



Ouest **Rhodanien**  
Communauté d'agglomération

---

# **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

## **2022/2027 - Orientations**

---

Projet soumis à l'arrêt du conseil communautaire du 30 juin 2021

---

# Sommaire

Résumé du diagnostic.....	4
I. Caractéristiques générales du territoire .....	4
a. Un territoire structuré par sa géographie contrainte.....	4
b. Un bassin d'emploi important en mutation.....	4
c. Une stabilisation de la croissance démographique.....	4
d. Des ménages de petites taille en lien avec une population vieillissante.....	4
e. Des revenus peu élevés.....	5
II. Les marchés immobiliers et fonciers.....	5
a. Un parc de logement spécialisé.....	5
b. Une production de logements très modérée.....	5
c. Des logements privés anciens nécessitant des réhabilitations, notamment dans les centres anciens.....	6
d. Un point mort estimé à environ 190 logements.....	6
e. Un marché de l'accession abordable, dominé par l'individuel en revente.....	6
f. Un marché locatif privé accessible mais pas toujours de qualité.....	7
g. Un parc locatif public significatif mais vieillissant.....	7
III. Les besoins spécifiques.....	8
a. Un enjeu d'adaptation de l'offre de logement à la perte de mobilité.....	8
b. Des besoins pour les plus démunis.....	8
c. Des besoins en hébergement d'insertion et d'urgence pour des ménages en grande précarité.....	9
d. Des jeunes davantage touchés par les difficultés de logement.....	9
e. Peu de besoins liés à la formation ou à la mobilité professionnelle.....	9
f. Quatre familles du voyage en demande de sédentarisation.....	9
IV. Les politiques locales de l'habitat.....	10
a. Un PLH en cours dont les objectifs ambitieux sont dépassés dans plusieurs domaines.....	10
b. Politiques d'urbanisme communales.....	11
c. Une révision du SCOT en perspective.....	11
d. Trois enjeux principaux pour l'État.....	11
Des constats aux enjeux.....	12
Des perspectives à prendre en compte.....	14
Orientations proposées.....	15
I. Les politiques de développement et d'aménagement à prendre en compte.....	15

a. Un projet de territoire axé sur la repolarisation autour des bourgs historiques et la transition énergétique .....	15
b. Des objectifs ambitieux définis dans le PCAET .....	15
c. Un SCoT en révision .....	15
II. Des principes transversaux.....	15
III. Les orientations stratégiques et objectifs pré-opérationnels .....	16
a. Poursuivre la rénovation des parcs anciens, privés et publics, en articulation avec la redynamisation des centres-bourgs.....	16
b. Cibler l'offre nouvelle vers la demande et les besoins insatisfaits.....	17
c. Accompagner les ménages vers un logement adapté à leurs besoins .....	21
d. Pérenniser une gouvernance dynamique et partenariale.....	22

---

# Résumé du diagnostic

*Les données pour le Rhône ne comprennent pas la Métropole de Lyon.*

## I. Caractéristiques générales du territoire

---

### a. Un territoire structuré par sa géographie contrainte

La communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, 31 communes, environ 50 600 habitants, est localisée au nord-ouest du département du Rhône, dans le Beaujolais Vert. Il s'agit d'un vaste territoire de près 600 km<sup>2</sup> caractérisé par un relief de moyenne montagne. Aussi les principaux pôles de services que sont Tarare, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs, Cours et Lamure-sur-Azergues, sont-ils relativement éloignés les uns des autres. Si le bassin de Tarare, au sud du territoire, est accessible depuis 2013 par l'autoroute A89, positionnant l'Ouest Rhodanien aux portes de Lyon et de Roanne, la moitié nord de la COR reste peu accessible depuis les métropoles environnantes.

Le niveau de services aux habitants est globalement élevé grâce au maillage des différentes petites villes, bien équipées, mais s'avère nettement supérieur dans la frange ouest où s'égrènent les principaux pôles. C'est aussi dans la frange ouest que se concentre l'offre en transport collectif performante, notamment autour des 3 gares de Vindry, Tarare et Amplepuis.

### b. Un bassin d'emploi important en mutation

Avec environ 18 000 emplois, la COR compte 81 emplois pour 100 actifs, un ratio supérieur aux intercommunalités environnantes, grâce à un tissu historique d'emplois industriels, qui s'est diversifié en faveur notamment de l'emploi présentiel. Il est toutefois en baisse de 500 emplois entre 2011 et 2016 (baisse dans la moitié nord tandis que le sud gagne des emplois). Cinq communes concentrent les trois quarts des emplois locaux : Amplepuis, Cours, Vindry-sur-Turdine, Thizy-les-Bourgs et Tarare. Ces communes accueillent également les principales zones d'activités.

### c. Une stabilisation de la croissance démographique

Après une longue période de déprise, la population de la COR est en hausse depuis le début des années 2000 et atteint désormais plus de 50 600 habitants. Pendant la dernière période intercensitaire, la population a continué à croître faiblement avec un taux de croissance démographique de 0,2 % par an, soit 444 nouveaux habitants, à la faveur notamment de son solde naturel (migrations résidentielles très légèrement positives). Au sein du territoire, c'est principalement la couronne de Tarare qui porte l'excédent démographique. Les polarités principales voient leur poids diminuer significativement au sein du territoire.

### d. Des ménages de petites taille en lien avec une population vieillissante

La COR compte 21 600 ménages. Les deux tiers des ménages sont sans enfant et 35 % sont constitués d'une personne seule. Les petits ménages y sont surreprésentés par rapport aux

territoires environnants et en nette hausse. Les familles avec enfants sont davantage représentées dans le sud du territoire.

La population se caractérise également par un vieillissement plus marqué que dans le reste du département du Rhône : 28 % des habitants ont plus de 60 ans, en hausse comme dans le reste du département. Ce phénomène est plus marqué dans toute la moitié nord du territoire mais également dans les principaux pôles. On note également la surreprésentation des personnes âgées au sein des ménages d'une personne.

### e. Des revenus peu élevés

Enfin, les revenus, globalement peu élevés, se caractérisent par des écarts moins marqués qu'ailleurs entre les ménages. Ils sont supérieurs dans la pointe sud.

## II. Les marchés immobiliers et fonciers

---

### a. Un parc de logement spécialisé

La COR compte environ 27 000 logements dont 80 % seulement sont des résidences principales, du fait d'une double surreprésentation des résidences secondaires (7 % contre une moyenne départementale de 4 %) et des logements vacants (13 % contre une moyenne rhodanienne de 8 %). Cette faible occupation du parc de logements est plus marquée dans la moitié nord.

Les maisons représentent les deux tiers du parc de logements. Les appartements sont fortement concentrés dans les principaux pôles, notamment Tarare et, dans une moindre mesure, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Cours, qui concentrent 82 % des appartements de la COR.

Le parc se caractérise également par la grande taille des logements, 70 % d'entre eux étant composés de T4 et plus. On ne compte ainsi que 30 % de logements de moins de trois pièces pour 65 % des ménages composés d'une à deux personnes. Là encore, Tarare et, dans une moindre mesure, les autres pôles, jouent un rôle de diversification de l'offre.

Seuls 37 % des ménages sont locataires de leur résidence principale, dont environ les deux tiers dans le parc privé. L'offre locative se concentre à 40 % à Tarare. Bien que minoritaire, le statut locatif est plus fréquent également dans les autres pôles.

