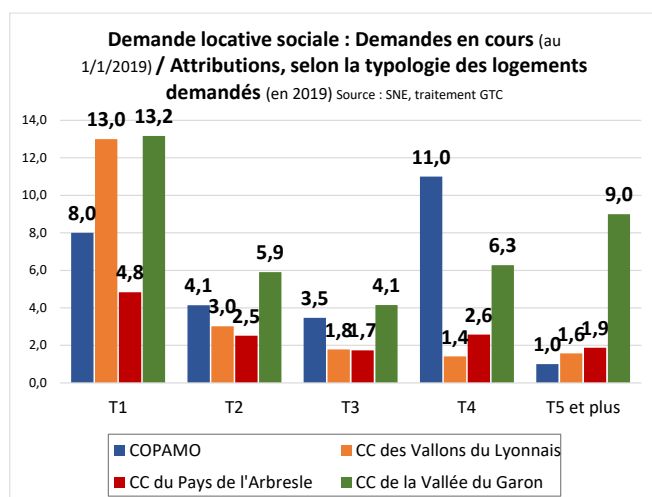
Les demandes de logements locatifs sociaux comprennent les demandes de mutation, provenant de ménages habitant déjà un logement HLM et **les demandes externes c'est-à-dire de ménages souhaitant entrer dans le parc HLM**. Sur le territoire, ces derniers sont particulièrement nombreux puisqu'ils représentent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

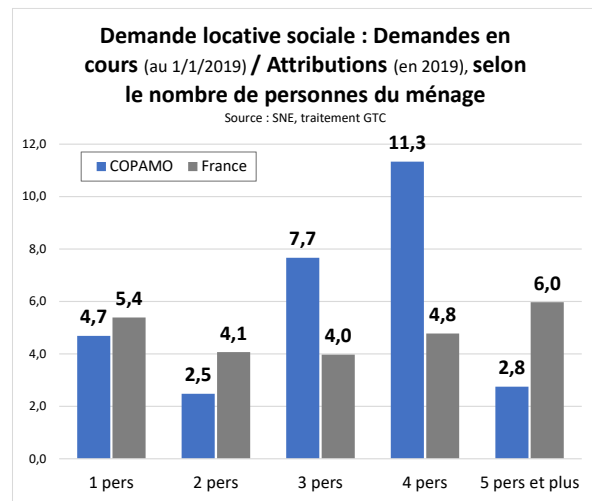
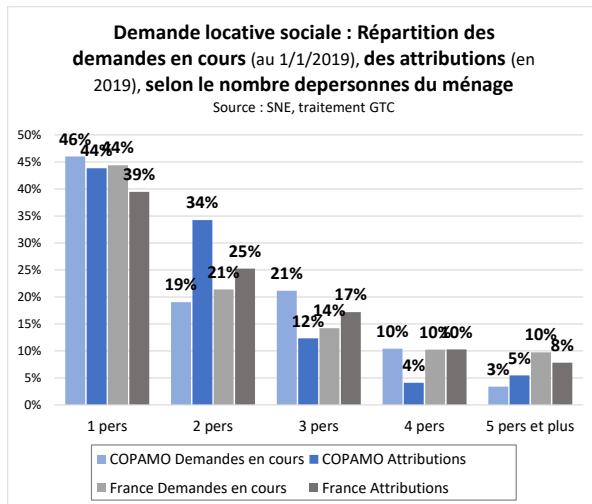


**Le parc locatif social est en grande majorité composé de T2 et de T3 (69%), ce qui correspond à la structure de la demande (69%).** Les T2 et les T3 sont, en effet, des catégories de logement qui répondent aux besoins de nombreux types de ménages : personnes seules (quelque soit leur âge, dont les 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.

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.





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.

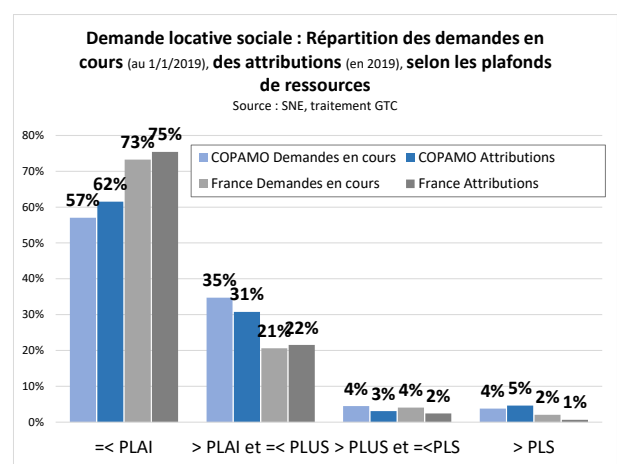
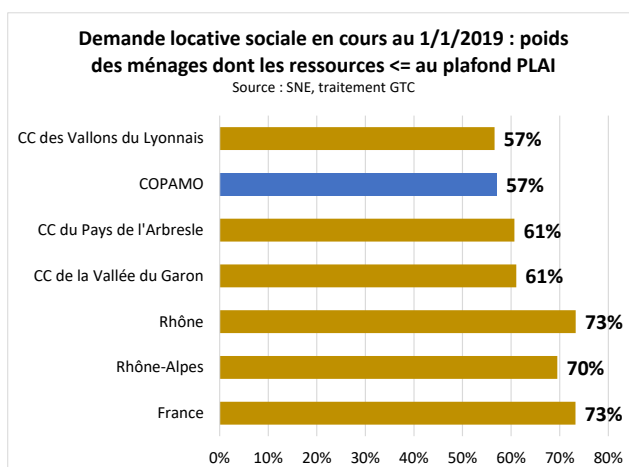
Rappelons que la tendance aujourd'hui, sur le territoire, comme au niveau national, est à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, de couples sans enfant et de familles monoparentales.

