

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2016-2021

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR)

Page de garde

SOMMAIRE

Page de garde	1
SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
Contexte territorial et administratif	3
Données	4
CARACATERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES	6
Nombre d'habitants en 2011	6
Evolution démographique	9
Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles	13
Répartition de la population par âges	13
Ménages	14
Revenus	15
Seuils ANAH	15
PARC DE LOGEMENTS	17
Répartition des logements par affectations	17
Résidences principales	19
Logements Vacants et Parc Privé Potentiellement Indigne	22
Répartition des logements par types	26
Logements en Copropriétés	27
Les actions engagées sur le territoire	28
LOGEMENT SOCIAL : PARC EXISTANT, PRODUCTION, ET ETAT DE LA DEMANDE	30
Etat du parc actuel	30
Production et rénovation des logements sociaux	36
Caractéristiques de la demande en logement social	37
Réforme de l'enregistrement et du traitement de la demande de logement social	41
PRODUCTION DE LOGEMENTS PRIVES ET CONSOMMATION D'ESPACE	42
Rythme de production	42
Consommation d'espace	47
MARCHE IMMOBILIER LOCAL : TENDANCES	49
HEBERGEMENT D'URGENCE ET ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	52
DOCUMENTS D'URBANISME	53
DEMARCHES ET PROJETS EN COURS OU A VENIR	54
ANNEXES	57
Logements sociaux : répartition par bailleurs	57
Bilan du PLH de la CCHVA 2008-2014	63
Bilan du PLH de la CCPAT 2008-2014	70

INTRODUCTION

Contexte territorial et administratif

CONTEXTE TERRITORIAL

La COR est une nouvelle Communauté de Communes existante depuis le 01/01/2014. Il s'agit du regroupement de trois Communautés de Communes : Pays de Tarare, Pays d'Amplepuis-Thizy, Haute Vallée d'Azergues. Au 1^{er} janvier 2016 la COR devient une Communauté d'Agglomération.

Ces trois anciens EPCI disposent chacun d'un PLH encore en vigueur. Sur le Pays d'Amplepuis-Thizy et la Haute Vallée d'Azergues, les PLH ont été approuvés en 2008 et se terminent à la fin de l'année 2014. Le PLH du Pays de Tarare a été approuvé en 2013, il sera effectif jusqu'à l'approbation du PLH de la COR.

La COR est située au Nord du département du Rhône. D'une superficie de 577 km², elle est composée de 36 communes : Affoux, Amplepuis, Ancy, Chambost-Allières, Chenelette, Claveisolles, Cours-la-Ville, Cublize, Dareizé, Dième, Grandris, Joux, Lamure-sur-Azergues, Les Olmes, Les Sauvages, Meaux-la-Montagne, Pont-Trambouze, Pontcharra-sur-Turdine, Poule-les-Echarmeaux, Ranchal, Ronno, Saint-Apollinaire, Saint-Bonnet-le-Troncy, Saint-Clément-sous-Valsonne, Saint-Jean-la-Bussière, Saint-Just-d'Avray, Saint-Forgeux, Saint-Loup, Saint-Marcel-l'Eclairé, Saint-Nizier-d'Azergues, Saint-Romain-de-Popey, Saint-Vincent-de-Reins, Tarare, Thel, Thizy-les-Bourgs, Valsonne.



CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

D'après **l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat**, « le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Le PLH est obligatoire pour les Communautés d'Agglomération, c'est donc le cas pour la COR (50 162 habitants, avec la commune de Tarare qui compte 10 541 habitants)¹.

Le PLH « comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées ». L'article R302-1-1 indique plus précisément le contenu du diagnostic :

- -Analyse de l'adéquation entre l'offre et la demande du marché local de l'habitat
- -L'évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat précédant le PLH
- -Un exposé des conséquences au niveau de l'habitat des perspectives de développement et d'aménagement qui ressortent des SCoT et des schémas de secteurs

Ce diagnostic constitue la première section du PLH, et permettra l'élaboration du Document d'Orientation (deuxième section) et du Programme d'Action (troisième section).

OBJECTIFS ET ATTENTES DU PLH

Dans le cadre du contexte de fusion, ce PLH doit venir harmoniser la politique locale de l'habitat à l'échelle du nouveau territoire. En passant de trois PLH à un, l'enjeu est notamment de réussir à intégrer les dispositions de chacun, sur la base des bilans effectués.

En pointant les similarités sur les trois territoires constituant la nouvelle Communauté de d'Agglomération, mais également en mettant en avant les spécificités de chacun, ce PLH doit répondre à une volonté de cohérence et d'équilibre en matière d'habitat.

La phase 1 de l'élaboration du PLH : le DIAGNOSTIC

Ce diagnostic a pour objet l'étude du marché local de l'habitat. Par regroupement et synthétisation de plusieurs bases de données, différentes thématiques sont analysées: structuration démographique et sociale du territoire, caractéristiques du parc de logements, demande en logement social, évolution de la production de logements sur la dernière décennie, tendances du marché de l'immobilier, potentiel foncier, démarches habitat/développement durable sur le territoire.

Les données seront présentées à trois échelles : COR, anciennes Communautés de Communes (dénommés « Grands Territoires »), et Communes. Afin de ne pas noyer le lecteur dans les analyses statistiques, des fiches-communes qui synthétisent les données essentielles pour chaque commune, les anciennes communautés de communes et la COR sont disponibles auprès du service habitat de la COR.

Le diagnostic n'intègre pas directement les éléments de bilan des deux PLH de la Haute Vallée d'Azergues et du pays d'Amplepuis-Thizy. Cependant, ces bilans sont disponibles en annexes.

Données

_

¹ Insee, Recensement de la population 2011

Plusieurs bases de données sont utilisées pour la réalisation du diagnostic. Voici des éléments sur la provenance et la construction de ces données.

Insee, recensement de la population (RP)

Les recensements de la population 2006 et 2011 ont été utilisés pour ce diagnostic. Le recensement fait l'objet d'une collecte d'informations annuelle sur tous les territoires communaux sur une période de 5 ans. C'est sur la base du recensement que sont également produites les Données Locales (échelles des communes, des EPCI, département, etc), également utilisées pour ce diagnostic.

Filocom (Fichier des Logements par Communes)

La base de données FILOCOM est une base exhaustive sur le parc de logements des communes. Il provient du croisement de plusieurs fichiers (propriétés bâties, propriétaires, impôt sur les revenus, taxe d'habitation) gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Le Service d'Observation et des Statistiques (SOeS) du Comissariat Général au Développement Durable (Ministère de L'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE)) est chargé d'actualiser cette base de données tous les deux ans. Les concepts et modes de collectes diffèrent de ceux du recensement de l'INSEE, ce qui explique les différences entre les deux sources. Nous utilisons ici la version 2013.

RPLS (Répertoire des Logements locatifs des Bailleurs Sociaux)

Ce répertoire a été créé en 2011 pour remplacer l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS). Le répertoire dresse l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année (ici, 01/01/2012). Les bailleurs doivent transmettre au SOeS obligatoirement des informations logement par logement, qui reçoivent ensuite un identifiant.

Sitadel

La base de données SIT@DEL2 est également gérée par la SOeS du CGDD, et recense par communes le nombre de logements autorisés ou commencés par année. Les données proviennent des formulaires de Permis de Construire, Permis d'Aménager et Déclarations Préalables. Au-delà des logements construits, la base de données recense donc l'ensemble des logements réalisés (il peut s'agir d'un changement d'affectation en logement nécessitant un PC).

Direction Départementale de la Cohésion Sociale

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale nous a communiqué des données relatives à la demande en logement locatif social sur la COR. Ces données proviennent de l'infocentre du système national d'enregistrement du ministère du logement, qui propose des requêtes préétablies par le ministère du logement sur des territoires définis.

CD ROM « Parc Privé Potentiellement Indigne »

Les données issues du « CD Rom PPPI » ont été traitées par le pôle Habitat Indigne du Service Habitat et Renouvellement Urbain de la Direction Départementale des Territoires. Elles sont issues de croisements réalisés à partir du Fichier FILOCOM 2011.

Porté A Connaissance

Le Porté à Connaissance de la DDT a permis de préciser certains éléments quantitatifs de ce diagnostic, et surtout de disposer d'éléments d'ordre qualitatif, tels que les évolutions règlementaires et législatives à intégrer.

Questionnaire Communes

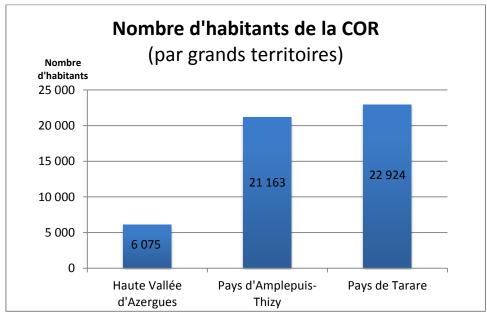
Un questionnaire a été communiqué à l'ensemble des communes du territoire, afin de disposer de données sur des éléments liés à l'habitat, la démographie, et les outils/documents d'urbanisme en vigueur. Ces données sont essentiellement qualitatives, et ce questionnaire permet de disposer des avis des élus sur certains aspects des dynamiques habitat-logement.

Il n'est pas exclu que certaines bases de données soient divergentes sur certains aspects précis, c'est pourquoi il est important d'appréhender les données présentées dans ce diagnostic avant tout comme des tendances.

CARACATERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES

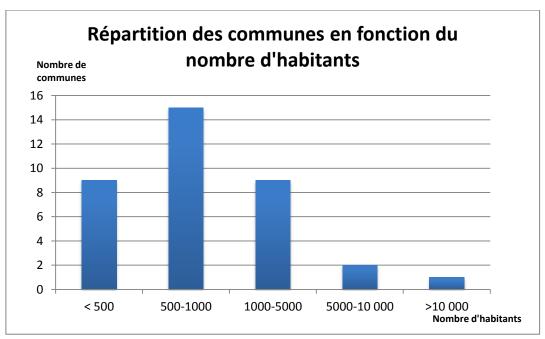
Nombre d'habitants en 2011

La Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien compte 50 162 habitants. Le Pays d'Amplepuis Thizy et le Pays de Tarare, d'une taille assez proche, représentent 88% de la population du territoire².



Graphique : nombre d'habitants de la COR par grands territoires. Source : INSEE, RP2011

Seulement 1/3 des communes comptent plus de 1 000 habitants : le territoire est composé d'un tissu important de petites communes.



Graphique : répartition des communes en fonction du nombre d'habitants. Source : INSEE, RP2011

² Source : Insee, Recensement de la Population 2011

Les 5 communes les plus importantes du territoire sont : Tarare (10 541 habitants), Thizy-les-Bourgs (6 373 habitants), Amplepuis (5 148 habitants), Cours-la-Ville (3 838 habitants) et Pontcharra-sur-Turdine (2 501 habitants). Ces communes regroupent à elles-seules 28 401 habitants, soit 57% de la population du territoire.

Cette observation fait écho à la répartition des communes de la COR selon les polarités définies dans le SCoT Beaujolais (une seule polarité 1, et une majorité des communes en polarité 5).

Répartition des communes selon les polarités du SCOT³ :

Polarité 1: Grand pôles structurant et son agglomération: 5 Communes: Tarare (+ Les Olmes, Pontcharra-sur-Turdine, Saint-Forgeux, Saint-Romain-de-Popey)

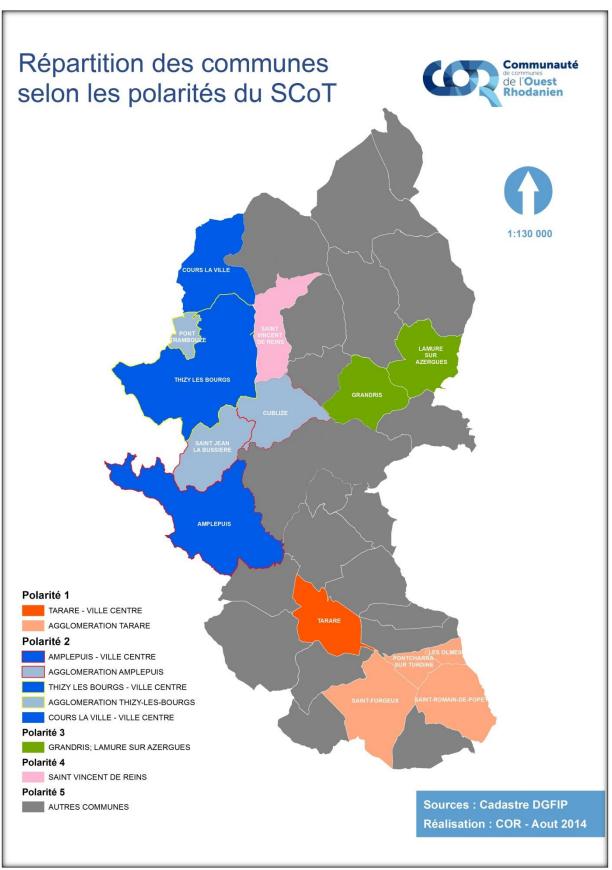
Polarité 2 : Pôles d'accueils structurants et leurs agglomérations, disposants d'une bonne desserte en transports en commun et de services structurés : 6 Communes : Amplepuis (+ Cublize et Saint-Jeanla-Buissière), Thizy-les-Bourgs (+ Pont Trambouze), Cours-la-Ville

Polarité 3 : Pôles de proximité situés dans l'aire d'influence des pôles structurants ou des pôles d'accueil, qui peuvent disposer de possibilités de rabattement vers des transports en commun : 2 Communes: Lamure-sur-Azergues, Grandris

Polarité 4: Villages de proximité dans l'aire d'influence des pôles structurants et d'accueil, qui peuvent disposer de possibilités de développement grâce à des rabattements vers des transports en commun: 1 Commune: Saint Vincent de Reins

Polarité 5 : Autres villages : 22 Communes

³ Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais, Document d'Orientations Générales



Carte : répartition des communes par polarités du SCOT.

Evolution démographique

Entre 2006 et 2011, la population de la COR a augmenté de 2,5%, ce qui correspond à une hausse de 1 216 habitants⁴. Les trois grands territoires ont connu une évolution démographique positive entre 2006 et 2011, ce qui contraste avec l'image de manque de dynamisme dont souffre parfois le territoire. Si la Haute Vallée d'Azergues et le Pays d'Amplepuis-Thizy bénéficient d'un solde migratoire relativement important, la croissance démographique du Pays de Tarare est majoritairement expliquée par le solde naturel.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DES COMMUNES DE LA COR 2006-2011

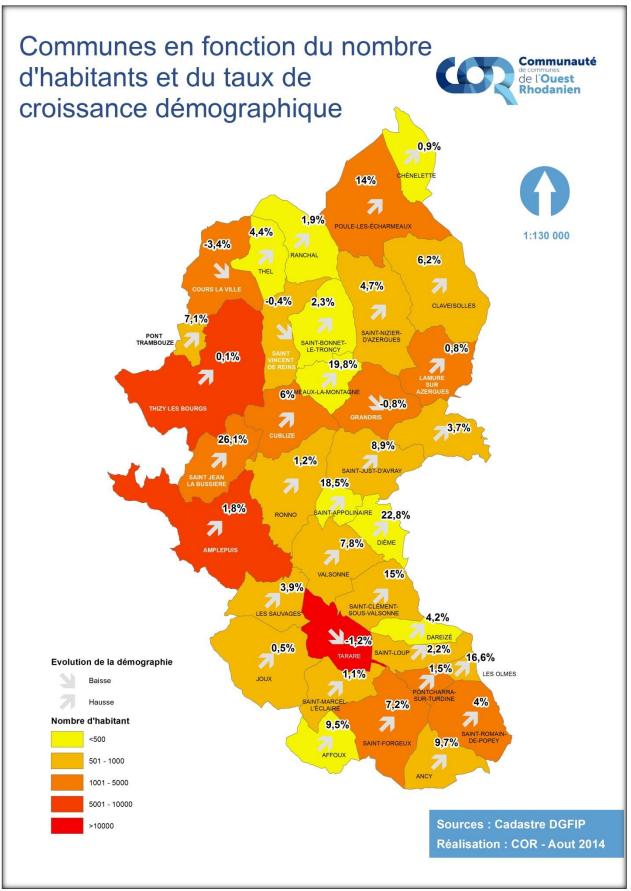
	Nombre Nombre Taux		Taux de croissance
	d'habitants (2006)	d'habitants (2011)	démographique 2006-2011
Affoux	306	335	9,5
Amplepuis	5055	5148	1,8
Ancy	537	589	9,7
Chambost-Allières	759	787	3,7
Chénelette	319	322	0,9
Claveisolles	595	632	6,2
Cours-la-Ville	3975	3838	-3,4
Cublize	1184	1255	6,0
Dareizé	432	450	4,2
Dième	158	194	22,8
Grandris	1199	1190	-0,8
Joux	657	660	0,5
Lamure-sur-			
Azergues	1034	1042	0,8
Meaux-la-			
Montagne	202	242	19,8
Les Olmes	685	799	16,6
Pontcharra-sur- Turdine	2464	2501	1.5
Pont-Trambouze	478	512	1,5
Pont-Trambouze Poule-les-	4/8	512	7,1
Écharmeaux	956	1090	14,0
Ranchal	310	316	1,9
Ronno	598	605	1,2
Les Sauvages	620	644	3,9
Saint-Appolinaire	146	173	18,5
Saint-Bonnet-le-		2.0	
Troncy	302	309	2,3
Saint-Clément-sur-			
Valsonne	662	761	15,0
Saint-Forgeux	1357	1455	7,2
Saint-Jean-la-	899	1134	26,1

⁴ INSEE, RP2006 et RP2011

Bussière			
Saint-Just-d'Avray	700	762	8,9
Saint-Loup	958	979	2,2
Saint-Marcel-			
l'Éclairé	527	533	1,1
Saint-Nizier-			
d'Azergues	674	706	4,7
Saint-Romain-de-			
Popey	1384	1440	4,0
Saint-Vincent-de-			
Reins	675	672	-0,4
Tarare	10673	10541	-1,2
Thel	293	306	4,4
Valsonne	807	870	7,8
Thizy-les-Bourgs	6369	6373	0,1

Pays de Tarare	22373	22924	2,5
Pays d'Amplepuis-			
Thizy	20738	21163	2,0
Haute Vallée			
d'Azergues	5838	6078	4,1
COR	48949	50165	2,5

Tableau : évolution démographique des communes de la COR. Source : INSEE, RP06 et RP11

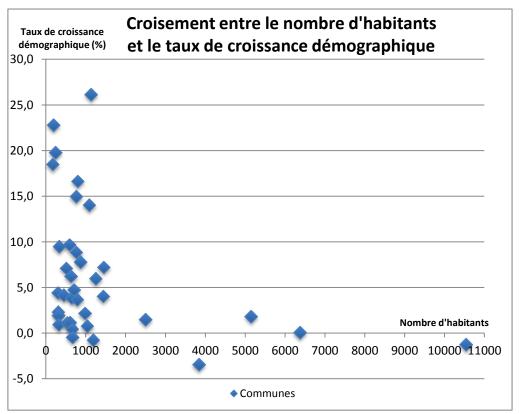


Carte: évolution démographique 2006-2011 et nombre d'habitants des communes en 2011. INSEE RP2006 RP 2011

Quatre communes du territoire ont connu une baisse de population sur la période 2006-2011 : Saint-Vincent-de-Reins (-0,4%), Grandris (-0,8%), Cours-la-Ville (-3,4%), Tarare (-1,2%). Trois communes de plus de 1 000 habitants, en Polarité 1, 2 ou 3 du Scot, ont connu une baisse démographique sur la période.

La commune ayant enregistré le plus grand taux de croissance démographique est Saint-Jean-la-Bussière avec 26,1% de croissance, et les trois plus petites communes ont également enregistrés des taux importants (Saint Apollinaire + 18,5%, Dième +22,8%, Meaux-la-Montagne +19,8%), relativisés lorsque l'on se penche sur les valeurs (respectivement 27, 34 et 40 habitants supplémentaires).

Cependant, nous ne notons aucune corrélation entre le nombre d'habitants et le taux de croissance démographique des communes, comme le montre le graphique ci-dessous. Des communes de tailles similaires peuvent avoir des taux de croissance totalement opposés.



Graphique: nombre d'habitants et taux de croissance démographique. Source: INSEE, RP2006 et RP2011

D'après les avis recueillis dans le cadre du questionnaire communes, les jeunes couples et les familles avec enfants sont les publics majoritaires parmi les nouveaux arrivants. Les Communes qui indiquent avoir des difficultés à retenir une partie de la population l'expliquent notamment par :

- le manque d'emploi sur le territoire
- par une inadaptation des logements au vieillissement pour les personnes âgées (près de la moitié des communes déclarent avoir des difficultés concernant le maintien à domicile des personnes âgées⁵).
- et par un trop grand distance domicile-travail pour les actifs,

Sur ce dernier point, il est intéressant d'évoquer le **Plan de Déplacement Inter entreprise (PDIE)** réalisé en 2012 sur le territoire d'Amplepuis Thizy. L'étude a notamment permis d'identifier les contraintes suivantes :

• zones d'habitats éloignées des zones d'activités (43% habitent la Loire, taux sur la base de 1 353 salariés des 18 plus importantes entreprises du territoire)

⁵ Source : Questionnaire Communes

- Une prépondérance de la voiture individuelle (83% des déplacements)
- offre de transports en commun faible, partiellement adaptée aux trajets réguliers des salariés et très peu développé entre Loire et Rhône.

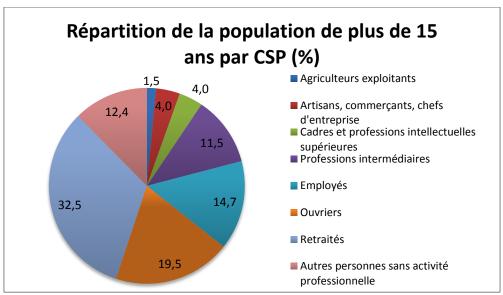
Mais également quelques leviers :

- 24% habitent à moins de 5 km de leur lieu de travail,
- 260€/mois dépensés en moyenne par chaque salarié pour la réalisation de ses déplacements quotidiens en voiture (soit 3200€/an).

A noter le cas particulier de Cours la Ville, la Commune qui compte, en 2011, 3838 habitants et 1 821 actifs, avec une tendance démographique la baisse, accueille 2 223 emplois sur son territoire.

Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles

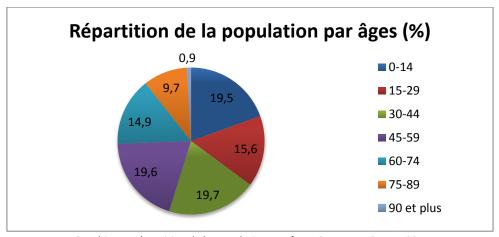
Les répartitions par CSP des grands territoires sont relativement similaires, et nous avons choisi de ne représenter que celle de la COR. Nous pouvons notamment observer une surreprésentation de la catégorie Retraités (32,5%), et une sous-représentation de la catégorie Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures (4%). Le Pays de Tarare regroupe les plus importants contingents d'ouvriers et d'employés.