### b. Une production de logements très modérée

Environ 200 logements ont été construits chaque année depuis 2010, en baisse en fin de période à 160 logements/an (pour un objectif d'environ 310 logements dans le PLH en vigueur). Cela correspond à 3,2 logements pour 1000 habitants, contre une moyenne rhodanienne de 7 ‰. Les contrastes sont très marqués entre les communes, sous la double influence des capacités d'urbanisation du document d'urbanisme communal et des dynamiques immobilières. Depuis 2000, les maisons restent majoritaires dans la production mais moins représentées que dans l'ensemble du parc (60%/66%), induisant une légère

diversification du parc. A Tarare, Thizy-les-Bourgs et Amplepuis, le collectif est majoritaire dans la production.

### c. Des logements privés anciens nécessitant des réhabilitations, notamment dans les centres anciens

L'ancienneté des logements de la COR est marquée avec 45 % des résidences principales datant d'avant 1945 et 60 % d'avant 1975. Une forte précarité énergétique reste ainsi observée par les travailleurs sociaux du territoire malgré les dispositifs ambitieux et fructueux de rénovation énergétique mis en place depuis déjà plusieurs années par l'intercommunalité.

L'habitat indigne, également, présente une forte prévalence dans la COR avec des indices près de deux fois plus élevés qu'à l'échelle départementale. Il touche notamment la commune de Thizy-les-Bourgs et le centre-ville de Tarare et atteint plus particulièrement les personnes seules et âgées, chez les propriétaires comme chez les locataires.

La vacance est élevée et en très forte hausse : elle atteint 13 % des logements et gagne près de 2 points entre 2011 et 2016. Elle est particulièrement élevée à Thizy-les-Bourgs et Cours.

Ces différentes problématiques concernent plus particulièrement les centres-villes et centres-bourgs des pôles principaux.

Ces enjeux sont bien identifiés par les élus de la COR qui ont mis en place de nombreux dispositifs opérationnels conjuguant transition énergétique, amélioration du confort des occupants et revitalisation des centres-bourgs : plate-forme de rénovation énergétique, Agence Locale pour la Transition Énergétique, PIG à l'échelle de la COR, aides aux travaux de rénovation énergétique, OPAH RU de Thizy-les-Bourgs, Cours, Tarare et Amplepuis, primes dans les centres-bourgs et dispositifs coercitifs ORI et RHI (ORI place du Commerce et RHI de l'îlot Jean Jaurès à Thizy-les-Bourgs et RHI îlot Cour Royale à Tarare).

### d. Un point mort estimé à environ 190 logements

On peut estimer a posteriori que 190 nouveaux logements auront été nécessaires pour maintenir la population à son niveau antérieur entre 2011 et 2016, se ventilant entre environ 90 logements nécessaires au renouvellement du parc existant et une centaine de logements pour compenser le desserrement de la population.

### e. Un marché de l'accession abordable, dominé par l'individuel en revente

Environ 1200 ménages emménagent dans un nouveau logement au sein de la COR chaque année. En croisant les différentes sources de données, on peut évaluer que le marché de l'accession est minoritaire dans l'offre en logement (environ 420 emménagements), du fait d'une moindre mobilité.

Ce marché se caractérise par des prix faibles en comparaison des territoires limitrophes, notamment en direction de l'agglomération lyonnaise : 140 000 € de prix de vente médian dans la COR pour une maison en revente en 2018 contre 220 000 € dans les Monts du Lyonnais, 290 000 € dans le Beaujolais Pierre Dorées et 350 000 € dans la Métropole de Lyon. Les acquéreurs sont essentiellement des primo-accédants, jeunes ou plus âgés, locaux pour la

plupart, avec toutefois une part croissante de ménages extérieurs attirés par les niveaux de prix. Ces derniers proviennent notamment de la couronne lyonnaise et sont surtout présents dans la pointe sud du territoire, à Vindry-sur-Turdine et à Tarare. Les acquéreurs comptent également quelques seniors. Les investisseurs sont en revanche peu présents, à l'exception de Tarare où ils commencent à intervenir depuis 2019.

Le marché des appartements ne constitue qu'environ 20 % des transactions avec seulement une quarantaine de ventes chaque année. Les prix sont également très modérés : 1300 € le m<sup>2</sup> contre 3000 € à l'échelle départementale.

Le marché des terrains à bâtir, enfin, est également très accessible avec des prix près de quatre fois plus faibles qu'à l'échelle départementale (70 le m<sup>2</sup> contre 260 €). La promotion est également absente de ce segment (à l'exception des bailleurs sociaux).

Quelques logements locatifs sociaux sont mis en vente par les bailleurs institutionnels, constituant des produits d'accession sociale. S'y ajoutent deux opérations de location-accession (Tarare et Saint-Romain).

## f. Un marché locatif privé accessible mais pas toujours de qualité

Bien que le parc locatif soit minoritaire, l'offre locative est majoritaire en raison d'une rotation beaucoup plus élevée. Elle est évaluée à près de 800 logements par an, se ventilant approximativement à parts égales entre l'offre privée et publique.

L'offre privée se caractérise, là encore, par des niveaux de loyers très modérés : environ 7,6 €/m<sup>2</sup>, contre 12,4 € à l'échelle rhodanienne. Ces niveaux sont toutefois plus élevés dans le sud du territoire, notamment à Tarare, ainsi que pour les petites surfaces. Une tendance haussière est observée par les professionnels de l'immobilier. La demande s'oriente majoritairement vers les biens récents et de qualité : appartements de centre-ville, proches de la gare pour Tarare, avec ascenseurs, parking et terrasse, notamment pour les seniors ; maisons proches de l'accès à l'A89. Une partie de l'offre est vieillissante, énergivore, et ne correspond pas aux critères actuels de confort. Une concurrence avec le parc locatif social est observée.

## g. Un parc locatif public significatif mais vieillissant

La COR compte environ 3000 logements locatifs sociaux, dont 80 % sont concentrés dans les quatre communes de Tarare, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Cours. Deux bailleurs sociaux gèrent 93 % du parc : l'OPAC du Rhône et IRA.

Avec 700 demandes pour 400 attributions en 2017, soit un indice de 1,7 (contre 2,6 à l'échelle du Rhône et 5,7 à celle de la Métropole), le marché locatif social de la COR est détendu. 41 % des demandes émanent de demandeurs déjà locataires du parc social. La demande est toutefois plus élevée pour la ville de Tarare, la commune de Vindry et les petits logements.

Le parc locatif social, ancien, souffre pour partie d'un déficit d'attractivité lié d'une part à son caractère énergivore, d'autre part à l'image ou aux difficultés de vie sociale de certaines résidences, notamment dans le quartier en politique de la ville de Tarare. Les deux principaux bailleurs ont déjà réhabilité près de 700 logements et démoli près de 300 logements depuis

2000 (en partie dans le PNRU de la Plata). Ils se sont engagés à poursuivre ces efforts dans le cadre d'un protocole habitat conclu avec l'État et la COR prévoyant, d'ici 2025, 440 démolitions, en partie à reconstruire, 600 rénovations supplémentaires, des objectifs de vente des logements, des hypothèses de dé-conventionnement (Chambost-Allières) ou de reconversion (Amplepuis) et un principe d'adaptation au vieillissement. La SAIEMVC (SEM de la ville de Cours et d'Action Logement) est également impactée par une forte vacance (45 logements sur 145) et n'est pas incluse dans le protocole.

