



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

### **DOCUMENT D'ORIENTATION**

**Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien  
(COR)**

## **Sommaire :**

- **1/ Le contenu du document d'orientation stratégique**
  
- **2/ Rappel des synthèses du diagnostic**
  
- **3/ Les 4 axes d'intervention proposés :**
  - **AXE 1 : La rénovation du parc de logements privés**
  - **AXE 2 : Les interventions sur le parc de logements publics**
  - **AXE 3 : L'urbanisme et l'aménagement du territoire**
  - **AXE 4 : La structuration de l'accompagnement social lié à l'Habitat**

## 1/ Le contenu du document d'orientation stratégique

**Contenu du document d'orientation** : Article R302-1-2 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH) :

*Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :*

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une **offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) Les principes retenus pour répondre **aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;*
- c) Les **axes principaux** susceptibles de **guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux** ;*
- d) Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;*
- e) La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**,*
- f) Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées***
- g) Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logements des jeunes, et notamment des étudiants***

Ce document exprime la stratégie et les objectifs de la COR en matière d'habitat. Il correspond à un **choix de développement parmi différents scénarios** et doit faire le lien entre les dysfonctionnements constatés et les pistes d'actions pour y remédier. L'adéquation entre le diagnostic territorial et les orientations envisagées est essentiel.

**Il identifie les différents types d'habitat à privilégier, les interventions nécessaires sur le parc existant et la stratégie de production de logements neufs.**

Certains objectifs sont fixés par la Loi comme le **développement d'une offre diversifiée**, la réponse aux **besoins de populations spécifiques** ou la **précision des secteurs géographiques** sur lesquels des interventions adaptées sont nécessaires.

## 2/ Rappel des synthèses du diagnostic

### A- 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 sont les mêmes qu'à l'échelle nationale : **vieillessement 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, besoins 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%)**.

### B- LE PARC DE LOGEMENTS

**Une des principales défaillances du parc de logements sur la COR est la vacance (4 310 logements vacants soit 15% du total du parc)**, notamment dans les centres villes des communes les plus importantes (67% dans les 4 principales Communes). Hors résidences secondaires, **les logements vacants (LV) ou potentiellement indignes (PPI) constituent plus de 20% du parc total**, soit 1 logement sur 5.

**Une étude poussée sur les LV et le PPI** 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 de programmes de rénovation en diffus ne suffira pas à résorber significativement les 4 310 logements vacants. **Il semble essentiel de travailler en lien avec les principales Communes du territoire pour engager des projets de rénovation urbaine là où la vacance est concentrée.**

Les résidences principales (RP) sont **majoritairement occupées par les propriétaires des logements** (62% des RP 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).

Le **parc de logements** est globalement **très ancien**, il constitue un **vivier important en matière 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 présager une réelle **problématique liée à la précarité énergétique sur le territoire de la COR.**

## **C- LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX**

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**). La COR n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU relative aux seuils de logement sociaux.

La sociologie des demandeurs fait ressortir les caractéristiques suivantes sur la COR : **un public assez fragile, une part importante de demandeurs jeunes et de demandeurs âgés et beaucoup de personnes seules**. D'après les données évoquées sur les caractéristiques des demandeurs, **les logements en PLAI doivent être favorisés** (prêt locatif aidé d'intégration, destiné aux personnes en difficulté)

La demande en logement locatif social sur le territoire est assez faible, et **la COR n'est pas une zone tendue** en la matière. Ces données et les rencontres effectuées auprès des bailleurs sociaux dans le cadre du 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.

L'Etat, dans son Porter A Connaissance, **incite la COR à se rapprocher de l'association gestionnaire du Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Rhône (FCR)** pour envisager les modalités d'adhésion au dispositif. **La loi ALUR donne des compétences** au niveau de l'organisation 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 ainsi qu'un service d'information**.

## D- PRODUCTION DE LOGEMENTS PRIVÉS 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 au collectif**. 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).

**La consommation d'espace pour le logement est un réel enjeu du territoire**, qui est le plus gros consommateur de surface du Rhône 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 les logements vacants, poussent à **s'interroger sur la valorisation du renouvellement urbain et l'augmentation des densités urbaines**. 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**.

### D- Autres Points du Diagnostic territorial :

#### D-1 Documents d'urbanisme :

A ce jour, **une dizaine de Communes disposent d'un PLU. Plusieurs communes fonctionnent encore avec un POS approuvé, dont une partie a lancé une révision en vue d'élaborer un PLU** (11 Communes en PLU, 14 en POS).

Six Communes disposent d'une Carte Communale, et cinq dépendent du RNU. Les Communes principales ont toutes un PLU approuvé ou en voie de l'être.

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

Une action engagée en 2011 dans le cadre du Plan Climat a permis aux Communes du Territoire de disposer **d'une boîte 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 créé 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.

#### D-2 Hébergement 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 ménages 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'Éclairé**, 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 de Thizy-les-Bourgs 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.