### 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.



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<sup>3</sup> :

- Un service d'information du demandeur organisé en 2 niveaux :
  - o 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 apparaît 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.
  - o 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) :
  - o L'espace France Services, guichet d'enregistrement accède au SNE pour enregistrer les demandes, les modifier ou les consulter.
  - o 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.

---

<sup>3</sup> Source : Bilan final du Programme Local de l'Habitat 2014-2019

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

Le PLH 2<sup>4</sup> 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 31 septembre 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			
<b>TOTAL</b>						<b>14</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

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 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 1<sup>er</sup> 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, 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 financement. Par ailleurs, la COPAMO n'utilise pas son

<sup>4</sup> Le PLH 2 a été élaboré sur le périmètre de la COPAMO de l'époque qui incluait la commune de Sainte-Catherine

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

<b>Aide financière à la production de logements locatifs sociaux de la COPAMO selon le type de financement</b>	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.
Montant de l'aide	2 500 €	2 500 €	3 500 €	Financements PLUS, PALULOS communales et PLAI.
Prime supplémentaire si acquisition-amélioration	1 000 €	/	1 000 €	Sous conditions, notamment de respect de la mixité sociale. Apport d'une partie des garantie d'emprunts.

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.

## 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).*

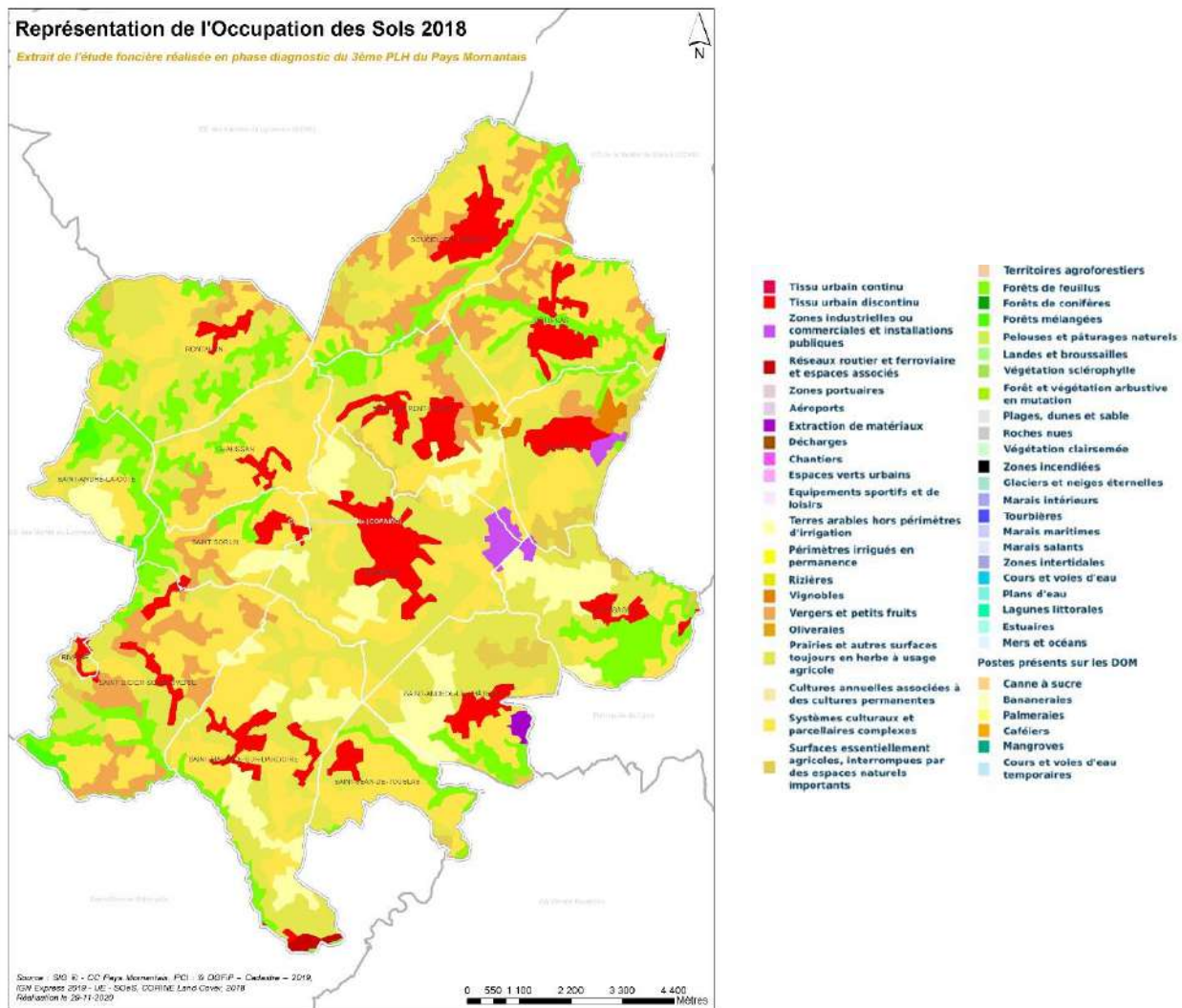
Sur la base de la nomenclature de 1<sup>er</sup> niveau de la base CORINE Land Cover (CLC), répartie en 5 postes d'occupation des sols, il ressort que le territoire du Pays Mornantais, dans son ensemble, est occupé pour :

- 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.





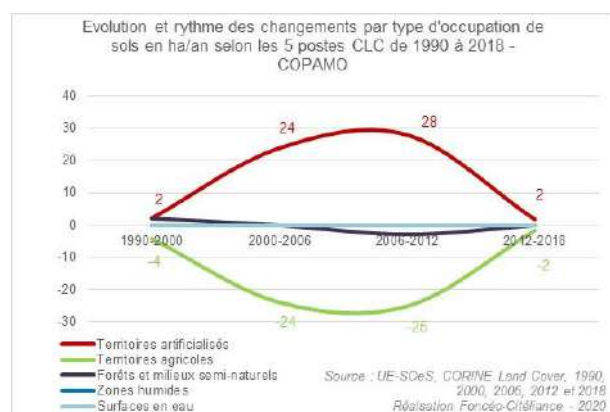


### 5.1.2. Un territoire où les dynamiques d'artificialisation ont été les plus fortes sur la période 2000 à 2012

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.