Graphique : répartition de la population par CSP. Source : INSEE, RP2011

Répartition de la population par âges

Alors que la répartition par CSP indique une population retraitée importante, la répartition par âge (qui prend en compte la population de moins de 15 ans) démontre une population plutôt équilibrée, sous cet angle-là: environ 25% de la population est au-dessus de 60 ans (France: 24,2%), 35% à moins de 30 ans (France: 36,5%), et 40% entre 30 et 60 ans (France: 39,3%). Cette répartition correspond à la répartition par âge nationale. La tendance est au vieillissement de la population, et l'offre nouvelle en logements doit s'adapter à cette tendance.



Graphique : répartition de la population par âges. Source : INSEE, RP2011

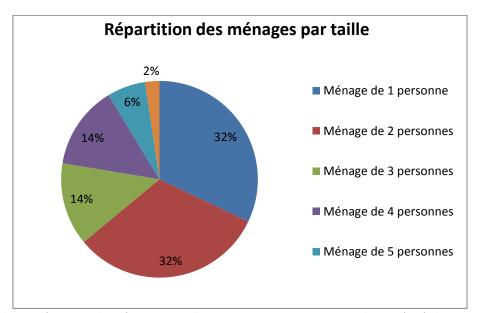
Ménages

On recense 21 712 ménages sur le territoire de la COR⁶ en 2013.

La répartition des ménages par tailles indique une prédominance des **ménages de 1 ou 2 personnes (64% des ménages de la COR)**. Cependant, près d'un tiers des ménages de la Communauté de d'Agglomération est composé de 3 ou 4 personnes.

Globalement, la répartition est assez proche de la moyenne nationale (2,26 habitants par ménage en moyenne), même si sur la COR les ménages sont un peu plus importants (2,31⁷).

La tendance actuelle est au desserrement des ménages, et l'offre en logements devra s'y adapter.



Graphique : répartition des ménages par tailles. Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

⁶ Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2011

⁷ Source : INSEE, RP2011

Revenus

Le contexte de fusion des intercommunalités ne permet pas une comparaison optimale des revenus annuels des foyers fiscaux du territoire⁸, mais permet tout de même de dégager des tendances. En 2009, le **revenu annuel moyen par foyer fiscal sur la COR est de 19 755 euros** (en 2011, ce revenu est de 27 764 à l'échelle du département). Parmi ces foyers fiscaux, 52% sont imposables en 2009, contre 62% pour le Département en 2011⁹. Aussi, en matière de revenus, le territoire semble en deçà des standards départementaux.

Seuils ANAH

Si l'on se penche sur la catégorisation des ménages par rapport aux seuils de l'ANAH, on s'aperçoit qu'au moins 15% d'entre eux sont considérés comme très modestes pour l'ANAH, et au moins 10% sont considérés comme modestes.

Plafond de ressources de l'ANAH applicables en 2014:

Nombre de personnes composant le ménage		Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 245	18 262
2	20 833	26 708
3	25 056	32 119
4	29 271	37 525
5	33 504	42 952

Revenus des ménages par rapport aux seuils de l'ANAH :

	Ménages PO prioritaires	Ménages PO standards	PO revenus hors plafond	Hors champ	Total
Valeurs	3294	2108	5437	10873	21712
%	15,2	9,7	25,0	50,1	100,0

Tableau : propriétaires occupants selon les seuils de l'ANAH. Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Plus de 5 400 ménages du territoire sont éligibles aux aides de l'ANAH (25%).

Ramené au nombre de propriétaires occupants (62% des résidences principales à l'échelle de la COR, soit 13 590 logements, voir parc de logements), se sont plus de 40% des propriétaires qui serait éligibles aux aides de l'ANAH. A noter que les ménages considérés comme hors champs par rapports aux seuils de l'ANAH sont en grande partie composés de ménages en location (part du locatif à 36% soit 7 807 logements) ou dans des logements construits il y a moins de 15 ans, donc non éligibles aux aides de l'ANAH (13% soit 2 853 logements occupés construits depuis 2000).

Ces différents indicateurs présentent une population potentiellement fragile et avec un niveau de vie qui n'est pas très élevé. Contrairement à la situation dans les grandes agglomérations, il semble qu'une certaine homogénéité sociale caractérise le territoire, avec des disparités limitées entre les

0

⁸ Au moment où ce diagnostic est réalisé, il n'existe pas de données sur les foyers fiscaux du territoire compilées par l'INSEE sur la période 2006-2011, et les données disponibles concernant les revenus sont issues d'un regroupement des données des anciennes communes sur la base du RP2009. Une actualisation de ces données sera possible lorsque la COR sera intégrée dans les bases de données de l'INSEE.

⁹ Source : DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

situations. Alors que l'écart entre le revenu net moyen annuel entre les foyers fiscaux imposables et non imposables est de 16 766 euros, cet écart est de 28 086 pour le département du Rhône¹⁰.

Environ 3 600 ménages vivent sous le seuil de pauvreté¹¹, soit 16,65% de l'ensemble des ménages (sur le département, ce taux est de 15,4%).

SYNTHESE: CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES

La COR est un grand territoire composé d'une majorité de petites communes à dominante rurale, mais polarisé autour de plusieurs communes d'une taille significative, qui concentrent plus de la moitié de la population du territoire (Pontcharra-sur-Turdine, Cours-la-Ville, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Tarare regroupent 57% de la population).

La majorité des communes ont une **évolution démographique positive** sur la période 2006-2011. Les grandes tendances démographiques et en matière de modes de vie sont les mêmes qu'à l'échelle nationale : **vieillissement de la population** et **diminution de la taille des ménages**.

L'évolution de **l'offre de logements du territoire doit s'adapter à ces tendances** (adaptation au vieillissement, besoin en logements pour des ménages plus restreints).

Les habitants du territoire disposent de revenus plutôt faibles en règle générale, notamment en comparaison des niveaux de revenus au niveau départemental. D'après les données exploitées, on peut considérer qu'au moins 40% des propriétaires occupants de la COR sont éligibles aux aides de l'ANAH (5 400 ménages).

Les retraités, ouvriers et employés sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées, alors que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont peu nombreuses (4%).

Le territoire d'Amplepuis Thizy est un bassin de vie ouvert sur le Roannais avec un nombre important d'employé habitant dans le Département de la Loire.

_

¹⁰ Source : DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

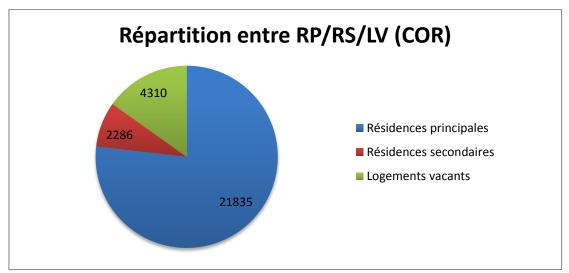
¹¹ Le seuil de pauvreté correspond à 60% du revenu médian, qui s'élève en 2011 à 19 550 euros annuels. Par mois, pour une personne seule, le seuil de pauvreté est de 977 euros.

PARC DE LOGEMENTS

Répartition des logements par affectations

En 2013, on **recense 28 431 logements** sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien, avec la répartition suivante :

- 77% de ces logements sont des résidences principales,
- 8% sont des résidences secondaires
- **15% sont des logements vacants, soit 4 310 logements**. Il s'agit là d'une des principales défaillances du parc de logements du territoire.



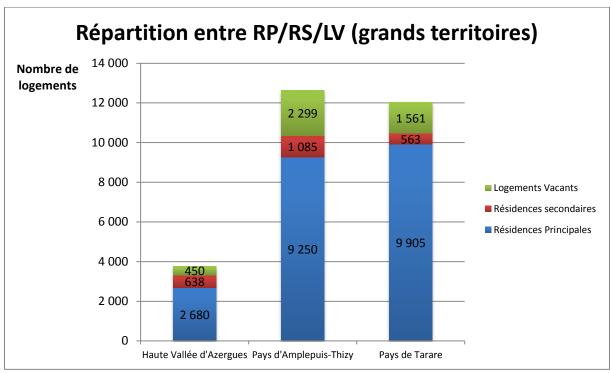
Graphique: r'epartition des logements entre RP/RS/LV (COR). Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

C'est sur le Pays de Tarare que l'on recense le plus de résidences principales, mais c'est sur le Pays d'Amplepuis-Thizy que le nombre de logements est le plus important. Cela s'explique par un nombre important de résidences secondaires et de logements vacants sur ce territoire.

Amplepuis, Cours-la-Ville, et Thizy-les-Bourgs regroupent 81% des logements vacants du Pays d'Amplepuis-Thizy. Cette logique se retrouve également sur le pays de Tarare, avec 66% des logements du territoire concentrés sur la seule ville de Tarare. Ces quatre communes regroupent au total près de 67% des logements vacants de la COR (soit 2 893 logements)¹².

La Haute Vallée d'Azergues dispose de la plus grande proportion de résidences secondaires (17% du parc total de ce territoire), et le Pays d'Amplepuis-Thizy du plus grande nombre de ces résidences en valeur absolue (1085 résidences). Ces deux territoires sont en effet plus attractifs d'un point de vue touristique que le Pays de Tarare, et la Vallée d'Azergues constitue un lieu prisé des habitants de Lyon en matière de résidences secondaires. Dans certaines communes du territoire, le taux de résidences secondaires est supérieur à 20% du parc de logements (Poule-les-Echarmeaux, Saint-Appolinaire, Saint-Just-d'Avray, Saint-Vincent-de-Reins, Thel), voire proche ou supérieur à 30% (Chénelette, Saint-Bonnet-le-Troncy, Ranchal).

¹² Cf chap. logements vacants et PPI



Graphique : répartition des logements entre RP/RS/LV (grands territoires). Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Il existe des disparités entre les grands territoires et au sein de ces grands territoires. La répartition des logements concorde globalement avec la taille des communes et leur localisation. La COR est donc composée de communes assez disparates en matière de logement.

REPARTITION DES LOGEMENTS (COMMUNES), SELON LEUR AFFECTATION

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants (LV)	% LV	Total Logements
Chambost-Allières	363	40	43	10%	446
Chénelette	160	70	26	10%	256
Claveisolles	267	72	50	13%	389
Grandris	509	89	97	14%	695
Lamure-sur-Azergues	451	65	64	11%	580
Poule-les-Écharmeaux	468	141	75	11%	684
Saint-Bonnet-le-Troncy	140	65	32	14%	237
Saint-Nizier-d'Azergues	322	96	63	13%	481
HAUTE VALLEE D'AZERGUES	2680 (71%)	638 (17%)	450 (12%)		3768
Amplepuis	2231	97	447	16%	2775
Cours-la-Ville	1833	146	562	22%	2541
Cublize	524	78	103	15%	705
Meaux-la-Montagne	89	48	20	13%	157
Pont-Trambouze	229	18	69	22%	316
Ranchal	147	112	30	10%	289

Ronno	264	53	35	10%	352
Saint-Jean-la-Bussière	461	26	39	7%	526
Saint-Just-d'Avray	328	101	39	8%	468
Saint-Vincent-de-Reins	310	111	62	13%	483
Thel	138	47	42	19%	227
Thizy-les-Bourgs	2696	248	851	22%	3795
PAYS D'AMPLEPUIS-THIZY	9250 (73%)	1085 (9%)	2299 (18%)		12634
Affoux	126	17	16	10%	159
Ancy	233	22	29	10%	284
Dareizé	179	SS	SS	SS	212
Dième	65	SS	SS	SS	81
Joux	250	19	39	13%	308
Olmes	310	16	24	7%	350
Pontcharra-sur-Turdine	1092	27	98	8%	1217
Saint-Appolinaire	73	27	18	15%	118
Saint-Clément-sur-Valsonne	304	34	52	13%	390
Saint-Forgeux	598	51	57	8%	706
Saint-Loup	392	28	17	4%	437
Saint-Marcel-l'Éclairé	214	16	15	6%	245
Saint-Romain-de-Popey	610	59	40	6%	709
Sauvages	221	27	22	8%	270
Tarare	4883	150	1033	17%	6066
Valsonne	355	43	79	17%	477
PAYS DE TARARE	9905 (82%)	563 (5%)	1561 (13%)		12029
COR	21835 (77%)	2286 (8%)	4310 (15%)		28431

Tableau : répartition des logements par communes selon leur affectation. Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2031

Résidences principales

On recense 21 835 résidences principales (RP) sur la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien, dont 12% sont localisées sur la Haute Vallée d'Azergues, 43% sur le Pays d'Amplepuis-Thizy, et 45% sur le Pays de Tarare. D'après les élus du territoire, près de 75% des achats/constructions de logements constituent un investissement pour une résidence principale¹³.

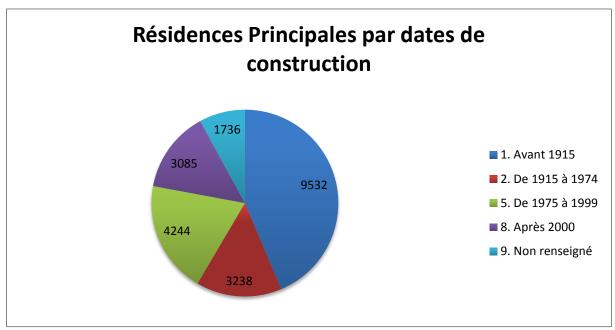
¹³ Source : Questionnaire Communes

Dates de construction

Près de 44% des résidences principales du territoire ont été construites avant 1915 (soit plus de 9 500 logements), et 34% de 1915 à 2000. Si l'on observe une part significative construite après 2000 (3 085 logements soit 14 %), nous pouvons tout de même affirmer que le territoire est marqué par une prégnance de l'habitat ancien voire très ancien.

Les logements anciens sont les plus énergivores, et constituent donc un enjeu majeur en matière de précarité énergétique des occupants et de rénovation (les maisons individuelles d'avant 1945 ont une consommation de 190kWh/m² et celles construites entre 1945 et 1974 une consommation de 220kWh/m²)¹⁴. Ce n'est qu'à partir de 1974 qu'a été imposée une règlementation thermique pour tenter de réguler la consommation énergétique des bâtiments neufs. La règlementation thermique en vigueur (RT2012) s'applique aux constructions neuves mais ne s'applique pas lors de travaux de rénovation.

Ces données, liées aux données sur les revenus des ménages, laissent présagées une réelle problématique liée à la précarité énergétique sur le territoire de la COR. On y considère que la précarité énergétique commence quand le taux d'effort des dépenses consacrées à l'énergie est supérieur à 10 % (la précarité énergétique est définie dans la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2). Selon le rapport annuel 2014 de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), la précarité énergétique touche 14.5% des ménages en France (d'après les données de l'enquête nationale du logement de 2006)



Graphique: résidences principales par dates de construction. Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

En comparant les dates de construction entre les communes (en se basant sur la typologie du SCoT), on observe que globalement les communes rurales se caractérisent par une part de l'habitat très ancien (avant 1915) plus importante que les centres-bourgs. Les communes de polarité 1 disposent d'un taux de RP construites avant 1915 de 38%, contre des taux plus proches de 50% pour les autres communes. L'habitat ancien reste néanmoins prédominant.

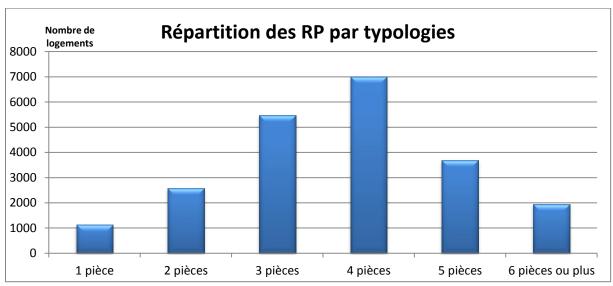
_

¹⁴ Source: Etude de potentiel en Energies Renouvelables Beaujolais Vert

Sur les résidences principales ayant été construites après 2000, 50% l'ont été sur le territoire du Pays de Tarare (1 540 logements), 38% sur le Pays d'Amplepuis-Thizy (1 171 logements) et 12% sur la Haute Vallée d'Azergues (374 logements). La prégnance du pays de Tarare au niveau du stock de résidences principales sur le territoire a donc été renforcée sur les quinze dernières années.

Typologies

Les T3 et T4 constituent la majorité des résidences principales du territoire (57,2% du total des RP). Suivent ensuite les grands logements (25,8% des RP sont des T5 ou des T6), puis les petits logements (Les T1 et T2 représentent 17% du total des RP).



Graphique : résidences principales par typologies. Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Cette prédominance des logements de moyenne et grande taille pose question lorsque l'on revient sur la répartition des ménages par taille. Alors que les ménages de 1 ou 2 personnes sont majoritaires, les petits logements sont largement minoritaires parmi les résidences principales.

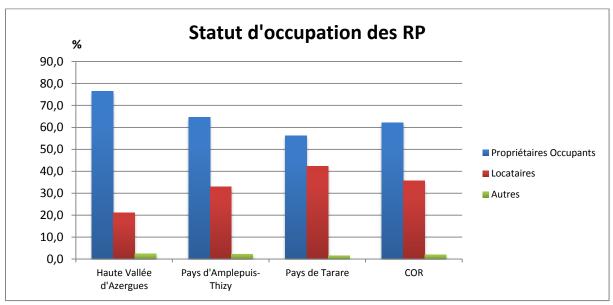
En se reportant à la classification des communes selon la typologie du SCoT, on observe une part plus importante des logements d'une ou deux pièces dans les communes de polarités 1 et 2, alors que ces logements sont largement minoritaires dans les communes de polarités 3, 4 et 5. A l'inverse, les logements les plus grands sont plus représentés dans les communes de polarités 3, 4 et 5.

La concentration des T1 ou T2 dans les communes de polarités 1 et 2, semble correspondre aux besoins identifiés (vieillissement de la population). Par ailleurs, le vivier des logements T1 et T2 vacants (37.5% soit 1830 logements) laisse penser que le potentiel existe pour répondre à l'évolution de la demande.

Statuts d'occupation

Les résidences principales sont majoritairement occupées par les propriétaires des logements (62% des RP à l'échelle de la COR, soit 13 590 logements), et la part du locatif est de 36% (7 807 logements) dont 21% de locatif privé (4 484 logements) et 14% de locatif HLM (3 129 logements).

C'est sur le Pays de Tarare que l'on retrouve le plus de résidences principales en location (4 184 logements, soit 53,6% de l'ensemble des RP en location du territoire), et sur la Haute Vallée d'Azergues que l'on en trouve le moins (567, soit 7,3% de l'ensemble des RP en location).



Graphique : Statuts d'occupation des RP. Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Globalement, les propriétaires occupants sont donc largement majoritaires au sein des résidences principales. Toutes les communes, à l'exception de Tarare, ont un taux de propriétaires occupants des résidences principales supérieur à 50%.

La part du locatif n'est pas négligeable sur certaines communes, et notamment à Tarare, où les locataires représentent 62% des occupants, avec 33% de locataires HLM et 28% de locataires du parc privés (soit 1 367 logements). La prédominance des locataires à Tarare, qui regroupe tout de même 38,5% de l'ensemble des locataires de la COR (près de 3 000 logements), fait figure d'exception sur le territoire.

Logements Vacants et Parc Privé Potentiellement Indigne

Logements vacants : Quantité et localisation

On recense 4 310 logements vacants sur le territoire de la COR, soit 15% du total du parc. En 2011, ce nombre était de 4 191¹⁵, et de 3 998¹⁶ en 2007. Sur la période 2007-2013, 312 logements vacants supplémentaires sont recensés sur le territoire, soit une hausse de 7,8%.

En comparaison, au niveau du département du Rhône, le taux de logements vacants est de 9.5% en 2013 (75 373 logements vacants pour un parc total de 794 352 résidences principales). Entre 2007 et 2013, si l'évolution du nombre de logements vacants à l'échelle du Département est également positive, elle n'est que de 5,2% (de 71 621 à 75 373 logements vacants, soit 3 752 logements supplémentaires). Les nouveaux logements vacants de la COR comptent pour 8% des nouveaux logements vacants du Département sur cette période.

¹⁵ Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2011

¹⁶ Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2007

Les 4 communes les plus importantes regroupent **au total près de 67% des logements vacants de la COR, soit 2 893 logements** : Tarare : 1033 logements ; Thizy-les-Bourgs : 851 logements ; Cours-la-Ville : 562 logements ; Amplepuis : 447 logements.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Part des Logements vacants	Total Logements
Amplepuis	2231	97	447	16%	2775
Cours-la-Ville	1833	146	562	22%	2541
Thizy-les-Bourgs	2696	248	851	22%	3795
Tarare	4883	150	1033	17%	6066
COR	21835	2286	4310	15%	28431

La concentration des logements vacants sur les principaux centres-bourgs du territoire fait ressortir un enjeu important s'agissant du suivi et de l'analyse. Une étude poussée de la vacance pourrait permettre de mieux cerner les problématiques en particulier dans les centres bourgs et donc de cibler à terme des actions spécifiques sur des secteurs identifiés au sein des communes principales

Un des outils pour le suivi de la vacance peut aussi relever de la Taxe d'habitation sur les logements Vacants (THLV) mise en place sur le territoire par les Communes de Tarare et de Lamure sur Azergues et qui pourrait être mise en place à l'échelle intercommunale.

La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013. Les communes dans lesquelles la TLV ne s'applique pas ont la possibilité de voter une taxe appelée taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

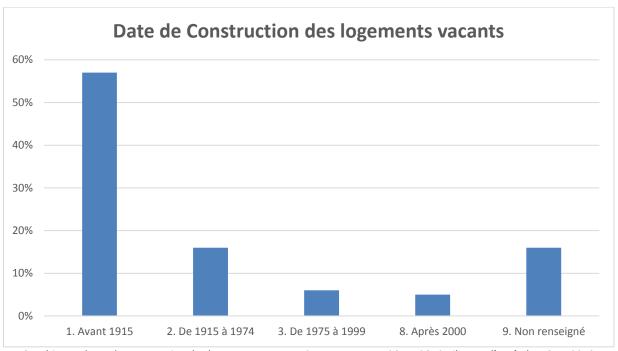
Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, lorsqu'ils ont adopté un plan local de l'habitat, peuvent également instaurer la THLV sur le territoire de leurs communes dès lors qu'elles n'ont pas elles-mêmes instauré cette taxe.

Ainsi, la THLV instaurée par un EPCI à fiscalité propre ne trouve pas à s'appliquer sur le territoire des communes ayant institué une THLV ainsi que sur le territoire des communes relevant du régime de la TLV Ces taxes sont dues par les propriétaires de logements vacants.

Logements vacants : Dates de construction

Les logements vacants sont en majorité des logements très anciens. Au moins 2 465 logements vacants (soit 57% des logements vacants) de la COR ont été construits avant 1915 (pour 16% des logements, la date de construction est inconnue).

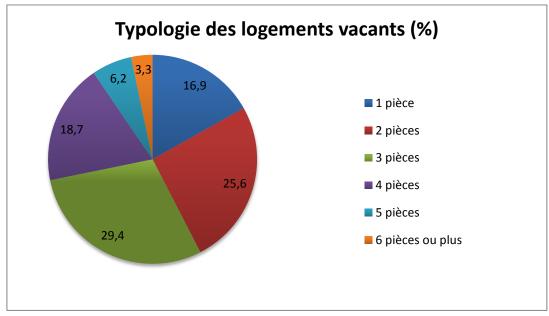
Quelques logements récents ont également un taux de vacance inquiétant, puisque 5,4% des logements construits depuis 2000 sont vacants (cela représente 232 logements). Nous pouvons émettre l'hypothèse que ces logements ne sont pas vacants à cause de l'état du bâti étant donné leur ancienneté.