60 nouveaux logements ont été programmés en moyenne chaque année depuis 2014 comprenant en partie la reconstitution de l'offre démolie à la Plata - en baisse à 46 logements/an depuis 2016. 70 % de cette programmation sont localisés à Tarare.

La Conférence Intercommunale du Logement a été installée en 2019. Elle a entériné le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGID) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

### **III. Les besoins spécifiques**

---

#### **a. Un enjeu d'adaptation de l'offre de logement à la perte de mobilité**

Le vieillissement de la COR est marqué et amené à se poursuivre.

L'offre d'habitat dédiée aux personnes âgées est importante : 860 places médicalisées au sein de 9 EHPAD, auxquelles s'ajoutent 230 logements en résidence autonomie ainsi que 3 projets d'habitat spécifique, à Tarare, Thizy-les-Bourgs et Amplepuis. Néanmoins, le parc traditionnel de la COR s'avère mal adapté aux besoins des personnes en perte de mobilité (habitat ancien à dominante individuelle, dispersé, contrainte du relief..., peu de collectif récent et accessible). L'offre dédiée ne compense donc pas cette carence en logements accessibles.

Une politique d'adaptation des logements existants est menée en direction des ménages éligibles aux aides de l'ANAH (15 à 20 logements améliorés chaque année) ainsi que dans le parc locatif social. Si elle répond à une forte aspiration des ménages à rester chez eux, elle trouve ses limites dans l'accessibilité des logements.

#### **b. Des besoins pour les plus démunis**

La population pauvre est surreprésentée au sein de la COR où 12 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté (notamment à Tarare, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs, Cours et Ranchal).

Pour ces populations, les difficultés de logement sont principalement liées à la précarité énergétique et au mal logement. A Tarare, une cinquantaine de ménages sont également suivis chaque année dans le cadre de la prévention des expulsions.

Des difficultés d'accès au parc sont néanmoins observées à Tarare dans le cadre de la plateforme « cas bloqués ». L'offre locative publique y est en effet sous tension du fait des



programmes de démolition et de réhabilitation. Deux profils sont plus particulièrement bloqués dans l'accès au parc social : les personnes à mobilité réduite et les grandes familles.

### c. Des besoins en hébergement d'insertion et d'urgence pour des ménages en grande précarité

Une frange de population très précarisée voire marginalisée est identifiée à Tarare : personnes en errance, sans domicile fixe, sortants de prison, personnes en difficultés psychiques, victimes d'addictions... nécessitant un accompagnement social global renforcé en lien avec le logement (CHRS, IML). Cette offre n'est pas présente dans la COR. Le SIAO renvoie donc les ménages vers Lyon ou Villefranche, ce qui se traduit par un déficit de recours et donc de repérage. Au-delà du besoin d'hébergement d'insertion, 80 personnes sont domiciliées au CCAS de Tarare, alternant les hébergements précaires ou dormant dans la rue. Cette problématique est également repérée à Thizy-les-Bourgs et Amplepuis dans des volumes moindres.

Il existe un partenariat social dynamique à Tarare autour des problématiques de logement, concrétisé dans le « collectif logement ». S'il rayonne sur les principaux pôles secondaires de la frange ouest, le secteur de Lamure-sur-Azergues apparaît en revanche isolé de cette dynamique.

### d. Des jeunes davantage touchés par les difficultés de logement

Les difficultés de logement sont accrues pour les jeunes, plus vulnérables car moins avertis, moins solvables, en demande de petits logements, proportionnellement plus chers... Les jeunes ont ainsi des difficultés à quitter le domicile parental pour leur premier logement. Lorsqu'ils le font, ils sont plus fréquemment confrontés à l'habitat indigne. Or il n'existe aucune offre dédiée. L'association villeurbanaise d'aide au logement des jeunes, AILLOJ, assure des permanences à l'Arbresle.

### e. Peu de besoins liés à la formation ou à la mobilité professionnelle

D'après les clubs d'entreprises et principales entreprises susceptibles d'être concernées, le logement des salariés n'est pas particulièrement problématique, même pour des contrats courts ou formations en alternance, du fait d'un recrutement local. Seul le centre de formation Gerflor déplore l'absence d'une offre d'hébergement meublée et bon marché pour stagiaires. Les autres centres de formation ne font pas remonter de besoin d'hébergement.

### f. Quatre familles du voyage en demande de sédentarisation

Le schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône (2019-2025) prévoit la création d'un terrain familial locatif pour le relogement de 3 familles installées sur le terrain familial contigu à l'aire d'accueil de Saint-Marcel l'Eclairé, ainsi que pour une famille ancrée durablement dans l'aire d'accueil. Outre la satisfaction du besoin en accueil pérenne des familles dans de bonnes conditions, la réalisation de cet équipement permettra le bon fonctionnement de l'aire d'accueil.

## IV. Les politiques locales de l'habitat

---

### a. Un PLH en cours dont les objectifs ambitieux sont dépassés dans plusieurs domaines

Le PLH de la COR a été adopté par le conseil communautaire du 22 septembre 2016 (arrêt le 3 mars 2016) pour une période de 6 ans.

Il prévoyait 7 actions dans le domaine de la **rénovation des logements privés** : PIG communautaire, revitalisation du centre-bourg de Thizy-les-Bourgs et Cours, étude d'OPAH RU à Tarare, aides au ravalement de façade, aides aux énergies renouvelables et aux éco-matériaux, plate-forme de rénovation énergétique, mobilisation du fonds TEPCV. Les actions sont toutes réalisées et la mobilisation des moyens est allée au-delà de la programmation du PLH : animation de l'OPAH RU de Tarare, OPAH RU d'Amplepuis, mise en place de primes centre-bourg et prise de la compétence habitat indigne se traduisant par la maîtrise d'ouvrage des opérations ORI/RHI. Les objectifs quantitatifs apparaissent dépassés avec près de 1100 dossiers soutenus par la COR de 2015 à 2019 (5 ans), dont 650 rénovations énergétiques.

Dans le domaine des **interventions sur le parc public**, quatre actions étaient prévues : soutien aux démolitions de logements inadaptés, aides à la production de logements sociaux, aides à la réhabilitation et aide à la production de logements d'urgence communaux. Seule cette dernière action n'a pas été mise en œuvre. Les aides à la production sont effectives tandis que la COR a contractualisé avec les bailleurs et l'État un programme de revalorisation du parc social plus ambitieux que celui prévu dans le PLH (« protocole habitat »). Sa mise en œuvre est en préparation.

Concernant l'axe **urbanisme et aménagement du territoire**, 5 actions étaient programmées par le PLH : estimation des besoins en logement, étude sur les logements vacants, mise en place de solutions opérationnelles (soutien à l'ingénierie des communes), partenariat avec les communes dans le domaine de l'urbanisme et observatoire de l'habitat. Seule cette dernière action n'est pas réalisée. Les moyens prévus ont été mis en place. L'impact de cette orientation semble surtout notable sur la programmation en logement social.

Enfin, la **structuration de l'accompagnement social** se ventile en trois actions : repérage et suivi des logements indignes, groupes de travail en lien avec les acteurs sociaux et plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. Seule la 2<sup>ème</sup> action, qui prévoyait une extension des actions du collectif logement de Tarare sous l'égide de la COR, n'a que partiellement été mise en place, le collectif ayant continué à fonctionner avec un rayonnement sur les communes proches. Les autres actions sont réalisées : commissions habitat indigne effectives, installation de la CIL et validation du PPGID. Toutefois, ces élaborations n'ont pas donné lieu à des changements de pratique concernant une approche intercommunale de la demande et de la priorisation des candidats.