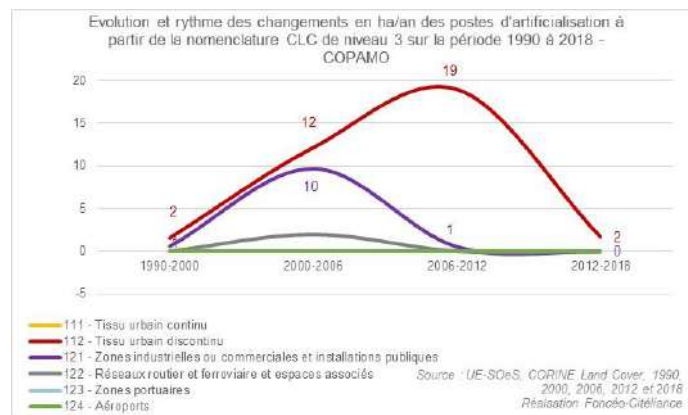


Par contre, au regard des projets identifiés (cf. en attente de la transformation des logements autorisés en chantier + potentialités foncières à venir) pour les 2 à 3 années à venir, l'activité de construction devrait repartir à la hausse et la dynamique de consommation foncière également (toute proportion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

## 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 foncières.

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 1<sup>ère</sup> 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).

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

### 1<sup>ère</sup> 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).

### 2<sup>ème</sup> 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 »

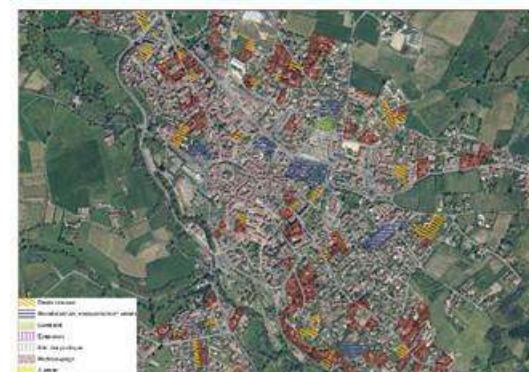


**3<sup>ème</sup> étape : rencontre avec les 14 Communes (ex 20) du territoire, sous forme d'entretiens individuels -** Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés ;

- 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



### 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-Toussas	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°1 en Avril 2019
	Riverie	Mars 2014	Dernière mise à jour Décembre 2017 - Plan de l'AVAP fait référence
	Rontalon	Octobre 2015	
	Saint-André-La-Côte	Décembre 2007	Dernière mise à jour Octobre 2016 - Projet de révision sur 2021
	Saint-Laurent d'Agnay	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 mis 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 maîtrise 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.

#### 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.

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 :

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*

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

*renouvellement urbain, aux surcouts fonciers conséquents (démolition, voire dépollution, et réaménagement avant valorisation)*

### 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 m<sup>2</sup> 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.

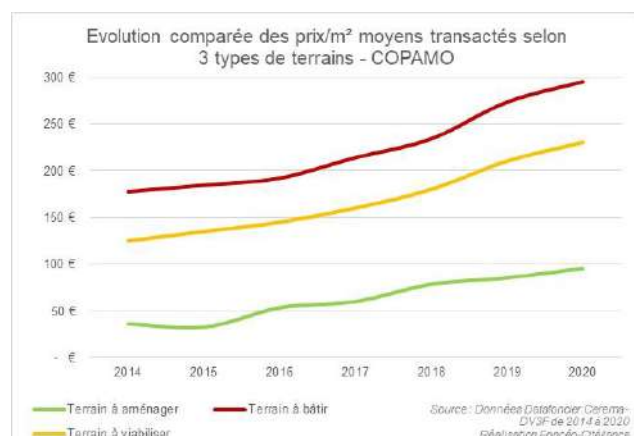
Le graphique ci-contre, illustre l'évolution importante des budgets moyens nécessaires à l'acquisition d'un terrain pour construire une maison individuelle depuis 2014.

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 m<sup>2</sup> » à savoir les prix/m<sup>2</sup>.

En effet sur la même période, les prix/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 Orléans*