Graphique: dates de construction des logements vacants. Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Logements vacants: Typologies et niveau de confort

Les T2 et T3 constituent la majorité des logements vacants (48% soit 2070 logements), ils comptent pour près de la moitié du total. Les T1 et T2 sont ici plus représentés (37.5% soit 1830 logements) qu'au sein du parc occupé (17% des résidences principales). Les grands logements de 5/6 pièces ou plus sont moins concernés par la vacance (le nombre de logements concernés est tout de même proche de 411).



Graphique: typologie des logements vacants. Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

L'importance des logements de petite taille parmi les logements vacants, notamment au regard de la sous-représentation des logements de petite taille parmi les résidences principales, constitue un

enjeu important dans une perspective de développement d'une offre nouvelle en petits logements. En effet, la solution au déficit de logements de petite taille ne se situe pas forcément dans la construction neuve mais dans la remise sur le marché de logements vacants.

En matière de niveau de confort¹⁷, les logements vacants indiquent un potentiel de réhabilitation important. Plus de 3/4 des logements vacants (soit plus de 3 200 logements) bénéficient d'un confort partiel ou total, et ne sont donc pas forcément vacants à cause de leur état mais plutôt par une inadaptation à la demande. Cette observation est amplifiée sur le secteur du Pays de Tarare : seulement 18,5% des logements vacants sont sans confort, ce qui laisse penser qu'une part significative des logements vacants sont potentiellement en bon état. C'est d'ailleurs sur le Pays de Tarare que les logements vacants sont les plus récents (si l'on se réfère à leur date de construction).

Parc Privé Potentiellement Indigne

L'habitat indigne est défini par la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de la manière suivante : « constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'Etat, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Le Pôle Départemental de l'Habitat Indigne réalise le repérage des logements potentiellement indignes dans le Rhône en se basant sur le fichier FILOCOM. Le PPPI est estimé uniquement sur les résidences principales (les logements vacants et résidences secondaires ne sont pas pris en compte), c'est le résultat d'un croisement entre des données sur l'état du logement et le revenu des occupants.

En 2011, la COR compte 1 027 logements potentiellement indignes, soit 5,5% du parc total (pour le département du Rhône ce taux est de 2,8%, avec un PPPI de 17 514 logements)¹⁸. Parmi les EPCI du Rhône hors Communauté Urbaine de Lyon, la COR est l'EPCI qui compte le plus de logements potentiellement indignes en valeur absolue. Toutefois, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la COR a diminué de 24,8% entre 2003 et 2011.

Dans le tableau ci-dessous, nous avons **extrait les communes dont le PPPI est supérieur à 5%** du parc des résidences principales du parc privé. Nous avons rajouté le nombre de logements vacants de ces communes, et observons que la majorité des communes ayant un parc vacant important sont également celles ayant un PPPI important, à l'exception de Pontcharra-sur-Turdine (PPPI: 16 logements) et Lamure-sur-Azergues (PPPI: 12 logements).

Commune	PPPI 2011	Part PPPI / RP du parc privé	Logements Vacants (2011)
Amplepuis	106	5.5	436
Claveisolles	16	6.43	44
Cours-la-Ville	83	5.1	572
Cublize	31	6.61	121
Grandris	26	5.74	96
Pont-Trambouze	11	5.26	73

¹⁷ Sans confort : pas d'installation sanitaire, ni de W-C intérieur.

Confort partiel: W-C intérieur et installation sanitaire, sans chauffage ou par appareils indépendants

Tout confort : W-C intérieur et installation sanitaire, avec chauffage central

¹⁸ CD Rom PPPI

Poule-les-Écharmeaux	24	5.38	79
Ranchal	17	11.56	24
Saint-Jean-la-Bussière	22	5.43	76
Saint-Just-d'Avray	20	6.45	48
Saint-Nizier-d'Azergues	16	5.3	61
Saint-Vincent-de-Reins	19	6.31	60
Tarare	213	6.52	921
Thizy-les-Bourgs	200	8,3	820
Valsonne	21	6.36	60

Tableau : PPPI par communes en 2011. Source : CD Rom PPPI

Le PPPI de la COR est composé en majorité de logements individuels (53,6%), et les ménages occupants ces logements sont majoritairement des ménages d'une personne (50,1%). Ces ménages sont plutôt âgés (44,7% des ménages du PPPI ont plus de 60 ans).

Par rapport au parc privé, le PPPI concerne plus de locataires, de jeunes ménages, de ménages de plus de 60 ans, de grands ménages, et de ménages d'une personne.

La seule catégorie de logements dont le nombre de logements potentiellement indignes a augmenté entre 2003 et 2011 est les **logements en copropriété**. De 78 logements recensés en 2003, le stock est passé à 91 logements en 2011.

Les 4 principales Communes regroupent 60% des logements potentiellement indignes. La commune d'Amplepuis compte 106 logements potentiellement indignes, Cours-la-Ville en compte 83, Tarare en compte 213 (c'est une des rares communes dont le PPPI a augmenté depuis 2003), et Thizy-les-Bourgs en compte 200.

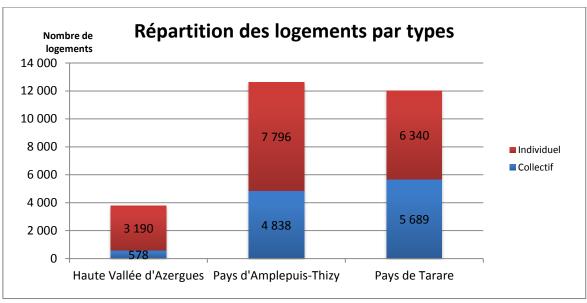
A l'échelle de la COR, si l'on regroupe les logements vacants et le PPPI et que l'on extrait les résidences secondaires, le taux de logements vacants ou potentiellement indignes atteint 20,2% du parc total (5 218 logements sur 25 874).

Quatre communes de la COR sont actuellement concernées par un ou plusieurs arrêtés de péril (Cours-la-Ville, Pont-Trambouze, Pontcharra-sur-Turdine, Tarare).

Répartition des logements par types

61% des logements de la COR sont des logements individuels, et 39% des logements collectifs. C'est une des caractéristiques importantes du parc de logement du territoire. Ce rapport entre individuel et collectif n'est pas homogène selon les grands territoires. L'individuel est clairement dominant dans la Haute Vallée d'Azergues (pratiquement 85% des logements), alors qu'il ne représente que 53% des logements sur le Pays de Tarare.

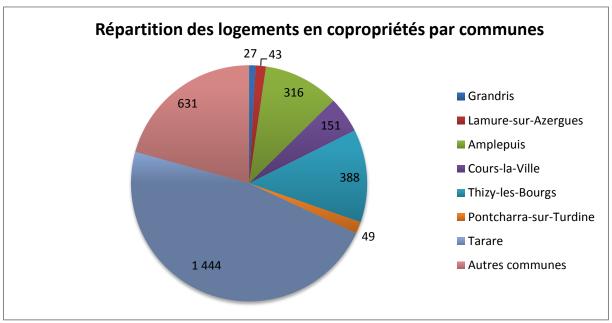
La ville de Tarare regroupe 82% des logements collectifs de l'ancienne Communauté d'Agglomération, et fait donc figure d'exception par rapport aux autres communes du Pays de Tarare. Sur le territoire de la COR, on observe une dualité concernant la répartition des types de logements : les communes les plus importantes concentrent la grande majorité de logements collectifs, alors que les petites communes atteignent pour la plupart des taux de logements collectifs entre 10 et 20%.



Graphique: répartition des logements par types. Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2013

Logements en Copropriétés

Les communes qui disposent d'un parc collectif important sont aussi celles qui disposent d'un parc important de logements en copropriétés. **Sept communes regroupent 80% des logements en copropriétés du territoire**. Plus de la moitié de ces logements ont été construits avant 1915.



Graphique : répartition des logements en copropriétés par communes. Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2011

Ces logements sont répartis sur 502 copropriétés, dont plus de la moitié (277) sont considérées comme potentiellement fragiles¹⁹. Là aussi, on observe que les copropriétés fragiles sont localisées dans les quatre communes principales du territoire.

_

¹⁹ FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Le fichier infra-communal de repérage des copropriétés fragiles permet de disposer de tendances sur chaque copropriété potentiellement fragile du territoire, et pourrait servir de fichier ressource dans le cadre d'une étude et/ou d'une action spécifique sur les copropriétés.

Ce fichier distingue les copropriétés selon quatre niveaux de fragilité potentielle, en fonction des valeurs des différents indicateurs disponibles. 61 copropriétés sont classifiées dans la catégorie des potentiellement les plus fragiles.

Ces copropriétés ne font pas exception au phénomène de vacance observé sur le territoire :

Taux de Logements Vacants	Nombre de copropriétés
De 0 à 25%	61
De 26 à 50%	67
De 50 à 75%	11
Supérieur à 75%	2
Absence données	136

Tableau : taux de logements vacants dans les copropriétés fragiles. Source : FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Il existe donc un réel enjeu de rénovation des logements collectifs et notamment des logements collectifs en copropriétés sur les communes de type centres-bourgs. En effet, les appartements construits avant 1945 consomment en moyenne 152kWh/m² (la consommation est même plus importante pour les logements construits entre 1945 et 1974²0), et le programme TEPOS fixe un objectif de consommation à hauteur de 60kWh/m² pour 2050. Parmi les copropriétés potentiellement fragiles, plus de 2/3 d'entre elles ont été construites avant 1949.

Les actions engagées sur le territoire

Sur le territoire d'Amplepuis Thizy différentes actions ont été menée notamment depuis l'approbation du PLH en 2008.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) d'une durée de 5 ans (2009-2014) a permis à la Communauté d'Agglomération de soutenir, en complément des aides de l'ANAH, la rénovation de **218 logements**. Ce sont près de 90 logements locatifs et 130 logements propriétaires occupants rénovés qui ont **généré plus de 5 800 000€ HT de travaux** à l'échelle du territoire d'Amplepuis Thizy.

Une aide au ravalement de façade a également été menée sur ce territoire depuis 1997, avec en moyenne **50 rénovation de façade engagées chaque année**, et depuis 2011 une aide aux énergies renouvelable a permis de soutenir 40 propriétaires occupants essentiellement pour l'installation de poêles à bois.

Sur le Pays de Tarare, un Programme d'Intérêt Général (PIG) lancé début 2014 a permis à la Communauté d'Agglomération de soutenir, une vingtaine de logements propriétaires occupants.

La continuité des dynamiques engagées sur le territoire constitue un enjeu fort du futur PLH.

²⁰ Source : Etude de potentiel en Energies Renouvelables Beaujolais Vert

SYNTHESE: PARC DE LOGEMENTS

Une des principales défaillances du parc de logement sur la COR est la vacance, notamment dans les centres villes des communes les plus importantes (67% dans les 4 principales Communes). Ces logements vacants (LV) sont en majorité peu équipés, très anciens, et composés de plusieurs pièces. Dans le même registre, le parc de logements potentiellement indignes (PPI) est également important sur la COR. Hors résidences secondaires, les logements vacants ou potentiellement indignes constituent plus de 20% du parc total, soit 1 logement sur 5.

Un des enjeux majeurs de ce PLH est d'arriver à bien situer cette défaillance et à définir une action pertinente. Une étude poussée sur les LV et le PPI (travail de terrain), permettant d'affiner cet enjeu paraît indispensable. La mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) à l'échelle de la COR, pourrait aussi permettre de suivre l'évolution des logements vacants.

A priori, la succession programmes de rénovation en diffus ne suffira pas à corriger à résorber significativement les **4 310 logements vacants du territoire** (soit 15% du total du parc), même à long terme. Il semble essentiel de travailler en lien avec les principales Communes du territoire pour engager des projets de rénovations urbaines là où la vacance est concentrée.

Les résidences principales sont majoritairement occupées par les propriétaires des logements (62% des RP à l'échelle de la COR, soit 13 590 logements), et la part du locatif est de 36% (7 807 logements) dont 21% de locatif privé (4 484 logements) et 14% de locatif HLM (3 129 logements).

Ces résidences principales sont essentiellement des logements individuels et de grande taille, forme d'habitat qui domine sur le territoire (à l'exception de la commune de Tarare). **Un enjeu d'adaptation des typologies des logements** par rapport à la diminution de la taille des ménages se dégage aujourd'hui. Toutefois il faut prendre considération que la **plupart importante des logements T1 ou T2 dans les communes de polarités 1 et 2**, ce qui semble correspondre aux besoins identifiés (vieillissement de la population). Par ailleurs, **le vivier des logements T1 et T2 vacants (37.5% soit 1830 logements)** laisse penser que le potentiel existe pour répondre à l'évolution de la demande.

Le parc de logement est globalement très ancien, et constitue un vivier important en matière de potentiel de rénovation énergétique. Les logements collectifs et les copropriétés sont notamment concernés par cet enjeu de rénovation. De plus, de nombreux ménages du territoire sont éligibles aux aides de l'ANAH en matière d'amélioration du logement. Ces données laissent présagées une réelle **problématique liée à la précarité énergétique sur le territoire de la COR.**

Globalement, il existe d'importantes différences entre les communes de la COR au niveau du parc de logements, notamment entre les polarités et les villages. Environ la moitié des communes considèrent leur parc de logement comme un atout, contre un tiers qui le considèrent comme une faiblesse²¹. Cette observation illustre ces différences inter-communales.

²¹ Questionnaire communes

LOGEMENT SOCIAL: PARC EXISTANT, PRODUCTION, ET ETAT DE LA **DEMANDE**

Etat du parc actuel

Il y a en France 71,7 logements sociaux pour 1000 habitants. Ce taux est de 70,9 ‰ pour la région Rhône-Alpes²², et de 68,8 ‰ pour la COR. Il est donc en dessous des standards national et régional, mais à un niveau tout de même assez haut pour un territoire à dominante rurale.

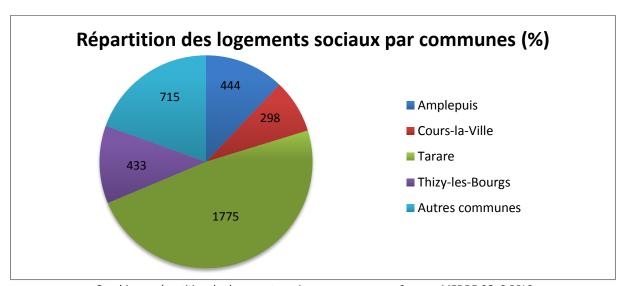
Sur la COR, le stock de logements sociaux des Offices HLM au 01/01/2012 est de 3 451 logements²³ (soit 41% de l'ensemble du parc locatif). A cela s'ajoutent un total de 214 logements privés conventionnés (ANAH), qui sont comptabilisés dans le calcul du total de logements sociaux sur un territoire par les services de la DDT. Ramené à l'ensemble des résidences principales de la COR, cela donne un taux de logements sociaux de 16,8%.

Répartition géographique des logements sociaux

La localisation des logements sociaux entre les communes est très disparate. En effet, la ville de Tarare accueille 86 % des logements du parc social du pays de Tarare (cela représente 1775 logements), soit 50% parc social de la COR.

Sur le territoire du Pays d'Amplepuis-Thizy, les communes d'Amplepuis, Cours-la-Ville et Thizy-les-Bourgs concentrent 85% des logements du parc social (1175 logements), ce qui correspond à 32% du parc social de la COR²⁴.





Graphique: répartition des logements sociaux par communes. Source: MEDDE-SOeS-RPLS

A l'échelle des grands territoires, le nombre de logements sociaux est clairement plus important sur le Pays de Tarare (2075 logements) qui regroupe 57% du total des logements sociaux. Sur le Pays d'Amplepuis-Thizy, on recense 1378 logements sociaux (38% du total), et enfin seulement 212 logements sociaux sur la Haute Vallée d'Azergues (6% du total).

²² DREAL, « Le parc locatif social en Rhône-Alpes, situation au 1^{er} janvier 2012 », 2013

²³ Source : MEDDE-SOeS-RPLS

²⁴ Source: MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2011

Logements sociaux conventionnés

75% des logements conventionnés sont répartis sur les quatre principales communes du territoire (Amplepuis : 50 / Cours-la-Ville : 39 / Tarare : 51 / Thizy-les-Bourgs : 19). Ces logements résultent notamment des rénovations engagées dans le cadre des différents programmes d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire (OPAH, PIG).

Part du logement social dans les résidences principales

Sur les 36 communes de la COR, 31 disposent de logements sociaux. Chénelette, Meaux-la-Montagne, Dareizé, Dième et Saint-Appolinaire n'ont pas de logements sociaux. 12 communes ont un parc social qui compte pour plus de 10% du parc total de la commune, et seulement 2 dont ce parc compte pour plus de 20% (Tarare avec 36,4% et Les Sauvages avec 20,4%)²⁵. A noter que sur la commune d'Amplepuis, ce taux est de 19,9%.

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains oblige les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à un EPCI dépassant 50 000 habitants (avec au moins une commune de 15 000 habitants) et disposant de moins de 25 % de logements sociaux à rattraper ce retard. Les logements sociaux comptabilisés sont les PLUS, PLAI et PLS ; les logements privés conventionnés (ANAH) sont pris en compte.

La COR n'est pas concernée par cette mesure, puisque si le nombre d'habitants est supérieur à 50 000, aucune commune n'atteint les 15 000 habitants. Si la commune de Tarare venait à dépasser ce seuil, les communes de plus de 3 500 habitants de la Communauté d'Agglomération seraient donc concernées par cette mesure.

Toutefois, des secteurs concernés peuvent obtenir une dérogation pour disposer d'un objectif de 20% de logements sociaux et non de 25%, si le territoire n'est pas une zone tendue en matière de demande en logement social.

Actuellement, les taux de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants du territoire sont les suivants : Amplepuis : 19,9% / Cours-la-Ville : 16,3% / Tarare : 36,4% / Thizy-les-Bourgs : 16,1%.

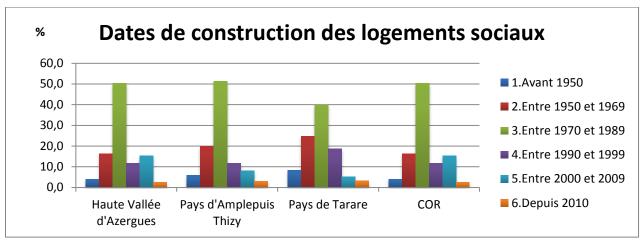
Dates de construction²⁶

La moitié des logements sociaux de la COR a été construite entre 1970 et 1989, ce qui correspond à la tendance nationale. Cette logique est particulièrement importante sur la Haute Vallée d'Azergues et le Pays d'Amplepuis-Thizy, alors que sur le Pays de Tarare les constructions sont plus réparties sur les décennies précédentes et suivantes. Globalement, la grande majorité des logements sociaux ont été construits entre 1950 et 1999, et comme à l'échelle nationale, le parc social de la COR est vieillissant.

343 logements sociaux ont été construits depuis 2000, dont 107 depuis 2010. 128 de ces 343 logements sont localisés sur la ville de Tarare, qui s'est donc renforcée ces quinze dernières en tant que pôle principal de concentration du parc social.

²⁶ Ces données portent uniquement sur les logements sociaux du parc HLM

²⁵ D'après le croisement entre le fichier RPLS et le fichier FILOCOM.



Graphique : répartition des logements sociaux par dates de construction. Source : MEDDE-SOeS-RPLS

Types et typologies des logements sociaux²⁷

Sur les 3 451 logements sociaux de la COR, 65 % sont des logements collectifs. Cela contraste donc avec la répartition de l'ensemble des logements, et indique que le logement social représente une part importante du logement collectif du territoire (on estime que la part de logements sociaux dans l'ensemble des logements collectifs du territoire se situe entre 25% et 30%).

Types de logements sociaux (%)	Collectif	Individuel	Total
Haute Vallée d'Azergues	64,5	35,5	100,0
Pays d'Amplepuis Thizy	81,2	18,8	100,0
Pays de Tarare	90,1	9,9	100,0
COR	64,5	35,5	100,0

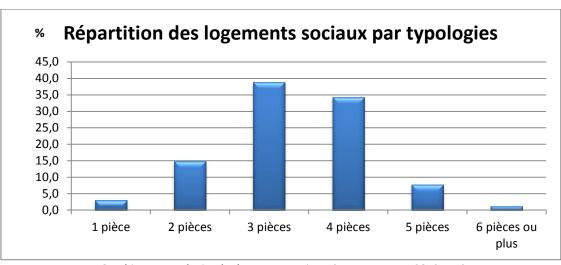
Tableau: types de logements sociaux. Source: MEDDE-SOeS-RPLS

Cependant, à l'échelle de la Région, l'individuel ne représente que 7,6% du parc de logement social, et seulement 3,4% à l'échelle du département du Rhône. Si le parc social de la COR est orienté vers une offre collective qui contraste avec l'offre globale en logements de la COR, ce parc paraît également en contraste avec le parc départemental et le parc régional, dont la part de l'individuel est minime.

Cette prégnance de l'habitat collectif se retrouve dans la répartition des logements sociaux par typologies. Les T3 sont majoritaires, et si les T4 ont une place importante également, on observe que les T2 sont plus représentés que les T5, contrairement à ce que l'on observe dans la répartition par typologies de l'ensemble des logements de la COR.

_

²⁷ Ces données portent uniquement sur les logements sociaux du parc HLM



Graphiques: typologies des logements sociaux. Source: MEDDE-SOeS-RPLS

La majorité des logements sociaux sont de type collectif et ont 3 ou 4 pièces. Sur le territoire, le logement social vient donc pondérer les tendances à l'œuvre en matière d'habitat, au niveau des types et des typologies de logement.

Revenus des ménages de la COR par rapport au plafond HLM

La base de données FILOCOM permet de confronter les revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM.

Plafond de ressources pour un HLM								
Composition du foyer	Mode de financement du logement							
	PLAI	PLUS	PLS	PLI				
1 personne	11 058 €	20 107 €	26 139 €	28 150 €				
2 personnes	16 112 €	26 851 €	34 906 €	37 591 €				
3 personnes	19 374 €	32 291 €	41 978 €	45 207 €				
4 personnes	21 558 €	38 982 €	50 677 €	54 575 €				
5 personnes	25 223 €	45 858 €	59 615 €	64 201 €				
6 personnes	28 425 €	51 682 €	67 187 €	72 355 €				

On observe que sur le territoire de la COR environ 65% des ménages (plus de 14 000) ont des revenus inférieurs ou égaux à 100% des plafonds HLM (ce taux est de 52% à l'échelle du Département du Rhône).

Les ménages de la Communauté d'Agglomération ont **en majorité des revenus qui se situent entre 60% et 100% des plafonds HLM**.

Près d'1/3 des ménages dispose de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, qui correspond au seuil du parc très social; et 10% des ménages ont des revenus inférieurs ou égaux à 30% du plafond.

Parmi les ménages éligibles au parc très social, 40% sont propriétaires occupants (Rhône : 24%), 30% locataires du parc privé (Rhône : 34%), et 30% locataires du parc HLM (Rhône : 40%). Aussi, sur la COR, les ménages les plus démunis ne sont pas forcément concentrés sur le parc locatif social.