Le bilan général des trois premières années de fonctionnement est donc très positif, avec une animation très dynamique malgré l'absence d'une commission politique dédiée et d'un comité de pilotage transversal annuel. Les résultats sont déjà importants, notamment dans le domaine de la valorisation de l'habitat privé.

## b. Politiques d'urbanisme communales

Si la plupart des communes de la COR sont dotées d'un PLU, parfois ancien, 6 sont couvertes par une carte communale et 8 sont régies par le RNU. Seuls 4 PLU intègrent des servitudes de mixité sociale, ce qui s'explique par une faible initiative des opérateurs dans la partie nord du territoire.

Les capacités d'urbanisation des communes à l'échéance du PLH sont relativement limitées. Les principaux sites de projet et secteurs prioritaires d'urbanisation recensés avec les communes totalisent environ un millier de logements (soit 170 logements par an), situés pour plus de la moitié dans les 5 principales polarités. Les possibilités de construction diffuse additionnelles sont généralement limitées, à quelques exceptions près. Dans ces projets peuvent être dénombrés environ 250 logements locatifs sociaux ou communaux, y compris les quelque 150 logements locatifs sociaux à reconstituer au minimum dans le cadre du protocole habitat.

18 communes disposent de réserves foncières disponibles pour des opérations d'habitat, parfois importantes ou stratégiquement localisées (Tarare, Claveisolles, Thizy-les-Bourgs...).

Les contraintes liées au relief apparaissent comme une problématique importante d'urbanisme commune à de nombreuses communes : insertion architecturale et urbaine en secteur de pente, contraintes d'accès, densité limitée du fait de la pente...

## c. Une révision du SCOT en perspective

Le SCOT Beaujolais a été approuvé le 29 juin 2009 à l'échelle des 4 intercommunalités du Beaujolais. Il définit notamment une armature urbaine et des objectifs de développement par niveau d'armature. Sa révision générale a été prescrite en 2019.

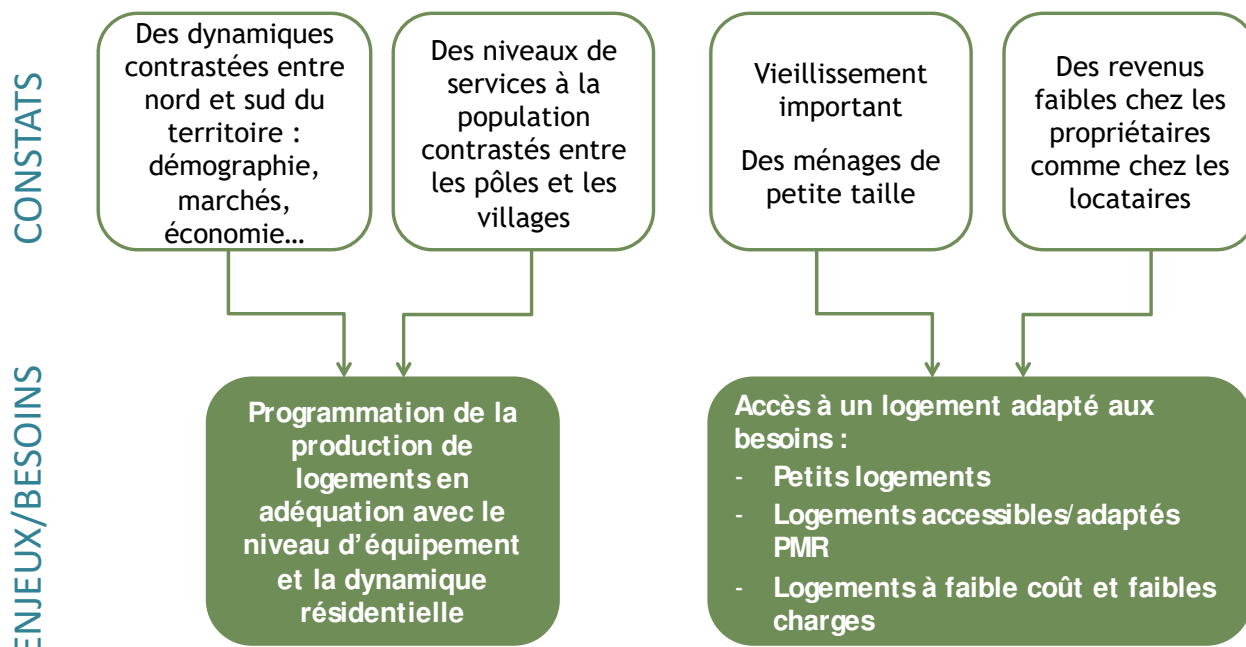
## d. Trois enjeux principaux pour l'État

Trois enjeux sont mis en évidence par l'État dans son Porter à Connaissance :

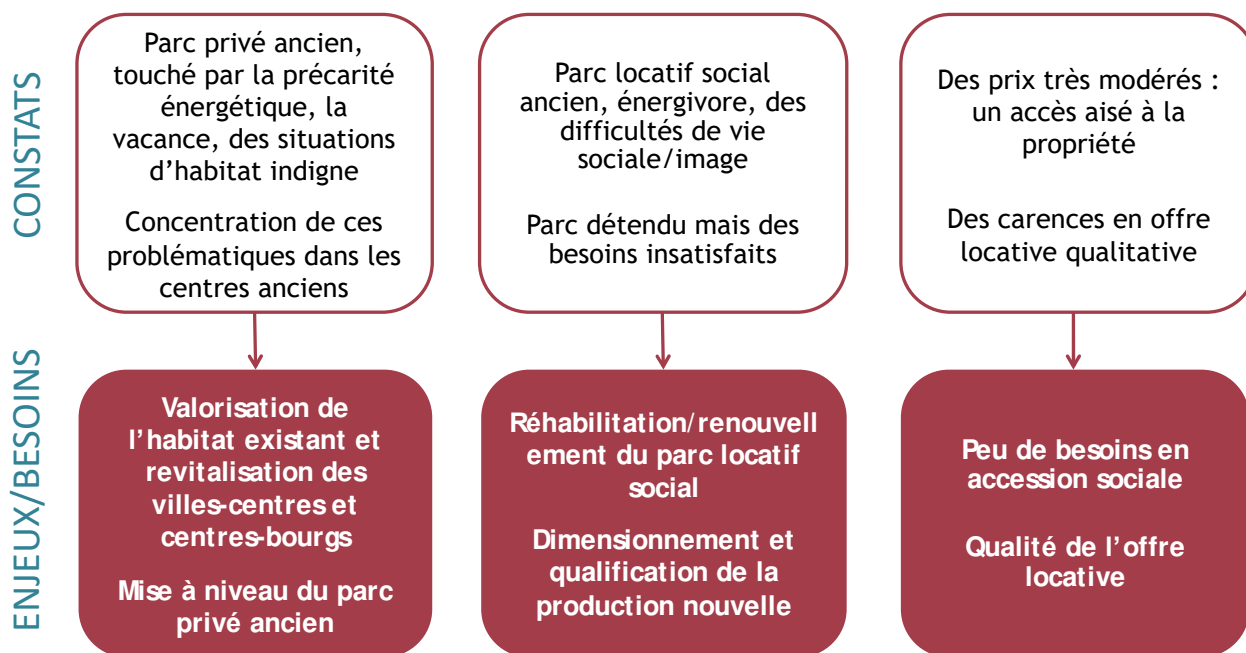
- La production de logements sociaux pour répondre aux besoins notamment ceux des publics spécifiques dans le cadre du protocole habitat (vieillesse, petits ménages, ménages à faibles ressources),
- La définition d'une politique foncière communautaire,
- La poursuite des actions sur le parc privé.