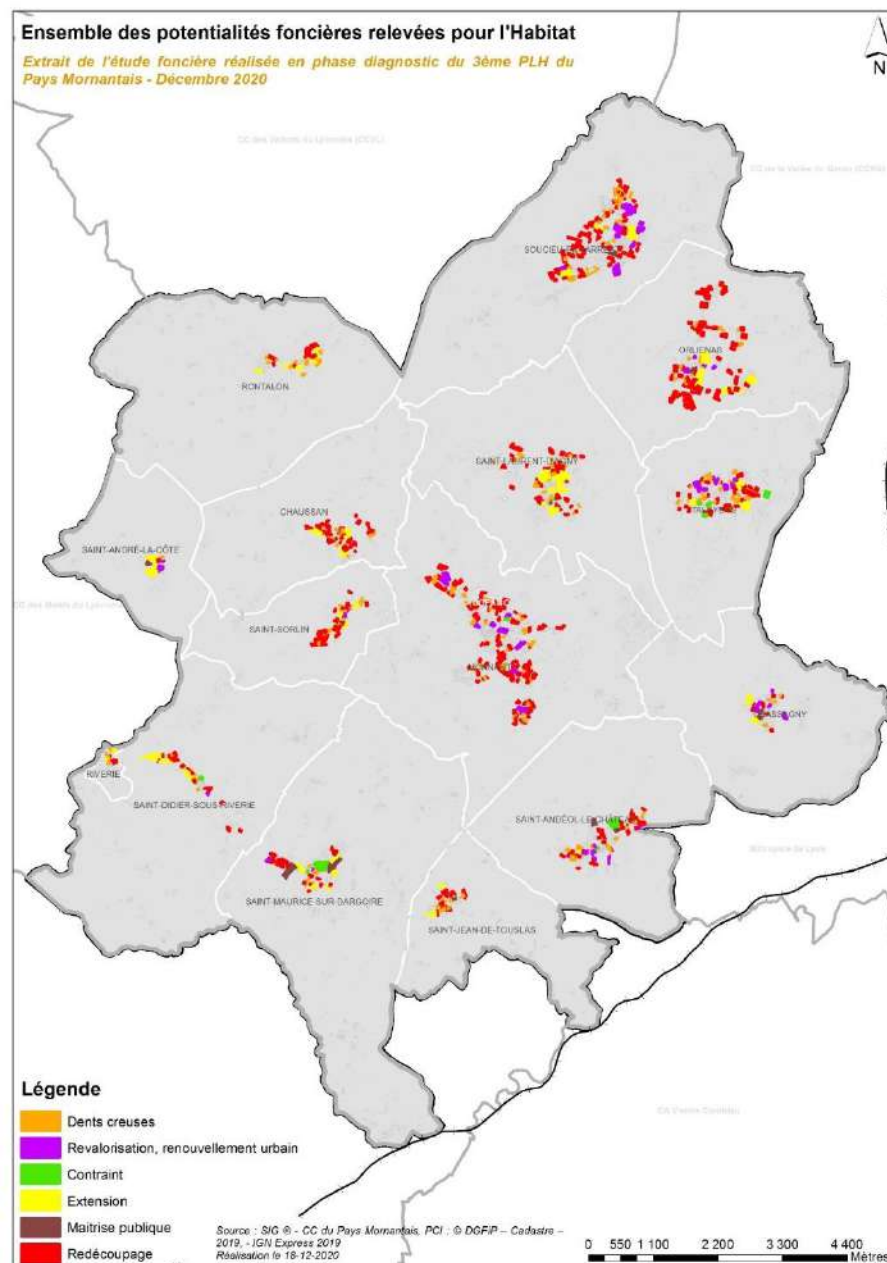
Le projet des « Jardins du Château » commercialisé sur la commune d'Orlienas, propose :

- 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.



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

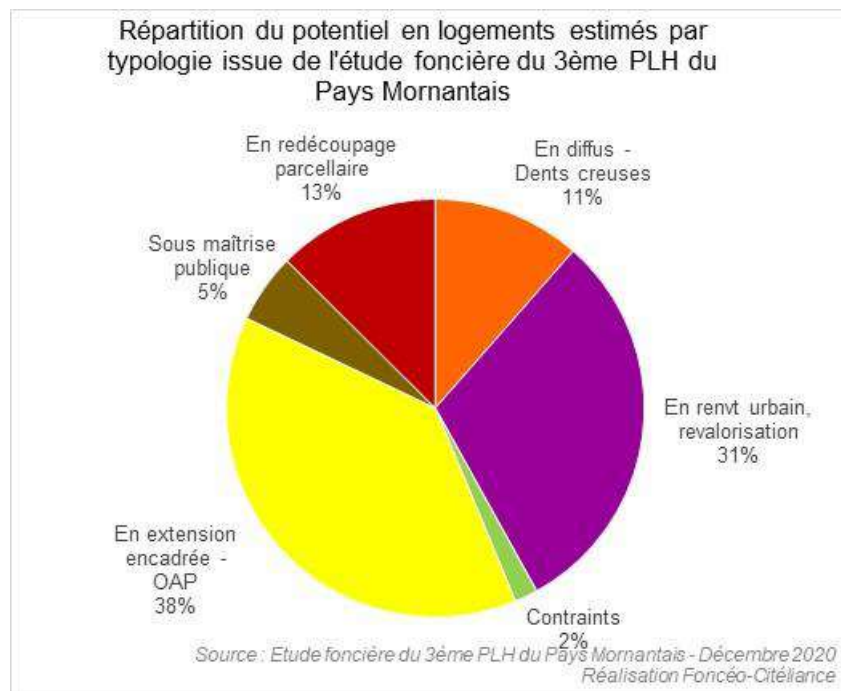
- L'enjeu de l'accompagnement et de l'encadrement des potentialités en redécoupage parcellaire ;
- L'enjeu d'une maîtrise foncière publique qui est encore pas assez présentes et visibles sur le territoire ;
- L'enjeu des dernières possibilités d'extension et des questions d'anticipation sur les potentialités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