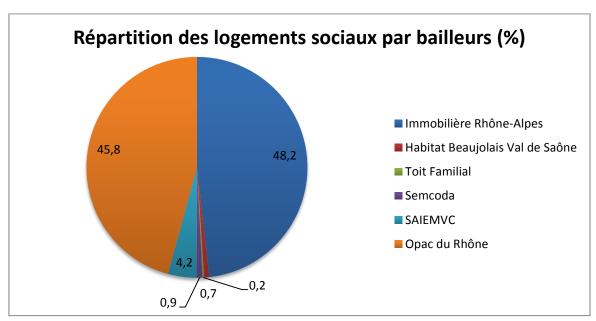
Cet indicateur démontre une certaine fragilité sociale sur la COR, notamment en ce qui concerne les propriétaires occupants.

Répartition par bailleurs

Le fichier RPLS ne donne pas accès à la répartition du parc social par bailleurs sociaux. Aussi nous avons demandé aux bailleurs du territoire de nous transmettre un inventaire de leur parc sur la COR. Nous avons ensuite compilé ces inventaires, mais ne nous sommes pas basés sur ce fichier pour l'ensemble des traitements pour cause de manque d'homogénéité (certains bailleurs nous ont fourni des données très détaillés, d'autres non).

D'après la compilation de ces données, le nombre de total de logements sociaux sur le territoire est de 3472, soit 21 de plus que pour le fichier RPLS. Les deux sources sont donc en concordance.

La répartition des logements est caractérisée par la prédominance de deux bailleurs : Immobilière Rhône-Alpes, filiale du groupe 3F, qui possède 48% du parc, et l'OPAC du Rhône qui en possède 46%.



Graphique: occupation des logements sociaux. Source: inventaires bailleurs.

On retrouve la grande majorité du parc d'Immobilière Rhône-Alpes sur la commune de Tarare (1435 logements sur 1674). L'Opac du Rhône possède également de nombreux logements à Tarare (296), mais est le bailleur qui est implanté dans le plus de communes de la COR (présent dans 29 communes). C'est à Amplepuis qu'il dispose du plus grand nombre de logements (340).

La SAIEMVC a la particularité de n'être implantée que sur la commune de Cours-la-Ville, et d'y avoir le contingent de logements sociaux le plus important (145).

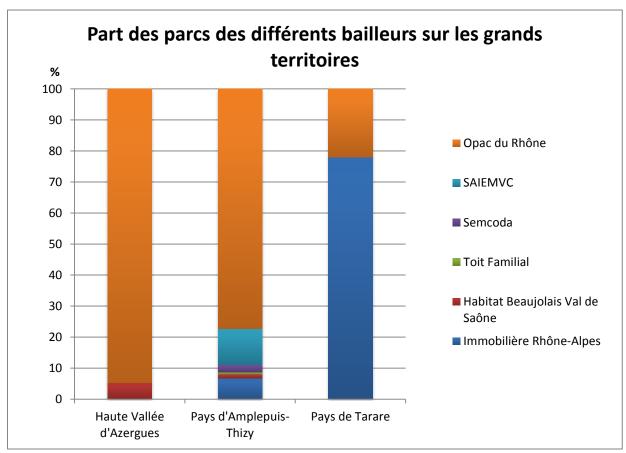
Ensuite, la Société Habitat Beaujolais Val de Saône dispose de logements dans les communes de Cours-la-Ville, Grandris et Thizy-Les-Bourgs, le Toit Familial de logements à Thizy-les-Bourgs, et la SEMCODA de logements à Amplepuis et Thizy-les-Bourgs.

Financement des logements sociaux

Selon les données du fichier RPLS, il est difficile d'établir une répartition du parc des logements sociaux selon la typologie des financements actuels. Cependant il semblerait le parc de logements très sociaux soit assez faible au regard des revenus des ménages sur le territoire.

PLA d'intégration /	12 = PLUS / PLA	49 = Autre financement	HLM/O et Autre	TOTAL
PLA-M/ PLATS /	social / PLA	à partir de 1977 dont	financement avant	
PLAI PLR/PSR	ordinaire	PLS/PPLS/PLA CFF	1977	
166	1210	111	1964	3451

- HLM-O: habitation à loyer modéré ordinaire.
- -PLUS: Prêt locatif à usage social, remplace le PLA depuis 1999
- PLAI : prêt locatif aidé d'intégration destiné aux personnes en difficultés (ressources inférieur de 55 à 60% au plafond de ressources des PLUS
- PLR/PSR : programme à loyer réduit et programme social de relogement.
- PLA très social : prêt locatif aidé très social sans obligation de travaux ;
- PLS/PLA CDC/CFF: prêt locatif social, prêt locatif social via la caisse des Dépôts et Consignations et ou le Crédit Foncier de France.



Graphiques : part des parcs des bailleurs sur les grands territoires. Source : inventaire bailleurs

Occupation, vacance et rotation

En 2012, sur le parc total de 3 451 logements sociaux (LS), 2 993 sont loués, 45 sont occupés par des associations ou sans contrepartie financière, 176 logements proposés à la location mais vacants et 237 logements sont vides.

Le taux de vacance au niveau du logement social pour la COR est de 5.6% (sur une base de 3 169 logements à savoir les logements occupés et vacants), ce taux est de 4% à l'échelle du département du Rhône). Ce chiffre ne prend pas en compte la vacance provoquée dans le cadre de programme de de renouvellement (comme sur le quartier de la Plata à Tarare – 265 LS) ou de reconstitution

(programme de démolition de 260 LS de l'OPAC du Rhône sur le territoire d'Amplepuis Thizy entre 2005).

Le taux de rotation est quant à lui de de 11,6%, et se rapproche plus de la moyenne départementale (9,8%).

Précisions transmises par les principaux opérateurs de LS sur les logements vacants et vides :

Immobilière Rhône-Alpes (1 674 logements):

Vacance commerciale: 1,6% - Vacance provoquée: 14,6%

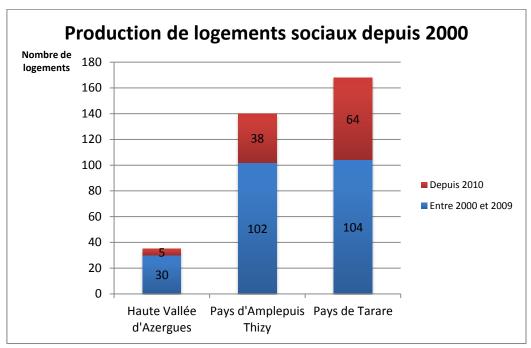
Opération ANRU La Plata : Sur 285 LS, 200 sont vacants actuellement, la reconstitution sera localisée uniquement sur Tarare.

OPAC du Rhône (1 589 logements) : données à fin 2014 sur la COR :

- 117 logements vacants à commercialiser soit 7,30%
- 28 logements vacants liés aux programmes de démolition soit 1,76%
- 33 logements vacants liés aux programmes de vente aux locataires soit 2,08%

Production et rénovation des logements sociaux

343 logements sociaux ont été construits depuis 2000, dont 107 depuis 2010. Nous avons vu que 128 de ces 343 logements sont localisés sur la ville de Tarare. La répartition par grands territoires est caractérisée par une prédominance de la construction sur le Pays d'Amplepuis-Thizy et le Pays de Tarare.



Graphique: nombre de logements sociaux construits depuis 2000 sur les grands territoires. Source: MEDDE-SOeS-RPLS

L'OPAC du Rhône est le bailleur ayant produit le plus de logements sur cette période avec 215 logements dont 79 sur 2010-2011²⁸.

Ce rythme est notamment expliqué par le **programme de démolition**, **reconstitution** partielle de l'offre mené de 2008 à 2013 sur le Pays d'Amplepuis-Thizy. Ce programme a abouti à la **démolition**

²⁸ L'OPAC du Rhône a depuis construit 91 logements sur la période 2012-2013.

de 322 logements sociaux et a été soutenu à hauteur de 340 000€ par la Communauté d'Agglomération dans le cadre du PLH.

Immobilière Rhône-Alpes a produit 84 logements dont 34 depuis 2010, ces derniers correspondants notamment à la reconstitution de l'offre en vue de la destruction des logements du quartier de La Plata à Tarare (programme ANRU).

Près de la moitié des communes de la COR ont pour ambition de réaliser des projets de logements avec un composant logement social sur le mandat 2014-2020²⁹.

En dehors de la construction de logements neufs, les opérateurs sociaux mènent des programmes pluriannuels de rénovation des résidences existantes, notamment en lien avec la rénovation énergétique. Des aides financières pour la rénovation des LS existent, notamment dans le cadre des aides qualité environnementale du bâtiment (QEB) proposées par la Région Rhône Alpes (site de la Région, l'Ademe et l'ARRA: http://www.logementsocialdurable.fr).

Au vue de l'analyse du patrimoine de logements sociaux de la COR, il apparait que la rénovation des logements existants est un enjeu fort pour le territoire.

Précisions transmises par Immobilière Rhône-Alpes :

« Immobilière Rhône-Alpes a engagé des travaux pour 4 195 000€ sur les résidences du périmètre de la COR de 2010 à 2014 (hors résidence de la PLATA).

De 2015 à 2020, ce sont 9 785 000€ de travaux qui sont prévus sur 45 résidences du territoire, représentant 925 logements. Les travaux qui seront engagés seront principalement axés sur l'amélioration énergétique, l'amélioration du confort, de l'accessibilité et de la sécurité, et le renouvellement des équipements des résidences. Immobilière Rhône-Alpes est actuellement en cours de révision de son plan stratégique de patrimoine (PSP). Dans ce cadre, IRA ne s'interdit pas d'arbitrer, résidence par résidence, entre une opération de travaux de rénovation et une opération de démolition reconstruction. Les aides des collectivités pour ce faire seront déterminantes »

Précisions transmises par l'OPAC du Rhône : « La réhabilitation programmée sur la période de 2013 à 2019 concerne 4 résidences du territoire : Le Goutel sur Grandris, Le Juiverie sur Thizy les Bourgs, Jean Marie Forget sur Tarare et Jodard sur Thizy les Bourgs. Ce programme prte sur 172 logements et 6 030 000€ de travaux. »

Caractéristiques de la demande en logement social

Sous réserve d'adhésion au FCR (Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Rhône – voir cidessous), il sera bientôt possible pour un EPCI d'accéder aux données relatives à la demande en logement locatif social sur son territoire. Cependant, l'outil statistique dédié n'est pas encore opérationnel au moment de l'élaboration de ce diagnostic.

Les données exploitées ci-dessous nous ont été communiquées par Direction Départementale de la Cohésion Sociale et sont extraites de l'infocentre du système national d'enregistrement, qui propose des requêtes préétablies par le ministère du logement sur des territoires définis. L'ensemble des données présentés concernent l'année 2013 et sont valides au 31/12/2013.

-

²⁹ Source : Questionnaire Communes

Nombre de demandes

671 demandes en logement locatif social ont été recensées pour l'année 2013 sur le territoire de la COR. Cela correspond à 0,4% de l'ensemble des demandes sur la Région Rhône-Alpes. 50% de ces demandes ont été satisfaites, contrairement aux demandes régionales, dont seulement 28% des demandes l'ont été. Aussi, avec un taux de satisfaction des demandes plutôt satisfaisant, on observe que la COR n'est pas une zone tendue matière de demande locative sociale.

Ancienneté des demandes

60% des demandes ont été formulées dans l'année 2013, et 27% en 2012. Sur les demandes formulées en 2013, 67% ont été satisfaites, et ensuite ce taux diminue pour les demandes les plus anciennes.

Au niveau de la région, il existe plus de demandes plus anciennes en proportion. Les demandes de l'année en cours sont également celles qui sont le plus satisfaites, mais dans une proportion moindre (36%) par rapport à la COR.

Les attributions de logements locatifs sociaux sur la COR sont donc plus rapides qu'à l'échelle régionale et même nationale, ce qui confirme que la zone n'est pas tendue en la matière, et que la demande n'est pas très importante.

Age des demandeurs

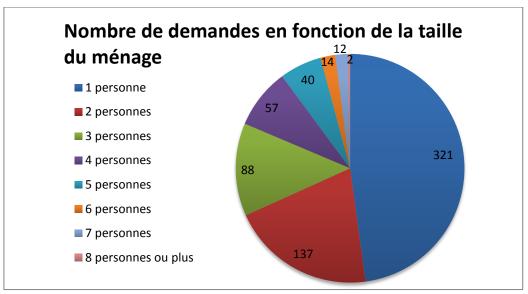
La majorité des demandeurs ont entre 25 et 29 ans. Il est en de même sur la région, avec une part tout aussi importante des 30-34 ans.

Concernant les demandes satisfaites, on observe que 97% des demandes des 20-24 ans et 78% des demandes des 60-64 ans sont satisfaites, ce qui indique que les publics les plus fragiles bénéficient d'une bonne réactivité des bailleurs sociaux sur le territoire (le taux de satisfaction oscille entre 24 et 45% pour les publics entre 35 et 59 ans), et plus généralement d'une faible « concurrence » pour l'obtention des logements.

Sur la Région Rhône-Alpes, par comparaison, seulement 3,5% des demandes des 20-24 ans ont été satisfaites en 2013. Dans les grandes agglomérations urbaines, la demande est beaucoup plus importante par rapport au nombre de logements disponibles.

Taille des ménages et situation familiale des demandeurs

La grande majorité des demandes viennent de ménages d'une personne (48%), ce qui correspond globalement à la moyenne régionale (40%). Cependant, le taux de demandes satisfaites pour les personnes seules n'est que de 45%, alors que les ménages de 2, 3, et 4 personnes ont des taux supérieurs (respectivement 55%, 70%, et 63%).



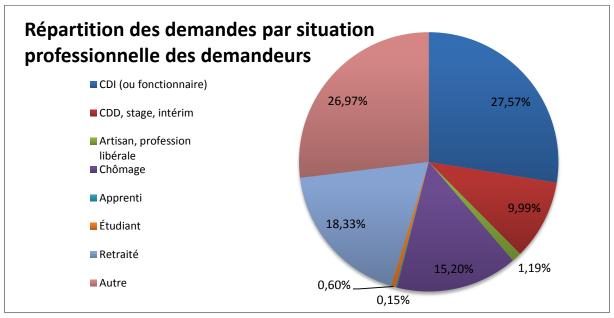
Graphique : nombre de demandes en fonction de la taille du ménage. Source : Système National d'Enregistrement

Cette observation est confirmée lorsque l'on se penche sur les demandes en fonction de la situation familiale. 67% des demandeurs sont célibataires, séparés, divorcés ou veufs(ves), contre 33% de mariés, pacsés ou concubins.

Parmi cette catégorisation, les résultats des demandes satisfaites sont assez étonnants, puisque les mariés ont un taux de satisfaction très élevé (85%), alors que les concubins ont un taux plutôt bas (30%). Les autres catégories de situation familiales se situent globalement entre 40% et 70% de satisfaction des demandes.

Situation professionnelle des demandeurs

Près d'un tiers des demandeurs sont en Contrat à Durée Indéterminée ou fonctionnaires. Ce chiffre peut paraître élevé mais il l'est encore plus au niveau régional, avec 35% des demandes. Les chômeurs et les retraités représentent également une part importante des demandeurs.



Graphique : répartition des demandes par situation professionnelle des demandeurs. Source : Système National d'Enregistrement

Le taux de demandes satisfaites est le plus élevé chez les demandeurs en CDD, stage ou intérim (69%), et les retraités (64%). Ce taux est de 53% pour les demandeurs en CDI ou fonctionnaires, et de 39% pour les demandeurs au chômage. Les personnes en situation précaire mais ayant une activité professionnelle sont donc les plus aidées, suivies des retraités, et des personnes en situation professionnelle stable. Les personnes actives mais sans emploi sont relativement moins aidées.

Revenus des ménages demandeurs

Globalement, les revenus des ménages sont corrélés avec le nombre de demandes. Plus les revenus sont élevés, moins le nombre de demandes est important. 44% des ménages demandeurs ont des revenus inférieurs à 1 500€/mois, et seulement 7% des demandes proviennent de ménages dont les revenus sont supérieurs à 2 500€/mois.

Cependant, les ménages disposant des revenus les plus bas ne sont pas ceux dont le taux de satisfaction des demandes est le plus élevé. Ceux dont les revenus sont entre 500 et 1000€ ont un taux de satisfaction de 43%, mais ceux dont les revenus sont entre 1000€ et 1500€ ont un taux de satisfaction de 80%. Il est probable que ces ménages soient des ménages de plus d'une personne, et dont les revenus mensuels sont donc vraiment faibles.

Cette surreprésentation des ménages en difficulté financière dans les demandes en logement social est confirmée par la répartition des demandes en fonction des revenus correspondant aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS). Près de 73% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond PLAI (11 006€ pour une personne seule, 16 037€ pour deux personnes)³⁰, alors qu'au niveau régional, ce taux est de 66%. Les demandeurs sur la COR sont généralement plus fragiles que la moyenne au niveau régional.

Les ménages situés en dessous des plafonds PLAI et PLUS disposent de taux de satisfaction de leur demande d'environ 50%, alors que les ménages situés dans la tranche entre le PLUS et le PLS ont un taux de 36%.

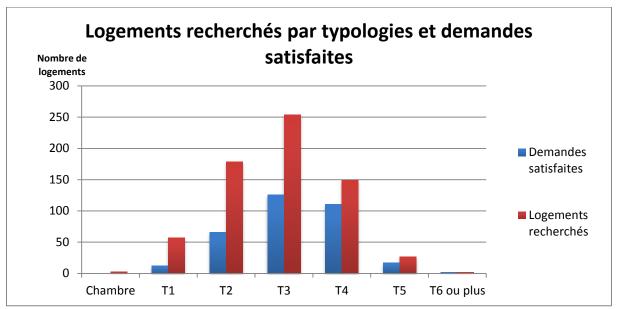
Le critère du revenu est donc très important dans la prise en compte des demandeurs en logement social. La majorité des ménages demandeurs ont de faibles revenus, et ce sont sur ces faibles revenus que les demandes satisfaites sont les plus nombreuses.

Typologies de logements recherchés

La majorité des demandes s'oriente vers des logements de 3 pièces. Les 2 pièces sont ensuite très recherchés, ainsi que les 4 pièces. Cela correspond aux profils des demandeurs. En se penchant sur les demandes satisfaites, on observe que plus les logements sont grands, plus le taux de satisfaction est élevé. Cela s'explique par le parc disponible sur la COR, relativement ancien et caractérisé par un nombre de grands logements plus important que les petits logements.

_

³⁰ Source: http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml



Graphique : logements recherchés par typologies et demandes satisfaites. Source : Système National d'Enregistrement

Réforme de l'enregistrement et du traitement de la demande de logement social

Sur le Département du Rhône, l'enregistrement des demandes de logement social est centralisée dans le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Rhône³¹ (les bailleurs sociaux possédant un patrimoine sur le département sont obligés d'y adhérer et d'y déclarer l'ensemble de leurs demandes) depuis l'arrêté préfectoral du 24/03/2011, pour permettre la mutualisation des demandes et adapter les propositions de logements à l'ensemble des logements existants sur le Rhône plutôt que limitées aux patrimoines spécifiques des bailleurs enregistrant la demande.

La loi ALUR vient également apporter des modifications au niveau de la procédure de demande de logement social, avec pour objectif la simplification du dispositif et le renforcement de l'information des demandeurs.

La loi donne des compétences au niveau de l'organisation de l'enregistrement et du traitement de la demande en logement social aux EPCI dotés d'un PLH. La loi prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande sur le territoire de l'EPCI : l'EPCI doit instaurer un plan partenarial de gestion de la demande avec l'ensemble des acteurs concernés, ainsi qu'un service d'information des demandeurs. A l'heure actuelle, la loi prévoit que le plan partenarial doit être publié avant le 01/05/2015. Une délibération engageant la procédure d'élaboration doit être transmise au préfet, suite à quoi ce dernier portera à connaissance les objectifs à prendre en compte en matière de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs

Toutefois, des décrets en cours d'élaboration (contenu, modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan) vont venir préciser ces modalités, et la date pourrait être modifiée. Après échange avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, il ressort qu'il n'est actuellement pas possible de prévoir dans ce PLH comment répondre aux obligations de la loi.

Ce dispositif pourra être interconnecté avec le FCR, qui pourrait constituer un socle sur lequel un tel dispositif de gestion partagée pourrait se développer. L'Etat, dans son Porter A Connaissance, incite la COR à se rapprocher de l'association gestionnaire du FCR pour envisager les modalités d'adhésion au dispositif.

-

³¹ Géré par l'Association de Gestion du Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Rhône

SYNTHESE: LOGEMENT SOCIAL: PARC EXISTANT, PRODUCTION, ET ETAT DE LA DEMANDE

Les logements sociaux sont largement regroupés dans les 4 communes les plus importantes (80%) avec une nette concentration sur la commune de Tarare (1775 logements soit 50% parc social de la COR).

Le parc existant, construit principalement dans les années 70/80, est relativement ancien. **Immobilière Rhône-Alpes** et **l'OPAC du Rhône** sont les principaux bailleurs sociaux (**94% du parc de LS**). Il est important de noter que la COR n'est pas concerné par l'article 55 de la loi SRU concernant les seuils communaux obligatoires de logement sociaux.

La sociologie des demandeurs fait ressortir les caractéristiques suivantes sur la COR: un public assez fragile (niveaux de revenus, revenus par rapport aux plafonds d'accès au logement locatif social, situation professionnelle), une part importante de demandeurs jeunes (moins de 30 ans) et de demandeurs âgés (plus de 60 ans), souvent retraités, et beaucoup de personnes seules en recherche d'un logement social, ou de ménages de deux personnes. D'après les données évoquées sur les caractéristiques des demandeurs, les logements en PLAI doivent être favorisés.

La demande en logement locatif social sur le territoire est assez faible, et la COR n'est pas une zone tendue en la matière. Les demandes en logement social sont plutôt rapidement satisfaites, ce qui indique que le stock de logement est relativement suffisant par rapport au nombre de demandes.

Ces données et les rencontres effectuées auprès des bailleurs sociaux du territoire dans le cadre de ce diagnostic le confirment : la rénovation, notamment énergétique, des logements existants est un enjeu fort pour le territoire. Les opérateurs sociaux mènent des programmes pluriannuels de rénovation des résidences existantes. Un rapprochement avec la Région Rhône Alpes pour le suivi de l'aide qualité environnementale du bâtiment (QEB) semble opportun.

Sur le Département du Rhône, l'enregistrement des demandes de logement social est centralisé dans le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Rhône. L'Etat, dans son Porter A Connaissance, incite la COR à se rapprocher de l'association gestionnaire du FCR pour envisager les modalités d'adhésion au dispositif

La loi ALUR vient également apporter des modifications au niveau de la procédure de demande de logement social, et donne des compétences au niveau de l'organisation de l'enregistrement et du traitement de la demande en logement social aux EPCI dotés d'un PLH. La COR devra donc instaurer un plan partenarial de gestion de la demande avec l'ensemble des acteurs concernés, ainsi qu'un service d'information des demandeurs courant 2015.