#### D-4 Les démarches territoriales en cours ou en projet

- L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Plateforme de la rénovation énergétique
- L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centres-Bourgs
- Le SCOT du Pays Beaujolais
- Territoire à Energie Positive (TEPos) sur le Beaujolais Vert
- Le Plan de déplacement Interentreprises ( PDIE) engagé sur le Pays d'Amplepuis Thizy en 2012
- Le programme Européen LEADER
- Le CDDRA

### 3/ Les 4 axes d'intervention proposés :

Le diagnostic territorial fait ressortir **4 thématiques principales** qui peuvent se traduire en axes d'intervention pour le futur plan d'action du PLH :

- **AXE 1 : La rénovation du parc de logements privés**
- **AXE 2 : Les interventions sur le parc de logements sociaux**
- **AXE 3 : L'urbanisme et l'aménagement du territoire**
- **AXE 4 : La structuration de l'accompagnement social lié à l'Habitat**

#### AXE 1 : La rénovation du parc de logements privés

- Le diagnostic révèle que le parc de logements privés existants est ancien : sur 21 835 résidences principales 44% ont été construites avant 1915, ce qui laisse présager une réelle problématique liée à rénovation et la précarité énergétique.
- Par ailleurs, les logements vacants (4310 logements vacants soit 15% du total du parc), ou potentiellement indignes (PPI) constituent plus de 20% du parc total, soit 1 logement sur 5.
- Les résidences principales (RP) sont majoritairement occupées par les propriétaires des logements (62% des RP soit 13 590 logements) et les habitants du territoire disposent de revenus plutôt faibles en règle générale. 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).

#### **Différentes actions sont déjà engagées ou en projet pour tenter d'améliorer le parc privé existant :**

- Des **opérations programmées de rénovation** en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat : **PIG et OPAH** : ces opérations permettront notamment d'aborder les logements spécifiques liés à l'adaptation au vieillissement de la population,
- Un **programme d'aide aux ravalements de façade** permettant une amélioration partielle de l'habitat privé,
- Des **actions spécifiques sur la précarité énergétique** : la plateforme de la rénovation énergétique, une aide aux énergies renouvelables et des critères spécifiques sur les PIG et OPAH,
- Un soutien à la **rénovation des logements Communaux**,

## AXE 2 : Les interventions sur le parc de logements sociaux

- Les logements sociaux sont largement regroupés dans les 4 communes les plus importantes (80%).
- Immobilière Rhône-Alpes et l'OPAC du Rhône sont les principaux bailleurs sociaux (94% du parc).
- La rénovation, notamment énergétique, des logements sociaux existants est un enjeu fort.
- La sociologie des demandeurs fait ressortir un public assez fragile et d'après les données évoquées sur les caractéristiques des demandeurs, les logements en PLAI doivent être favorisés.
- La loi ALUR donne compétence aux EPCI dotés d'un PLH pour organiser le traitement de la demande en logement social et prévoit un plan partenarial de gestion de la demande ainsi qu'un service d'information

### **Différentes pistes d'actions sont envisagées pour agir sur le parc de logements sociaux dans le cadre du PLH :**

- Un soutien aux projets de démolition des logements anciens et inadaptés aux demandes actuelles
- Une aide à la production de logements sociaux neufs
- Un accompagnement à la rénovation énergétique des logements sociaux existants
- La mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social

## AXE 3 : L'urbanisme et l'aménagement du territoire

- Les logements vacants (4 310 logements vacants soit 15% du total du parc), ou potentiellement indignes (PPI) constituent plus de 20% du parc total, soit 1 logement sur 5. La succession de programmes de rénovation en diffus ne suffira pas à résorber significativement les 4 310 logements vacants.
- 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 et correspond à la fourchette basse des prévisions du SCoT. La part de l'individuel reste largement supérieure au collectif et il existe très peu d'individuel groupé sur le territoire
- La consommation d'espace pour le logement est un réel enjeu du territoire, elle peut être 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.

### **Différentes orientations et pistes d'actions sont envisagées sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire :**

- Estimation des besoins sur la période 2015-2021
- Agir sur les logements vacants,

- Travailler des solutions opérationnelles pour engager des projets de rénovation, valoriser le renouvellement urbain et la densification,
- Permettre aux Communes de disposer des outils et de l'accompagnement nécessaire à l'élaboration de documents d'urbanisme compatibles avec les enjeux du PLH et animer un groupe de travail urbanisme en lien avec les référents des Communes,
- Suivre la production de logements et la consommation d'espace par la mise en place d'un observatoire en lien avec le service ADS de la COR,

#### **AXE 4 : La structuration de l'accompagnement social lié à l'Habitat**

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

#### **Différentes réflexions sont en cours pour structurer l'accompagnement social lié à l'habitat :**

- Repérage et suivi et des situations de logements indignes, insalubres ou non conforme au RSD,
- Participation à un ou des groupes de travail sur l'habitat avec les acteurs sociaux du territoire,