**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*

## 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. »

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

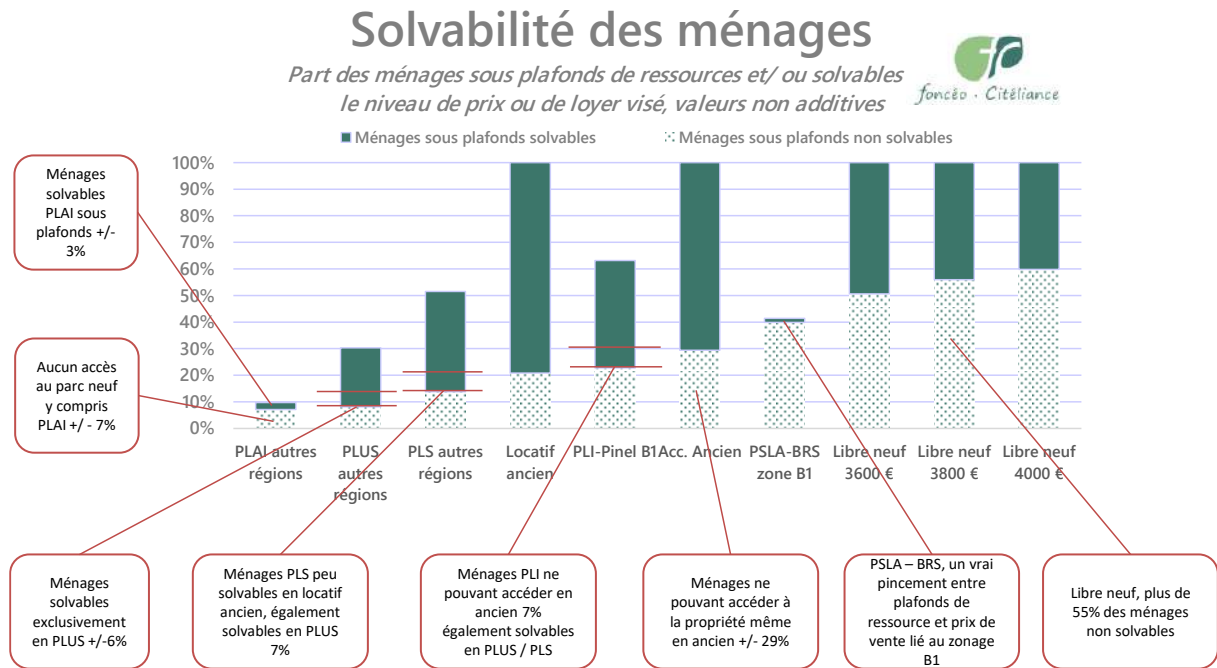
- C'est l'autre grande figure du marché du logement.
- Ce segment reçoit une demande plus jeune qu'en accession, à la fois sur les offres récentes et les plus anciennes.
- Il répond à la demande de familles moins souvent biactives qu'en accession, de couples sans enfant et de personnes seules ne pouvant 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.

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



## 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 connaître 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 :

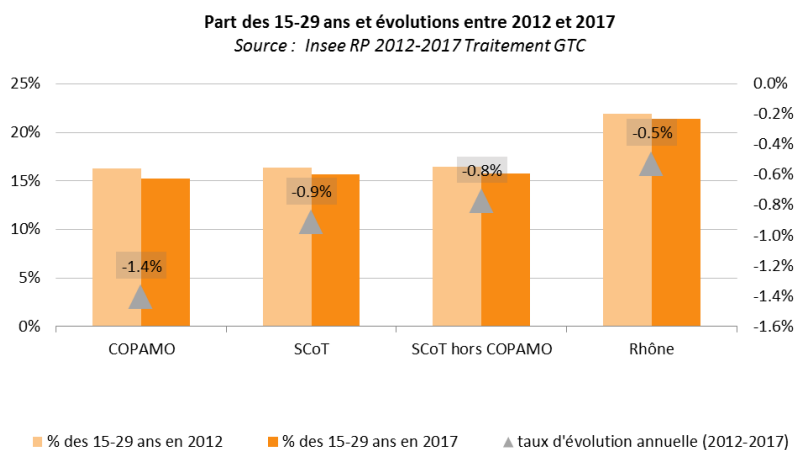
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui couvre la période 2016-2020 ;
- Schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône, qui concerne la période 2019-2025 ;
- Schéma des solidarités 2016-2021 qui regroupe 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

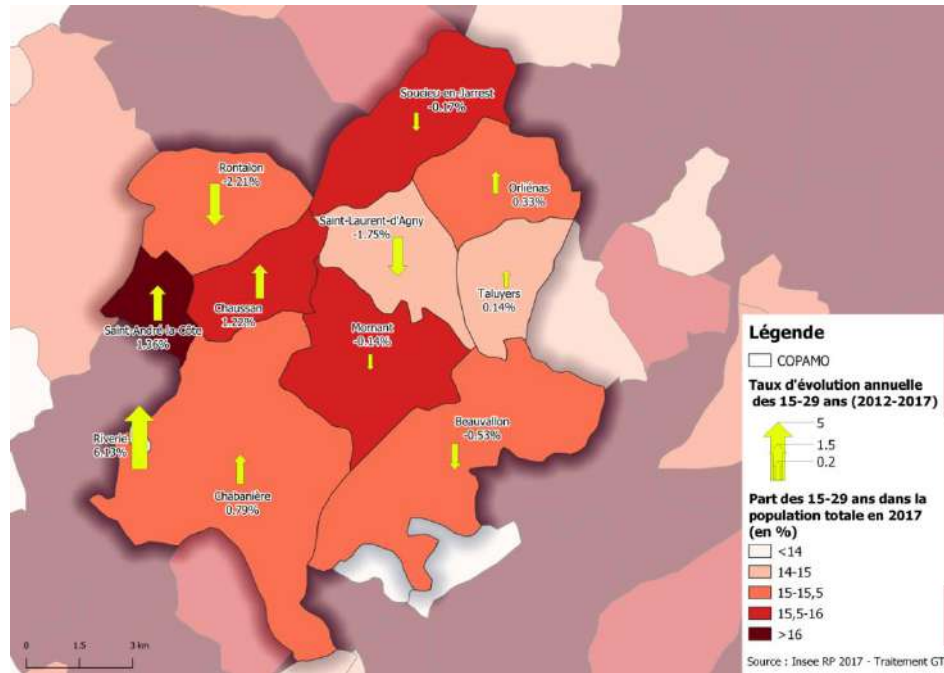
En 2017, la COPAMO compte 15% de jeunes de 15 à 29 ans (plus de 4300). Ils sont donc sous-représentés dans la population totale par rapport au département où ils représentent 21% de la population en 2017. Cette différence s'explique en grande partie par la proximité de la métropole lyonnaise : cette 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).