PRODUCTION DE LOGEMENTS PRIVES ET CONSOMMATION D'ESPACE

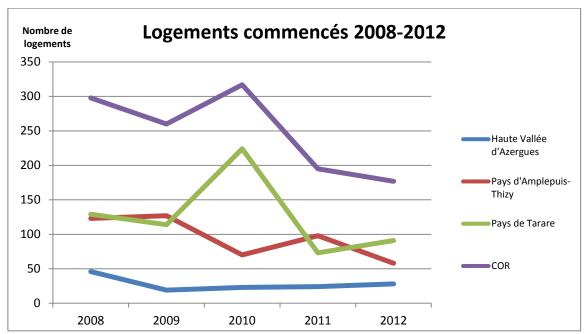
Rythme de production

Logements commencés depuis 2008

D'après la base de données SIT@DEL2, 1 247 logements ont été commencés entre 2008 et 2012 sur la COR, dont 2/3 en individuel et 1/3 en collectif. En comparaison, sur la période précédente (et pour

une même durée) 2003-2007 le nombre de logements commencés était de 1401 logements. Par rapport à cette période, le nombre de logements commencés est moins élevé.

Si la base de données affiche certaines limites (le nombre véritable de logements commencés est probablement plus élevé³²), cette tendance est tout de même à souligner. Elle s'explique essentiellement par la crise financière de 2008 et ses répercussions importantes sur le secteur de l'immobilier. De 2008 à 2012, le nombre de logements commencés a diminué chaque année, excepté un rebond pour 2010, qui s'explique par la construction de 133 logements dans la seule ville de Tarare. Cette observation nous a été confirmée par l'ensemble des acteurs rencontrés dans le cadre de la réalisation de ce diagnostic. La baisse significative à partir de 2011 est une tendance générale à l'échelle du département du Rhône.



Graphique: logements commencés 2008-2012. Source: SIT@DEL2

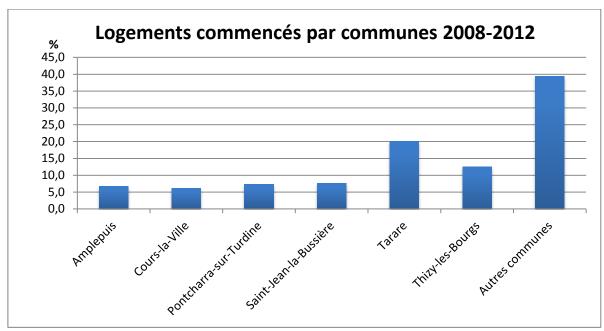
Entre 2008 et 2012, 249,4 logements ont été commencés chaque année en moyenne (sur la période 2003-2007 ce rythme était de 280 logements en moyenne). Ce rythme moyen correspond à un ratio de 5 logements / 1000 habitants par année, ce qui correspond aux besoins estimés par l'INSEE pour compenser les besoins dus au desserrement des ménages et au renouvellement du parc obsolète. C'est le taux standard indiquant que la population est stable; cela correspond avec l'évolution démographique de la COR, et confirme que le territoire se situe dans une trajectoire de stabilité.

Logements commencés depuis 2008 : répartition par communes

Comme nous l'avons vu précédemment, la commune de Tarare a une place importante dans l'ensemble des logements commencés sur la COR. Pour la période 2008-2012, 20% des logements commencés l'ont été sur cette commune. 6 communes représentent 60% des logements commencés, et 30 communes les 40% restants (dans ces 30 communes aucune ne compte pour plus de 5% de l'ensemble des logements commencés).

_

³² Sur certaines séries les données ne sont pas connues.



Graphique : logements commencés par communes 2008-2012. Source : Sit@del2

Types de logements commencés

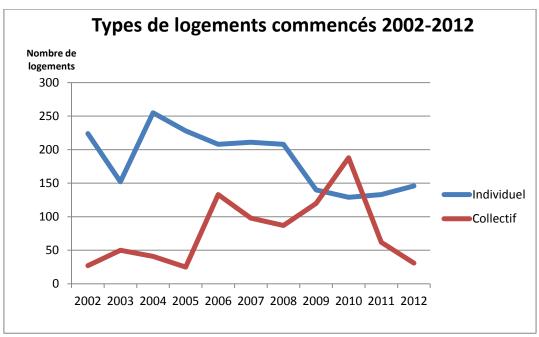
Sur la période 2002-2012, **70%** des logements commencés sont des logements individuels (2034 logements), pour seulement **30%** de collectifs (862 logements)³³. Alors que l'écart était très important entre 2002 et 2006, une tendance à l'équilibre s'est dessinée à partir de 2006 pour arriver à une inversion de la logique en 2010, mais l'écart s'est de nouveau creusé entre 2011 et 2012. Les pointes en matière de logements collectifs correspondent à des opérations immobilières d'ampleur mais ponctuelles.

De plus, en rentrant dans le détail des types de logements, on observe que la répartition est polarisée entre l'individuel pur et le collectif. Sur la période 2002-2012, seuls 6% des logements commencés l'ont été en individuel groupé. L'offre en logements individuels groupés est défaillante sur la COR, et atteste de la faible attractivité du territoire pour des opérations immobilières groupées.

Dans le contexte actuel de valorisation du renouvellement urbain et de l'augmentation des densités urbaines, cette dynamique à l'œuvre sur le territoire va à l'encontre des modèles de développement urbain à l'œuvre à l'heure actuelle en France. Une des caractéristiques des formes de logements produits est qu'il existe très peu d'individuel groupé sur le territoire (les logements produits sont soit de l'individuel pur soit du collectif).

-

³³ SIT@DEL2



Graphique: construction de logements entre 2002 et 2012 sur la COR, par types. Source: Sit@del2

Comparaison par rapport aux objectifs du SCoT

Le SCoT Beaujolais indique des objectifs de production de logements pour la période 2000-2030, selon les polarités définies. D'après les données Sit@del2, voici où se situent actuellement les polarités de la COR par rapport à ces objectifs :

[Lecture des tableaux]: Pour les communes de polarité 1, l'objectif de production de logements 2000-2030 est situé entre 2400 et 4800 logements, dont la part de Tarare doit se situer entre 55 et 75% et la part des autres communes entre 25 et 45%. Entre 2002 et 2012, 884 logements ont été commencés, dont 52% sur Tarare et 48% sur les autres communes. Il reste donc au minimum 1516 logements à produire et 3916 au maximum. La répartition doit être accentuée en faveur de la ville de Tarare.]

P1	Objectifs 2000- 2030	Réalisations 2002-2012	Reste à produire 2012-20	030
Objectif minimum :	2400 logements	884	Objectif minimum	1516
Objectif maximum :	4800 logements	004	Objectif maximum	3916
Dont				
Tarare	55%-75%	52%		
Autres	25%-45%	48%		

Tableau : production de logements en polarités 1 et objectifs du SCoT

Pour les polarités 1, le nombre de logements commencés est dans le rythme de l'objectif minimum. La répartition ne correspond pas tout à fait aux objectifs et la part des logements commencés à Tarare est trop faible par rapport à celle de Pontcharra-sur-Turdine, Les Olmes, Saint-Romain-de-Popey et Saint-Forgeux.

P2 - 1	Objectifs 2000- 2030	Réalisations 2002-2012	Reste à produire 2012-20)30
Objectif minimum :	1364 logements	539	Objectif minimum	825

Objectif maximum :	2232 logements		Objectif maximum	1693
Dont				
Amplepuis	55%-80%	48%		
Autres	25%-40%	53%		

Tableau : production de logements en polarités 2-1 et objectifs du SCoT

Pour l'aire d'Amplepuis, le rythme est légèrement supérieur à l'objectif minimum. Mais ici aussi la part de la ville centre est en-dessous de l'objectif, par rapport à celle de Cublize et Saint-Jean-la-Bussière.

P2 - 2	Objectifs 2000- 2030	Réalisations 2002-2012	Reste à produire 2012-203	30
Objectif minimum :	930 logements	515	Objectif minimum	415
Objectif maximum :	1448 logements	213	Objectif maximum	933
Dont				
Thizy	60%-80%	72%		
Cours-la-Ville	10%-20%	27%		
Pont-Trambouze	Environ 10%	1%		

Tableau : production de logements en polarités 2-2 et objectifs du SCoT

Pour l'aire de Thizy-les-Bourgs, les objectifs ont été élaborés avant la création de la commune nouvelle, et devraient donc être mis à jour. Cependant, on observe que le rythme est sur la base de l'objectif maximum. Avec la nouvelle carte communale, les répartitions n'ont pas vraiment de signification.

Р3	Objectifs 2000- 2030	Réalisations 2002-2012	Reste à produire 2012-203	30
Objectif minimum :	350 logements	71	Objectif minimum	279
Objectif maximum :	525 logements	/1	Objectif maximum	454
Dont				
Lamure-sur-Azergues	50%-70%	62%		
Grandris	30%-50%	38%		

Tableau : production de logements en polarités 3 et objectifs du SCoT

Pour le pôle Lamure-sur-Azergues – Grandris, le rythme est en-deçà de l'objectif minimum, même si la répartition entre les deux communes correspond aux tranches indiquées.

P4 (St-Vincent-de-Reins)	Objectifs 2000- 2030	Réalisations 2002-2012	Reste à produire 2012-203	80
Objectif minimum :	120 logements	26	Objectif minimum	94
Objectif maximum :	220 logements	20	Objectif maximum	194

Tableau : production de logements en polarités 4 et objectifs du SCoT

Pour la commune de Saint-Vincent-de-Reins, seule commune répertoriée comme polarité 4 sur la COR dans le SCoT, le rythme est également légèrement en-dessous de l'objectif minimum.

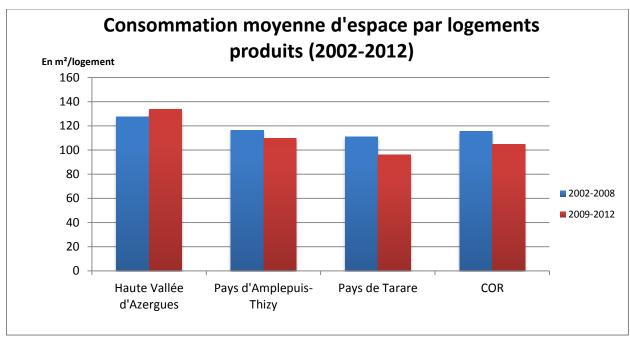
Les communes dehors polarité (polarité 5) n'ont pas d'objectifs minimum définis dans le SCoT, malgré leur surreprésentation au sein de la COR (et plus de 700 logements commencés sur la période 2002-2012). Ces Communes ont cependant un objectif maximum qui fait référence à la production de logement constaté les dix dernières années.

Globalement, le rythme de logements commencés est tout juste au niveau des objectifs minimums définis dans le SCoT. Pour la Haute Vallée d'Azergues, 140 logements ont été produits entre 2008 et 2012 (objectif de 320 dans le PLH), et pour le Pays d'Amplepuis-Thizy 353 logements ont été produits entre 2009 et 2012 (objectif de 813 logements dans le PLH 2008-2013)³⁴. Si cela peut être interprété comme une faiblesse, le rythme de production a été fortement perturbé par la conjoncture économique depuis 2007. L'attractivité de l'agglomération Lyonnaise et son rayonnement régional devrait, à moyen terme, rendre le territoire de la COR beaucoup plus dynamique en matière de production de logements. Cependant, le nombre de logements vacants, pousse à s'interroger sur la valorisation du renouvellement urbain.

Consommation d'espace

Sur la période 2002-2012, 324 683 m² ont été consommés pour la production de logements sur la COR, pour une surface moyenne de 112 m² par logement (131m² en moyenne pour les logements individuels et 66,5m² en moyenne pour les logements collectifs)³⁵.

La consommation moyenne d'espace par logement a évolué entre les périodes 2002-2008 et 2009-2012, en passant respectivement de 115,5 à 105 m² par logement (la surface moyenne pour les logements individuels purs a notamment baissé)³⁶. On note une consommation moyenne par logement plus importante sur la Haute Vallée d'Azergues, et moins élevée sur le Pays de Tarare.



Graphique: consommation moyenne d'espace par logements produits. Source: Sit@del2

En valeur relative, le Beaujolais Vert est le territoire du Rhône le plus consommateur d'espace pour le logement (82% de la surface totale urbanisée entre 1999 et 2009)³⁷. Le Pays d'Amplepuis-Thizy est le territoire qui dans le Rhône consomme le plus de surface par rapport au nombre supplémentaire d'habitants, et la Haute Vallée d'Azergues est celui qui en consomme le plus par rapport au nombre de logements supplémentaires.

³⁴ Source: Bilans des PLH des deux territoires, disponibles en annexes

³⁵ Source : Sit@del2

³⁶ Source : Porté A Connaissance, DDT ³⁷ Source : Porté A Connaissance, DDT

De plus, la surface artificialisée pour le développement économique est également très importante (78ha entre 1999 et 2009), sans toutefois engendrer d'effets positifs en termes de création d'emplois.

SYNTHESE: PRODUCTION DE LOGEMENTS PRIVES ET CONSOMMATION D'ESPACE

Le rythme de production de logements sur la période 2008-2012 a couvert les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc. Il correspond à la fourchette basse des prévisions du SCoT.

La majorité des **logements produits ces dernières années l'ont été dans les grandes communes**, et la part de l'individuel reste largement supérieure à la part du collectif Sur la période 2002-2012, 70% des logements commencés sont des logements individuels (2034 logements), pour seulement **30% de collectifs** (862 logements). Une des caractéristiques des formes de logements produits est **qu'il existe très peu d'individuel groupé** qui pourrait être une réponse adapté pour le territoire.

La consommation d'espace pour le logement est un réel enjeu du territoire, qui est le plus gros consommateur de surface du département pour le logement. Cette observation est directement liée à l'importance de la construction de logements individuels, même si la consommation moyenne d'espace par logement a diminué sur la période 2008-2012.

Les données sur la consommation d'espace liées aux données sur le parc de logements et notamment le nombre de logements vacants, poussent à s'interroger sur la valorisation du renouvellement urbain, l'augmentation des densités urbaines et le renforcement des Communes identifiés comme polarités du SCoT.

La dynamique à l'œuvre sur le territoire de la COR va à l'encontre des modèles de développement urbain à l'œuvre à l'heure actuelle en France. Un encouragement à développer de l'individuel groupé très peu présent sur le territoire, ou encore une bonification des droits à construire dans le cadre d'opérations de requalification urbaines peuvent être des solutions à étudier avec l'ensemble des acteurs concernés, au premier rang desquels les Communes qui restent compétentes en matière d'urbanisme.

MARCHE IMMOBILIER LOCAL: TENDANCES

L'objectif de cette partie est d'arriver à situer les tendances du marché de l'immobilier sur la COR : dynamiques en cours, difficultés, différences intra-territoriales et inter-territoriales. Des entretiens auprès d'acteurs de ce marché (notaires, gérants d'agences immobilières notamment) ont été réalisés, et les éléments ci-dessous sont le résultat de ces entretiens.

Foncier et construction neuve

Globalement, la demande en terrains à bâtir est assez importante, mais l'offre limitée, et donc les prix plutôt élevés. La construction neuve n'est actuellement pas compétitive par rapport à l'achat, étant donné les prix du foncier, et de nouvelles contraintes financières qui impactent directement les coûts de construction (hausse de la Taxe Locale d'Equipement, application de la Règlementation Thermique 2012).

La construction neuve est essentiellement tournée vers des maisons individuelles, car la production de logements collectifs neufs n'est pas ou peu rentable. A proximité des nœuds de communication, des opérations immobilières collectives peuvent se monter, mais de manière très ponctuelle, et l'investissement locatif y est généralement limité. L'accession à la propriété reste plus intéressante pour les investisseurs.

La demande est largement orientée vers l'individuel et sur des produits type pavillon avec terrain. Les acquéreurs sont essentiellement des primo-accédants, jeunes (20-30 ans), souvent avec des enfants, et qui disposent d'un budget assez limité (de 120 000€ à 180 000€). Aussi, beaucoup se reportent actuellement vers l'achat de maisons plutôt que la construction.

Là encore, les acteurs pointent des différences importantes entre les communes, en fonction de leur distance par rapport à Lyon et aux nœuds de communication, distance par rapport aux zones économiques, cadre de vie, et topographie. La demande est ainsi plus importante et les prix plus élevés dans les communes au sud-est de Tarare par rapport aux communes du Nord du territoire.

Ces observations se recoupent avec les éléments qui ressortent du Questionnaire Communes, puisque les élus du territoire affirment que les accédants aux constructions neuves sont majoritairement des couples jeunes (25-40 ans), originaires du territoire ou des alentours.

Transactions

Les transactions dans l'ancien connaissent également une baisse de rythme global. D'après les acteurs rencontrés, les biens au-dessus de 200 000 € ne se vendent pratiquement pas, même si le produit correspond aux attentes des acquéreurs. Toutefois, certains élus indiquent que les prix de l'immobilier sur le territoire constituent un argument pour les nouveaux arrivants³⁸.

Le marché des transactions souffre aujourd'hui de l'envolée des prix sur la période 2005-2008. Tous les acteurs rencontrés font le même constat : durant cette période, la demande était très importante, les prix ont grimpé, et beaucoup de particuliers ont acheté au prix fort. Aujourd'hui, nombreux sont les particuliers qui n'arrivent pas à revendre leur bien à un prix similaire, voire à un prix inférieur. Cela se vérifie à la fois pour les maisons individuelles mais également pour des appartements dans les centres villes.

La dégradation du parc collectif ancien dans les centres villes est également pointée par les personnes rencontrées comme un facteur de de la mauvaise santé actuelle du marché. D'un côté, les bailleurs ne se lancent pas suffisamment dans la rénovation des logements, en conséquence des niveaux de loyers trop bas, qui ne leur permettent pas un retour sur investissement suffisant. D'un autre côté, les locataires sont apparemment de plus en plus exigeants sur la qualité des logements loués.

-

³⁸ Questionnaire Communes

Cependant, il existe une véritable demande de logements dans les centres-bourgs, liée à la proximité qu'ont ces logements par rapport aux commerces et services. Tous les acteurs rencontrés nous ont fait part de cette observation (élus y compris) : beaucoup de personnes âgées propriétaires de pavillons éloignés des centres-bourgs cherchent à vendre leur bien afin de s'installer dans des logements situés à proximité des commerces et services (pour limiter les déplacements). Or il n'existe que très peu de logements de plain-pied dans les centres villes, et la grande majorité des immeubles ne dispose pas d'ascenseurs. Dans les centres des communes principales, les immeubles avec ascenseurs sont les seuls où les logements se vendent rapidement et à des prix relativement élevés, car ils correspondent à une véritable demande.

Si les jeunes couples constituent un profil-type parmi les acheteurs, comme dans le neuf, les élus du territoire indiquent cependant que les ménages aux revenus modestes et les personnes âgés constituent une part importante des acquéreurs de logements anciens³⁹.

Facteurs exogènes au logement

Au-delà de l'état du bâti ou de la fluctuation des coûts de construction, des facteurs exogènes au logement influent largement sur les dynamiques du marché immobilier local.

Comme nous l'avons évoqué, les communes de la COR se trouvent dans une concurrence inégale en fonction de leur localisation. En effet, les communes proches des axes de communication sont beaucoup plus recherchées (Tarare et sud de Tarare, Amplepuis) que les communes éloignées des gares et des routes importantes. Cependant, l'arrivée de l'A89 à Tarare faisait présager une meilleure attractivité du territoire, mais les acteurs rencontrés sur le secteur s'accordent à dire que cet effet ne s'est pas fait ressentir.

Le cadre de vie et la topographie sont également des éléments déterminants. Si les particuliers recherchent essentiellement des logements individuels, ils cherchent également à ce que ces logements soient situés dans un cadre naturel agréable et proches des services.

L'attractivité et l'accessibilité sont donc des éléments déterminants dans les dynamiques immobilières actuellement observées sur la COR, et la politique habitat/logement ne pourra à elle seule retourner les tendances actuelles.

Les facteurs d'attractivité exogènes au logement qui ressortent du Questionnaire Communes sont le cadre de vie et les services de proximité. A contrario, les facteurs de difficultés de maintien de la population avancés sont le manque d'emploi et la distance logement-lieu de travail.

Enjeux d'amélioration par une politique habitat/logement

D'après ces éléments, plusieurs enjeux peuvent être dégagés pour une réflexion opérationnelle en matière d'habitat/logement. La question de la rénovation de l'habitat collectif ancien est au centre des besoins du territoire en matière d'habitat, mais la réflexion à l'échelle de l'immeuble n'avait jusqu'à présent pas été prépondérante. Ce consensus autour d'une demande des personnes âgées pour retourner vivre dans les centres-bourgs et donc d'un besoin de logements adaptés (la question de l'ascenseur paraît centrale) semble aujourd'hui un axe autour duquel peuvent s'orienter des actions dans le cadre du PLH.

Au niveau de la construction neuve, les coûts élevés qui viennent freiner les projets à la fois au niveau individuel et au niveau collectif peuvent orienter une réflexion de la Communauté d'Agglomération sur le développement d'une offre intermédiaire très peu présente sur la COR, à savoir l'individuel groupé. Si ce genre d'opérations demande certes une programmation et un montage complexes, il peut s'agir d'une piste à creuser pour le futur.

Stratégie territoriale

Dans le cadre d'une étude urbaine lancée en 2011 sur le quartier de la Gare d'Amplepuis une analyse des conditions du marché immobilier et du regard des professionnels a été menée par le cabinet d'étude FONCEO. Les conclusions de l'étude rappellent que le territoire est en « concurrence » avec

-

³⁹ Source : Questionnaire Communes

d'autres territoire de l'agglomération Lyonnaise et mettent en avant la nécessité de **construire une véritable programmation stratégique,** pour donner une image structuré et attractive du territoire auprès des professionnels de l'immobilier (vision d'ensemble des projets urbains territoire sur les 10 à 15 ans à venir, articulation des priorités de développement,...)

SYNTHESE: MARCHE IMMOBILIER LOCAL: TENDANCES

Le rythme des transactions et le nombre de constructions neuves ont diminué sur le territoire à partir de 2008 notamment, suite au pic du marché immobilier. La construction est actuellement peu compétitive par rapport aux transactions, et les tarifs à l'achat, au-delà de la qualité du produit, varient notamment entre les communes, en fonction de leur attractivité et leur accessibilité.

Si la demande est essentiellement orientée vers de l'habitat individuel en dehors des centres villes, il existe également une demande pour des logements collectifs dans les centres-bourgs. A ce niveau, c'est par contre l'offre qui fait défaut, car les logements existants ne sont globalement pas adaptés aux produits recherchés (isolation, accessibilité, etc...).

Au vu du nombre de logement vacant et de la faible attractivité du territoire pour les promoteurs privés, il semble nécessaire de construire une véritable programmation stratégique de l'ensemble des projets urbains territoire sur les 10 à 15 ans à venir pour donner une image structuré et attractive du territoire.

HEBERGEMENT D'URGENCE ET ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Au regard des dispositions législatives en vigueur et de la situation démographique de la COR, la Communauté d'Agglomération n'a pas d'obligation de disposer de places d'hébergement au sens des textes en vigueur.