# Des constats aux enjeux

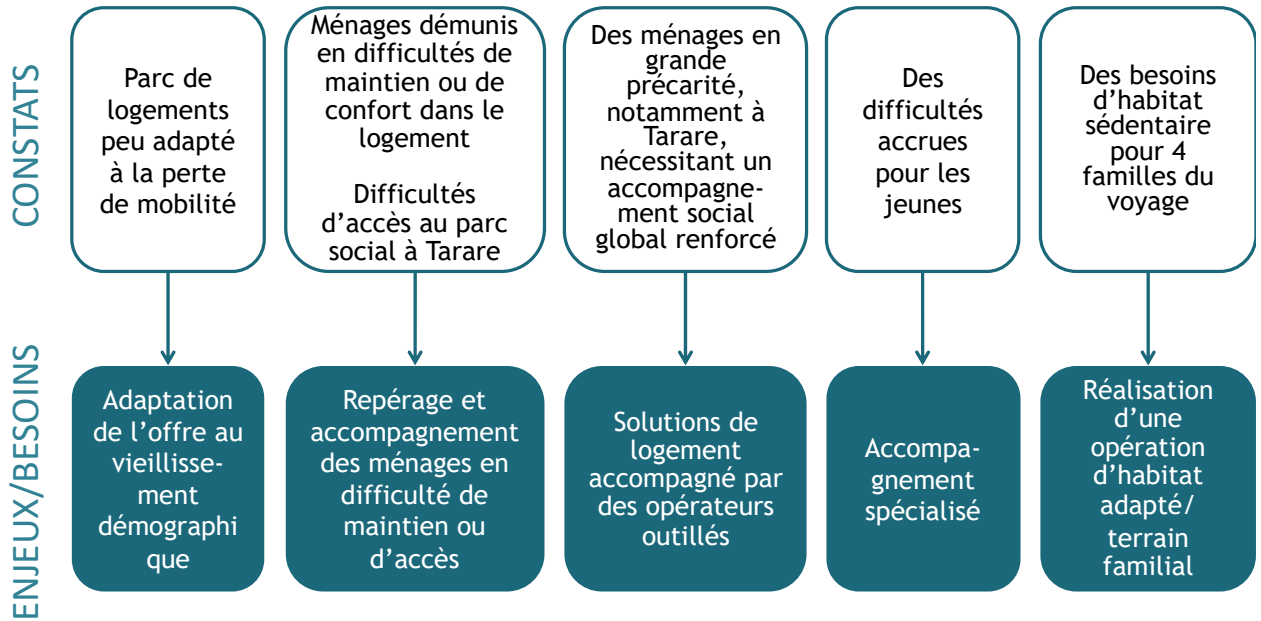
## Caractéristiques générales du territoire



## Le parc et les marchés immobiliers et fonciers

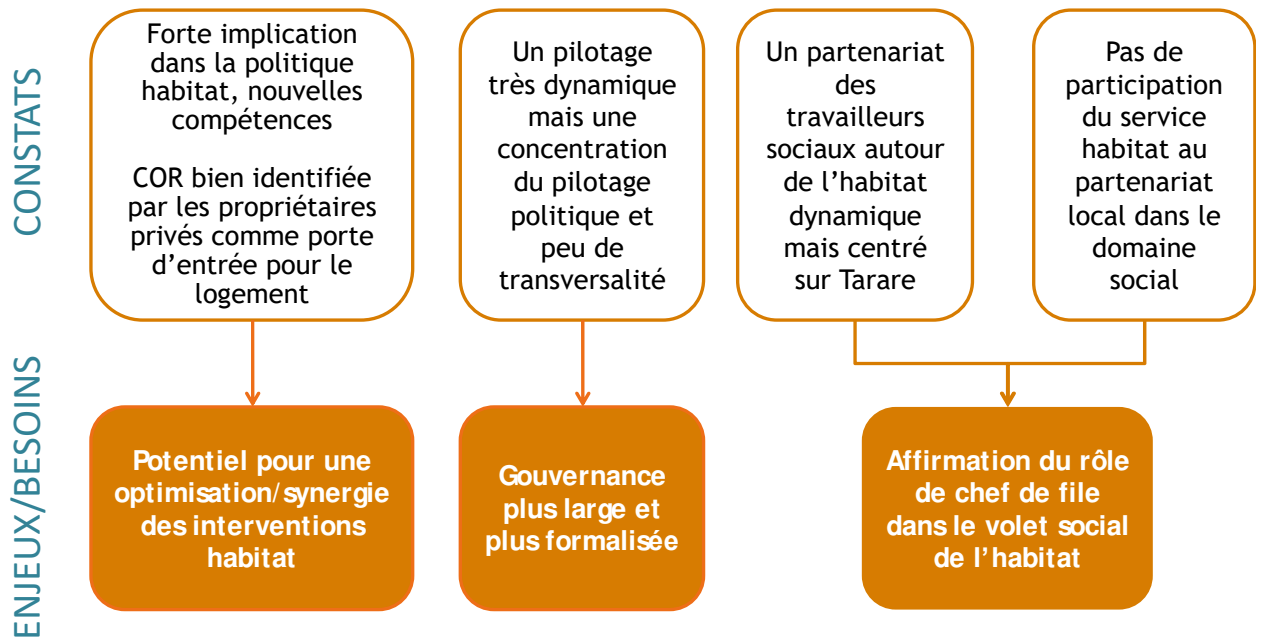


## Les besoins spécifiques



(Pas de besoin identifié pour les actifs en mobilité)

## Gouvernance, pilotage du partenariat local



---

# Des perspectives à prendre en compte

## Attractivité résidentielle et marchés immobiliers

- Un risque de baisse de la demande en accession : remontée des taux immobiliers, impacts de la crise économique sur le budget des ménages
- Une augmentation conjoncturelle de la demande en secteur rural suite aux confinements et au développement du télétravail
- Nouveaux leviers dans la COR du Denormandie et du Cosse dans l'ancien (hors intermédiation locative) en faveur de l'investissement locatif

## Besoins spécifiques

- Le vieillissement va fortement s'accroître entraînant une hausse de la demande d'adaptation des logements et de la demande pour des biens accessibles et sécurisés
- Une précarisation qui risque de s'accroître en lien avec la crise économique : besoins accrus concernant la prévention des expulsions et l'accès à un logement à faible coût
- Une politique nationale du Logement d'Abord : privilégier l'accès à un logement de droit commun à des solutions d'hébergement transitoire, en déployant des moyens d'accompagnement renforcés

## Amélioration de l'habitat privé

- Politique de l'ANAH priorisée sur la précarité énergétique, le maintien à domicile et l'habitat indigne, susceptible d'évoluer (pas de visibilité pour le PLH) - Mise en place récente de « Ma Prime Rénov' »
- Fin du programme Massif Central : des fonds externes à renouveler pour le financement des aides aux travaux
- Nouveaux outils : permis de louer, fiscalité (Denormandie)

## Logements locatifs publics

- Contraintes financières pour les bailleurs sociaux liées à la baisse des APL
- En matière de production : diminution des agréments et fort recentrage sur les secteurs « tendus », baisse des subventions aux bailleurs
- Aides à l'amélioration et à la démolition

## Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

- Déploiement du programme Petites Villes de Demain (Cours, Thizy-les-Bourgs, Amplepuis)
- Une poursuite prévisible des politiques publiques dans ce domaine, voire une intensification probable
- Une logique d'appels à projets nécessitant une anticipation et des moyens humains pour se saisir des opportunités

---

# Orientations proposées

## I. Les politiques de développement et d'aménagement à prendre en compte

---

### a. Un projet de territoire axé sur la repolarisation autour des bourgs historiques et la transition énergétique

Le projet de territoire de la COR a été élaboré en 2017 puis remis au débat début 2021. Dans le domaine de l'habitat, il énonce plusieurs principes et axes de travail :

- Repolariser le territoire autour de ses bourgs historiques et organiser le maillage du territoire en travaillant à l'aménagement des centres-villes de demain et aux nouvelles formes d'habiter : lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, restructuration des centres-bourgs, réintroduction de la nature en ville, mixité des formes d'habitat et des fonctions, développement des parties communes, espaces partagés et espaces de transition et renouvellement du parc locatif social ;
- Poursuivre la rénovation énergétique, sensibiliser les habitants aux enjeux environnementaux et s'appuyer sur les innovations permises par « la ville intelligente » pour développer une gestion plus durable de la ville.

### b. Des objectifs ambitieux définis dans le PCAET

Dans ce second domaine, le PCAET adopté début 2019 définit des objectifs convergents. Il ambitionne ainsi de réduire de 30 % la consommation d'énergie liée à l'habitat d'ici 2030 en rénovant 2400 maisons individuelles et 1600 logements collectifs d'ici 2024, en mettant en place des actions d'efficacité énergétique auprès de 6600 foyers et en rénovant au moins 500 maisons chauffées au fioul dont 200 converties au chauffage bois ou gaz. Ces objectifs se déclinent en nombreuses actions en faveur de la rénovation énergétique et de la performance énergétique dans le neuf auprès des habitants et des collectivités (aides financières, conseils, communication) et en faveur de la repolarisation du territoire et de la requalification urbaine des centres bourgs.

### c. Un SCoT en révision

Le SCoT du Beaujolais est engagé dans une révision générale. Son calendrier d'élaboration ne permet pas d'anticiper ses futures orientations. Le PLH devra donc être élaboré en compatibilité avec le SCoT en vigueur.

## II. Des principes transversaux

---

En amont des orientations proposées, quelques principes transversaux guident les actions qui seront programmées :

- Tenir compte des dynamiques territoriales différentes au sein du territoire
- chercher des synergies : répondre à des besoins en logement tout en mobilisant le parc existant et en dynamisant les cœurs de bourgs ;
- poursuivre la logique d'innovation qui prévaut depuis plusieurs années en privilégiant l'expérimentation de nouveaux outils ;
- optimiser les outils mis en place par une communication ciblée sur leurs bénéficiaires et relais potentiels ;
- élargir le partenariat pour renouveler et concentrer les moyens des acteurs institutionnels et locaux.

Ces principes nécessitent de pouvoir se saisir des appels à projets en dégagant des marges de manœuvre dans le temps de travail des différents agents concernés.

### III. Les orientations stratégiques et objectifs pré-opérationnels

---

#### a. Poursuivre la rénovation des parcs anciens, privés et publics, en articulation avec la redynamisation des centres-bourgs

En cohérence avec la politique menée depuis plus de 10 ans, la COR souhaite poursuivre ses différentes interventions en faveur de l'amélioration et de la valorisation du parc ancien, que ce soit sous l'angle de la transition énergétique, du confort des occupants ou de la dynamisation des centres anciens des villes et des villages.

##### *a) Poursuivre la transition énergétique*

Il s'agit de poursuivre et optimiser les dispositifs déjà en place pour la transition énergétique. La COR a pris des engagements ambitieux dans le cadre de son PCAET et de son projet de territoire en visant la rénovation énergétique et thermique des logements anciens, publics et privés. Deux dispositifs déjà en place seront à confirmer, améliorer et compléter : la plateforme de rénovation énergétique et les aides de l'éco-passeport, pour le parc privé, et le protocole habitat concernant la rénovation du parc locatif social ancien.

##### *b) Poursuivre les efforts d'amélioration et d'adaptation du parc ancien occupé*

Pour les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, la COR réaffirme sa volonté d'intervenir sur le parc privé ancien, en faveur d'une amélioration du confort et de l'habitabilité : lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne et insalubre, adaptation aux besoins des personnes en perte de mobilité et en situation de handicap. Dans ce domaine également, il s'agira de poursuivre et optimiser l'action ambitieuse déjà en place dans le territoire via le PIG, les OPAH RU, la cellule de lutte contre l'habitat indigne et les opérations coercitives de traitement de l'habitat indigne.

##### *c) Revitaliser les centres-bourgs*

Enfin, la COR souhaite conforter son engagement en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs en cohérence avec l'objectif d'une repolarisation du territoire affirmé dans le projet de territoire et dans l'Opération de Revitalisation du Territoire. Dans le domaine de l'habitat, les OPAH-RU de Cours, Thizy-les-Bourgs, Tarare et Amplepuis ont défini des



objectifs opérationnels et des moyens qui se mettront en œuvre pendant le PLH. Des volets complémentaires devront être mis en place concernant des thématiques particulières (logements vacants, copropriétés), de nouveaux moyens d'intervention (nouvelles aides, nouveaux modes opératoires) ou des moyens spécifiques aux communes non lauréates des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain (renouvellement du PIG avec un volet revitalisation renforcé).

## b. Cibler l'offre nouvelle vers la demande et les besoins insatisfaits

### a) Dimensionner et territorialiser la production globale de logements en cohérence avec le projet communautaire et les dynamiques territoriales

Produire 250 logements chaque année pour permettre une croissance démographique de 0,5 % par an

Le développement du territoire a été tenu ces dernières années mais deux arguments plaident pour un scénario plus ambitieux dans l'avenir :

- le développement, ces dernières années, a été limité par les capacités d'urbanisation et l'absence de biens sur le marché dans un grand nombre de communes ;
- un regain d'attractivité est constaté en lien avec le développement du télétravail et l'intérêt pour l'habitat en secteur rural suite à la crise sanitaire.

La COR se positionne donc en faveur d'un développement modéré mais participant à son échelle aux besoins d'accueil de la population des bassins d'habitat du Beaujolais et de la métropole lyonnaise. Ce développement correspond à une population d'environ 53 200 habitants en 2027, correspondant à une croissance démographique de 0,5 % par an<sup>1</sup>.

	Période 2011-2017 (6 ans)	Soit par an	Période 2021-2027 (6 ans)	Soit par an
Logements créés*	1 307	218	1 479	247
Nouvelles résidences principales (solde)	756	126	999	167
<u>Renouvellement du parc (1) dont</u>	551	92	480	80
Logements disparus	156	26	360	60
Logements vacants	599	100	300	50
Résidences secondaires	-205	-34	-180	-30
<u>Logements utilisés au desserrement (2)</u>	536	89	319	53
Evolution de la population (solde)	429	72	1 552	259
Logements affectés à l'évolution démographique**	184	31	681	113
<b>"Point mort"</b> (besoin en logement à population égale)	<b>1 087</b>	<b>181</b>	<b>799</b>	<b>133</b>

\* Evolution INSEE 2011-2017 + logements disparus

\*\* sur la base d'une taille des ménages de 2,2 en 2027

Le besoin de création de logements est évalué à environ 1500 logements pendant les 6 années du PLH, soit 250 logements par an :

- 80 logements chaque année sont nécessaires au renouvellement du parc de logements existants :

<sup>1</sup> Dernière population connue : 50 591 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (recensement INSEE).