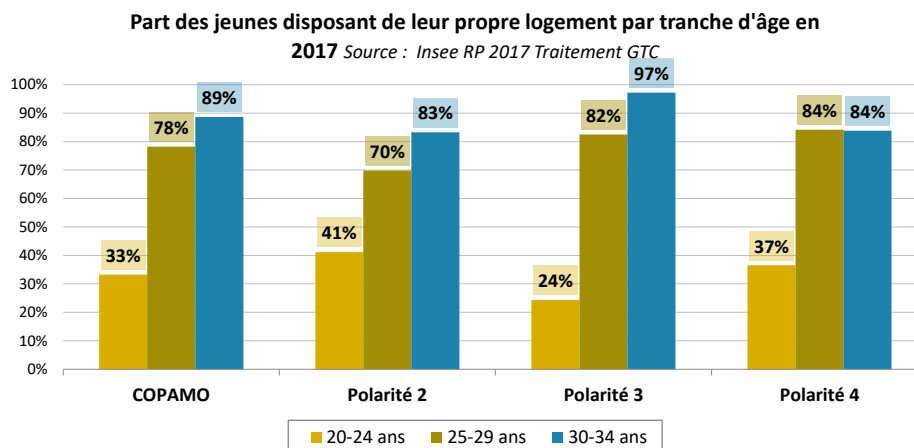
Cette diminution globale du nombre de jeunes est portée par un petit nombre de communes qui connaissent une forte baisse, comme Rontalon et Saint-Laurent-d'Agny. A l'inverse, les communes où leur nombre augmente connaissent globalement des variations plus modérées, mise à part Riverie où leur forte hausse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

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



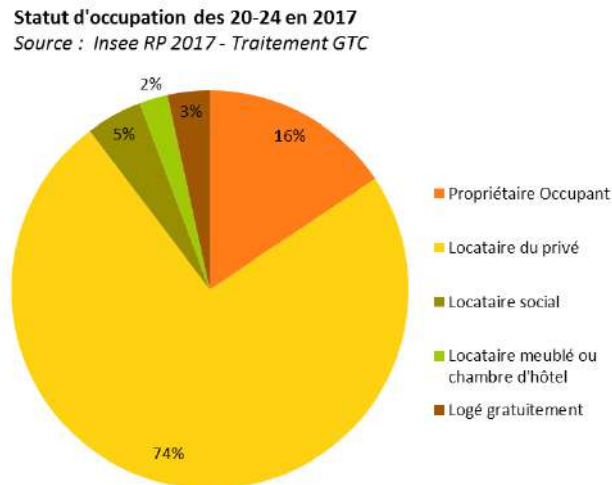
#### 6.2.1.2. Enjeux d'adéquation du parc pour répondre à la demande des jeunes en petits logements

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.



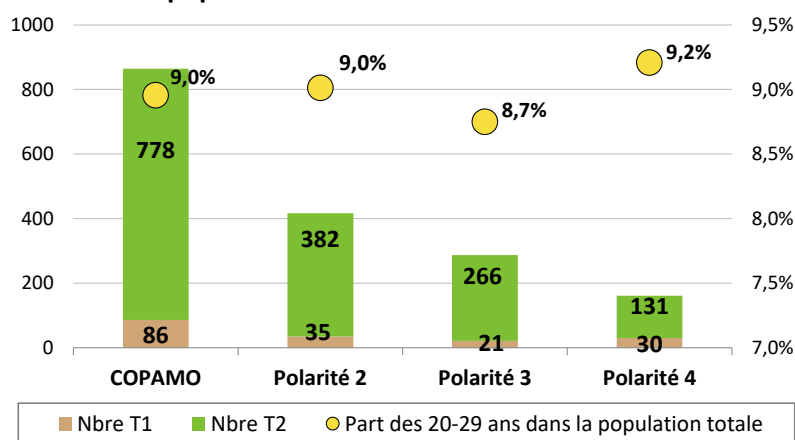


Les jeunes de 20-24 ans disposant de leur propre logement sont en grande majorité logés dans le parc locatif privé (74%). Une partie non négligeable de cette tranche d'âge (16%) est, par ailleurs, propriétaire occupante. En revanche, très peu sont logés en logement locatif meublé. Cela s'explique sans 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.



La COPAMO compte 9% de jeunes de 20 à 29 ans tandis que les résidences principales de types 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 (AIOJ), ce partenariat n'existe plus aujourd'hui.

### Répartition des résidences principales par typologie et part des 20-29 ans dans la population



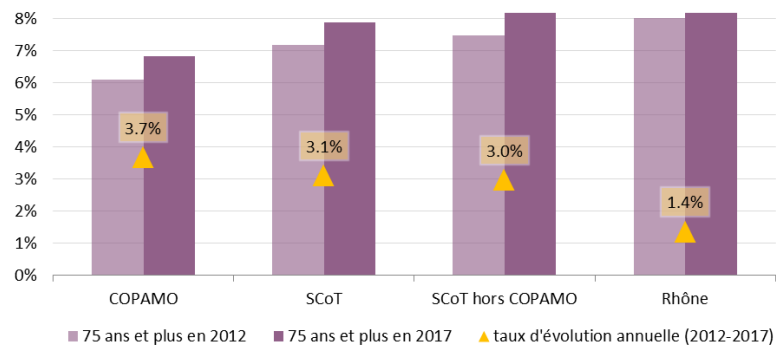
## 6.2.2. Enjeux de maintien à domicile face à la hausse du nombre de personnes âgées