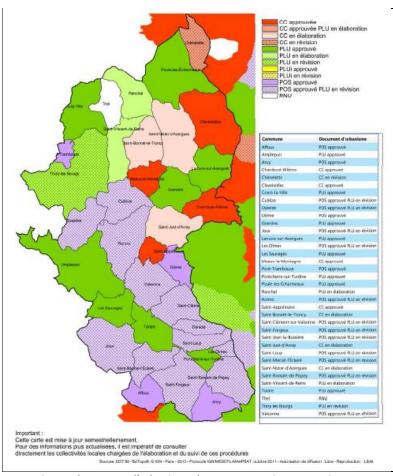
Sur le territoire de la COR, le recensement indique qu'il existe un logement conventionné à l'Aide au Logement Temporaire (ALT) avec le CCAS de Pontcharra-sur-Turdine, ainsi que 10 logements conventionnés ALT avec la Communauté Emmaüs de Tarare et un logement d'urgence sur la Commune de Lamure sur Azergues. Ces logements ont accueilli au total 11 ménages en 2012 (dont 7 sont partis vers un logement durable), et 16 en 2013 (dont 12 sont partis vers un logement durable).

En matière d'accueil des gens du voyage, une aire d'accueil de 18 places est en service sur la commune de Saint-Marcel-l'Eclairé, complété par un terrain familial de 6 places. Le Porté A Connaissance de la DDT indique que la Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été élaboré en 2011, date à laquelle la commune de Thizy-les-Bourgs n'était pas encore constituée. Au vue de sa population de plus 5000 habitants, la commune sera concernée par le futur Schéma Départemental (en 2017), et il conviendra alors d'établir les éventuels besoins en matière de stationnement et de sédentarisation.

DOCUMENTS D'URBANISME

Plusieurs communes fonctionnent encore avec un POS approuvé, dont une partie a lancé une révision en vue d'élaborer un PLU. Quelques communes sont en Carte Communale, et une seule est encore en RNU (Thel).

Les communes principales ont toutes un PLU approuvé ou en voie de l'être. La carte ci-dessous, issue du Porté A Connaissance, récapitule les documents en vigueur pour chaque commune.



Carte: documents d'urbanisme des communes. Source: PAC, DDT

Plus de la moitié des communes ont instauré le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur leur territoire, au moins partiellement (sur les zones urbanisables uniquement, par exemple). Les communes les plus importantes ont toutes cet outil en leur possession⁴⁰.

Près des deux tiers des communes indiquent disposer de réserves foncières, spécifiquement pour du logement ou à usage non déterminé⁴¹.

Une action engagée en 2011 dans le cadre du Plan Climat a permis aux Communes du Territoire de disposer **d'une boite à outils PLU et développement durable**. Cette action élaborée en lien avec les services de l'Etat et différents acteurs à même d'accompagner les Communes n'a pas réellement crée la dynamique souhaitée sur le territoire.

Dès lors que le PLUI n'est pas envisagé, l'enjeu d'accompagnement des Communes à l'élaboration de documents d'urbanisme restent très important en particulier pour les petites Communes qui sont confrontées à la complexité de ces démarches.

_

⁴⁰ Source : Questionnaire Communes

DEMARCHES ET PROJETS EN COURS OU A VENIR

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Beaujolais Vert

Soutenu par l'ADEME dans le cadre d'un Contrat d'Objectifs Energie Climat pendant trois ans (de fin 2009 à fin 2012) le territoire conduit de nombreuses expérimentations et actions autour du développement des circuits courts agricoles et forestiers, de la sensibilisation au développement durable et aux énergies renouvelables ainsi qu'à la maîtrise de l'énergie à travers l'urbanisme, l'habitat, l'éclairage public, l'accompagnement des acteurs...Ces trois années de dynamique « énergie-climat » menées parallèlement au programme LEADER ont également permis de constituer un véritable réseau d'acteurs locaux, publics et privés.

Territoire à Energie Positive (TEPos)

Le Beaujolais Vert a été récompensé en 2013 par l'ADEME et la Région Rhône-Alpes en étant le 1^{er} territoire lauréat de l'AMI « Territoire à énergie positive » de la Région. Un TEPos est un territoire qui vise à produire au moins autant d'énergie renouvelable qu'il consomme d'énergie, à l'horizon 2050. En partant d'un bilan complet des consommations d'énergies et les émissions de CO2 du territoire, les collectivités à l'initiative du projet animent un réseau d'acteurs locaux pour les amener à réduire de moitié leurs besoins en énergie et à développer leur production à partir de ressources renouvelables. Parallèlement à la continuité des actions du PCET, il s'agit de conduire une démarche et d'engager tous les acteurs du territoire pour constituer un plan d'action efficace et une stratégie énergétique ambitieuse.

Concernant le secteur résidentiel, 70% des logements du Beaujolais Vert ont été construits avant les premières réglementations thermiques. Les consommations de chauffage et eau chaude se situent entre 150 et 220 kWh/m2.an en moyenne pour un logement ancien (<1989) et entre 90 et 150 kWh/m2.an pour un logement récent, et environ 30 à 50 kWh pour un logement réglementaire depuis 2013.

L'atteinte des objectifs TEPOS implique une rénovation lourde du patrimoine bâti avec un objectif moyen de **600 rénovations annuelles** à **50 kWh/m2.an** (classe A à B), dont les 2/3 en maison individuelle.

Cet objectif ambitieux TEPOS pourrait entrer en contradiction avec certaines incitations actuelles de rénovation qui visent un objectif de 25% d'économie d'énergie ou qui prescrivent des niveaux insuffisants dans la performance des matériaux. Ces projets devront ainsi faire l'objet d'une deuxième étape de rénovation dans cette perspective, soit sur des postes complémentaires, soit sur les mêmes postes sur lesquels il faudra rehausser le niveau de performance. Dans un cas comme dans l'autre cela se traduit par un coût global de l'opération plus élevé.

AMI Plateforme de la rénovation énergétique

Le territoire candidate à l'appel à manifestation d'intérêt « Plateformes locales de la rénovation thermique du logement privé » de l'ADEME et de la Région Rhône Alpes. L'objectif est d'accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement en apportant un service plus abouti et plus intégré entre intervenants, de la conception jusqu'au suivi de la performance énergétique en confortant l'évolution des compétences locales autour de la rénovation du logement privé.

Ces objectifs entrent en complémentarité avec les objectifs du Grenelle et du SRCAE (Schéma Régionale Climat Air Energie) et dans la continuité du PREH (Plan d'investissement pour la rénovation énergétique de l'habitat) présenté par l'Etat en mars 2013.

Le Programme d'Actions du PLH devra prendre en compte les résultats de cet AMI.

AMI Centres-Bourgs

Les trois principales communes du territoire (Amplepuis, Tarare, Thizy-les-Bourgs) candidatent à l'AMI Centres-Bourgs (dépôt des dossiers le 12/09/2014). Cet AMI vise à dynamiser des territoires sélectionnées notamment sur les volets commerce et logement. L'ambition du volet logement est d'amplifier les réhabilitations de logements dégradés, de résorber la vacance et de développer des programmes de logements sociaux. La COR interviendra notamment en appui sur ce volet Habitat, et les résultats de l'AMI seront connus probablement dans la période de réalisation du Programme d'Actions du PLH, qui devra intégrer ces résultats.

Etude urbaine du quartier Gare d'Amplepuis

La CCPAT a lancé en 2011 une étude urbaine sur le quartier de la Gare d'Amplepuis avec le soutien financier du CDDRA et participation de la Commune. Les conclusions de l'étude permettent d'établir un schéma d'aménagement, et ont abouti à une convention d'étude et de veille foncière en 2012 avec l'Epora. Dans le cadre de cette étude une analyse des conditions du marché immobilier et du regard des professionnels a été menée par le cabinet d'étude FONCEO. Les conclusions de l'étude rappellent que le territoire est en « concurrence » avec d'autres territoire de l'agglomération Lyonnaise et mettent en avant la nécessité de construire une véritable programmation stratégique, pour donner une image structuré et attractive du territoire auprès des professionnels de l'immobilier (vision d'ensemble des projets urbains territoire sur les 10 à 15 ans à venir, articulation des priorités de développement,...)

Le PDIE d'Amplepuis Thizy

En 2012, la CCPAT a travaillé sur un Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE) avec le soutien de l'ADEME et de la Région Rhône-Alpes (financement à 80%). Cette démarche a pour objectif d'analyser les déplacements réalisés par l'ensemble des salariés des zones d'activités (déplacements domicile-travail, professionnels et de la pause déjeuner). Une vingtaine d'entreprises se sont alors engagées dans cette démarche et une 2 em vingtaine ont montré un intérêt fort pour le PDIE. L'enquête salariée a d'ailleurs démontré l'intérêt porté par les salariés du territoire à la thématique des déplacements puisque 668 questionnaires nous ont été retournés.

L'étude a notamment permis d'identifier les contraintes suivantes :

- Une prépondérance de la voiture individuelle (83% des déplacements)
- zones d'habitats éloignées des zones d'activités (43% habitent la Loire),
- rythmes de travail différents au sein des entreprises et entre-elles (horaires décalées),
- offre de transports en commun faible, partiellement adaptée aux trajets réguliers des salariés et très peu développé entre Loire et Rhône.

Mais également quelques leviers :

- 24% habitent à moins de 5 km de leur lieu de travail,
- 260€/mois dépensés en moyenne par chaque salarié pour la réalisation de ses déplacements quotidiens en voiture (soit 3200€/an).

Parallèlement à cette étude, des actions ont vu le jour sur Le territoire d'Amplepuis Thizy:

- Un site de covoiturage <u>www.covoiturage-rhone.fr/vers/ccpat</u> a été mis en place (porté par le Département du Rhône). L'adresse du site est en cours de modification suite à la création de la COR: <u>www.covoiturage-rhone.fr/vers/cor</u>
- Une vélostation a été inaugurée en gare d'Amplepuis → 15 vélos électriques sont disponibles en location à la ½ journée, à la journée ou au mois.
- 8 bornes de recharge pour véhicules électriques ont été installée en gare d'Amplepuis (6 bornes) et au lac des sapins (2) (location à 5€/mois)

 La CCPAT a reçu un trophée de villes électro mobiles de l'AVERE pour ces actions innovantes (décembre 2013)

SYNTHESE: DEMARCHES ET PROJETS EN COURS OU A VENIR

Les démarches en matière de développement durable sont nombreuses sur le territoire, et les objectifs ambitieux. La rénovation de l'habitat ancien est clairement une priorité mise en avant dans ce cadre, et une rénovation énergétique à grande échelle des logements du territoire constitue donc un enjeu majeur de ce PLH.

Par ailleurs, l'appui de la COR dans le cadre de l'AMI Centres-Bourgs fait encore ressortir la problématique de la vacance, qui constitue un élément central de ce PLH, et fait ressortir la question du lien entre la Communauté d'Agglomération et les Communes par rapport à l'Habitat et à l'Urbanisme.

Le travail en commun entre la COR et les Communes sur des projets mêlant habitat et aménagement constitue également un élément majeur de ce PLH, qui doit être intégré dans le document d'orientation et le programme d'action.

ANNEXES

- -Logements sociaux : répartition par bailleurs -Bilans des PLH 2008-2014 de la CCHVA et de la CCPAT
- -Fiches communes

Logements sociaux : répartition par bailleurs

NOMS DES RESIDENCES	COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS
IMMOBILIERE RHONE ALPES		
Amplepuis rue des Mille Fleurs Villas	AMPLEPUIS	10
Amplepuis rue des Mille Fleurs Villas	AMPLEPUIS	10
Bourg de Thizy - le Ronzy (Individuel)	Bourg de THIZY	15
Bourg de Thizy - la Vallée	Bourg de Thizy	10
Hameau de Charveyron (individuel)	JOUX	12
Joux - Résidence "Orion"	JOUX	6
Les Olmes - les Barges	Les OLMES	16
Les Sauvages - Goutte Coine	Les SAUVAGES	14
Les Sauvages - Goutte Coine Villas	Les SAUVAGES	8
Les Sauvages - Le Perret Villas	Les SAUVAGES	14
Les Sauvages - "maison météo" (Neuf)	Les SAUVAGES	6
Les Sauvages - "maison météo" (AA)	Les SAUVAGES	2
Mardore - Ancien presbytère	MARDORE	6
Pontcharra A1 et A2, rue Verdun	PONTCHARRA	16
Pontcharra B1 et B2, rue Verdun	PONTCHARRA	16
Pontcharra - rue Martin Luther King	PONTCHARRA	8
Pont-Trambouze - les Pins, les Acacias	PONT-TRAMBOUZE	16
Pont Trambouze Rue Aime Christophe	PONT-TRAMBOUZE	7
Saint-Loup "les Places" Villas	SAINT LOUP	8
Les Crets Villas	SAINT LOUP	6
St-Marcel l'éclairé - le Bourg	ST MARCEL	8
Saint-Romain de Popey - Le Bourg	St Romain de Popey	14
Route de Lyon	TARARE	8
Route de Paris	TARARE	8
Route de Thizy - le Cantubas	TARARE	8
51 bd Garibaldi	TARARE	16
1, 3, 5, 7 bd de la Chapelle	TARARE	40
Route de Valsonne 1 (A et B)	TARARE	20
Route de Valsonne 2 (C et D)	TARARE	20
Route de Valsonne 3 (E, F et G)	TARARE	30
Route de Valsonne 4 (H, J et K)	TARARE	30
45,47, 49, 51, 53 rue Joannès Recorbet	TARARE	50
39, 41, 43 rue Joannès Recorbet	TARARE	30
Place Victor Hugo 2A et 2B	TARARE	48
Logis de la Plaine - A, B, C, D, E, F	TARARE	58
1 à 27 rue des Frères Lumière	TARARE	174
25 à 39 bd de la Plata	TARARE	111
Résidence du Parc - "le Levant"	TARARE	25
Résidence du Parc - "les Endroits"	TARARE	25
Résidence du Parc - "la Rose des Vents"	TARARE	26
Résidence du Parc - "le Ponant"	TARARE	25

Résidence du Parc - "les Enversins"	TARARE	25
11, 13, 15 route de Thizy	TARARE	30
35, 37 route de Paris	TARARE	48
43 à 49 rue des Ayets	TARARE	24
Impasse Platière - Stéphane Dalud	TARARE	33
2, 4 impasse Pelletier	TARARE	7
Place Madeleine	TARARE	4
Rue Radisson -(Individuel)	TARARE	12
60 à 66 Rue Radisson	TARARE	32
Résidence Garibaldi	TARARE	2
llot Guffon - A1 et A2	TARARE	32
12 rue Pierre Sémard	TARARE	16
31 rue Gambetta	TARARE	17
"le Bon Citoyen" 33 rue Gambetta	TARARE	6
49 rue de la République	TARARE	5
14 rue Ledru Rollin	TARARE	3
Rue de la Goyarde - Bel Air (individuel)	TARARE	12
5, 7 rue Etienne Dolet - "Auriga"	TARARE	23
5 Place du Château - le Charnay	TARARE	8
2 rue Cornil - Voltaire I	TARARE	10
19 rue du Château	TARARE	3
Avenue Joseph Rivière "le Pigeonnier"	TARARE	24
11, 15 bd Voltaire "le Balisier" Bd Voltaire	TARARE	12
2.4.6.Rue George Sand	TARARE	32
Résidence Gros Pierre Villas	TARARE	26
7, 9 rue du Château	TARARE	6
15 rue Ledru Rollin	TARARE	3
Rue Hippolyte Côte	TARARE	20
Rue Jules Ferry - rue Dubreuil	TARARE	26
Maison du Parc Thivel	TARARE	2
Le Gonnet - rue Camille Claudel Villas	TARARE	12
18 rue Anna Bibert	TARARE	6
24 route de Paris	TARARE	4
Rue Pierre Barnoud (individuel)	TARARE	28
Résidence "la Madeleine" : 1 rue		
Gambetta,		
28 bd Voltaire, rue Rosset (ANPE)	TARARE	18
7 rue Radisson (logt d'urgence)	TARARE	1
7 rue Radisson (logement d'urgence)	TARARE	4
Gros Pierre II - Rue Jean Monet Villas	TARARE	29
llot Parking de l'Hôtel de Ville	TARARE	6
Gros Pierre 3 -rue Monseigneur Gardette	TARARE	10
Patio grenadine - rue république	TARARE	34
logements gendarme 44/46 bd voltaire	TARARE	28
	THIZY	11
Thizy - 47 rue Jean Jaurès SOUS-TOTAL Immobilière Rhône-Alpes	111141	1674
·		10/4
HBVS		
2 résidences 16 et 18bis rue du Gal	Cours La Villa	45
Leclerc	Cours-La-Ville	15
1528 rue A. Schweitzer	Thizy-les-Bourgs	1

Le Goutel (Villas)	Grandris	10
SOUS-TOTAL HBVS		26
Toit Familial		_
Lotissement Montfillon	Thizy-les-Bourgs	8
Sous Total Toit Familial	1 100 200.80	8
Semcoda		
Le Coucy (Pavillons)	Amplepuis	17
70 rue de la république	Thizy-les-Bourgs	13
Sous-Total Semcoda	Tilley les bourgs	30
SAIEMVC		30
1 rue Valissant	Cours-la-Ville	30
GLEYVOD - rue de paris	Cours-la-Ville	50
BELLE VUE - 6 chemin de la Villette	Cours-la-Ville	36
LE PARIS - rue de paris	Cours-la-Ville	7
LE VALENTIN - rue de paris	Cours-la-Ville	2
LES SAPINS - rue Gal Leclerc	Cours-la-Ville	3
LES PIERRES DOREES - Les Charrières	Cours-la-Ville	3
LES PIERRES DOREES 2 - Les Charrières	Cours-la-Ville	2
LES CEDRES - rue Docteur Senac	Cours-la-Ville	3
SOLEIL LEVANT (Villas, lotissement)	Cours-la-Ville	5
LES VIOLETTES	Cours-la-Ville	1
EN ROSSAND (Villas, lotissement)	Cours-la-Ville	3
	Cours to vine	
I SOUR-LOTAL SAIFIVIVE		145
Sous-Total SAIEMVC OPAC DU RHONE		145
OPAC DU RHONE	Chambost-Allières	
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES	Chambost-Allières Chambost-Allières	8
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare	Chambost-Allières	8 16
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare	Chambost-Allières Chambost-Allières	8 16 16
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost	Chambost-Allières	8 16 16 6
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières	8 16 16
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles	8 16 16 6 5
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles	8 16 16 6 5
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris	8 16 16 6 5 6
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris	8 16 16 6 5 6 19
DPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris	8 16 16 6 5 6 19 10
OPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris	8 16 16 6 5 6 19 10 8
DPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale LE LEVANT - 23 pl de l'église	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris Grandris	8 16 16 6 5 6 19 10 8 7
DPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale LE LEVANT - 23 pl de l'église LES GENETS - 3/5 pl de La Poste	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris Grandris Grandris Lamure sur Azergues	8 16 16 6 5 6 19 10 8 7 9
LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale LE LEVANT - 23 pl de l'église LES GENETS - 3/5 pl de La Poste LES TILLEULS - rte des écharmeaux	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris Grandris Lamure sur Azergues Lamure sur Azergues	8 16 16 6 5 6 19 10 8 7
DPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale LE LEVANT - 23 pl de l'église LES GENETS - 3/5 pl de La Poste LES TILLEULS - rte des écharmeaux LE BICONE - La Cime du Bourg	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris Lamure sur Azergues Lamure sur Azergues Lamure sur Azergues	8 16 16 6 5 6 19 10 8 7 9 16 7
LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale LE LEVANT - 23 pl de l'église LES GENETS - 3/5 pl de La Poste LES TILLEULS - rte des écharmeaux LE BICONE - La Cime du Bourg LES SAPINS - dptale 485	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris Lamure sur Azergues Lamure sur Azergues Lamure sur Azergues Lamure sur Azergues	8 16 16 6 5 6 19 10 8 7 9 16 7 10 2
DPAC DU RHONE LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale LE LEVANT - 23 pl de l'église LES GENETS - 3/5 pl de La Poste LES TILLEULS - rte des écharmeaux LE BICONE - La Cime du Bourg LES SAPINS - dptale 485 LES PRIMEVERES - montée de l'église	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris Lamure sur Azergues	8 16 16 6 5 6 19 10 8 7 9 16 7 10 2 5
LES PAQUERETTES L'AUVERGNE 1 - 1-2 avenue de la gare L'AUVERGNE 2 - 3-4 avenue de la gare LES JARDINS 2-6 route du chambost BEL AIR - hameau du plat des Granges LES TOURNESOLS - Le Bourg LE GOUTEL - 200 rte du goutel DE LA TOUR - 66 chemin de la rivière LES GENETS - 1-8 llée des bouleaux PLEIN SUD - 361 rue centrale LE LEVANT - 23 pl de l'église LES GENETS - 3/5 pl de La Poste LES TILLEULS - rte des écharmeaux LE BICONE - La Cime du Bourg LES SAPINS - dptale 485 LES PRIMEVERES - montée de l'église LES MONNERIES I	Chambost-Allières Chambost-Allières Chambost-Allières Claveisolles Claveisolles Grandris Grandris Grandris Grandris Lamure sur Azergues	8 16 16 6 5 6 19 10 8 7 9 16 7 10 2 5 8

LES MYRTILLES	Saint Nizier d'Azergues	11
LE PASSET - rue Joseph Vignon	Amplepuis	80
JEAN MOULIN rue jean moulin	Amplepuis	4
LES PETITS BROTTEAUX I - rue du 8 mai		
1945	Amplepuis	8
LES PETITS BROTTEAUX II - rue du 8 mai		
1945	Amplepuis	7
ARC EN CIEL - rue georges pompidou	Amplepuis	21
CITE DECHELETTE - rue dechelette	Amplepuis	19
JARDINS DES FONTAINES - rue des		
fontaines	Amplepuis	33
LE CLOS DU PASSET	Amplepuis	3
LA GAIETE - rue pierre mendes France	Amplepuis	3
LES CLOS DU PASSET II - allee du bohneur	Amplepuis	6
FRANCOIS MITTERAND - rue francois		
mitterand	Amplepuis	20
10 rue du 11/11/1918	Amplepuis	2
AUGUSTE VILLY - 38 rue auguste villy	Amplepuis	8
IL ÉTAIT UNE FOIS - 41 rue thimonnier	Amplepuis	6
SAINT EX - rue Louis Gueydon	Amplepuis	15
LE HAUT DU REVERDY	Amplepuis	80
TERRES DES HOMMES	Amplepuis	25
BELLEVUE - rue du repos	Cours la Ville	12
PIERRE CLAUZEL - rue pierre clauzel	Cours la Ville	24
BEL AIR - rue general leclerc	Cours la Ville	23
LES MESANGES - passage des oiseaux	Cours la Ville	5
LES CHARDONS - rue de la vapeur	Cours la Ville	39
PLEIN SUD - chemin des iris	Cours la Ville	11
31 rue de charlieu	Cours la Ville	2
FOUGERARD - route de charlieu	Cours la Ville	16
LE MEYRE - rues acacias, genets, platanes	Cublize	18
LA PERCHONIERE-rue des marroniers	Cublize	11
LE CHAVANIS	Cublize	6
LES GRANGES - rue du regain	Cublize	10
LA ROCHE D'OR - rue aimé christophe	Pont Trambouze	10
LES BRUYERES - rue des écoles	Ranchal	4
LES GERANIUMS - rue centrale	Ronno	8
CITE LABE	St Jean la Buissière	17
BEL HORIZON - La Madone	St Jean la Buissière	5
CENTRE BOURG - PI St Jean	St Jean la Buissière	9
BROTTEAUX - avenue Victore Hugo	St Jean la Buissière	13
VALENCIENNES - rue de la mairie	St Just d'Avray	9
LA TERNOSE -	St Just d'Avray	10
LE MAT AZALEES	St Vincent de Reins	10
LE MAT PRIMEVERES	St Vincent de Reins	3