- 60 logements démolis chaque année, en hausse par rapport à la période précédente (26 estimés), mais correspondant aux engagements des bailleurs sociaux dans le cadre du protocole (350 logements) ;
- 50 logements devenant vacants, contre 100 nouveaux logements vacants chaque année entre 2011 et 2017. Cette ambition se justifie par les dispositifs opérationnels mis en place dans le cadre du programme d'actions (étude spécifique et moyens à dimensionner dans le cadre du plan national de lutte contre la vacance) mais également par la baisse de la vacance dans le parc social (vacance liée aux projets de démolition et de réhabilitation) ;
- 30 logements au contraire « gagnés » sur le parc de résidences secondaires ;
- un besoin d'environ 55 logements pour compenser la baisse de la taille des ménages (hypothèse d'une taille des ménages de 2,2 personnes par logement en 2027) ;
- un besoin en logement lié à l'augmentation de la population d'environ 115 logements par an.

### Un objectif de maintien de l'équilibre territorial à l'échelle de la COR

Commune	Logements à produire pendant le PLH (6 ans)	Commune	Logements à produire pendant le PLH (6 ans)
Affoux	7	Ronno	16
Amplepuis	159	Saint-Appolinaire	3
Ancy	13	Saint-Bonnet-le-Troncy	7
Chambost-Allières	17	Saint-Clément-sur-Vals.	15
Chénelette	9	Saint-Forgeux	45
Claveisolles	15	Saint-Jean-la-Bussière	38
Cours	128	Saint-Just-d'Avray	17
Cublize	39	Saint-Marcel-l'Éclairé	14
Dième	3	Saint-Nizier-d'Azergues	17
Grandris	35	Saint-Romain-de-Popey	48
Joux	16	Saint-Vincent-de-Reins	20
Lamure-sur-Azergues	33	Tarare	385
Les Sauvages	15	Thizy-les-Bourgs	189
Meaux-la-Montagne	4	Valsonne	19
Poule-les-Écharmeaux	22	Vindry-sur-Turdine	145
Ranchal	7		
<b>TOTAL COR</b>		<b>1500</b>	
<i>Sous-total polarité 1</i>		623	
<i>Sous-total polarité 2</i>		553	
<i>Sous-total polarité 3</i>		68	
<i>Sous-total polarité 4</i>		20	
<i>Sous-total polarité 5</i>		236	

En cohérence avec la volonté de repolariser le territoire et avec la révision du SCoT en 2019, les villages sont limités dans leur développement à 4,5 logements par an pour 1000 habitants (population 1999). Ce chiffre figure pour mémoire dans le tableau ci-contre.

Dans les polarités, le besoin en création de logements est ventilé entre les communes pour favoriser la cohérence du développement à l'échelle de la COR. Bien qu'une dynamique plus forte soit actée dans le sud de la COR, les objectifs par commune sont définis

dans l'optique d'un rééquilibrage pendant les années du PLH, afin de conforter les pôles du nord du territoire qui jouent un rôle structurant en termes d'accès aux services et à l'emploi et de parcours résidentiel<sup>2</sup>. Cet objectif est un ordre de grandeur qui n'est pas à prendre à l'unité près.

<sup>2</sup> Ainsi, l'objectif pour Cours est légèrement supérieur au maximum du SCOT (18,7 logements par an en comptant Pont-Trambouze et Thel) pour conforter ce pôle d'emplois et de services stratégique pour la partie la plus septentrionale de la COR. Celui d'Amplepuis est au contraire légèrement inférieur au minimum du SCOT (31,2 logements par an) pour tenir compte de l'interdépendance de la commune avec la ville centre de Tarare et le sud du territoire, en fort développement.

## Renouvellement urbain et densification

Pour rappel, le SCoT du Beaujolais recommande un taux de reconstruction de la ville sur la ville pour limiter la consommation d'espace pour le logement. Une part significative de la production de logement doit être réalisée dans des opérations de démolition/reconstruction ou dans des opérations de densification des centres existants.

Ces taux sont différenciés par niveau de polarité :

- Pôle 1 : 20 % soit 125 logements à réaliser en renouvellement urbain ou densification des centralités ;
- Pôle 2 : 15 % soit 83 logements ;
- Pôle 3 : 10 % soit 7 logements ;
- Pôle 4 et 5 : 7 % soit 18 logements ;
- Soit 230 logements au total à l'échelle de la COR

L'analyse des principaux projets d'habitat et sites stratégiques figurant en annexe du diagnostic montre qu'environ 230 logements sur les quelque 1 130 inventoriés pour les 6 prochaines années seront réalisés dans des sites de renouvellement urbain, en reconversion de bâtiments existants ou en réhabilitation/reconquête de logements vacants. Cet inventaire n'inclut pas l'habitat diffus réalisé à l'intérieur des enveloppes urbaines des villages (« densification des centres existants »), ni les résultats des outils spécifiques prévus par le programme d'actions en matière de reconquête des logements vacants.

### *b) Poursuivre une production modérée de logements locatifs sociaux, ciblée sur les besoins insatisfaits et en synergie avec la revitalisation des centres-bourgs*

Pour rappel, le SCoT prescrit la réalisation de logements sociaux en proportion de la production de logements. Ainsi, en polarités 1 et 2, le taux prescrit par le SCoT est de 20 % de l'offre nouvelle globale. Ce taux est de 15 % dans les pôles 3 et de 10 % dans les pôles 4 et 5. Les logements sociaux pris en compte par le SCoT sont les logements locatifs publics et privés conventionnés ainsi que l'accession sociale. Les PLH peuvent adapter ces objectifs au contexte local.

Au regard des objectifs de production du PLH, l'application de ces taux correspondrait à une production d'environ 270 logements pendant les 6 années du futur PLH, se ventilant de la manière suivante :

<b>Logements sociaux à produire pendant le PLH d'après les prescriptions du SCoT</b>	
<b>TOTAL COR</b>	<b>270</b>
<i>Sous-total polarité 1</i>	<i>120 (20 %)</i>
<i>Sous-total polarité 2</i>	<i>115 (20 %)</i>
<i>Sous-total polarité 3</i>	<i>10 (15 %)</i>
<i>Sous-total polarité 4</i>	<i>2 (10 %)</i>
<i>Sous-total polarité 5</i>	<i>24 (10 %)</i>

Pour définir les objectifs de production de logements sociaux, il convient de prendre en compte les éléments suivants :

- une demande locative sociale faible dans la COR, à l'exception du bassin de Tarare (Tarare, Vindry, Saint-Forgeux et Saint-Romain de Popey) ;

- des engagements de production pris dans le protocole habitat en contrepartie des programmes de démolition (environ 100 logements dans le bassin de Tarare, dont 80 pour Tarare, et 50 se ventilant entre Thizy-les-Bourgs, Amplepuis et Saint-Jean-la-Bussière) ;
- des projets déjà engagés ou programmés dans les OAP les plus susceptibles de se concrétiser pendant le PLH (environ 250 logements se ventilant en 160 logements en polarité 1, 50 en polarité 2 et près de 50 en village, y compris engagement de reconstitution de l'offre démolie).