### 6.2.2.1. Accroissement du nombre de personnes âgées

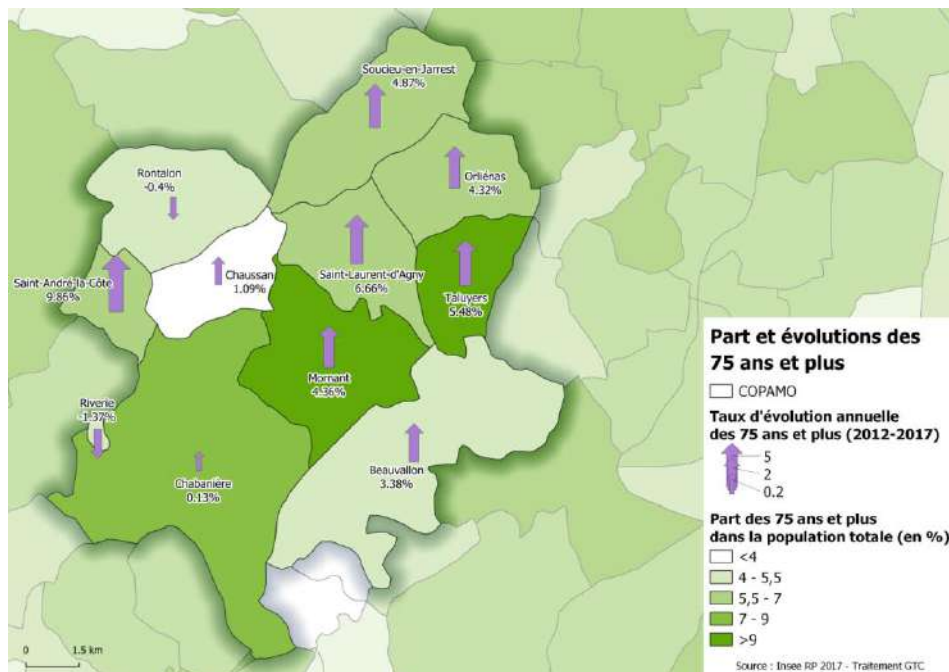
Avec 1959 personnes, la part des personnes âgées de 75 ans et plus dans la COPAMO (7%) est légèrement inférieure à celles du département et des autres intercommunalités du Schéma de Cohérence Territoriale. En revanche, avec un taux de croissance de 3,7% par an entre 2012 et 2017, la COPAMO dénote par 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%).

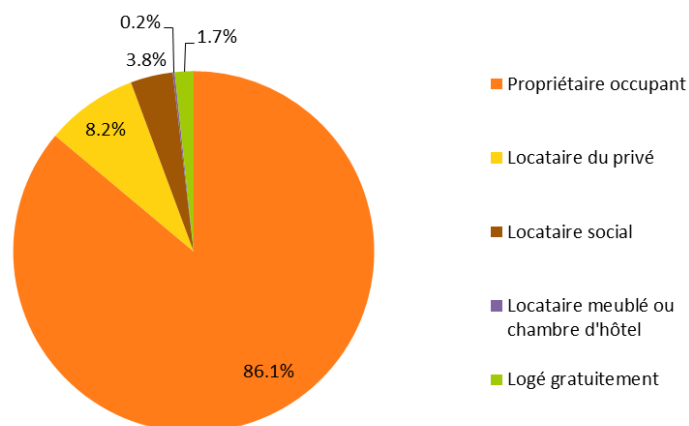


Dans ses projections basées sur le modèle Omphale 2010, réalisées dans le cadre du Schéma des solidarités du Rhône, l'Insee prévoit une poursuite du vieillissement de la population départementale. Celle-ci pourrait se traduire par une augmentation de 37% des personnes âgées de 60 ans et plus et de 51%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

### 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.

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 connaître 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.*

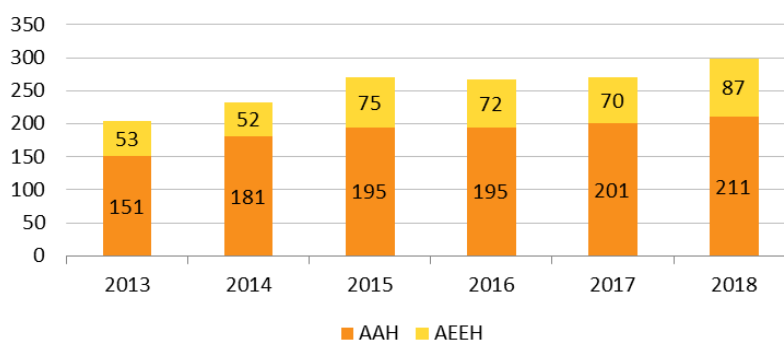
- Echange avec le service Habitat de la COPAMO (13-10-2020)

### 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



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

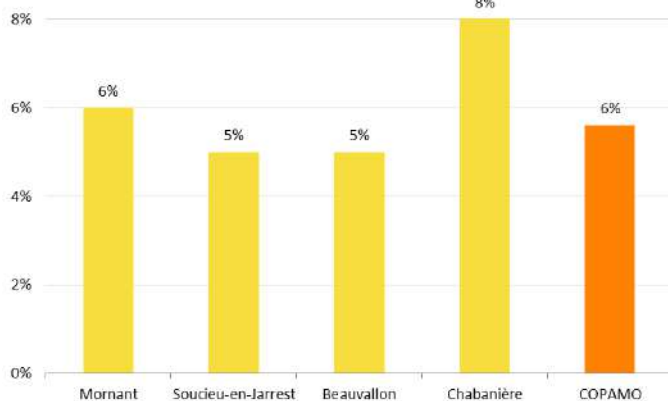
Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Rhône soulignait en 2016 la difficulté des acteurs du département à repérer les logements adaptés au vieillissement et au handicap existants sur le territoire, soulignant la nécessité d'inciter les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

#### 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%).

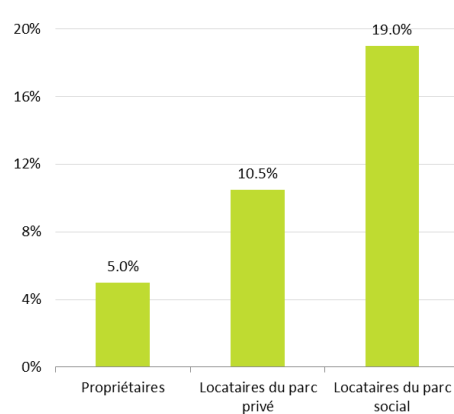
Compte tenu des critères d'éligibilité, c'est dans le parc locatif social que les ménages sont davantage sujets à la pauvreté : 19% d'entre eux ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté, alors que ce taux est seulement de 5% pour les propriétaires. Leur forte présence sur le territoire masque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