LES MARRONNIERS - Le Bourg	Thel	6
LES TILLEULS - le Bourg	Thel	5
MONCORGE-rue du chalet	Thizy-les-Bourgs	15
MERLE-rue du petit vessin	Thizy-les-Bourgs	12
MADELEINE - rue des madeleines	Thizy-les-Bourgs	6
JODARD - impasse des iris	Thizy-les-Bourgs	32
LA CROISETTE - rue de montagny	Thizy-les-Bourgs	30
LEON GOUTTARD 1 - rue claudius chervin	Thizy-les-Bourgs	46
BAZIN - rue du petit vessin	Thizy-les-Bourgs	23
LEON GOUTTARD 3 - claudius chervin	Thizy-les-Bourgs	46
LE BEL AIR - chemin de bel air	Thizy-les-Bourgs	7
SABATIN 2 - rue gambetta	Thizy-les-Bourgs	3
LES TILLEULS - rue de la croix rousse	Thizy-les-Bourgs	3
LE JUIVERIE - place de la juiverie	Thizy-les-Bourgs	16
LES PIERRES PLANTEES - chemin de bel air	Thizy-les-Bourgs	8
THIZY CENTRE - place de la république	Thizy-les-Bourgs	9
PLACE DU COMMERCE	Thizy-les-Bourgs	11
ROGER SALENGRO	Thizy-les-Bourgs	6
LOTISSEMENT LA DRIOULE - hameau	Tinzy les bourgs	3
lafaille	Thizy-les-Bourgs	4
LOTISSEMENT DES SOURCES - rue jean		
merle	Thizy-les-Bourgs	8
LA ROCHE BATIE	Thizy-les-Bourgs	13
ROLAND DE LA PLATIERE	Thizy-les-Bourgs	9
DARCY	Thizy-les-Bourgs	12
LE CLOS CLEMENT - rue victor clément	Thizy-les-Bourgs	11
PERTUIS GIRAUD - lotissement lafaille	Thizy-les-Bourgs	6
LES TILLEULS-rue du lotissement	Affoux	4
LA CERISAIE - Le Bourg	Ancy	4
MAISON DES SŒURS-rue des fosses vieux	Joux	7
IMMEUBLE JOSSERAND-grande rue	Les Olmes	5
PROPRIETE ROMANY - rue de verdun	Pontcharra-sur-Turdine	7
RUE LANGEVIN	Pontcharra-sur-Turdine	2
LES ACACIAS - rue rollet	Pontcharra-sur-Turdine	14
AMBIANCE PARC - rue rollet	Pontcharra-sur-Turdine	19
LES TEMPLIERS - impasse du torrenchin	Pontcharra-sur-Turdine	13
LES TERRASSES DE MONTFERRAT-Le	St Clément sur	
Bourg	Valsonne	7
D'ALBON-place d'albon	St Forgeux	10
LE CLOS DES JARDINS - route d'ancy	St Forgeux	4
LE PRESBYTERE - montée du château	St Forgeux	8
DE L'ADRET - rue du levant	St Marcel l'Eclairé	7
LE SOLY	St Romain de Popey	11

JEAN MARIE FROGET - rue claude souchon, rue philippe thomas, bd pasteur, rue eugène prothiere, rue jacquard, rue marie bresson	Tarare	105
GEORGES CLEMENCEAU - bd robert		
michon	Tarare	80
VOLTAIRE - rue du gaz et bd voltaire	Tarare	30
RUE PECHERIE	Tarare	3
LE MONCET	Tarare	29
LOUS CLERT - rue etienne dolet	Tarare	7
LE BELFORT - rue pelletier	Tarare	12
LE VERONESE - rue de la chassagne	Tarare	30
LA TRAVERSERIE	Valsonne	8
DU PLAT - chemin des écureuils	Valsonne	15
LE TILLEUL - place du tilleuil	Valsonne	6
Sous-Total ODR		1589

TOTAL COR	3472
-----------	------

CCHVA PLH 2008 – 2014 : BILAN

En reprenant le Programme d'Actions du PLH, il s'agit ici de pointer les réussites et les échecs du PLH de la CCHVA, dans l'optique de réaliser le diagnostic territorial du PLH de la COR.

Pour rappel, les enjeux et objectifs inscrits dans le PLH sont les suivants :

ENJEUX:

- -Maintenir l'attractivité du territoire en favorisant la production de logements
- -Renouveler et requalifier le parc social
- -Développer le parc de logements adaptés
- -Requalifier le parc ancien
- -Proposer des services nécessaires au développement résidentiel
- -Promouvoir un habitat sain et durable
- -Animer le PLH

OBJECTIFS QUALITATIFS:

- -Accroissement, relocalisation et diversification de l'offre de logements : maîtrise du foncier, acquisitions de terrains, utilisation du DPU, ...
- -Développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et aux handicapés, et aux personnes défavorisées
- -Baisse du taux de vacance et de l'habitat indigne.
- -Conseil, information, et accompagnement des particuliers et des communes
- -Développer les transports collectifs et le ferroviaire
- -Réalisation d'économies d'énergie dans les logements, et répondre aux nuisances liées au bruit
- -Favoriser la qualité environnementale des bâtiments

OBJECTIFS QUANTITATIFS

- -Logement social: 64 nouveaux logements (répartition selon communes)
- -Logements Privés: 320 logements soit 53 logements/an

Entre 2008 et 2012, 140 logements⁴² ont été construits sur le territoire. Avec une moyenne de 28 logements/an, les réalisations sont donc loin des objectifs. La crise financière de 2008 et son impact sur le secteur immobilier sont des facteurs importants permettant d'expliquer ces données (sur la période 2002-2007, le rythme est de 34 logements/an).

-Réalisation d'économies d'espace dans la construction : entre 6 et 10 logements par hectare selon les secteurs

PROGRAMME D'ACTIONS

Nous allons maintenant reprendre le programme d'actions et effectuer un bilan de chacune des actions du PLH (les actions sont regroupées par enjeux).

Pour rappel, deux grands territoires sont distingués dans le PLH:

- -La Vallée: Lamure-sur-Azerques, St Nizier d'Azerques, Chambost-Allières, Grandris, Claveisolles
- -La Montagne : St Bonnet le Troncy, Chenelette, Poule-les-Echarmeaux

ENJEU 1 : Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire en relançant la production de logements tout en maîtrisant la consommation foncière

Constats: Une production neuve insuffisante, absence de maîtrise foncière, et un parc social uniforme.

-Action1 : accroître l'offre globale et maîtriser le foncier

-

⁴² Source SITADEL

L'objectif est de constituer des réserves à moyen et long terme (acquisition à l'amiable, utilisation du DPU, échéancier des zones à urbaniser dans PLU, ...) dans les documents d'urbanisme existants.

<u>BILAN A1</u>: Toutes les communes ne disposent pas du DPU, et aucune commune n'a réalisé d'acquisition foncière. Les seules modalités réalisées concernant cette action sont les modalités obligatoires (exemple : échéancier des zones à urbaniser dans les PLU). On ne peut donc pas dire qu'une politique foncière a été instaurée, et la croissance de l'offre de logements ne s'en est donc pas ressentie en conséquence.

-Action 2 : privilégier un développement résidentiel économe en espace

L'objectif est d'appliquer des quotas de formes d'habitat à inscrire dans les PLU, pour agir sur les densités (8-10 logements/ha dans le secteur Vallé, 6-8 logements/ha dans le secteur Montagne), et de lancer des appels à projets pour encourager l'innovation dans le domaine.

<u>BILAN A2</u>: Il n'y a pas eu de règles spécifiques de la part de la CCHVA concernant les normes de densité, et les appels à projets n'ont pas été lancés. Le PLH n'a donc pas permis d'agir sur la densité plus que les règles de droit commun.

On ne note pas de changement au niveau de la consommation d'espace par logement construit entre la période 2002-2007 et la période 2008-2012 : environ 126m²/logement construit, 134m² en moyenne pour les logements individuels et 70m² en moyenne pour les logements collectifs⁴³.

-Action 3 : diversifier l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle en fonction des secteurs géographiques.

L'objectif est d'appliquer des règles de diversification en matière de produit proposé, et de territorialiser l'offre nouvelle, selon les propositions suivantes :

⇒ Secteur de la vallée : LAMURE SUR AZERGUES - SAINT NIZIER D'AZERGUES - CHAMBOST ALLIERES - GRANDRIS - CLAVEISOLLES				
15 % des logements créés. 15 % des logements créés. 30 % des logements créés. 20 % des logements créés. 20 % des logements créés.				
15 % des logements créés. 70 % des logements créés. 15 % des logements créés.				
CHENELETTE - POULE LES				
20 % des logements créés.				
80 % des logements créés.				
2				
10 % des logements créés.				
80 % des logements créés. 10 % des logements créés.				

<u>BILAN A3</u>: Nous ne disposons pas de données suffisamment précises et récentes pour pouvoir confronter ces objectifs aux réalisations. Cependant, nous pouvons affirmer qu'il n'y a pas eu de mesures mises en place pour faire appliquer ces répartitions.

-

⁴³ Sitadel 2011

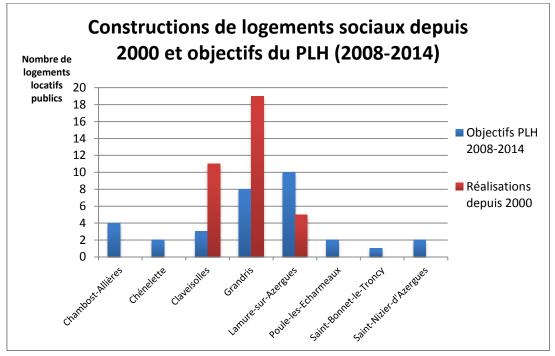
<u>Enjeu 2 : Renouveler et requalifier le parc social dans une logique de diversification de l'offre et</u> d'aménagement du territoire

Constats : le parc social ne représente que 8% du parc total ; il existe un fort taux de vacance ; le parc est inadapté aux demandes en petits logements.

-Action 4 : favoriser un rééquilibrage de l'offre à vocation sociale

90% du parc social est situé sur Lamure-sur-Azergues, Chambost-Allières, et Grandris. L'objectif est de privilégier l'implantation de l'offre de logement social sur les communes autour de ces trois communes, par une « politique volontariste en partenariat avec les bailleurs sociaux », et d'atteindre un taux global de 10% de logements sociaux sur le territoire en 2013.

<u>BILAN A4</u>: D'après les données disponibles⁴⁴, seules les communes de Claveisolles, Grandris et Lamure-sur-Azergues ont construit des logements sociaux depuis 2000. L'objectif est donc rempli pour Claveisolles uniquement, au niveau de la répartition. L'objectif quantitatif était de 32 logements locatifs publics sur la durée du PLH; or seulement 35 logements ont été construits depuis 2000. D'après un entretien avec un élu de l'ex-CCHVA, les bailleurs sociaux ne souhaitent plus investir sur le territoire, malgré une demande des élus. Au total, les logements sociaux représenteraient en 2011 une part de 7% du total des logements de la CCHVA⁴⁵. Le taux de logements sociaux a donc diminué pendant la durée du PLH (il était de 8% d'après le PLH).



Graphique: construction de logements sociaux depuis 2000 et objectifs du PLH. Source: MEDDE-SOeS-RPLS

-Action 5 : mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre à vocation sociale

_

⁴⁴ Source: RPLS 2012

⁴⁵ D'après le croisement entre le fichier RPLS et le fichier FILOCOM.

Objectifs quantitatifs sur 6 ans : 6 logements / an soit 32 logements répartis en :

	en %	Nbre sur 6 ans		
P.L.S.	15 %	5		
P.L.U.S	65 %	21		
P.L.A.I.	20 %	6		

En complément de l'action numéro 4, il s'agit d'annualiser la production de logements sociaux publics, avec un objectif de 6 logements/an répartis selon les différents modes de financement.

<u>BILAN A5</u>: Nous ne disposons pas ici non plus de données pour évaluer ces objectifs, mais l'ambition de travailler en partenariat avec l'ensemble des bailleurs sociaux et financeurs potentiels n'a pas été tenue.

Enjeu 3 : Développer un parc de logements/hébergement adapté aux populations spécifiques

Constats : déficit de logements adaptés au vieillissement, déficit de logement favorisant intégration et l'hébergement personnes défavorisées, manque de petits logements pour les décohabitants, et déficit d'information et d'orientation sur le logement en général.

-Action 6 : accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées, dans le parc existant et le neuf

L'objectif est de répondre aux tendances de vieillissement de la population et d'inadaptation des logements par rapport à l'autonomie des personnes handicapées et/ou âgées. L'ambition est notamment de combiner ces éléments avec la production de logements sociaux.

<u>BILAN A6</u>: étant donné la faible production de logements sociaux sur le territoire, il est clair que l'ambition n'a pas été réalisée. D'après un élu local, c'était un véritable objectif, mais qui n'a effectivement pas été tenu. D'après lui, il y a une véritable demande des personnes âgées qui habitent en dehors des centres-bourgs et qui souhaiteraient s'y installer, pour bénéficier de la proximité des commerces. Selon lui, le revitalisation du logement collectif dans les centres-bourgs est l'enjeu majeur du territoire, mais les communes n'ont pas les moyens financiers suffisants pour se lancer seules dans des programmes de rénovation de ce type.

-Action 7 : Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées

Sur un territoire où plus de la moitié des ménages sont non imposables et où il n'existe aucun logement d'urgence, l'objectif est d'atteindre un ratio 6% de production de logements sociaux (par rapport à la production globale) sur Lamure-sur-Azergues et Grandris, ainsi que 4 logements d'accompagnement/coordination et 1 logement d'urgence à Lamure-sur-Azergues. Des liens doivent également être liés avec la DDASS et le PDALPD.

<u>BILAN A7</u>: mis à part le logement d'urgence créé à Lamure-sur-Azergues, cette action ne semble pas vraiment avoir été mise en œuvre.

-Action 8 : favoriser l'accès au logement des jeunes et la mise en place d'un service d'accompagnement et d'orientation des jeunes.

Le PLH indique ici des objectifs de production d'une quinzaine de logements à loyers conventionnées dans le parc privé (T1-T2), et la mise en place service d'accompagnement spécifique pour les 18-25 ans.

<u>BILAN A8</u>: aucune action spécifique n'a été mise en place à ce propos d'après un élu du territoire, malgré le fait que le logement des jeunes était une priorité des élus au moment de l'élaboration du PLH. D'après lui, l'enjeu est toujours fondamental aujourd'hui.

Enjeu 4 : Requalifier le parc privé et communal anciens

Constats : un parc dégradé, un taux de vacance important, des situations d'insalubrité localisées, un déficit de logements locatifs à loyers maîtrisés

-Action 9 : Mobiliser le parc de logements vacants, éradiquer l'habitat indécent

L'objectif est de se rapprocher de l'ANAH et des autres acteurs agissant en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé pour réaliser une opération spécifique et collaborative concernant l'amélioration de l'habitat (réhabilitation, remise en état de logements vacants, et développement d'une offre locative à loyers conventionnés).

-Action 10 : améliorer le confort des logements, notamment des PO modestes

Incorpore l'adaptation des logements au vieillissement, et fixe pour objectif 65 logements améliorés (PO uniquement). La collaboration avec l'ANAH est ici aussi mise en avant.

-Action 11 : développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés par la mobilisation du bâti existant privé et du parc communal

Les objectifs sont de 70 logements nouveaux à loyers maîtrisés dans le parc privé, et 4 logements dans le parc communal. Dans la même ligne que les actions précédentes, un partenariat avec l'ANAH est indiqué.

BILAN <u>A9-A10-A11</u>: ces actions se recoupent dans le cadre d'une mission d'animation confiée au PACT ARIM de Lyon, concernant l'amélioration de l'habitat privé (à partir de 2010). Cette contractualisation ressemble à la démarche de PIG mise en œuvre sur le territoire voisin de la CCPAT. Si la mise en œuvre de l'action constitue un point positif, par rapport à certaines autres actions du PLH, les résultats sont complètement en deçà des objectifs. Actuellement, seuls 2 logements ont été rénovés dans le cadre de cette contractualisation, et 2 autres sont actuellement en voie de rénovation. D'après l'opérateur, plus de 80 dossiers ont été envisagées, mais les propriétaires n'ont pas donné suite car ne disposaient pas des fonds suffisants pour avancer les frais liés aux travaux.

Quelques propriétaires ont fait des loyers plafonnées en dehors de la démarche de rénovation, mais cela a été en conséquence des avantages fiscaux ponctuels (nationaux), et non pas des préconisations du PLH.

Concernant les logements vacants plus spécifiquement, la commune de Lamure-sur-Azergues a mis en place une taxe (majoration de Taxe d'Habitation) pour les propriétaires, mais qui n'a pas semblé être efficace pour inciter à rénover les logements.

Enjeu 5 : mise en place de services nécessaires au développement résidentiel du territoire

Constats : nombreuses demandes d'informations sur logement (élus et particuliers), et pas/peu de personnel spécialisé dans les communes.

-Action 12 : soutien aux structures de conseil, information et accompagnement auprès des particuliers

L'ambition est d'assurer un appui, un accompagnement auprès des particuliers qui souhaitent monter des dossiers (demandes de financements, etc), et les personnes en difficulté en lien avec la Maison du Rhône.

<u>BILAN A12</u>: l'information et l'accompagnement ont été réalisés par le PACT ARIM au niveau de la rénovation, dans le cadre de la mission d'animation. Mais il n'y a pas eu d'autres actions spécifiques.

-Action 13 : assurer le conseil et l'information auprès des communes

L'objectif est de créer une culture Habitat, de favoriser une mise en place de politiques habitat et foncier au sein des communes, de dynamiser le réseau d'élus référents en matière d'habitat. Pour cela, le PLH propose un soutien technique aux communes, l'organisation de rencontres thématiques (cadre Observatoire Habitat et foncier) entre les acteurs logement et les élus.

<u>BILAN A13</u>: le PACT ARIM a réalisé de la diffusion d'information sur la rénovation de l'habitat privé auprès des élus, mais l'action se limite à cela. Rien n'a été fait concernant des rencontres, un soutien technique, etc...

-Action 14 : développer le transport collectif et ferroviaire

Dans une perspective plus globale, la politique d'habitat doit également passer par des actions comme l'aménagement des places de stationnement en gare de Lamure-sur-Azergues (pour favorise l'accès au train), et la création d'aires de covoiturage à proximité des grands axes de communication.

<u>BILAN A14</u> : d'après l'élu rencontré, la ligne ferroviaire reste un enjeu majeur mais rien n'a été fait directement en lien avec le PLH sur cette thématique.

Enjeu 6: Promotion d'un habitat sain et durable

Constats : les élus souhaitent placer la politique de l'habitat dans une politique de développement durable, par une action pédagogique et la mobilisation de financements

-Action 15 : privilégier les économies d'énergie et la maîtrise des nuisances liées au bruit

L'ambition réside dans la promotion de solutions en faveur du Développement Durable dans la production de logements neufs et la rénovation, et la maîtrise des coûts énergétiques en matière d'habitat.

<u>BILAN A15</u>: ici encore, le seul lien véritable avec des actions engagées réside dans la mission d'animation de l'habitat privé, puisque les rénovations sont orientées vers la rénovation énergétique des logements. Quantitativement, les résultats sont donc très limités.

-Action 16 : favoriser la Qualité Environnementale des Bâtiments (Q.E.B.)

Il s'agit ici surtout de sensibiliser et de communiquer, d'organiser formations, de réaliser des partenariats avec les bailleurs sociaux pour des soutiens financiers éventuels.

<u>BILAN A16</u>: rien n'a été fait à ce niveau, mais cela a été compensé sur le territoire par les démarches Beaujolais Vert-Leader, etc...

Enjeu 7: mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation, animation du PLH

Constat : besoin d'un observatoire Habitat et Foncier pour disposer de données pour des analyses, suivre en continu l'évolution, dynamiser les échanges entre les acteurs de l'habitat, etc

-Action 17 : disposer d'un dispositif opérationnel de suivi-évaluation du PLH (Observatoire Permanent de l'habitat et du Foncier)

L'objectif est la connaissance en continu de l'activité habitat et foncier, l'amélioration de la lisibilité des pratiques des acteurs locaux. Outil : observatoire Permanent de l'Habitat et du foncier

<u>BILAN A17</u>: la seule évaluation qui a été réalisée est celle du PACT concernant l'animation des actions portant sur la rénovation de l'Habitat privé. Pas de chargé de mission spécifique sur l'habitat dans la Communauté d'Agglomération, a été indéniablement un facteur de la difficulté à mettre en œuvre le programme d'actions établi.

-Action 18 : animer mise en œuvre du PLH

Afin de réaliser un suivi des actions et de la réalisation des objectifs, coordination des actions, organisation des actions de réseau, la mise en place d'une Commission Locale de l'Habitat pour préparer des délibérations annuelles sur l'état avancement du PLH, ...

<u>BILAN A18</u>: la seule animation réalisée est celle du PACT sur la rénovation, personne n'a véritablement été en charge de l'animation du PLH.

CONCLUSION

Lancé quelques mois avant la crise financière de 2008, le PLH de la CCHVA n'a pas bénéficié d'un contexte conjoncturel idéal. En effet, le marché de l'immobilier a été fortement impacté par cette crise, et cela s'est ressenti sur le territoire, notamment dans la production des logements neufs.

Cependant, très peu d'actions du programme ont été lancées, et encore moins menées dans la durée. Faute de personnel affecté spécifiquement à cette mission, les objectifs fixés n'ont pratiquement jamais été atteints. Si le bilan est globalement négatif, les enjeux restent sensiblement similaires en 2014 à ceux pointés en 2008, et le potentiel en matière de rénovation de l'habitat ancien semble toujours important.

L'animation menée par le PACT ARIM entre 2010 et 2014 n'a pas permis d'atteindre les objectifs escomptés, mais étant donné l'état de l'habitat aujourd'hui, la rénovation est l'enjeu majeur du territoire. L'adaptation au vieillissement et le développement d'une offre en faveur des 18-25 ans doivent évidemment être intégrés à la rénovation.

Si les actions du PLH n'ont pas pesé sur le territoire, des démarches annexes doivent aujourd'hui être intégrées au futur PLH de la COR. En effet, la naissance d'une culture commune et d'une ambition concernant le développement durable est à l'œuvre depuis quelques années sur le territoire. On pense notamment à l'implantation du GAL Beaujolais-vert dans les locaux de l'ancienne Communauté de communes, la démarche de Plan Climat Energie Territorial à l'échelle de la COR, la démarche de Territoire à Energie Positive, ... Cet ensemble favorise la multiplication d'actions en faveur du développement durable, qui sont venues compléter les manques d'opérationnalité du PLH, et sur lesquelles devra s'appuyer le futur PLH.

PLH CCPAT 2008-2014 : BILAN

L'objectif est ici de faire le bilan du PLH en reprenant le Programme d'Actions, et de faire le point sur chacune d'entre elles.