Pour mémoire, une offre en logements privés conventionnés va venir compléter l'offre publique dans le cadre des différents dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé ancien. Nonobstant les difficultés de production, on peut compter sur au moins une cinquantaine de conventionnements entre les OPAH de Tarare, de Thizy-les-Bourgs/Cours et d'Amplepuis et le futur PIG dans le reste du territoire.

Au regard de ces différents éléments, les objectifs de production en logement locatif social, comprenant les logements locatifs sociaux des bailleurs et des communes, sont les suivants :

- 80 logements à Tarare correspondant à l'engagement de reconstitution partielle des logements démolis dans le cadre du protocole (hypothèse n'incluant pas la démolition de la résidence JM. Froget) ;
- 40 logements à Vindry (plus de 60 logements sont possibles au regard des servitudes de mixité sociale dans les différentes OAP, dont une cinquantaine livrable à partir de 2023, dont l'opérateur est désigné) ;
- 10 logements sociaux à Saint-Romain de Popey (pour mémoire, 7 logements locatifs sur ces 10 ont été agréés en 2020) ;
- 0 logements sociaux à Saint-Forgeux (pour mémoire, 16 logements livrés en 2020) ;
- 10 logements sociaux à Amplepuis (dont 8 correspondant à l'engagement du protocole) ;
- 20 logements sociaux à Cours pour prendre en compte les démolitions envisagées sur le patrimoine de la SAIEMVC. Cet objectif pourra être minoré ou revalorisé en fonction du projet arrêté ;
- 32 logements à Thizy-les-Bourgs, correspondant à l'engagement de reconstitution de l'offre démolie acté dans le protocole ;
- 60 logements pour l'ensemble des autres communes, en fonction des projets portés par les communes et les opérateurs.
- 

**Les produits prioritaires à produire** sont les logements accessibles et adaptés aux besoins des personnes âgées et handicapées, les petits logements (T2/T3) et, pour Tarare, quelques grands logements familiaux pour compenser les démolitions de grands logements. La part de ces produits sera étudiée dans chaque opération en fonction de l'environnement du site (présence de services, accessibilité de l'environnement, présence d'équipements dédiés à proximité...), en lien avec les services de la COR.

En outre, la ventilation par niveau de loyer est la suivante : 35 % de PLAI, 60 % de PLUS et 5 % de PLS. Les logements PLAI seront préférentiellement localisés dans les cœurs des polarités équipées. Les logements PLS sont réservés aux 4 communes du bassin de Tarare.

Enfin, en accompagnement des projets de revitalisation des centres-bourgs, priorité sera donnée à la production en acquisition-amélioration ou en reconstruction sur du foncier recyclé dans des sites identifiés en partenariat avec la COR et les communes (suite aux études préalables du programme d'actions).

### *c) Soutenir des opérations d'accession sociale dans les secteurs en tension*

Dans le bassin de Tarare, l'accès à la propriété devient difficile pour les primo-accédants en raison de la forte hausse des prix. La COR soutiendra la réalisation de quelques opérations de location-accession par les bailleurs sociaux à hauteur de 25 logements. En cohérence avec l'objectif de valorisation des centres anciens, d'économie foncière et d'économie en énergie grise, ces opérations seront réalisées dans des bâtiments privés existants identifiés par les communes et la COR dans le cadre des études préalables du PLH (PSLA dans l'ancien, Vente d'Immeubles à Rénover ou autre dispositif d'accession sociale dans l'ancien).

### *d) Mettre en œuvre une stratégie foncière déclinant les objectifs de production*

Le coût du foncier et les difficultés de maîtrise foncière ont été identifiés comme des enjeux forts pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et des projets de valorisation des centres anciens. Des outils de maîtrise foncière sont à mettre en place pour accompagner la mise en œuvre du PLH notamment le partenariat avec l'EPOA, une réflexion sur un fonds d'intervention foncière propre au territoire, ou encore une foncière logement. En matière de lutte contre l'étalement, la COR intègre les objectifs du SCoT, tant en matière de repolarisation du territoire que d'objectif de reconquête des tissus anciens.

### *e) Intervenir sur la qualité de l'offre nouvelle privée*

La question de l'insertion urbaine et paysagère des constructions neuves en secteur de relief ainsi que celle de la densité sont l'objet d'une préoccupation des élus locaux et de leurs partenaires. Le programme d'actions devra prévoir des moyens d'accompagnement dans ces domaines.

## **c. Accompagner les ménages vers un logement adapté à leurs besoins**

### *a) Encourager l'adaptation de l'offre de logement à la perte de mobilité*

La création d'une offre de logements accessibles correspondant aux besoins grandissants des personnes âgées et handicapées est l'un des enjeux majeurs du futur PLH. Outre l'adaptation des logements, la création d'une offre nouvelle dédiée doit être soutenue par la COR en complément des normes d'accessibilité des logements neufs.

### *b) Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires et leur maintien dans le logement*

En dépit d'une tension globalement modérée du marché locatif social, de nombreux ménages de la COR sont en difficulté vis-à-vis du logement : difficultés de maintien (précarité énergétique, habitat indigne, logement inadapté à la santé...) ou d'accès à un logement autonome. A travers la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution, la COR s'est engagée à mettre en place des outils d'information, d'orientation et d'accompagnement des ménages rencontrant des difficultés particulières à se loger dans de bonnes conditions. Une instance spécifique d'examen et de traitement de ces situations doit être prévue dans le PLH en cohérence avec les orientations de la CIL.

### *c) Accompagner les ménages en grande précarité vers et dans le logement*

Des ménages fortement précarisés sont présents dans les principaux pôles du territoire, notamment à Tarare, Cours, Thizy-les-Bourgs et Amplepuis. Faute d'hébergement disponible, des personnes sont également sans solution en cas de rupture familiale. La COR entend

soutenir les initiatives des communes et des associations spécialisées visant à conforter le parcours résidentiel de ces ménages en direction d'un habitat de droit commun (logements communaux d'urgence, initiatives du collectif logement).

*d) Soutenir l'accès des jeunes à un logement autonome de qualité*

Les jeunes du territoire sont confrontés à la difficulté d'accéder à un logement autonome de qualité. Le PLH prévoit plusieurs actions pour favoriser l'habitat autonome des jeunes : soutien aux initiatives du collectif logement, poursuite de la lutte contre l'habitat indigne (dont mise en place du permis de louer), développement de la cohabitation intergénérationnelle.

*e) Prendre en compte les besoins des familles du voyage sédentarisées*

Enfin, la COR compte poursuivre son effort en faveur des familles du voyage en répondant aux besoins d'un ménage sédentarisé dans l'aire d'accueil et aux besoins d'évolution du terrain familial locatif existant, en cohérence avec le schéma départemental métropolitain d'accueil et habitat des gens du voyage.

## d. Pérenniser une gouvernance dynamique et partenariale

La mise en œuvre du PLH nécessite la pérennisation de moyens de gouvernance :

- un pilotage politique et partenarial dynamique et transversal
- des moyens financiers conséquents pour lancer un programme d'actions ambitieux. Ces moyens sont à conforter par des recherches de financements externes.
- des moyens humains internes conséquents pour mettre en œuvre les actions, animer le partenariat local, nourrir la réflexion des élus et permettre à la COR de se saisir des opportunités susceptibles de conforter son action (appels à projets, subventions, nouveautés réglementaires, etc.)