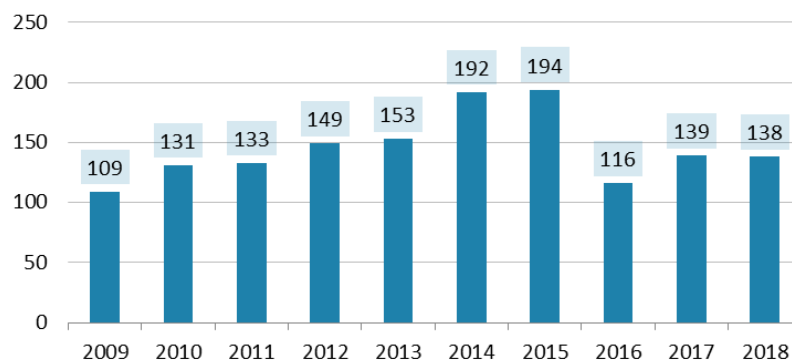


\*Part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.  
Le niveau de vie correspond au revenu disponible brut par unité de consommation

En 2018, la COPAMO compte 138 personnes allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA). La prime d'activité entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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).

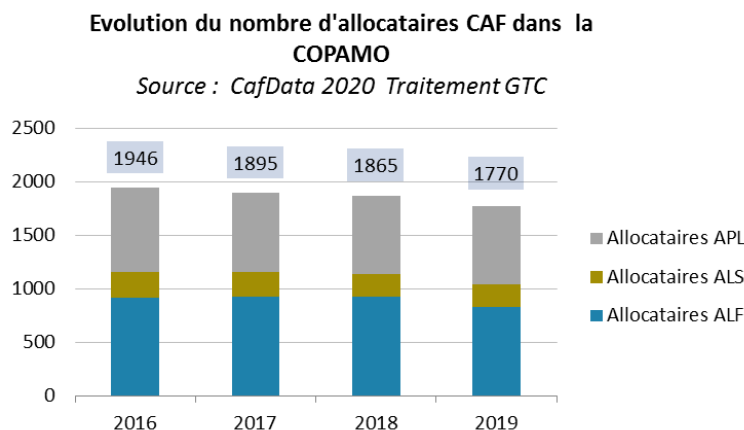
**Evolution du nombre d'allocataires RSA dans la COPAMO entre 2009 et 2018**

Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



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.



### 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.



### 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.
- 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'Agnay (1) et Taluyers (18). La COPAMO a réalisé un diagnostic en particulier sur deux situations dans les communes de Saint-Laurent-d'Agnay 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 :**

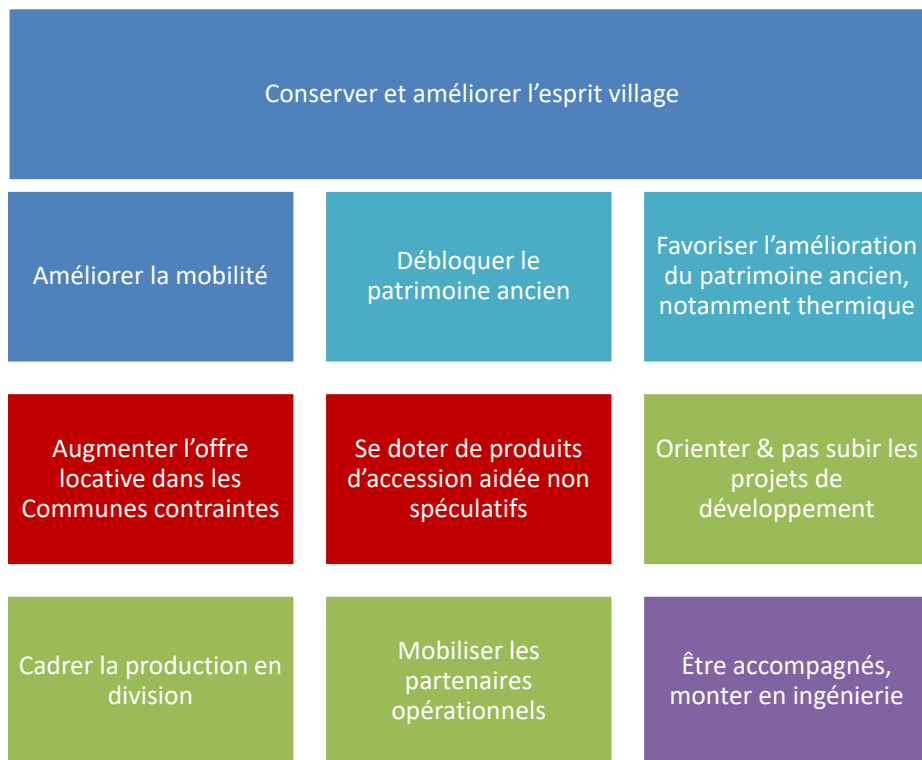
- Pas de structures d'accueil en dehors des établissements pour personnes âgées et pour personnes handicapées.
- Insuffisance des possibilités de logements pour les jeunes, notamment pour les jeunes travailleurs, qui veulent rester sur le territoire.
- Des besoins liés au vieillissement en matière de 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.

## ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ET PREMIERS ENJEUX

### Éléments 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

## Enjeux spécifiques exposés par les élus



## 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'accèsion 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'Agnay	C
Soucieu-en-Jarrest	B1
Taluyers	B1

Source : Service-Public.fr