BESOINS EN LOGEMENT ET FONCIERS INSCRITS DANS LE PLH

Maîtrise de la croissance de l'habitat

Le PLH fixe des objectifs de production de logements neufs territorialisés de la manière suivante : **813** logements au total sur la durée du PLH, dont :

- -510 logements pour les communes d'Amplepuis, Cours-la-Ville, Thizy et Bourg de Thizy (communes de polarité 2 du SCoT)
- -198 logements pour les communes de Cublize, Saint-Jean-la-Buissière, Marnand et Pont Trambouze (communes autour des bourgs-centres de polarité 2 du SCoT)
- -105 logements pour les communes de Saint-Just-d'Avray, La Chapelle-de-Mardore, ranchal, Thel, Meaux-la-Montagne, Ronno, Mardore, Saint-Vincent-de-Reins (villages de polarité 4 et 5 du SCoT).

Bilan des objectifs généraux :

D'après les données existantes, les logements commencés entre 2009 et 2012 sont au nombre de 353, avec un rythme d'environ 88/an, soit un total bien inférieur aux objectifs (rythme de 135/an). L'année 2013 et la fin de l'année 2008 ne sont certes pas comptabilisées ici, mais la différence est assez importante par rapport à la période 2002-2008, pendant laquelle 837 logements ont été construits.

Nous ne disposons pas des données permettant d'observer la répartition communale de ces logements neufs, puisqu'avec la fusion des communes de Mardore, Marnand, La Chapelle de Mardore, Bourg-de-Thizy et Thizy, les données sont désormais à l'échelle de la commune de Thizy-les-Bourgs.

Création d'une filière habitat accessible financièrement

Grâce à une politique volontariste, l'objectif est que 27% des logements neufs créés sur le territoire soient des logements sociaux (en quantité, minimum 220 logements locatifs sociaux, dont 161 correspondant au programme de démolition/reconstruction).

Bilan de la filière logement social :

En 2011, avec 1 252 logements sociaux sur un total de 12 679, la part du logement social sur le territoire est de $9.9\%^{46}$.

Sur la durée du PLH, 166 logements sociaux ont été réalisés (129 PLUS/31 PLAI/ 6 PLS), et 122 correspondent au programme de reconstitution de l'offre. Si l'on rapporte ce nombre aux 353 logements créés au total, cela donne un taux de 47%, qui même s'il est probablement inexact, indique que l'objectif de 27% initial est atteint et dépassé.

70

 $^{^{46}}$ Source : MEDDE-SOeS-RPLS et MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2011

		Rue Roland de				
2008	THIZY		livré	9		9
2000						
2009	SAINT JEAN LA BUSSIERE		livré	7	2	9
		Château d'eau			_	
2009	THIZY	(Roche batie)	livrė	11	2	13
2009	SAINT JEAN LA BUSSIERE	Le bourg	livré	11	2	13
2009	THIZY	rue Victor Clément	livré	8		80
2010	LA CHAPELLE MARDORE	la Drioule	livré	4	2	6
2010	AMPLEPUIS	rue Bourbon	livré	20	5	25
2010	BOURG DE THIZY	ilot Darcy	livré	10	2	12
2011	THIZY	V Clément 2	livré	0	3	3
2011	COURS LA VILLE	Fougerard 1	livré	14	2	16
2014	THIZY	36-38 Jean Jaurès	en projet	8		8
		•	TOTAL OPAC	102	20	122
2010	COURS LA VILLE	rue du Gal Leclerc	livré	11	4	15
			TOTAL HBVS	11	4	15
		Les Charriere	3 PLS			3
IMVC 2009 COURS LA VILLE		En Rossand				3
						6
2011	AMPLEPUIS	ENFANCE		-	7	23
			TOTAL TF	16	7	23
					-	PLS
				129	31	6
			TOTAL		166	
	2009 2009 2010 2010 2010 2011 2011 2014 2010 2009	2009 SAINT JEAN LA BUSSIERE 2009 THIZY 2009 SAINT JEAN LA BUSSIERE 2009 THIZY 2010 LA CHAPELLE MARDORE 2010 AMPLEPUIS 2010 BOURG DE THIZY 2011 THIZY 2011 COURS LA VILLE 2014 THIZY 2010 COURS LA VILLE	2008 SAINT JEAN LA BUSSIERE S2-54-56 av.	2009 SAINT JEAN LA BUSSIERE 2009 THIZY 2009 THIZY 2009 SAINT JEAN LA BUSSIERE 2009 SAINT JEAN LA BUSSIERE 2009 THIZY 2010 LA CHAPELLE MARDORE 2010 AMPLEPUIS 2010 BOURG DE THIZY 2011 THIZY 2011 COURS LA VILLE 2014 THIZY 2016 COURS LA VILLE 2017 COURS LA VILLE 2018 COURS LA VILLE 2019 COURS LA VILLE 2019 COURS LA VILLE 2019 COURS LA VILLE 2010 La CHAPELLE MARDORE 2010 COURS LA VILLE 2011 THIZY 2011 COURS LA VILLE 2012 SE-SAB Jean Jaurès 2013 COURS LA VILLE 2014 THIZY 2015 COURS LA VILLE 2016 COURS LA VILLE 2017 TOTAL OPAC 2018 COURS LA VILLE 2019 COURS LA VILLE 2010 COURS LA VILLE 2011 ENFANCE 2011 TOTAL SAIMVC POLE PETITE 2011 Programmation ENFANCE Etat 2011 TOTAL TF	2008	2008

Ces logements sociaux ont majoritairement été construits dans les communes de polarité 2 du SCoT, alors que le PLH visait plutôt les communes alentour.

ENJEUX ET ACTIONS

ENJEU 1 : Mettre en place une stratégie active de maîtrise du foncier

Constats : une construction neuve qui reste insuffisante, et une absence de réelle politique foncière

Action 1 : accroître l'offre globale de logements en maîtrisant la consommation foncière

L'objectif est d'accroître le rythme de construction en mettant en place une stratégie foncière intercommunale (déclinaison de la stratégie dans les documents d'urbanisme à travers des emplacements réservés, acquisitions, utilisation du DPU, etc), et en travaillant avec EPORA sur une étude d'opportunité de portage foncier.

<u>Bilan A1</u>: un travail avec EPORA sur le repérage des terrains à fort potentiel a été effectué, mais n'a pas été prolongé dans une phase d'acquisition. Concernant les documents d'urbanisme, une incitation à la révision ou à la création a été mise en place par la Communauté d'Agglomération. On ne peut pas parler de mise en place d'une véritable politique foncière, mais des actions ont été réalisées. Sur la base de ces actions, il serait envisageable de les reprendre et de les prolonger.

Action 2 : Privilégier les formes urbaines qui favorisent un développement résidentiel « économe d'espace »

L'ambition est de développer des formes d'habitat moins consommatrices d'espace (groupé, semicollectif, etc), en agissant par les PLU notamment, et en constituant un référentiel de formes nouvelles. <u>BILAN A2</u>: il y a eu un travail en collaboration avec les communes (boîtes à outils « élaborer ou réviser son document d'urbanisme »), mais l'habitat individuel reste tout de même majoritaire sur le territoire. D'un point de vue quantitatif, les observations sont les suivantes⁴⁷:

Sur la période <u>2002-2008</u>, **837** logements ont été construits, ce qui représente 97 496m² de surface. **85%** de cette surface est occupée par des **logements individuels** (616), qui représentent **74% des logements construits**. Au total, cela correspond à une occupation moyenne de surface de <u>116m²/logement</u> (69m²/logement collectif et 134m²/logement individuel).

Sur la période <u>2009-2012</u>, **353** logements ont été construits, ce qui représente 38 720m² de surface. **71%** de cette surface est occupée par des logements individuels (210), qui représentent eux **62% des logements construits**. Au total, cela correspond à une occupation moyenne de surface de **109m²/logement** (83m²/logement collectif et 125m²/logement individuel).

Sur la période 2009-2012, le rythme de construction est de **88** logements par an, donc inférieur à la période 2002-2008, où il était de **119** logements/an. Cependant, la part du logement collectif a augmenté (**38% contre 26%**) dans le total des logements construits. La taille moyenne des logements collectifs a augmenté (de 69 à 83m² en moyenne), alors que celle des individuels a diminué (de 134 à 125m²).

Enjeu 2 : orienter et renouveler le parc de logements dans une logique de diversification de l'offre et d'aménagement du territoire

Constats : un parc social limité à 16% des résidences principales sur le territoire, un parc ancien dégradé voire vacant, un déficit de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.

Action 3 : Définir des objectifs de production et de programmation territorialisée de l'offre locative publique

Avec un parc vieillissant, inadapté à la demande et concentrés dans les villes de polarité 2, l'objectif est de permettre à l'ensemble des communes de disposer de logements sociaux publics, et de réhabiliter une partie du parc (rénovation ; démolition-reconstruction).

Quantitativement, les objectifs sont les suivants (avec une ambition d'arriver à un taux de 27% de logements sociaux sur l'ensemble des logements commencés sur la durée du PLH) :

Pôles	Part des logements sociaux locatifs programmés en %	Nombre de logements
Les Bourgs Centre	30%	66
Communes autour des Bourgs centre	50%	110
Villages	20%	44
TOTAL	100%	220

Avec une répartition selon les financements de la manière suivante :

PLS: 5%; PLUS: 70%; PLAI: 20%; PSLA: 5%

<u>BILAN A3</u>: Aujourd'hui, 166 logements sociaux ont été réalisés, dont 129 en PLUS (77%), 31 en PLAI (19%), et 6 en PLS (4%). Le nombre global de logements souhaité est proche d'être atteint, et la répartition selon les types de financements est globalement réussie. Géographiquement, la répartition est la suivante :

Répartition géographique des logements	Objectifs PLH	Réalisés
Bourg de Thizy		12

⁴⁷ SITADEL

.

Cours-la-Ville		37
Amplepuis		48
Thizy		41
BOURGS CENTRES	66	138
Pont Trambouze		
Saint Jean la Buissière		22
Cublize		
Saint Vincent de Reins		
COMMUNES AUTOUR DES BOURGS CENTRES	110	22
Marnand		
Saint Just d'Avray		
La Chapelle de Mardore		6
Ranchal		
Thel		
Meaux la Montagne		
Ronno		
Mardore		
VILLAGES	44	6
TOTAL	220	166

L'objectif de doter l'ensemble des communes de logements sociaux et d'équilibrer la répartition géographique du parc n'a pas vraiment été réussi. Cela s'explique notamment par le manque de moyens de certaines communes, et les décisions des bailleurs sociaux, qui ont globalement tendance à recentrer leur offre sur les grandes agglomérations ou les villes d'une taille minimale (c'est pourquoi les logements construits l'ont majoritairement été dans les villes importantes du territoire). Nous pouvons également ajouter que sur les 220 logements construits prévus, 161 correspondront au programme de démolition-reconstruction de l'OPAC du Rhône (CF Action 4) et 20 au programme d'aide aux logements abordables (CF Action 5). L'ambition en matière de construction de logements sociaux sans incitation de la collectivité est donc de 39 logements sur la durée du PLH.

Action 4 : engager un programme de renouvellement de patrimoine et reconstitution de l'offre en logements sociaux

La CCPAT s'est engagée par convention à soutenir financièrement (au total, aide de 340 889 €) un programme de démolition-reconstruction de l'OPAC du Rhône sur son territoire. Au total, 322 logements doivent être démolis, et 161 reconstruits (50%).

<u>BILAN A4:</u> cette action est la plus forte du PLH en matière d'intervention sur le bâti, et de soutien financier. Etant donné la complexité et l'ampleur du dispositif, le programme n'a pu être mené à terme à la fin du PLH, mais sera prochainement finalisé (aujourd'hui, 114 logement ont été livrés, 26 sont en projet, et 21 encore à déterminer). Si cette action vient proposer des produits plus adaptés et neufs en matière de logement social, elle est en quelque sorte en contradiction avec les objectifs généraux qui visent à augmenter la part du logement social, puisque seulement 50% de l'offre détruite a été reconstituée. Cependant, le taux de 27% de logement social prévu dans le PLH paraît assez déconnecté de la réalité du territoire, encore peu attractif pour les bailleurs.

Action 5 : aider à la prise en charge des déficits d'opérations de construction de logements abordables financés en PLAI

L'objectif est d'aider à la réalisation de 20 logements abordables (niveau de loyer équivalent PLAI), en proposant une subvention de 5000€/logement.

<u>BILAN A5</u>: cette action a été une réussite, puisque l'ensemble des aides a été engagé. Les bailleurs ont rapidement réagi à cette subvention de la Communauté d'Agglomération.

Action 6 : engager une étude pré opérationnelle à un dispositif de PIG

Par cette étude, la volonté est de définir le cadre stratégique et opérationnel pour l'action à mettre en place concernant les logements vacants, et l'habitat indigne.

<u>Bilan A6</u>: l'étude pré opérationnelle a été réalisée par le PACT RHONE OUEST en collaboration avec HESPUL, et a permis de définir le contenu du dispositif PIG.

Action 7 : améliorer le confort des logements des Propriétaires Occupants

L'objectif est d'aider les propriétaires occupants modestes à améliorer leurs logements s'ils sont dégradés et/ou inadaptés.

<u>Bilan A7</u>: les actions 7, 8, 9, 10 et 12 font l'objet d'un bilan commun, puisqu'elles s'inscrivent toutes dans le cadre du PIG d'amélioration de l'habitat ancien privé :

<u>Durée du PIG : 5 ans</u> <u>démarrage janvier 2010 - Echéance au 31/12/2014</u>

<u>Objectif quantitatif : 260 logements sur 5 ans</u> (Objectif initial à 202 logements révisés en décembre 2013)

- > 100 logements de propriétaires occupants (PO rénovation énergétique)
- > 100 logements à loyers maitrisés (aide propriétaires bailleurs) dont 15 niveau BBC
- 60 logements adaptés aux personnes âgées et handicapés (aide travaux d'adaptation)

BILAN au 16 février 2015 : 249 logements rénovés financés par la COR (96% de l'objectif) :

- > 92 logements de PO rénovation énergétique soit 92% réalisé
- > 95 logements propriétaires bailleurs soit 95% réalisé
- ➢ 62 logements Travaux d'adaptation soit 103% réalisé

Plus 51 logements rénovés sans financements de la COR (dont 42 PO et 9 propriétaires bailleurs)

Chiffres clés:

- 455 000€ de subvention notifié par la COR
- 2 888 000€ d'aide de l'ANAH (soit 110% des budgets ANAH mobilisés sur ce PIG)
- Plus de 7 000 000€ HT de travaux engagés sur le territoire d'Amplepuis Thizy en 5 ans

Bilan PIG d'Amplepuis Thizy par Communes :

	Nombre de	Dont	Dont			
	logements	Proprietaires	Proprietaires	Montant des	Montant des	Montant des
Commune	rénovés	Occupants	Bailleurs	travaux HT	Aides ANAH	Aides COR
Amplepuis	49	31	18	1 051 722	419 001	83 397
Cours la Ville	47	24	23	1 987 624	416 574	85 865
Cublize	12	7	5	411 376	133 865	31 184
Meaux la Montagne	2			50 119	25 961	1 600
Pont Trambouze	6	5	1	71 832	32 103	7 661
Ranchal	7	7	0	155 541	79 328	6 161
Ronno	2		2	35 949	26 871	1 600
Saint Jean la Bussiere	8	5	3	348 476	74 162	25 145
Saint Just d'Avray	14	13	1	284 613	121 900	14 296
Saint Vincent de Reins	10	9	1	190 807	73 889	10 063
Thel	1		1	27 193	14 000	800
Thizy les Bourgs	91	48	43	2 426 096	876 588	167 273
	249	149	98	7 041 348	2 294 242	435 045

Action 8 : développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés par la rénovation du bâti privé existant

L'ambition est d'utiliser les aides de l'ANAH pour inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements, pour proposer des loyers à loyers maitrisés aux populations jeunes et/ou aux revenus modestes. Avec l'élaboration d'un PIG, l'objectif est notamment de lier cette action avec la rénovation du parc privé (aide à la rénovation et mise en location d'un logement conventionné).

Action 9: Mise en place d'un PIG

Sur les recommandations de l'étude pré-opérationnelle, le PIG a pour objectif d'améliorer la qualité du logement ancien privé sur le territoire (consommation énergétique, adaptation vieillissement/handicap, confort, loyers maîtrisés).

ENJEU 3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques

Constats: des logements inadaptés au vieillissement, un déficit de logements d'intégration et d'hébergements spécifiques, un manque de petits logements abordables pour les 18-25 ans.

Action 10 : accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées

A la fois sur le parc existant et dans l'offre nouvelle, l'ambition est d'inciter au maintien à domicile par l'adaptation des logements, et à veiller au respect des normes d'accessibilités dans les logements nouveaux, notamment sociaux.

Action 11 : assurer l'offre de logements pour les personnes en situation de précarité sociale ou économique

En lien avec le PDALPD, l'objectif est de répondre aux besoins identifiés en matière d'hébergement d'urgence (4 logements dans les bourgs centres), d'insertion sociale et professionnelle. Pour cela, le PLH propose une production d'une « quarantaine de logements en PLAI ».

BILAN A11:/

ENJEU 4 : Promouvoir un habitat économe en énergie dans une logique de Développement Durable Constats : une ambition de la CCPAT de s'inscrire dans une démarche de Développement Durable Action 12 : privilégier les économies d'énergie et l'éco-construction dans la production de logements

Cette action se décline en la réalisation d'un cahier des charges en faveur du Développement Durable (sur la base de l'AEU), la sensibilisation des artisants et professionnels de l'immobilier, la communication autour des opérations QEB/HQE, l'encouragement des propriétaires à la réalisation de DPE et de travaux d'économies d'énergie lors des rénovations.

BILAN 7-8-9-10-12 PIG:

Le PIG a été mis en place par une convention en 2009, suivie de 3 avenants qui ont permis de redéfinir les modalités (animation, financement, objectifs) en fonction de l'évolution du programme. Le PACT RHONE OUEST et HESPUL sont les deux prestataires de la Communauté de Communes pour l'animation du PIG, ils sont chargés du montage des dossiers de financement et de la réalisation des diagnostics.

Les subventions aux propriétaires octroyées par la Communauté de Communes viennent compléter les aides de l'ANAH, et sont distribuées sous condition d'obtention des aides de l'ANAH.

Les objectifs actuels pour la Communauté de Communes sont les suivants :

- -Engagement de 100 aides aux propriétaires bailleurs (2000€/logement, 5000€ si rénovation BBC)
- -Engagement de 60 aides aux travaux d'adaptation (1000€/logement)
- -Engagement de 100 aides aux propriétaires occupants (rénovation énergétique, 800€/logement)

Soit un total de 260 aides individuelles (revu à la hausse, 202 aides à l'origine), avec un budget de 483 050€.

Aujourd'hui⁴⁸, <u>192 dossiers ont été engagés</u> (74% des objectifs), pour un montant de subvention de la part de la CCPAT de <u>354 685</u>€ (ANAH et autres partenaires : 1 775 315€). Le montant des travaux sollicités dans le cadre du PIG sur le territoire de la Communauté d'Agglomération est de <u>5 055 203€</u>.

- -Concernant les aides à la rénovation pour les propriétaires bailleurs, 77 dossiers ont été engagés.
- -Concernant les aides à l'adaptation pour les propriétaires occupants, 53 dossiers ont été engagés.
- -Concernant les aides à la <u>rénovation pour les propriétaires occupants</u>, 62 dossiers ont été engagés. Géographiquement, la répartition des dossiers est la suivante :

Amplepuis	37
Cours-la-Ville	37
Cublize	8
Meaux-la-Montagne	1
Pont-Trambouze	6
Ranchal	6
Ronno	2
Saint-Jean-la-Buissière	7
Saint-Just-d'Avray	10
Saint-Vincent-de-Reins	8
Thizy-les-Bourgs	71

La majorité des travaux ont donc été réalisés dans les bourgs-centres ; c'est dans ces communes que se situe le potentiel de rénovation le plus important (notamment pour la mise en location), avec un habitat collectif très dégradé de centre-ville.

Globalement, ce programme (et donc les actions relatives dans le PLH) a très bien fonctionné, et a permis d'engager une dynamique de rénovation de l'habitat dégradé sur le territoire de la CCPAT. L'accent mis sur la composante énergétique a également permis de faire émerger une culture commune des acteurs du territoire sur la rénovation énergétique, à mettre en parallèle avec les actions telles que le Plan Climat Energie et la démarche Territoire A Energie Positive.

Cette action serait donc à prolonger dans le futur PLH, en revoyant éventuellement les modalités d'aides financières (plus détaillées en fonction des économies d'énergie, pour une incitation plus forte ?).

ENJEU 5 : Animation et suivi de la politique Habitat

Constats : demandes régulières des élus et particuliers ; petites communes n'ont pas de documents d'urbanisme.

Action 13 : assurer le conseil, l'information et l'assistance auprès des communes

L'objectif est d'assister techniquement les communes à mettre en place une politique Foncier/Habitat (notamment dans la production et révision des documents d'urbanisme) et de les inciter à créer une carte communale si elles n'en ont pas (par la mise en place d'une aide financière de 3000€), et de dynamiser un réseau (élus, partenaires, etc) sur le territoire autour de la thématique habitat/logement (rencontres, visites, etc).

<u>BILAN A13</u>: 6 aides de 3000€ étaient prévues, et 5 communes en ont bénéficié (La Chapelle de Mardore, Ranchal, Saint Vincent de Reins, Saint Just d'Avray, Mardore). Cette mesure semble donc avoir été efficace, de la même manière que les incitations à la rénovation ou à la création de

_

⁴⁸ Données au 30/06/2014

logements en PLAI. Elle pourrait éventuellement être prolongée spécifiquement sur les quelques communes dépendant encore du RNU en 2014.

La mobilisation autour de la thématique habitat/logement s'est réalisée au travers des comités de pilotage du PLH, et des actions de communication liées au PIG : certains élus se sont bien appropriés la thématique de la rénovation par exemple, alors que le PIG a permis de créer une relation directe entre la Communauté d'Agglomération et les Communes à propos de l'Habitat.

Action 14 : disposer d'un dispositif opérationnel de suivi-évaluation du PLH (Observatoire)

Ce dispositif serait alimenté par un tableau de bord annuel, des études thématiques, un suivi SIG, des analyses régulières, etc... Le tout présenté aux élus et partenaires.

<u>Bilan A14</u>: dans le cadre des COPIL du PLH et du PIG, des bilans annuels sont effectués et présentés. Des prestations statistiques sont effectuées auprès de la DREAL et d'autres organismes. Quelques études thématiques sont effectuées également, notamment sur le foncier dans le cadre de la contractualisation avec EPORA. Le suivi-évaluation du PLH a été effectué quasi-entièrement en interne.

Action 15 : animer la mise en œuvre du PLH

Il s'agit de piloter la mise en œuvre des actions, organiser les COPIL, réaliser les bilans, coordonner les actions, etc..

<u>BILAN A15</u>: un chargé de mission Habitat a réalisé ces modalités.

CONCLUSION

D'une manière générale, les actions programmées dans le PLH ont été mises en place. Si tous les objectifs n'ont pas pu être respectés, les enjeux principaux ont trouvé un écho opérationnel et des résultats (production et réhabilitation de logements sociaux, offre de logements abordables, rénovation de l'habitat privé, rénovation énergétique, adaptation, soutien aux communes sans documents d'urbanisme).

Il semble que ces actions doivent cependant être aujourd'hui prolongées, et que les enjeux des territoires associés à la CCPAT pour former la COR sont globalement similaires. Aussi, ce PLH pourrait servir de base au futur PLH de la COR.